NYÍREGYHÁZA
MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA

FŐÉPÍTÉSZI OSZTÁLY
4401 NYÍREGYHÁZA, KOSSUTH TÉR 1. PF.: 83.
TELEFON: +36 42 524-550; FAX: +36 42 310-647
E-MAIL: FOEPITESZIOSZTALY@NYIREGYHAZA.HU

Ügyiratszám: FŐÉP/920-25/2026.
Ügyintéző: Telekfiné/Pankotainé

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 II./2026. – HÉSZ módosítás)

.....
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

MÓDOSÍTOTT!

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 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 eljárást *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.

MÓDOSÍTÁSOK II./2026. – HÉSZ módosítás

A módosító eljárás 2026. áprilisában **FŐÉP/920/2026. ügyiratszámon** egyszerűsített eljárásban indult. A Korm. rendelet 58.§-a alapján az adatszolgáltatás kérés az E-TÉR digitális felületen 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 Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság átruházott hatáskörében **81/2026. (VI. 03.) sz. határozatában nem tartotta szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészíttetését**.

A teljes körű nyilvánosság biztosításának érdekében a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 75. § (3a) bekezdését és Korm. rendelet 65. § (3) bekezdését figyelembe véve elektronikus úton 2026. áprilisában lakossági fórumot tartottunk és partnerségi egyeztetést hajtottunk végre. 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 kiértékeltük. A lakossági fórumra a módosításra vonatkozó ellenvélemény nem érkezett. A 26/2019. (XII.20.) önkormányzati rendelet 2. mellékletének 12.9. pontja szerint a Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság átruházott hatáskörében **82/2026. (VI. 03.) sz. határozatában elfogadta a beérkezett partnerségi véleményeket.**

Az eljárás záró szakaszában 2026. június 18-án történt egyeztető tárgyaláson, jogszabályi alapokon nyugvó, kifogást emelő vélemény nem volt. Mindezek ismeretében a módosítási tervezethez **Állami Főépítész Asszony SZ/4ÁF/000108-20/2026. ügyiratszámon záró szakmai véleményét megadta**. *(lásd 4. sz. melléklet!)*
A záró egyeztetést követően a tárgyaláson elhangzottaknak megfelelően a HÉSZ szövege javításra került.

A módosítási javaslatok nem teszik szükségessé a **településszerkezeti terv** módosítását. A **Helyi Építési Szabályzat** (HÉSZ) szöveges része és melléklete módosul, a véleményezési dokumentációt az előterjesztéshez mellékeljük. *(lásd 3. sz. melléklet)* A HÉSZ változásai **rendelettel jóváhagyandó munkarész.** *(lásd 1. és 2. 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 rendelet tervezet jóváhagyásával döntését meghozni szíveskedjen**.

Nyíregyháza, 2026. június 18.

Tisztelettel:

.....

Kovács Rita
városi főépítész

Megyei Jogú Város * 41. * Nyíregyháza Polgármesteri Hivatala

1. sz. melléklet a FŐÉP/920-25/2026. 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 II./2026. – HÉSZ módosítás)

Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen				
Társadalmi, gazdasági hatás:	**Költségvetési hatás:**	**Környezeti, egészségügyi következmények:**	**Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:**	**Egyéb hatás:**
Az új HÉSZ elfogadásáig tartó átmeneti időszakban, indokolt a rendelet módosítása, a teljes szabályzat elkészültéig bizonyos kiemelt előírásokban elvégezzük a legszükségesebb, pontosító módosításokat. A jogszabálynak - és az ezzel együtt alkalmazandó településrendezési eszközöknek - a társadalomra összességében pozitív, gazdaságélénkítő hatás 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:	Az új HÉSZ elfogadásáig tartó átmeneti időszakban, indokolt a rendelet módosítása, a teljes szabályzat elkészültéig bizonyos kiemelt előírásokban elvégezzük a legszükségesebb, pontosító módosításokat.
A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények:	A módosítással a jelenlegi jogszabályi előírások kerülnek pontosításra és ezzel a város teljes közigazgatási területén rendezettebb állapot alakulhat ki.
A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:	

Személyi:	Szervezeti:	Tárgyi:	Pénzügyi:
Rendelkezésre áll.	Adott.	Adott.	Adott.

2. sz. melléklet a FŐÉP/920-25/2026. számú előterjesztéshez

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

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK

...../2026. (.....)
önkormányzati rendelete

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításának jóváhagyására
(MÓDOSÍTÁSOK II./2026. – HÉSZ módosítás)

[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 építészetről 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 Főépítészi Iroda
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Komplex Engedélyezési, Természetvédelmi és Nyilvántartási Osztály
Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály
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
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi 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.
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzat Területrendezési referens,

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:

1.§ Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Ör.) 6/A. § (3) bekezdésének a) pontja helyére a következő rendelkezés lép:

(3) Újonnan az előkert – ha egyéb előírással nem ellentétes –
a) I. rendű közterülettel határos teleknél belterületen 5,0 m, külterületen országos közút esetében 10,0 m, egyéb esetben 5,0 m.

2.§ Az Ör. 7. § (1) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

d) A Skanzen utca – Szinbád sétány – Sóstói út – 118. sz. vasútvonal által határolt területen:
1. Sem önállóan, sem más rendeltetéssel rendelkező építmény részeként nem helyezhető el egyházi, hitéleti, szakrális, parókiális, kolostori, zarándok, karitatív, valamint egyházi fenntartású oktatási, nevelési, szociális, egészségügyi, kulturális és szálláshely-szolgáltatási rendeltetésű építmény, helyiség vagy terület, és meglévő építmények rendeltetése ezen célokra nem változtatható meg.
2. A területen lévő telkeken új épület építése – a meglévő építmények jogszerűen kialakult fő rendeltetés szerinti újjáépítésének, újraépítésének kivételével – nem engedélyezhető.
3. A területen meglévő építmények meglévő, jogszerű rendeltetésének megváltoztatása nem engedélyezhető.

3.§ Az Ör. 7. § (1) bekezdése a következő e) ponttal egészül ki:

e) A Sóstóhegyi út – Mogyoró utca – Mogyoró köz – a telektömb déli övezeti határa – Pisztácia utca által határolt területen:
1. Építési telkenként legfeljebb egy lakóépület létesíthető, amelyben a lakó rendeltetési egységek (lakások) száma nem haladhatja meg a kettőt.
2. A lakóépületen kívül a telken kizárólag a lakás(ok) használatát kiszolgáló, vagy az övezeti előírásoknak megfelelő egyéb rendeltetésű (kereskedelmi, szolgáltató, gépjárműtároló) építmény helyezhető el.

4.§ Az Ör. 7. § (1) bekezdése a következő f) ponttal egészül ki:

f) A Vay Ádám körút–Kossuth utca–Körte utca által határolt területen meglévő, leromlott műszaki állapotú építményeken végzett építési tevékenység kizárólag a meglévő állagmegóvásra és karbantartásra terjedhet ki, azokban a rendeltetés megváltoztatása nem engedélyezhető. A terület építészeti megújulása érdekében új épület építése a vonatkozó övezeti előírások szerint korlátozás nélkül megengedett.

5.§ Az Ör. 8. § (2) bekezdés b) pont helyére a következő rendelkezés lép:

(2) Kereskedelmi szolgáltató zóna (Gk)
b) A területen
- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épület, gazdasági célú épületen kereskedelmi, szolgáltatási épület, igazgatási épület, parkolóház, sportépítmény, továbbá kivételesen,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény, egyéb közösségi szórakoztató épület helyezhető el.
- Önálló lakóépület a zónában nem helyezhető el. Építési telkenként kizárólag a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 1 darab lakás rendeltetési egység alakítható ki a főrendeltetésű épületen belül. A lakás hasznos alapterülete nem haladhatja meg a befogadó épület főrendeltetés összes hasznos alapterületének 10%-át, és legfeljebb 300 m^2 lehet.

6.§ Az Ör. 8. § a következő (5) bekezdés a következő ponttal egészül ki:

(5) a) Az övezetben az I. rendű utak mellett – amennyiben a szabályozási terv illetve a területre vonatkozó sajátos előírások másképp nem rendelkeznek – az előkert mélysége minimum 10,0 m.
b) A Korányi Frigyes utca–Krúdy Gyula utca–Ószőlő utca–Garibaldi utca által határolt területen az I. rendű közlekedési célú közterület mellett a minimális előkert mérete 5,0 méter.

