



Ügyiratszám: FŐÉP/550-21/2025.
Ügyintéző: Máriás Éva/Kukucska Zsolt

ELŐTERJESZTÉS

a Közgyűléshez

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításának jóváhagyására (MÓDOSÍTÁSOK IV./2025. – Bujtos, MÓDOSÍTÁSOK X./2024. - LEGO geotermikus kút)

.....
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
- Gazdasági és Jogi Bizottság



Tisztelt Közgyűlés!

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága (a továbbiakban: Bizottság) 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 a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 135.§ (1) bekezdése alapján az **OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos** II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. számú melléklete figyelembevételével készült.

A módosító eljárásokat *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) alapján folytattuk le. A módosítási javaslatok időrendi eltolódásukból adódóan különböző eljárásokban kerültek véleményezésre.

MÓDOSÍTÁSOK X./2024. – LEGO geotermikus kút

A módosító eljárás 2024. szeptemberében indult FŐÉP/1209/2024. ügyiratszámon 3 területre vonatkozóan egyszerűsített eljárásban. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4.§-ában meghatározott környezeti vizsgálat szükségességéről a jogszabályban meghatározott szervektől 2024. szeptemberében az előzetes véleményeket, észrevételeket megkértük FŐÉP/1209/2024. ügyiratszám on 3 területre. A megkérdezett környezet védelméért felelős szakigazgatási szervek **nem tartották szükségesnek** a környezeti vizsgálat elkészíttetését, kivéve az Állami Főépítészt.

Az **Állami Főépítész** a tervezett 2. és 3. jelű módosítás környezeti hatását - az épített környezet védelme szempontjából - nem ítélte olyan jelentősnek, ami a környezeti vizsgálat lefolytatását szükségessé tenné. Azonban a tervezett 1. jelű módosítás (a LEGO Manufacturing Kft. 0726/115 hrsz.-ú ingatlanjának megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló területbe sorolása) **környezeti hatását olyan jelentősnek ítélte, ami a környezeti vizsgálat lefolytatását szükségessé teszi.** A Bizottság átruházott hatáskörében 161/2024. (XI.6.) sz. határozatában a 2. és 3. beavatkozási pontra nem tartotta szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészíttetését.

2024-ben 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 lefolytathatta, az észrevételeket és javaslatokat a közzétételtől számított tizenöt napon belül lehetett megtenni, kizárólag elektronikus úton. A partnerségi véleményezés meghirdetésre került a 2024. október 21-én megjelenő Nyíregyházi Naplóban és az önkormányzat honlapján. A véleményezési dokumentációt közzétettük a honlapon és az E-TÉR-ben.

A partnerségi véleményezésre nem érkezett vélemény, mely eljárás szakaszt a jogszabályi előírások alapján kiértékeljük. Az elektronikus úton lefolytatott lakossági fórumokra lakossági észrevétel, vélemény nem érkezett. A 26/2019. (XII.20.) önkormányzati rendelet 2. mellékletének 12.9. pontja szerint a Bizottság átruházott hatáskörében **162/2024. (XI. 6.) sz. határozatában elfogadta a partnerségi véleményezés kiértékelését.**



A 2. és 3. beavatkozási pontra az eljárás folytatódott, melynek végén 2024. december 12-én a Közgyűlés az 169/2024. (XII. 12.) számú határozatában és a 32/2024. (XII. 13.) önkormányzati rendeletében döntött a jóváhagyásról. A rendezési tervi módosítás a jóváhagyást követő napon hatályossá vált.

Az **1. beavatkozási ponton** történő módosítás elhalasztásra került a környezeti értékelés elkészítéséig. 2025. augusztusában a LEGO területet érintő módosításhoz a tervdokumentáció kiegészült, így a Korm. rendelet 62.§ (2) bekezdése alapján a tervet és az alátámasztó javaslat részét képező **környezeti értékelést** az E-TÉR felületen véleményeztettük a környezet védelméért felelős szervekkel. A véleményeztetéssel egyidejűleg a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 8. § (3) bekezdés b) pontja és (3a) bekezdése szerint nyilvánossá tettük.