7. § Az Ör. 8. § a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

(6) a) A gazdasági zónák területén – az 3. számú mellékletben lehatárolt terület kivételével – nem helyezhető el és rendeltetésmódosítással nem alakítható ki:
-elsődlegesen lítium-ion vagy egyéb technológiájú akkumulátor, elem és ezek részegységeinek gyártására szolgáló ipari építmény,
-akkumulátorok és elemek ipari méretű szétszerelését, újrahasznosítását, valamint akkumulátor-hulladékok fémnyerési célú kohászati feldolgozását szolgáló építmény,
-kifejezetten az akkumulátorgyártási technológiához köthető veszélyes vegyi anyagok és nehézfém-vegyületek gyártására, valamint azok nagykereskedelmi raktározására szolgáló építmény.

b) A fenti tevékenységek céljára szolgáló önálló rendeltetési egységek kialakulása a zóna egyéb építményein belül is tilos.

8.§ Az Ör. 10. § (9) bekezdés b) pontja helyére a következő rendelkezés lép:

b) Az övezetben szabadonálló beépítési mód mellett 10.000 m2 legkisebb építési telek alakítható ki. Az övezetben a megengedett építménymagasság 12,5 m. Az övezetben harangtorony építése – önálló épületként vagy egyéb rendeltetéssel egybeépítetten - esetén a megengedett legnagyobb építménymagasság 20,0 méter.

9.§ Az Ör. 10. § (10) bekezdés b) pontja helyére a következő rendelkezés lép:

b) Az övezetre vonatkozó beépítési feltételek:
- Az építési övezet területén legalább 5 000 m 2 területű telek alakítható ki.
- A beépítettség legfeljebb 10% lehet az Állami Főépítész SZ/4ÁF/00026-48/2024. ügyiratszámú záró szakmai véleményében megadott OTÉK eltéréshez történő hozzájárulás alapján.
- A telek legalább 50%-át zöldfelületként kell kialakítani.
- Az építménymagasság legfeljebb 8 m lehet.
- Az elhelyezhető épület magassága legfeljebb 15 méter lehet.
- Az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni.

10.§ Az Ör. 10. § (12) bekezdés b) pontja helyére a következő rendelkezés lép:

b) Az övezetre vonatkozó beépítési feltételek:
- A beépítettség legfeljebb 2% lehet.
- Az építménymagasság legfeljebb 3 m lehet.

11.§ Az Ör. 21. § (7) bekezdése a következő pontokkal egészül ki:

g) A zártsorú beépítési móddal szabályozott építési övezet területén, ha a közvetlenül szomszédos telkeken a meglévő épületek az utcai telekhatáron állnak, az új épületet a szomszédos épületek közé, az utcai telekhatárra (szabályozási vonalra) kell elhelyezni, a közös telekhatárokon tűzfalas csatlakozással.

h) A telekhatártól telekhatárig történő kötelező beépítéseket a szabályozási terv kötelező építési vonallal határozza meg. Ennek hiányában az utcai telekhatáron történő teljes szélességű végigépítés nem kötelező.

j) Ha a közvetlenül szomszédos telkek egyikén az épület az utcai telekhatáron, míg a másikon előkert kialakításával áll, úgy az új épületet az utcai telekhatárra kell elhelyezni. Az új épület az előkertes beépítésű szomszédos telek felőli oldalon, az utcai homlokzathosszának legfeljebb 1/3-áig, az utcai telekhatártól mérten legfeljebb 5,0 méter mélységben visszaléptethető. Ettől eltérni csak a szomszédos meglévő épülethez történő kedvezőbb településképi illeszkedést biztosító esetben, az igazolt illeszkedés mértékéig szabad.

k) Legalább 4,0 méter széles épülethézag kialakítása esetén, az épülethézagot határoló homlokzati falon – a vonatkozó országos tűzvédelmi szabályok betartásával – huzamos emberi tartózkodásra alkalmas helyiség nyílása is elhelyezhető.

l) Zártsorú építési övezet határán, amennyiben a szomszédos övezet szabadonálló vagy oldalhatáron álló beépítési módot ír elő, a közös telekhatár mentén a zártsorú épületet épülethézag közbeiktatásával kell telepíteni. Az épülethézag irányába nyíló homlokzati falon huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiség nyílása elhelyezhető.

m) zártsorú beépítés esetén, amennyiben a sajátos előírások másként nem rendelkeznek, a telek utcai homlokzatvonalától mért 15 méteres kötelező építési helyen túl – a belső udvar felé –

legfeljebb 2,00 méter konzolos kinyúlású erkély létesíthető, feltéve, hogy az a szomszédos telekhatártól legalább 1,50 méter távolságra van.

12.§ Az Ör. 21. § (12) bekezdése helyére a következő rendelkezés lép:

(12) a) Előkert nélküli új épület-elhelyezése esetén a lakások emberi tartózkodásra szolgáló helyiségeinek padlóvonala a csatlakozó járda vagy rendezett terepszint felett legalább 75 cm magasságban alakítandó ki.

b) Ezen előírás alól kivételt képez a gépjármű tároló és azon helyiségek vagy önálló lakások, amelyek a közterület felé homlokzati nyílással nem rendelkeznek, és bevilágításuk, valamint szellőzésük kizárólag a belső udvar vagy más belső telekrész felé biztosított.

13.§ Az Ör. 21. § (22) bekezdés helyére a következő rendelkezés lép:

(22) A több rendeltetési egységet magában foglaló épületekben a lakások számának legalább 50%-ához zárt gépjárműtárolót (garázst) a saját telken belül kell biztosítani.

14.§ Az Ör. 21. §-a a következő bekezdésekkel egészül ki:

(25) Kötelező építési vonal hiányában az előkert méretét a (26) bekezdésben meghatározott illeszkedési szabályok vagy fix méretek szerint kell megállapítani. Amennyiben a kialakult állapothoz való illeszkedés a telek sajátos geometriája miatt nem határozható meg, az előkert méretét a szabályozási terven jelölt építési helyen belül kell rögzíteni. Erre az ingatlanra vonatkozóan telekalakítási eljárás és építésügyi hatósági eljárás előtt egy beépítési terv benyújtása szükséges önkormányzathoz véleményezésre.

(26) Előkertek legkisebb mélysége Lke, Lf, Üü, Üh építési övezetekben – a rendelet eltérő előírása hiányában a már beépült telektömbökben az érintett utcai telekfronton meglévő, jogszerűen megvalósult két-két szomszédos főépület előkerti méretének számtani átlaga,

(27) Oldalkertek legkisebb szélessége oldalhatáron álló beépítési mód esetén – a számított építménymagassági érték figyelembevételével – a következők szerint határozandó meg az építési hely vonalán mért telekszélesség függvényében:

-legfeljebb 16,0 méter széles telek esetén legalább 4,0 méter, feltéve, hogy a telekhatárra néző homlokzaton huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílása az országos tűzvédelmi előírásoknak megfelelően alakítható ki,

-16,0 méter meghaladó szélességű telek esetén a számított építménymagasság mértéke, de legalább 4,0 méter,

(28) Lakó rendeltetésre történő rendeltetésmódosítás során:

a) az előkertes beépítésű meglévő épületek földszinti padlóvonal-magassága akkor is megfelelő, ha az nem éri el a 75 cm-es minimális magasságot, feltéve, hogy az előkert kerítéssel határolt,

b) előkert nélküli (utcai telekhatáron álló) épület esetén a lakó rendeltetésre történő módosítás kizárólag akkor megengedett, ha igazolható, hogy az épület eredetileg is lakó funkcióval épült meg. Ennek igazolásához eredeti építési engedélyezési tervdokumentáció, használatbavételi engedély vagy tulajdoni lap benyújtása szükséges.

(29) Saroktelek esetén a telekmélységet csak azon telekhatártól kell számítani, amely megegyezik a tömbben lévő közbenső telkek telekmélység-irányával. A másik utcafronti telekhatártól telekszélesség alkalmazandó.

a) Kertvárosias és falusias lakóövezetben meglévő saroktelek esetén, ha a telek szélessége nem éri el a 20,0 métert, az előkert mérete 2,0 méterig csökkenthető.

b) Kertvárosias és falusias lakóövezetben újonnan kialakítható saroktelek minimális szélessége 20,0 méter.