A környezet védelméért felelős szervek a **környezeti értékelést megfelelőnek tartották**, a Bizottság **135/2025. (IX. 17.) sz. határozatában** a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 8.§ alapján készült **környezeti értékeléshez beérkezett véleményeket megismerte és elfogadta**.

A 2025. november 14-én történt egyeztető tárgyaláson, jogszabályi alapokon nyugvó, kifogást emelő vélemény nem volt. Mindezek ismeretében a módosítási tervezethez **Állami Főépítész Asszony SZ/4ÁF/00142-23/2025. ügyiratszám**on záró szakmai véleményét megadta, a módosításokat nem kifogásolta. *(lásd 4. sz. melléklet!)*

MÓDOSÍTÁSOK IV./2025. – Bujtos területe

A módosító eljárás 2025. augusztusában indult FŐÉP/1307/2025. ügyiratszámon a BUJTOS városrész területére 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 **136/2025. (IX. 17.) sz. határozatában nem tartotta szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészíttetését**.

A teljes körű nyilvánosság biztosításának érdekében 2025. október 6-án lakossági fórumot tartottunk és ezután partnerségi egyeztetést hajtottunk végre. A partnerségi egyeztetés során nem fogalmazódott meg ellenvélemény. A partnerségi véleményezés meghirdetésre került a Nyíregyházi Naplóban és az önkormányzat honlapján. A véleményezési dokumentációt közzétettük a honlapon és az E-TÉR-ben.

A partnerségi dokumentációra nem érkezett vélemény, mely eljárás szakaszt a jogszabályi előírások alapján kiértékeljük. A lakossági fórumra a módosításra vonatkozó ellenvélemény nem érkezett. A 26/2019. (XII.20.) önkormányzati rendelet 2. mellékletének 12.9. pontja szerint a Bizottság átruházott hatáskörében **147/2025. (X. 20.) sz. határozatában elfogadta a beérkezett partnerségi véleményeket**.

A 2025. november 13-án történt egyeztető tárgyaláson, jogszabályi alapokon nyugvó, kifogást emelő vélemény nem volt. Mindezek ismeretében a módosítási tervezethez **Állami Főépítész Asszony SZ/4ÁF/00141-25/2025. ügyiratszám**on záró szakmai véleményét megadta, a módosításokat nem kifogásolta. *(lásd 5. sz. melléklet!)*

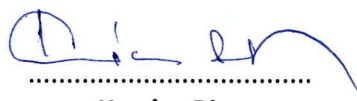


A módosítási javaslatok szükségessé teszik a **településszerkezeti terv** módosítását, ez **határozattal jóváhagyandó** munkarész. *(lásd 1. sz. melléklet!)* A **Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ)** szöveges része nem módosul. A **szabályozási tervlapok** a módosítási területekre vonatkozóan változnak, ezeket a rajzi munkarészeket a véleményezési dokumentációval az előterjesztéshez mellékeljük. *(lásd 6. és 7. 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, 2025. november 18.

Tisztelettel:



Kovács Rita
városi főépítész



1. sz. melléklet a FŐÉP/550-21/2025. számú előterjesztéshez

Határozat-tervezet

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Közigyűlésének
...../2025. (...) önkormányzati
határozata**

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

A Közigyűlés

a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény VIII. Fejezetében kapott felhatalmazás alapján

- a 117/2005. (V.4.) sz. határozat mellékletében elfogadott, a 161/2025. (IX.18.) számú határozattal módosított és kiegészített településszerkezeti tervet az alábbiak szerint módosítja:

- a Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatalának Főépítési Osztálya által

MÓDOSÍTÁSOK X./2024. - LEGO geotermikus kút egyszerűsített eljárásban,
MÓDOSÍTÁSOK IV./2025. - Bujtos terület egyszerűsített eljárásban

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

Nyíregyháza, 2025. november

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

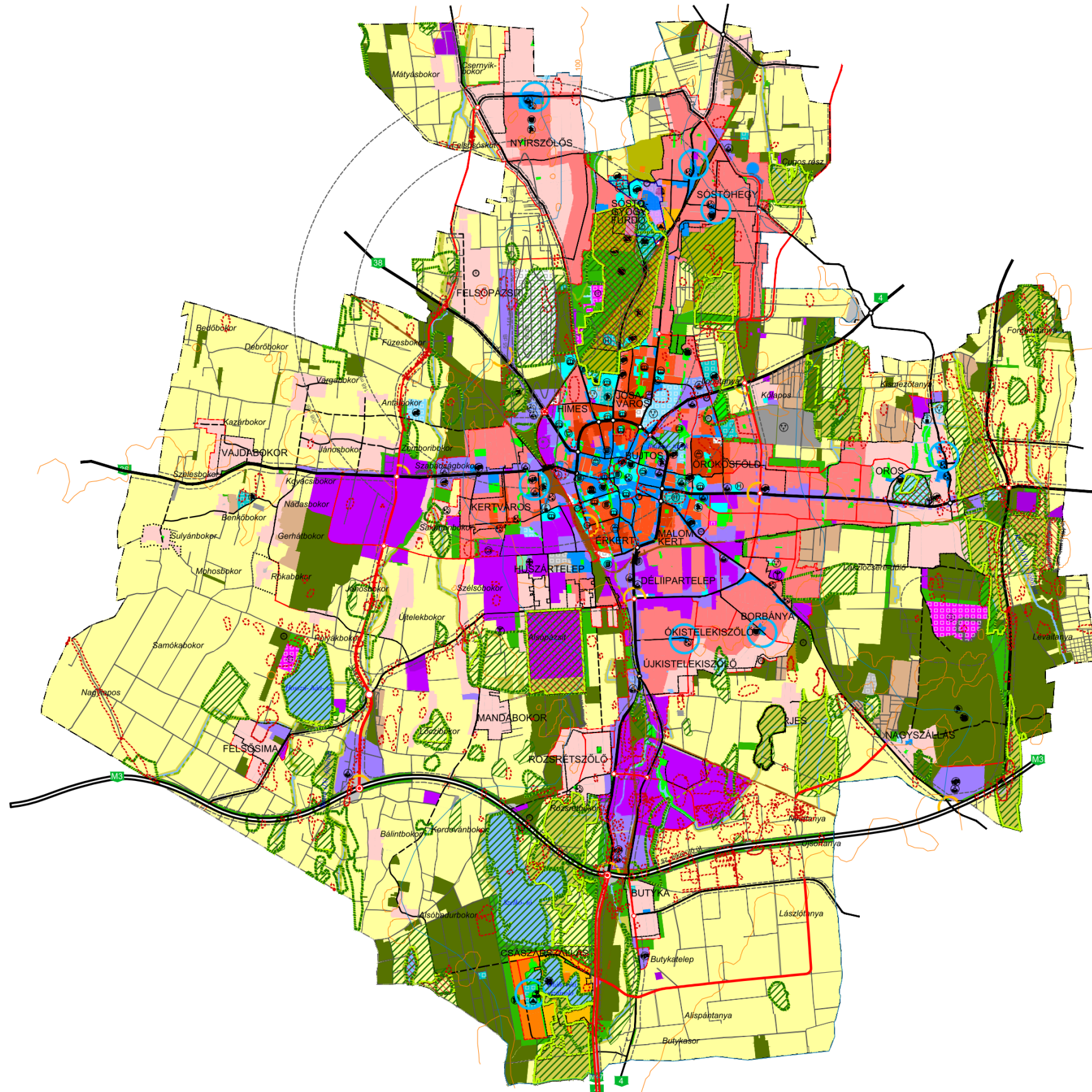
Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

Erről értesülnek:

1.) a Közigyűlés tagjai

2.) a címzetes főjegyző és a polgármesteri hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői

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



Területfelhasználás	Kód	Jel	Szintirányítási sűrűség m ² /m ²	Közművesítettség	Leírás
1.1	Ln	1,5	Teljes		Nagyvárosias lakóterület
1.2	Lk	1,2	Teljes		Kisvárosias lakóterület
1.3	Lke	0,35	Teljes		Kertvárosias lakóterület
1.4	Lf	0,2	Részleges		Falusias lakóterület
2.1	Vt	0,9	Teljes		Településközponti vegyes terület
2.2	Vk	1,1	Teljes		Központi vegyes terület
3.1	Gk	0,6	Teljes		Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági terület
3.2	Gip	0,5	Teljes		Zavaró hatású ipari gazdasági terület
3.3	Ge	0,5	Teljes		Egyéb ipari gazdasági terület
4.1	Üü	0,3	Teljes		Üdülőházas üdülőterület
4.2	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	Ki0	0,05	Teljes		Különleges intézményi terület <10% beépítettséggel
5.4	Kho	0,2	Részleges		Különleges honvédelmi terület
5.5	Kh	0,01	Részleges		Különleges hulladék elhelyezésére szolgáló terület
5.6	Kk	0,15	Részleges		Különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű helyi sajátosságot hordozó terület
5.7	K-k	0,25	Teljes		Különleges közlekedési terület
5.8	Kk0	0,25	Teljes		Megülő energiatermék hasznosításának céljára szolgáló terület
5.9	K-En				Különleges beépítésre nem szánt terület
5.10	K-1				Különleges beépítésre nem szánt terület
5.11	K-kzm				Különleges beépítésre nem szánt közműterület
6.1.0	KÖA				Általános közlekedési terület
6.2.0	KÖv				Vasúti közlekedési terület
7.0	Z				Zöldterület
8.1.0	Ee				Egészségügyi- turisztikai célú erdő
8.2.0	Ev				Védelmi célú erdő
8.3.0	Eg				Gazdasági célú erdő
9.1.0	Mk				Mezőgazdasági kertés terület
9.2.0	Má				Mezőgazdasági általános terület
9.3.0	Mko				Mezőgazdasági korlátozott használatú terület
10	Vg				Vízgazdálkodási terület

Művi értékvédelem

- Régészeti terület
- Helyi védettségű teletszervezet

Táj és természetvédelem

- Natura 2000 terület
- Ex lege védett terület határa
- Természeti terület határa
- Ökológiai hálózat
- Helyi jelentőségű védett ill. védelemre javasolt természeti terület határa

Környezetvédelem

- Bányatelek területe
- Védőtávolságok
- Jelentősebb vízfolyás
- Rekultiválandó terület

Közeledés

Meglévő Tervezett

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

Közművek, híradás

- Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely
- Távfüttető
- Villamos állomás
- Szennyvíztisztító
- Híradástechnikai torony

Intézmények

- Igazgatási központ
- Oktatási központ- főiskola
- Művelődési központ
- Egyházi központ
- Kórház
- Kereskedelmi (bevásárló) központ
- Piac
- Vásárváros
- Kiránduló központ
- Turisztikai alközpont
- Arboretum, botanikus kert
- Vadászpark
- Lovaglás
- Sportközpont
- Szabadidőközpont
- Strand
- Termálközpont
- Vidámpark
- Elménypark
- Kemping
- Szálloda
- Temető
- Kegyeleti park
- Kilátó
- Egészségügyi központ

Egyéb tervi elemek

- Településhatár
- Belterületi határ
- Tervezett belterületi határ
- Városkapu
- Városrész- központ
- Szintvonal
- Gyógyhely
- Gyógyhely védőterülete
- Hydrogeológiai védőzóna
- Településképvédelmi terület határa
- Közmű elhelyezésére szolgáló terület

A .../2025. (XI.27.) 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
2025. november

2. sz. melléklet a FŐÉP/550-21/2025. számú előterjesztéshez

TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL

Rendelet-tervezet címe:	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 IV./2025. – Bujtos, MÓDOSÍTÁSOK X./2024. - LEGO geotermikus kút)			
Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen				
Társadalmi, gazdasági hatás:	Költségvetési hatás:	Környezeti, egészségügyi következmények:	Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:	Egyéb hatás:
A módosításokat követően a beruházó elvégezheti a tervezett fejlesztései elképzeléseit. A jogszabálynak - és az ezzel együtt alkalmazandó településrendezési eszközöknek - a társadalomra összességében pozitív, népességmegtartó és foglalkoztatás erősítő hatása várható.	Önkormányzatra gyakorolt hatása nincs. A módosítások megvalósítása magán- és pályázati forrásból történik.	Nincs A tervmódosítás megvalósulásából következő változás a területen rendezett környezetet biztosít.	Nincs	Nincs
A rendelet megalkotása szükséges, mert:			A hatályban lévő településrendezési eszközök jelenleg nem teszik lehetővé a tervezett beruházások megvalósítását. A módosítást követően a beruházó megvalósíthatja a tervezett fejlesztéseket.	
A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények:			A városfejlesztési elképzelések nem teljesíthetőek, ez a település fejlődésének gátjává válhat, a település népességmegtartó képességét csökkentheti.	
A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:				
Személyi: Rendelkezésre áll.	Szervezeti: Adott.	Tárgyi: Adott.	Pénzügyi: Adott.	