(30) Zártsorú beépítési mód esetén az utcai telekhatár felé nyíló gépkocsitároló az épület utcai homlokzati hosszának legfeljebb 1/3-án létesíthető.

MÓDOSÍTOTT!

(31) Üdülőházas és hétvégi házas üdülőzónában épületnél, kertvárosias, falusias lakózónában kétlakásos lakóépületnél a gépjármű tároló helyiséget utcafronti telepítés esetén legalább 2/3 részben a főépület tömegén belül kell elhelyezni. A főépület elé, az előkertbe önálló garázsépület, gépjármű beálló nem telepíthető. Kertvárosias és falusias lakózónában a gépjárműtároló különálló melléképületben is elhelyezhető, kizárólag a főépület mögött. Jelen rendelkezéseket a 17-es és 18-as jelű sajátos előírásokkal rendelkező Sóstógyógyfürdő területén is alkalmazni kell.

(32) Parkoló rendeltetésű felületen, közhasználat céljára átadott parkoló területen, közterületen és közlekedési területen – a rendezvények idejére szóló ideiglenes területhasználat kivételével – guruló vendéglátóipari egység, streetfood jármű és mobil árusító pavilon állandó jelleggel nem helyezhető el. Továbbá ezeken a területeken áruk tárolása, raktározása nem megengedett.

(33) Konténerépítmény, mobilházak elhelyezési szabályai:

a) gazdasági zónák területén konténer, felvonulási építmény kizárólag ideiglenes jelleggel, az építési tevékenység időtartamára, felvonulási építményként helyezhető el,

b) önálló főrendeltetésként konténerépítmény, mobilház nem helyezhető el, kivéve, ha annak építészeti és külső megjelenése a helyi településképi rendeletben (TKR) meghatározott követelményeknek igazoltan megfelel.

(34) A település közigazgatási területén elhelyezett minden új csomagautomata létesítése, valamint a meglévők bővítése során alkalmazni kell a következő előírásokat:

1) A csomagautomata közterületről (utcáról, térről, közútról) közvetlenül látható módon nem helyezhető el.

2) A (1) bekezdésben rögzített láthatósági tilalom alól kivételt képeznek az Ipari gazdasági (Gip) övezetek telkei, ahol a csomagautomaták közterületről látható módon is elhelyezhetők.

3) A takarási kötelezettség teljesítése érdekében csomagautomata kizárólag a következő módokon telepíthető:

a) Épületen belül: meglévő vagy tervezett építmények zárt, vagy a közterület felől fallal, nyílászáróval teljesen elhatárolt belső tereiben (így különösen: üzletközpontok, élelmiszerüzletek, üzemanyagtöltő állomások belső eladóterében, mélygarázsokban, zárt kapualjakban);

b) Udvari elhelyezéssel: az épületek közterület felől nem látható belső udvarában, vagy a főépítmény mögötti hátsókertben;

c) Építészeti takarással: az épület olyan szerkezeti kialakításában (pl. építészeti tagozat, paravánfal mögött), amely a közterületi gyalogos- és gépjárműforgalom felőli közvetlen rálátást teljesen meggátolja.

4) Amennyiben a csomagautomata udvari elhelyezése során a közterületről való részleges rálátás építészeti eszközzel nem kerülhető el, a telepítő köteles a közterület felőli oldalon az automata teljes magasságát és hosszát lefedő, örökzöld növényzetből álló intenzív sávot (sövényfalat) vagy a kerítés anyagához illeszkedő takarófalat létesíteni és fenntartani.

5) Az elhelyezésre kerülő csomagautomata legnagyobb szerkezeti magassága a rendezett terepszinttől számítva nem haladhatja meg a 2,5 métert, egybefüggő vízszintes hossza pedig a 6,0 métert.

6) Az automata kezelőfelülete és a nyíló rekeszek ajtói nem nyílhatnak közterület vagy gyalogút felé úgy, hogy a gyalogosforgalom szabad űrszelvényét (minimum 1,5 méter szabad járdaszélesség) szűkítsék.

7) Csomagautomata létesítése esetén a telken belül – vagy az automata közvetlen környezetében a közterület-tulajdonos hozzájárulásával – legalább 1 darab ideiglenes gépjármű-várakozóhelyet (rakodóhelyet) kell biztosítani a futárok és az ügyfelek számára.

8) Az automata környezetében a szilárd burkolat biztosítása és a megfelelő megvilágítás a telepítő vagy az üzemeltető kötelessége.

15. § Az Ör. 32. § a következő bekezdésekkel egészül ki:

(18) Beépítésre szánt területek telkeinek kiszolgálását biztosító magánút hálózati szerepköre szerint kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút lehet.

(19) A közforgalom elől el nem zárt magánút minimális szélessége:
a) lakóterületet kiszolgáló út esetén:
aa) 50 m hosszúságig legalább 10,0 m, legalább egyoldali fasor telepítésével,
ab) 50–100 m hosszúság között legalább 12,0 m, legalább egyoldali fasor telepítésével,
ac) 100 m hossz felett legalább 14,0 m, kétoldali fasor telepítésével.
b) gazdasági területet kiszolgáló út esetén hosszúságtól függetlenül legalább 16,0 m, kétoldali fasor telepítésével, kivéve ha csak egy telket tár fel; ekkor a szélesség legalább 12,0 m-re csökkenthető egyoldali fasor telepítése mellett.
(20) A közforgalom elől el nem zárt magánút zsákutcaként kizárólag akkor alakítható ki, ha:
a) annak közúti közlekedési területhez történő csatlakoztatására a szabályozási terv nem ad lehetőséget,
b) az 50 m-nél hosszabb szakasz végén a hulladékszállító és tűzoltó járművek számára megfelelő visszafordulási lehetőséget biztosítanak (minimum 18m),
c) az útszakasz hossza a 200 m-t nem haladja meg.
(21) Külterületi, beépítésre nem szánt területek telkeinek megközelítését biztosító magánút minimális szélessége legalább 8,0 m.
(22) Beépítésre szánt területen 50 m-nél hosszabb magánút kialakítása előtt beépítési terv készítése szükséges, amely alátámasztja a tervezett telekszerkezet illeszkedését. A tanulmánytervet kizárólag érvényes településtervezési (TT) jogosultsággal rendelkező tervező készítheti el, kizárólag a magánúttal érintett teljes tömbre és azt digitálisan kell benyújtani az önkormányzat részére véleményezésre.
(23) Újonnan kialakuló építési telek legfeljebb egy telekhatára mentén érintkezhet magánúttal. Saroktelek kizárólag a közút és a magánút csatlakozásánál alakítható ki.
(24) Magánúttal feltárt telkek paraméterei (szélesség, mélység, építési hely) nem térhetnek el a tömbre jellemző kialakult telekszerkezettől, kivéve, ha a (16) bekezdés szerinti telekalakítási terv igazolja az illeszkedést.
(25) Magánút megszüntetése kizárólag akkor engedélyezhető, ha az érintett telkek megközelítése és közműellátása a megszüntetést követően is jogszerűen biztosított marad.
(26) Magánút kialakítása során a vonatkozó útügyi műszaki előírásokat kell alkalmazni.
(27) Magánút a közforgalom elől nem zárható el.
(28) Újonnan három oldalon úttal határolt telek nem alakítható ki.

16.§ Az Ör. 36. § (2) bekezdés 5. 5.4 pontjának helyére a következő rendelkezés lép:

5. A Vt 200000 jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
5.1 legkisebb telekszélesség: kialakult, tovább nem csökkenthető
legkisebb telekmélység: kialakult, tovább nem csökkenthető
legkisebb telekterület: kialakult, tovább nem csökkenthető
5.2. legnagyobb beépíthetőség: kialakult, tovább nem növelhető
5.3. legkisebb zöldfelület: 10%
5.4. legkisebb/legnagyobb építménymagasság: kialakult, a meglévő építménymagasság értéke a magasabb rendű út felé, az építménymagasság nem növelhető.