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

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK**

...../2025. (.....)

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 IV./2025. – Bujtos, MÓDOSÍTÁSOK X./2024. - LEGO geotermikus kút)

[1] Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése által 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 módosítása szükséges annak érdekében, hogy a jövőbeni fejlesztések megvalósuljanak és ehhez a szakmai feltételeket megteremtse, ezért a jogszabályi előírásoknak megfelelően e rendeletet alkotja.

[2] Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) 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,

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága, valamint Nyíregyháza Megyei Jogú Város Gazdasági és Jogi 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) 10. § (11) bekezdése helyére a következő rendelkezés lép:

„(11) Különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület (K-En)

- a) *A megújuló energiaforrás terület övezetén a villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény 3. § 45. pontja szerinti megújuló energiaforrás műtárgyai és a működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el az alábbi feltételekkel:*
 - *a beépítési mód szabadon álló,*
 - *a legnagyobb beépítettség terepszint felett 10 %,*
 - *a legnagyobb építménymagasság 4,5 m lehet.*
- b) *Az erőművek, amíg a megfelelő teljesítményű közcélú hálózatra való felcsatlakozási lehetőség nem biztosított a megfelelő teljesítményű közcélú hálózat kiépüléséig nem csatlakoztathatók rá. A megfelelő teljesítményű közcélú hálózatra való feltáplálás csak terület és településrendezési feltételek biztosítása után lehetséges.*
- c) *A megújuló energiaforrás területe övezetben az üzemszerű működést biztosító energiatároló berendezésen kívül egyéb energiatároló nem létesíthető.*
- d) *A területen fotovoltaikus erőmű elhelyezése esetén annak teljesítménye nem haladhatja meg az 5MW-ot.*
- e) *Az övezet szabályozási tervben jelölt helyein telken belüli kötelező zöldfelület kialakítása szükséges városképi szempontoknak történő megfelelés érdekében."*

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

3.§. Ör. 1. számú mellékletét képző szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 2. mellékletében lévő egyszerűsített eljárás szerinti BUJTOS városrész területére vonatkozóan jóváhagyja.

II. Záró rendelkezések

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

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

Nyíregyháza, 2025. november

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

Dr. Szemán Sándor
címzetes 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 az infrastruktúra-fejlesztés megindulhat a beavatkozási területeken, városi és lakossági érdekek is érvényesülnek.

Részletes indokolás

1. §-hoz

A helyi építési szabályzat Különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló területe (K-En) előírásai pontosításra és kiegészítésre kerültek.

2. §-hoz

A módosítások a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlapokban történnek ezen rendelet 1. mellékletében szereplő 1 területen (LEGO geotermikus kút) az egyszerűsített eljárás szabályai szerint.

3. §-hoz

A módosítások a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlapokban történnek ezen rendelet 1. mellékletében szereplő BUJTOS városrész területére vonatkozóan az egyszerűsített eljárás szabályai szerint.

4. §-hoz

A záró rendelkezéseket tartalmazza.

KÖTELEZŐ RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

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 (köztér, 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, tereprendéssel nem éríthető, 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 színnek határa egyben övezethatár is, ilyenkor nem kerül külön jelölésre az övezethatár)
	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 ELEMELK

	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 ELEMELK (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 ELEMELK 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 ELEMELK

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 hétvégi házas 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 kertés 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 - teletszerű
 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 m²
 - 2 450 m²
 - 3 600 m²
 - 4 720 m²
 - 5 1000 m²
 - 6 1500 m²
 - 7 2500 m²
 - 8 4000 m²
 - 9 10000 m²
 - 0 adottságtól függően
 - X,Y,Z sajátos előírásaként meghatározott

- LnX. 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 előírásaként meghatározott

- LnX 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 előírásaként 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/00142-23/2025.

Hiv. szám: FŐÉP/550-15/2025.