17.§ Az Ör. 36. § (2) bekezdés h) pontjának 4. 4.4 pontja helyére a következő rendelkezés lép:

4. A Vk 105060 jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
4.1 legkisebb telekszélesség: kialakult, tovább nem csökkenthető
legkisebb telekmélység: kialakult, tovább nem csökkenthető
legkisebb telekterület: kialakult, tovább nem csökkenthető
4.2 legnagyobb beépíthetőség: 50%
4.3 legkisebb zöldfelület: a be nem épített rész 50%-a
4.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: kialakult, a meglévő építménymagasság

értéke a magasabb rendű út felé, az építménymagasság nem növelhető.

18.§ Az Ör. 36. § (2) bekezdés h) pontjának 4. 4.4 pontja helyére a következő rendelkezés lép:

5. A Vk 702000 jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
   5.1 legkisebb telekszélesség: kialakult, tovább nem csökkenthető
   legkisebb telekmélység: kialakult, tovább nem csökkenthető
   legkisebb telekterület: kialakult, tovább nem csökkenthető
   5.2 legnagyobb beépíthetőség: kialakult, tovább nem növelhető
   5.3 legkisebb zöldfelület: a be nem épített rész 50%-a
   5.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: kialakult, a meglévő építménymagasság értéke a magasabb rendű út felé, az építménymagasság nem növelhető.

19.§ Az Ör. 36. § (8) bekezdés b) pontjának helyére a következő rendelkezés lép:

(8) TOKAJI ÚT ÉS KÖRNYÉKÉRE VONATKOZÓ (8. sorszámú) SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK
   a) a sajátos előírások területe a szabályozási tervlapon lehatárolt 8. sorszámú területekre terjednek ki.
   b) A területre vonatkozó előírások:
   1. Amennyiben a kialakult állapot indokolja, hátsókert nélküli elhelyezést is lehet engedélyezni.
   2. Amennyiben a szabályozási terv másként nem rendelkezik, az az építhető szintszám földszint + tetőtérbeépítés, az építhető építménymagasság legfeljebb 6,0 m lehet.

20. § Az Ör. 36. § (18) bekezdés b) pontjának 2. pontjának helyére a következő rendelkezés lép:

(18) SÓSTÓGYÓGYFÜRDŐ TERÜLETÉRE (18. sorszámú) VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK
   b) A területre vonatkozó általános előírások:
   2. A közlekedési rendeltetésű területen (közúti közlekedési övezetben) kizárólag a közlekedést kiszolgáló építmények, közművek és a 31. § (10)–(11) bekezdése szerinti építmények helyezhetők el.
   Kivételt képez ez alól:
   a turisztikai információs iroda céljára szolgáló épület, valamint
   a vendéglátóipari rendeltetési egységekhez kapcsolódó, közterületi szezonális teraszok elhelyezését biztosító építmények (pl. dobogók, árnyékoló előtetők, védőtetők).

21. § Az Ör. 38. § helyére a következő rendelkezés lép:

Az építési tilalommal érintett ingatlanok jegyzékét a 2. sz melléklet tartalmazza.

22. § Az Ör. 39. § a következő 60., 61., 62., 63 és 64. pontokkal egészül ki:

60. Telek sajátos geometriája: az építési telek formája annyira szabálytalan, hogy a jogszabályban előírt általános beépítési szabályokat matematikai vagy logikai úton nem lehet alkalmazni rá.
61. Csomagautomata: olyan önkiszolgáló, elektronikus vezérlésű, rögzített műtárgy (berendezés), amely küldemények automatizált átvételét és feladását biztosítja, függetlenül annak energiaellátási módjától (hálózati vagy napelemes).
62. Mobilház: áthelyezhető, késztermékként a helyszínre szállított vagy a helyszínen előszerelt elemekből összeállított, építménynek minősülő, nyílászárókkal és hőszigeteléssel ellátott, emberi tartózkodásra (lakhatás, üdülés, munkavégzés) alkalmas zárt térrel rendelkező, moduláris vagy alvázas felépítmény, amely a talajhoz rögzítve, vagy legalább részleges közműbekötéssel (víz-, villany-, vagy szennyvízhálózatra csatlakoztatva) helyhez kötötté válik."

63. Beépítési terv: egy vagy több telekre, illetve teljes tömbre kiterjedő, az építészeti-műszaki tervezést megelőző részletes építészeti-településrendezési tanulmányterv, amely koordináta-helyesen ábrázolja a tervezett építmények elhelyezkedését, tömegformálását, rendeltetését, a telken belüli közlekedési és zöldfelületi rendszert, a közműellátást, valamint igazolja a HÉSZ-ben rögzített övezeti mutatók együttes teljesíthetőségét.
64.Telekalakítási terv: telekcsoport-újraosztás, telekfelosztás, telekegyesítés esetén elkészített olyan műszaki dokumentáció, amely a földrészletek tervezett új határait, méreteit, a telkeken álló meglévő építményeket, azok beépítettségi mutatóit és közúti kapcsolatát tartalmazza a HÉSZ-nek való megfelelés előzetes igazolása céljából."

23. § Az Ör. 2. melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

24. § Az Ör. 3. melléklettel egészül ki.

25. §. (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 érkeztetett és jogerősen még el nem bírált ügyekben jelen rendelet akkor alkalmazható, ha a rendelet a kérelem tárgyára vonatkozóan kedvezőbb előírásokat tartalmaz.

Nyíregyháza, 2026. június

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

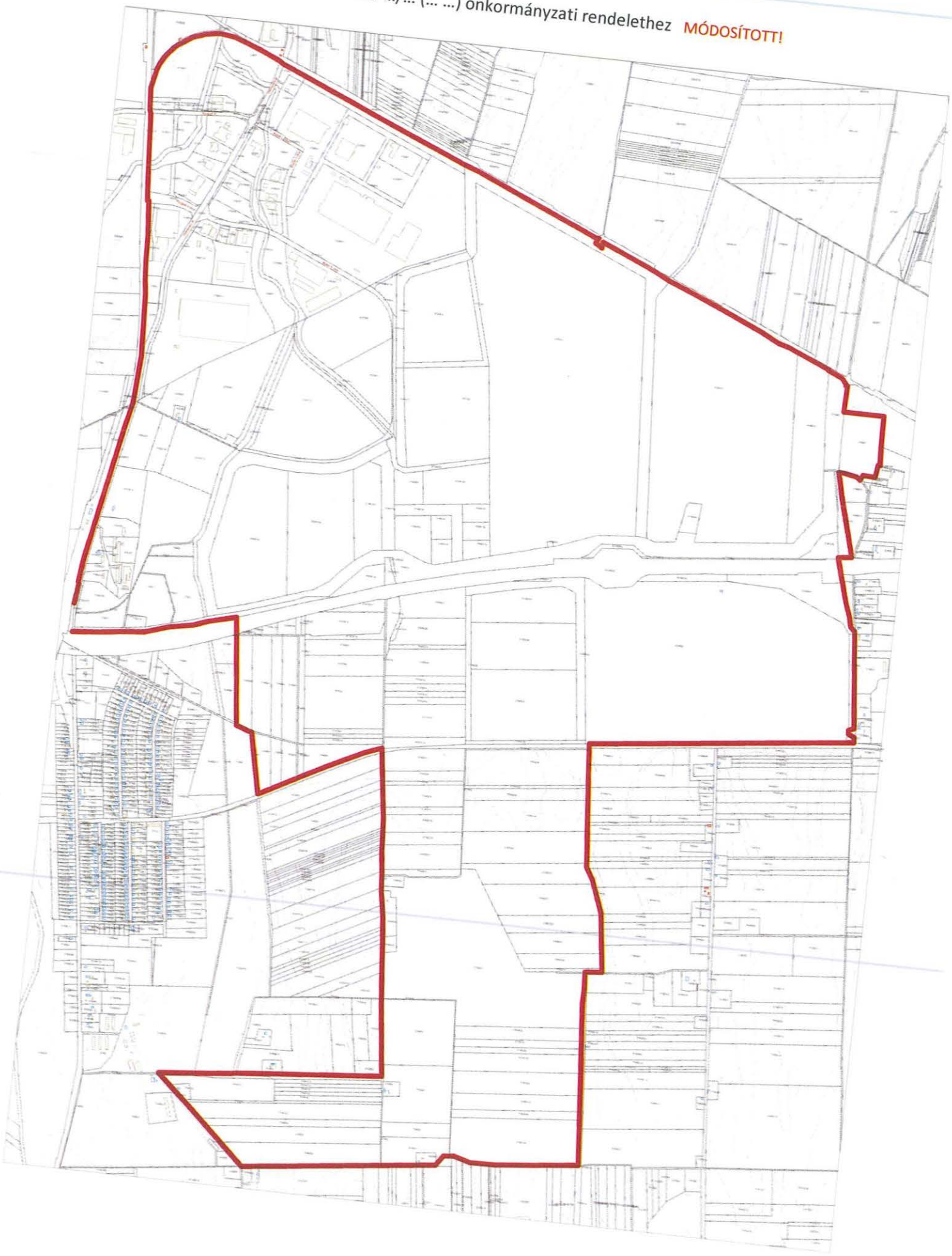
Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

1. melléklet a .../... (... ...) önkormányzati rendelethez

20	4913	13620	28068
1113	4914	14058	28208
1273	4954	14168	28210
2445	4955	16094	28407
2468	4956	16113	28489
2554	5336	16151	28608
2567/1	5338	16397	29476
2831	5377	16475	29506
2833	5388	16515	29653
2834	8139	16755	29654
2836	8239	16844	29693
2837	8240	16845	29694
2842	8241	16847	29739
2918	8242	16848	30502
3112	8243	16849	30545
3124	8331	17220	30554
3135	8333	18101	30555
3137	8334	18177	30587
3153	8336	23042	30677
3154	8337	23043	30682
3155	8338	23068	30683
3213	8383	23245	3684/1
3220	8384	23336	3684/2
3221	8487	26001/1	3698/1
3240	8489	26190	3698/2
3253	8490	26282	3698/3
3270	8561	26306	3698/4
3275	8866	26333	3698/5
3392	8869	26534	3698/6
3393	9255	26580	3698/7
3428	9351	26581	3698/8
3429	9437	26582	3698/9
3434	9484	26794	4373/2
3437	9486	27611	5002/3
3524	9487	27795	5359/2
3525	9913	27796	5360/1
3576	9942	27797	5361/1
3577	11240	27798	5362/2
3578	11245	27802	5362/3
3592	11345	27803	5806/2
3682	11895	27804	7250/2
3683	13267	27805	7696/1
4371	13268	27806	8338/2
4372	13286	27807	8399/4
4911	13394	27808	9256/4
9432/1	16843/2	01058/17	0500/54
9478/1	16843/3	01185/2	0616/13
9483/2	17001/1	01185/26	0754/33
9494/1	17001/2	01185/27	0761/58
9494/3	17003/10	01185/28	0769/50

9495/5	17218/2	01185/30	25830/2
9537/1	17673/1	0120/10	26100/2
9537/11	19101/2	0122/68	26242/2
9715/3	23271/1	0124/43	26921/2
9935/2	26147/1	0124/44	26921/4
9993/4	26147/2	0124/60	28045
11238/1	26241/3	0124/9	30537/1
11238/2	26241/4	0129/10	30612/2
11242/2	26338/2	0129/104	3255
1127/2	26615/5	0129/11	7594/40
11343/4	26793/1	0129/115	9262/12
0500/39	26861/1	0129/117	9797
0500/53	27799/1	0129/119	23339
11865/17	27799/2	0129/12	1512
11865/18	27800/1	0129/13	1328/1
11865/7	27800/2	0129/30	27751/190
11866/3	28083/6	0139/4	27751/191
11866/7	28115/3	01579/19	27751/192
11877/4	28146/2	01719/3	27751/9
11982/4	28209/1	01719/4	27751/10
12404/3	28209/2	01720/58	27751/24
12673/14	28241/12	0201/51	27751/35
13306/1	28241/16	0201/52	27751/37
13515/14	28241/3	02110/27	27751/49
13521/26	28241/6	0219/4	27751/50
13616/1	28293/1	02362/268	27752
13616/2	28419/4	0250/112	27755
13618/1	28475/1	0317/128	27765
13618/2	28501/22	0321/43	27766
14009/2	28501/23	0321/48	
14026/3	28505/33	0323/76	
14026/4	28509/15	0325/102	
14182/2	30522/2	0337/6	
14191/5	30602/2	0339/10	
15266/1	30602/3	0386/70	
16013/2	30602/4	0386/71	
16218/2	30653/2	0449/19	
16265/1	30678/1	0451/114	
16315/2	30678/2	0500/1	
16315/3	31001/2	0500/28	
16340/1	5809/20	0500/29	
16638/1	5809/22	0500/31	
16646/1	6705/27	0500/32	
16646/2	7594/41	0500/33	
16714/1	7992/65	0500/38	
16714/2	7992/66		
16843/1	8434/22		

3. melléklet a .../... (... ...) önkormányzati rendelethez MÓDOSÍTOTT!



A	B	C
	X	Y
1	849618.7500	286656.7000
2	849616.3700	286634.1300
3	849603.1800	286583.1600
4	849590.0500	286532.1100
5	849578.4600	286463.4900
6	849565.5200	286401.6800
7	849551.2900	286332.7700
8	849541.8500	286285.8700
9	849521.5700	286188.3200
10	849507.5600	286122.9100
11	849494.9500	286059.4200
12	849481.9700	285994.4300
13	849468.3300	285923.1300
14	849465.4310	285897.3230
15	849460.1400	285850.2300
16	849457.0400	285829.3000
17	849440.8100	285767.0200
18	849436.8800	285727.5900
19	849436.4690	285714.1040
20	849435.4200	285679.6900
21	849436.1100	285641.8000
22	849430.7635	285602.7236
23	849452.6800	285603.9200
24	849453.0800	285603.9400
25	849460.9300	285604.3700
26	849461.3760	285604.4090
27	849615.2200	285618.6700
28	849676.8700	285627.1200
29	849682.1800	285627.8500
30	849682.7400	285627.9000
31	849776.3012	285636.4936
32	849851.4350	285660.4490
33	849883.7500	285670.7500
34	849885.0240	285670.9890
35	849888.5700	285671.6500
36	849889.1280	285671.7500
37	849929.0500	285679.2400
38	849994.8600	285691.5700
39	849999.7790	285693.4200
40	850004.3000	285695.1300
41	850040.8500	285708.9300
42	850041.4480	285709.1590
43	850055.4360	285714.4290
44	850056.8600	285714.9700
45	850096.0800	285725.0600
46	850182.4380	285747.2900

A	B	C
	X	Y
47	850169.1300	285663.8800
48	850193.5200	285666.1400
49	850213.0900	285463.8500
50	850217.6800	285416.3800
51	850230.7140	285264.7019
52	850290.9200	285243.9200
53	850306.5000	285240.2000
54	850319.1700	285179.7700
55	850363.7400	284967.1600
56	850415.0200	284994.2100
57	850461.3700	285018.6600
58	850528.3900	285054.0200
59	850533.9500	285056.9500
60	850559.8600	285070.6200
61	850594.3900	285088.5400
62	850690.8400	285138.5900
63	850828.6300	285205.5300
64	850899.5900	285232.0700
65	850899.5900	285232.0700
66	850901.3900	285211.7800
67	850909.1100	285150.5800
68	850916.2900	285093.5600
69	850916.3800	285092.8800
70	850921.1500	285055.0400
71	850922.2100	285046.6400
72	850927.8600	285001.8300
73	850929.0100	284992.7200
74	850930.3600	284981.9700
75	850934.3500	284950.3700
76	850939.0700	284912.9500
77	850941.2200	284880.5000
78	850942.0520	284867.9150
79	850942.6851	284858.3326
80	850942.6800	284858.3300
81	850942.7481	284857.0829
82	850943.2020	284848.7710
83	850943.9400	284835.2400
84	850944.4780	284825.3620
85	850945.5570	284805.5250
86	850946.0992	284795.5641
87	850946.0990	284795.5640
88	850946.6410	284785.5740
89	850947.7300	284765.5200
90	850948.2500	284756.0200
91	850956.3500	284684.1700
92	850957.4100	284674.7800