Üi.: Kukucska Zsolt

E-TÉR azonosító: 29314

Melléklet: beérkezett vélemények és
kiértékelése, jegyzőkönyv

DR. KOVÁCS FERENC

polgármester

POLGÁRMESTERI HIVATAL

NYÍREGYHÁZA

Kossuth tér 1.

4401

Tárgy: Nyíregyháza Megyei Jogú Város településrendezési eszközök módosítása –
MÓDOSÍTÁSOK X./2024. – LEGO geotermikus kút kialakítása

I. módosítás: A Nyugati elkerülő út – Polyákbokori út (0776/1 hrsz.) – 0727 hrsz.-ú út – Istvánbokori út (0728/1 hrsz.) által határolt tömb, a 338. sz. Nyugati elkerülő út mellett (Má→K-En)

Tervező: Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Főépítészeti Osztály

Tervdokumentáció keltezése: 2025. október

Egyszerűsített eljárás – záró szakmai vélemény

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi ügy 1. módosítási pontjának megvalósításához Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága a 88/2024. (V. 14.) számú határozatában – konkrét beruházások megvalósítása érdekében – döntött a településrendezési eszközök módosításáról.

A fejlesztések megvalósítása érdekében Nyíregyháza Megyei Jogú Város településszerkezeti tervét és leírását, valamint 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 (a továbbiakban: Rendelet) 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja 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

Állami Főépítészeti 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.kormanyhivatalok.hu>

- 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 állapotról vonatkoznak.

I. A 2025. november 14-én 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 terve (MoTrT), valamint Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és térségi övezeteiről szóló 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei 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 az abban foglaltak nem ellentétesek az MTrT-vel.

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. . [Hiv.: Rendelet 67. § (10) bekezdése]
- 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 elektronikus aláírás szerint

Tisztelettel:

Román István
főispán
nevében és megbízásából:

Makkai-Mile Annamária
állami főépítész

Kapják:

1. Címzett (E-TÉR rendszeren keresztül)
2. Irattár



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SZ/4ÁF/00141-25/2025.

Hiv. szám: FŐÉP/1307-24/2025.

Üi.: Máriás Éva

E-TÉR azonosító: 30372

Melléklet: beérkezett vélemények és
kiértékelése, jegyzőkönyv

DR. KOVÁCS FERENC

polgármester

POLGÁRMESTERI HIVATAL

NYÍREGYHÁZA

Kossuth tér 1.

4401

Tárgy: Nyíregyháza Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása –
MÓDOSÍTÁSOK IV./2025. – BUJTOS területe

- I. beavatkozási pont:** Nyíregyháza központi részén a Belső körút – Liszt Ferenc utca – 2945/37 hrsz.-ú út – 2768/3 hrsz.-ú csatorna által közrezárt tömb. A tervezett módosítással hatályos szabályozási tervlap E5, F5 szelvénye érintett.

Tervező: Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Főépítészeti Osztály

Tervdokumentáció keltezése: 2025. október

Egyszerűsített eljárás – záró szakmai vélemény

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi ügy 1. módosítási pontjának megvalósításához Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága a 115/2025. (VI. 25.) számú határozatában – konkrét beruházások megvalósítása érdekében – döntött a településrendezési eszközök módosításáról.

A fejlesztések megvalósítása érdekében Nyíregyháza Megyei Jogú Város településszerkezeti tervét és leírását, valamint 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 (a továbbiakban: Rendelet) 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja 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

ÁLLAMI FÉPÍTÉSZI 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.kormanyhivatalok.hu>

- 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 2025. november 13-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 terve (MoTrT), valamint Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és térségi övezeteiről szóló 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei 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 az abban foglaltak nem ellentétesek az MTrT-vel.

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

- A szabályozási tervlapon a szabályozási vonallal érintett területeken a szabályozási szélességek feltüntetendők.

Felhívom a továbbiakban a szíves figyelmét arra, hogy:

- A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes. . [Hiv.: Rendelet 67. § (10) bekezdése]
- 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 elektronikus aláírás szerint

Tisztelettel:

Román István
főispán
nevében és megbízásából:

Makkai-Mile Annamária
állami főépítész

Kapják:

1. Címzett (E-TÉR rendszeren keresztül)
2. Irattár