A	B	C
	X	Y
93	850962.5500	284609.3500
94	850964.1900	284588.5400
95	850973.3200	284533.2000
96	850981.0338	284486.4919
97	850981.0300	284486.4900
98	850984.0300	284468.2700
99	850986.4900	284438.6500
100	850987.7100	284423.9200
101	850989.4600	284402.8300
102	850991.1400	284382.5600
103	850992.7831	284362.7989
104	850992.7802	284362.7974
105	850999.6000	284280.6100
106	851001.4900	284257.7900
107	851003.6100	284232.4200
108	851013.7146	284111.4022
109	851013.4800	284111.3800
110	851024.5200	284000.2100
111	851030.6200	283944.9400
112	851037.9400	283878.6400
113	851042.6800	283836.6500
114	851050.5400	283766.9200
115	850954.6500	283758.4800
116	850929.5200	283756.2700
117	850832.7200	283747.7500
118	850812.3400	283745.9600
119	850770.3800	283742.2700
120	850722.4400	283738.0500
121	850686.0000	283734.8400
122	850669.9100	283732.5200
123	850602.9000	283727.7300
124	850509.3500	283719.5300
125	850392.7600	283710.4200
126	850373.8500	283706.3300
127	850319.6800	283701.0800
128	850203.3700	283689.9500
129	850189.7400	283688.6600
130	850046.6200	283674.9400
131	850037.2200	283674.2900
132	850045.2500	283666.8600
133	850089.3000	283626.0800
134	850166.1600	283557.8800
135	850169.2700	283555.1200
136	850269.6100	283466.0800
137	850390.0300	283358.3400
138	850458.0200	283297.8500

A	B	C
	X	Y
139	850462.8400	283298.8200
140	850504.0800	283303.0200
141	850539.6400	283307.0100
142	850627.2400	283316.8400
143	850701.7100	283325.1900
144	850907.6200	283348.2900
145	851005.8000	283359.3100
146	851018.7900	283360.6300
147	851076.7100	283366.5200
148	851120.5400	283370.9700
149	851137.4900	283372.6900
150	851154.9800	283374.4700
151	851221.5600	283381.2400
152	851239.7400	283383.0600
153	851246.3300	283383.7200
154	851279.8294	283387.0855
155	851279.8300	283387.0800
156	851292.7900	283388.3600
157	851324.9000	283391.5300
158	851336.5000	283392.6800
159	851341.3200	283399.3100
160	851368.8800	283437.2700
161	851401.1099	283441.1005
162	851401.1100	283441.1000
163	851409.2200	283442.0600
164	851423.4800	283437.8100
165	851453.1093	283428.9862
166	851453.1100	283428.9800
167	851485.7300	283419.2600
168	851491.4300	283419.3500
169	851531.1900	283419.9400
170	851535.0900	283420.0000
171	851569.8100	283420.5200
172	851572.4600	283420.5600
173	851579.9900	283420.6700
174	851593.6200	283420.8700
175	851601.5500	283421.6500
176	851623.4100	283425.3400
177	851717.2100	283435.0800
178	851759.9300	283439.5200
179	851833.6300	283447.1700
180	851859.2100	283449.8300
181	851896.7600	283453.7300
182	851921.1700	283456.2800
183	851960.2900	283460.3700
184	851983.8360	283462.6724

A	B	C
	X	Y
185	851973.4500	283629.4700
186	851962.2100	283809.9200
187	851959.5900	283851.9900
188	851957.1100	283885.9900
189	851956.2600	283897.6300
190	851955.3100	283910.5100
191	851953.2000	283939.5100
192	851951.0700	283968.5900
193	851950.3300	283985.1900
194	851949.6700	284000.1800
195	851947.9800	284022.1900
196	851945.6800	284052.0600
197	851944.0800	284071.0400
198	851943.7000	284077.9000
199	851940.6700	284111.3600
200	851937.9100	284141.8400
201	851929.1000	284239.1900
202	851921.2700	284325.8200
203	851999.8700	284333.3000
204	851995.6600	284337.8800
205	851982.8400	284444.0000
206	851980.8400	284460.1700
207	851971.9700	284532.0600
208	851968.4100	284560.9000
209	851963.7500	284598.6900
210	851962.8800	284605.7300
211	851922.0700	284715.2600
212	851910.3300	284746.7800
213	851883.5500	284795.4400
214	851880.6800	284800.6500
215	851875.2000	284801.0000
216	851874.4000	284812.0600
217	851874.0300	284817.8200
218	851873.4800	284826.4900
219	851872.6000	284840.1600
220	851872.0800	284846.3300
221	851871.7700	284849.9800
222	851870.2900	284867.3300
223	851865.9600	284918.2600
224	851863.3400	284949.1600
225	851862.3500	284960.7700
226	851829.1404	285352.9931
227	851899.8840	285360.9070
228	851985.8900	285370.5300
229	852263.0900	285402.5100
230	852395.1400	285417.7500

A	B	C
	X	Y
231	852399.5100	285418.2600
232	852433.3400	285422.2100
233	852530.6500	285432.3600
234	852612.7700	285441.7900
235	852745.9100	285456.9300
236	852763.4500	285458.9100
237	852860.4700	285469.2400
238	853018.6400	285486.0700
239	853017.0300	285510.2800
240	852990.3900	285521.8000
241	852988.7100	285538.6000
242	853012.9800	285549.0600
243	853008.9300	285590.4700
244	852999.3800	285687.9800
245	852992.8300	285754.1500
246	852989.3100	285789.6100
247	852980.8700	285874.5600
248	852979.1600	285893.1900
249	852971.8000	285973.3400
250	852969.4800	285985.1100
251	852950.9100	286001.8400
252	852941.4500	286044.0400
253	852916.6700	286111.9300
254	852892.5000	286197.2400
255	852881.9000	286234.6600
256	852863.3900	286307.7200
257	852922.0800	286314.8600
258	852856.7400	286558.8400
259	852826.9900	286690.0090
260	852824.3500	286697.5600
261	852856.8900	286694.1000
262	852859.1800	286693.8600
263	852902.6500	286685.4100
264	852909.8800	286684.0000
265	852920.4200	286675.5500
266	852926.5600	286670.6300
267	852927.3700	286672.1900
268	852935.1000	286687.0900
269	852990.6600	286684.8300
270	852998.6300	286735.8100
271	852999.2200	286739.6000
272	853003.0400	286739.1600
273	853007.3900	286738.6600
274	853006.5100	286759.9400
275	853003.9200	286824.8400
276	853002.4100	286962.5200

A	B	C
	X	Y
277	852820.2900	286962.5200
278	852825.5500	287078.9400
279	852817.4400	287079.7900
280	852817.0000	287087.7600
281	852795.7900	287113.1800
282	852731.9600	287140.8100
283	852734.1000	287143.9200
284	852720.5800	287149.7200
285	852667.4100	287172.5000
286	852626.1200	287188.6600
287	852597.9200	287200.9900
288	852551.2600	287221.3900
289	852508.4800	287234.0200
290	852494.5700	287238.1200
291	852418.5900	287276.5800
292	852331.8000	287314.2700
293	852226.5300	287360.8400
294	852157.3100	287387.8900
295	852059.7100	287430.1800
296	852022.9956	287444.2447
297	851972.7600	287463.7200
298	851655.6250	287603.8750
299	851652.6300	287579.0100
300	851623.0900	287597.7800
301	851634.7500	287621.5000
302	851620.3600	287621.8200
303	851565.2000	287645.0100
304	851493.0900	287675.3300
305	851456.3500	287691.0500
306	851404.0900	287713.4100
307	851383.3300	287722.2900
308	851348.9100	287737.0100
309	851309.0200	287754.0800
310	851271.9500	287769.9400
311	851253.7500	287777.7800
312	851184.5600	287807.5900
313	851091.7520	287847.5740
314	851061.8200	287860.4700
315	851050.9700	287864.3600
316	851016.2000	287876.8300
317	850993.5500	287884.7500
318	850916.2800	287915.0500
319	850843.4000	287944.8900
320	850640.4200	288029.1200
321	850583.8600	288053.2800
322	850546.6700	288069.5100

A	B	C
	X	Y
323	850500.1600	288089.8000
324	850447.4700	288112.1700
325	850421.9000	288123.8200
326	850235.0600	288204.2900
327	850130.0100	288247.5400
328	850111.9400	288260.0700
329	850018.0900	288301.3600
330	849947.5300	288327.3000
331	849905.9800	288342.6600
332	849847.8800	288351.9700
333	849829.5500	288353.4100
334	849765.9100	288342.0600
335	849712.5400	288322.4900
336	849642.2900	288275.4000
337	849603.7300	288230.9000
338	849579.7700	288191.5200
339	849567.6900	288159.3500
340	849556.3400	288108.2500
341	849549.4400	288077.2000
342	849556.0506	287981.9689
343	849556.5700	287974.0300
344	849561.3500	287962.1700
345	849571.4200	287814.9300
346	849576.5800	287749.2700
347	849579.3390	287709.0200
348	849583.6300	287618.2600
349	849584.3000	287611.1000
350	849588.2400	287568.9300
351	849594.6100	287569.2700
352	849607.2400	287407.8700
353	849609.7600	287298.4500
354	849614.3870	287233.9160
355	849616.5800	287203.3200
356	849622.9000	287149.9600
357	849624.6300	287111.5100
358	849626.8400	287043.8700
359	849630.6600	286992.2000
360	849632.7100	286938.9500
361	849634.9700	286872.8900
362	849631.6100	286820.5100
363	849628.3300	286764.7200
364	849622.5300	286695.0300

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

Az új HÉSZ elfogadásáig tartó átmeneti időszakban, indokolt a rendelet módosítása, a teljes szabályzat elkészültéig bizonyos kiemelt előírásokban elvégezzük a legszükségesebb, pontosító módosításokat.

Részletes indokolás

1. §-hoz

A kertvárosias és falusias lakózónáknál az előkertek vonatkozásában az I. rendű közterülettel határos teleknél 5,0 m, külterületen országos közút esetében 10,0 m, egyéb esetben 5,0 m lett az előírás, ettől való eltéréseket jelen módosítás tartalmazza.

2. §-hoz

A lehatárolási területen funkciók kerülnek meghatározásra, tiltásra.

3. §-hoz

A lakásszám épületenkénti és telkenkénti maximalizálása (legfeljebb 2 lakás) garantálja, hogy a jövőbeli építési tevékenységek léptékükben, tömegformálásukban és funkcionális terhelésükben szervesen illeszkedjenek a környező meglévő beépítéshez.

4. §-hoz

A lehatárolt területen a rendeltetésmódosítás tilalma meggátolja, hogy ezekben a korszerűtlen épületekben új, hosszú távra berendezkedő, de a környezetbe nem illő funkciók jelenjenek meg (ezzel konzerválva a leromlott állapotokat).

5. §-hoz

A Kereskedelmi szolgáltató gazdasági zóna területén a megvalósítható funkciók meghatározásra kerültek, illetve telkenként kizárólag a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 1 darab lakás rendeltetési egység alakítható ki a főrendeltetésű épületen belül.

6. §-hoz

A zónában nem jellemző a gazdasági terület, a módosítással a lakóövezetekre jellemző 5 méteres előkert lehetővé teszi a környezethez megfelelő illeszkedést.

7. §-hoz

A módosítás célja, hogy az akkumulátor gyártásához kapcsolódó tevékenységek csak a lehatárolt területen legyenek végezhetők.

8. §-hoz

Jogharmonizációs módosítás (épületmagasság -> építménymagasság).

9. §-hoz
Jogharmonizációs módosítás (épületmagasság -> építménymagasság).
10. §-hoz
Jogharmonizációs módosítás (épületmagasság -> építménymagasság).

11. §-hoz
A módosítás biztosítja, hogy zártsorú beépítés rendelkezéseit.

12. §-hoz
Ezen előírás alkalmazása esetén amennyiben a lakás ablakai nem a forgalmas utcára, hanem a belső udvarra néznek, építészetileg nem indokolt megkövetelni a 75 centiméteres szintemelést. Az így kialakuló belső udvari részek szabadabb, akadálymentesebb lakáskialakítások, kedvezőbb kertkapcsolatok megvalósítását teszik lehetővé.

13. §-hoz
Jelen módosítással a garázsokat kötelezően saját telken belül kell biztosítani, ez azért szükséges, hogy a több lakásos épületek lakói ne a közterületi parkolókat foglalják el és ne terheljék túl az utcák amúgy is korlátozott kapacitását.

14. §-hoz
Ez a szabály azért szükséges, hogy megkönnyítse a beépítését a szabálytalan alakú telkeknek, illetve a saroktelkek egyedi problémáit is kezelje, az építési hely megállapítása során. Az előkertek részletszabályait is magába foglalja. Konténerek és csomagautomatákra vonatkozó előírásokat is szabályozza.

15. §-hoz
A módosítás indoka, hogy a jövőben kialakuló új magánutak ne csak egyszerű belső telkek feltárására alkalmasak legyenek, hanem funkcionálisan és szerkezetileg is pontosan illeszkedjenek a település meglévő, vagy jövőbeni fejlesztési elképzelései szerint kialakított közlekedési hálózatához. A zsákutca kialakítására vonatkozó előírásokat tartalmazza.

16. §-hoz
Jogharmonizációs módosítás (épületmagasság -> építménymagasság).

17. §-hoz
Jogharmonizációs módosítás (épületmagasság -> építménymagasság).

18. §-hoz
Jogharmonizációs módosítás (épületmagasság -> építménymagasság).

19. §-hoz
Jogharmonizációs módosítás (épületmagasság -> építménymagasság).

20. §-hoz
Ez a szabályozás azért kell, hogy Sóstógyógyfürdő utcái, járdái és terei megőrizzék elsődleges feladatukat – a biztonságos közlekedést –, de közben rugalmasan kiszolgálják a kiemelt gyógyhelyi turizmust is.

21. §-hoz
Ez a szabályozás azért szükséges, hogy az önkormányzat megvédje a jövőbeli rekreációs, szabadidős és zöldfelületi fejlesztésekre szánt területeket a beépítéstől, amíg a pontos tervek el nem készülnek.

22. §-hoz
Új fogalmak kerülnek meghatározásra.

23. §-hoz
A melléklet módosítását tartalmazza.

24. §-hoz
A melléklet megalkotásának indoka, hogy egy olyan lehatárolási területet foglal magába, ahol akkumulátor gyártásához kapcsolódó tevékenységek végezhetőek.

25. §-hoz
Záró rendelkezéseket tartalmazza.

3. sz. melléklet a FŐÉP/920-25/2026. számú előterjesztéshez

2026. június

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési eszközeinek módosítása

Eljárás megnevezése:
MÓDOSÍTÁSOK II./2026. - HÉSZ módosítás

Eljárás típusa:
Egyszerűsített eljárás
(a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján)
Záró szakmai véleményezési dokumentáció

ALÁÍRÓLAP

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Záró szakmai véleményezési dokumentáció

Terv készítő: **Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala**
Főépítészi Osztály

Tervező:

Végh József
településmérnök
TT/15-0124

Városi főépítész:

Kovács Rita
városi főépítész

Tervező munkatársak:

Kovács Rita
építészmérnök
városépítési –városgazdálkodási
szakmérnök

Kukucska Zsolt
okleveles építőmérnök

Telekfiné Bódi Mária
okleveles településmérnök

Máriás Éva
okleveles településmérnök

Ügyiratszám: FŐÉP/920-20/2026.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42) 310-647

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
Településrendezési Tervének
- módosításához-

Egyszerűsített eljárás – Záró szakmai véleményezési dokumentáció

Módosítások II./2026.
HÉSZ módosítás

Tartalomjegyzék

1 Előzmény 6
1.1 A területre jelenleg hatályos koncepció és településrendezési eszközök 6
1.2 Módosítással érintett területek 6
1.3 HÉSZ módosítás 7
2 Településszerkezeti módosítások 36
3 Alátámasztó munkarész 37
3.1 Főépítészi nyilatkozat 37
3.2 Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek 38
3.3 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat 38
5 Szabályozási módosítások 39
5.1 Hatályban lévő helyi építési szabályzat – változó bekezdések 39
5.2 Tervezett helyi építési szabályzat – módosító rendelet tervezet 63
6 Alátámasztó munkarész 83
6.1 Főépítészi nyilatkozat 83
6.2 Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek 83
6.3 A rendelet-tervezet módosításainak részletes indokolása 84

Ügyiratszám: FŐÉP/920-20/2026.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42) 310-647

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

115/2025. (VI. 25.) számú
h a t á r o z a t a

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosítására
(A rendezési terv módosítási kérelmének 2025. év júniusi megindítása)

A Bizottság

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének a 26/2019. (XII.20.) önkormányzati rendelet 2. mellékletének 12.8. pontjában kapott felhatalmazása alapján

1. Nyíregyháza MJV településrendezési eszközei módosításának elkészítéséhez **hozzájárul.**

2. A módosítások az alábbi területeket érintik:

1. *Nyíregyháza Belső körút – Liszt Ferenc utca – 2945/37 hrsz.-ú út – 2768/3 hrsz.-ú csatorna által határolt telektömbre vonatkozó településrendezési eszközök módosítása*
2. *Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) szöveges munkarészének módosítása több területen*

3. A Bizottság **utasítja** a városi főépítészt, hogy a településrendezési tervek módosításának elkészítéséről intézkedjen, és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott egyeztetési eljárás lebonyolítása után a terv módosítását Közgyűlésre terjessze elő.

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

Nyíregyháza, 2025. június 25.

Tóth Imre
bizottság elnöke

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

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

81/2026. (VI. 03.) számú
h a t á r o z a t a

Nyíregyháza MJV szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosításával kapcsolatos állásfoglalásra a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján a környezeti vizsgálat szükségességéről
(MÓDOSÍTÁSOK II./2026. – HÉSZ módosítás, egyszerűsített egyeztetési eljárás)

A Bizottság

a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint folyamatban lévő alábbi rendezési terv módosítás esetében:

- egyszerűsített egyeztetési eljárásban MÓDOSÍTÁSOK II./2026. – HÉSZ módosítás

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

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

Nyíregyháza, 2026. június 03.

Tóth Imre
bizottság elnöke

Erről értesülnek:

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

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

82/2026. (VI. 03.) számú
h a t á r o z a t a

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításához szükséges partnerségi vélemények kiértékelésének jóváhagyására
(MÓDOSÍTÁSOK II./2026. – HÉSZ módosítás, egyszerűsített egyeztetési eljárás)

A Bizottság

a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint folyamatban lévő alábbi rendezési terv módosítás esetében

- MÓDOSÍTÁSOK II./2026. – HÉSZ módosítás megnevezésű dokumentációra vonatkozóan egyszerűsített egyeztetési eljárásban történő módosítás

az előterjesztést megtárgyalta - a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 75. § (3a) bekezdésében és Korm. rendelet 65. §-ában foglaltak szerint megtartott lakossági fórumra és partnerségi egyeztetésre vélemény nem érkezett - és **elfogadja**.

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

Felelős: Kovács Rita városi főépítész

Határidő: folyamatos

Nyíregyháza, 2026. június 03.

Tóth Imre
bizottság elnöke

Erről értesülnek:
1.) a címzetes főjegyző és a polgármesteri hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői

Ügyiratszám: FŐÉP/920-20/2026.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42) 310-647

1 Előzmény

1.1 A területre jelenleg hatályos koncepció és településrendezési eszközök

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

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

A településrendezési eszközök módosítása

- **a tartalmi követelményeket tekintve** az OTÉK 121.§ (1) bekezdés alapján
  a) 2012. augusztus 6-án hatályos II. fejezete, valamint 1. számú melléklete és
  b) koncepció, stratégia vagy településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete figyelembevételével készül el,

- **az eljárásrendjét tekintve** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) szerint folytatható le.

1.2 Módosítással érintett területek

Ssz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
1.	115/2025. (VI.25.)	-	-	Nyíregyháza helyi építési szabályzat szöveges munkarészének módosítása

1.3 HÉSZ módosítás

Nyíregyháza Megyei Jogú Város 2007. évben elfogadta a *Nyíregyháza 19/2005. (V. 5.) KGY rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) KGY rendeletét* (továbbiakban: HÉSZ), mely több alkalommal is módosításra került.

Az elmúlt időszakban számos, az építészet szinte minden területét érintő jogszabályváltozásokra került sor. Mindezek megalapozásaként elfogadásra került a magyar építészetről szóló 2023. évi C törvény (továbbiakban: Méptv.), mely egységesíti és egyben új alapokra helyezi a korábbi építészeti jogalkotást.

A Méptv. 2024. október 1-i hatályba lépésével egyidőben több új építésügyi jogszabály jelent meg és számos rendeleti szintű jogszabály módosításra, illetve hatályon kívül helyezésre került. Az egyik ilyen a HÉSZ alapjául szolgáló a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA).

A HÉSZ elfogadása óta eltelt időben a gyakorlati alkalmazás során felmerült észrevételek, ellentmondások feloldása okán, valamint az újonnan életbe lépő jogszabályok miatt az építési előírások módosításának igénye merült fel.

A módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 19/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 68. § alapján egyszerűsített eljárás szabályai szerint kerül lefolytatásra.

Hatályban lévő helyi építési szabályzat

A helyi építési szabályzat 6/A. § (3) bekezdése értelmében:

KERTVÁROSIAS ÉS FALUSIAS LAKÓZÓNÁK KÖZÖS ELŐÍRÁSAI
6/A. §

„(3) Újonnan az előkert – ha egyéb előírással nem ellentétes –

a) I. rendű közterülettel határos teleknél belterületen minimum 5,0 m, külterületen országos közút esetében minimum 10,0 m, egyéb esetben minimum 5,0 m.

b) Az előkert mérete a tömb kialakult állapotában – a tömb érintett utcaszakaszának legalább 50%-os beépültsége esetén - az illeszkedés szabályait figyelembe véve, illetve ha a telek adottságai (domborzati viszonyok, esetleg rajta lévő növényállomány) azt igénylik,

ba) 2 méterig csökkenthető, vagy

bb) 3 méterrel növelhető.

Az így meghatározott tényleges előkert vonala egyben a kötelező építési vonal is."

A helyi építési szabályzat 7. § (1) bekezdése értelmében:

VEGYES ZÓNÁK
7. §

„(1) Településközpont vegyes zóna (Vt)

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

b) A területen

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

c) 1Két utcára nyíló teleknél két különálló épület is elhelyezhető az építési helyen belül – az övezetre vonatkozó egyéb előírások betartása mellett – a telek mindkét utcafrontján.„

A helyi építési szabályzat 8. § (2) és (5) bekezdései értelmében:

GAZDASÁGI ZÓNÁK
8. §

„(2) Kereskedelmi szolgáltató zóna (Gk)

a) A zóna a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célokat szolgáló építmények elhelyezésére kijelölt terület.

b) A területen

[1] A 22/2017.(VI.30.) önkormányzati rendelet 1. §-a iktatta be. (Hatályos: 2017.07.15-től)

- *mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, kereskedelmi, szolgáltatási épület, igazgatási épület, parkolóház, sportépítmény, továbbá kivételesen,*
- *egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény, egyéb közösségi szórakoztató épület helyezhető el.*

c) A területen meglévő épületek a kivételesen elhelyezhető épületek funkciói szerint is átalakíthatók.

(5) Az övezetben az I. rendű utak mellett – amennyiben a szabályozási terv illetve a területre vonatkozó sajátos előírások másképp nem rendelkeznek – az előkert mélysége minimum 10,0 m."

A helyi építési szabályzat 21. § értelmében:

ÉPÍTÉSI ZÓNÁK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI
21. §

„(1) A jelen rendelet IV. fejezetének sajátos előírásait (továbbiakban sajátos előírások) a vonatkozó területre lehet alkalmazni.

(2) Kialakult, a vonatkozó előírásokat nem kielégítő telken az építés az elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírások és a gépjármű-elhelyezésre vonatkozó szabályok betartása mellett, legfeljebb az építési övezetben megengedett paraméterekkel való beépíthetőségének mértékéig engedélyezhető.

(3) A pinceszint, ill. terepszint alatti építmények - a terepszint alatti gépjárműtároló kivételével - csak az építési helyen belül engedélyezhetők. Terepszint alatti gépjárműtárolók az egyéb előírások betartása esetén a teljes telekterületet is elfoglalhatják.

(4) A rendeltetési egységek meghatározásánál a garázsok számát nem kell figyelembe venni. A kivételesen elhelyezhető szálláshely –szolgáltató épület elhelyezésénél a vonatkozó kormányrendelet egyéb szálláshely meghatározásra szolgáló előírásai szerint egy rendeltetési egység egyenlő egy egyéb szálláshellyel.

(5)

(6) Ha a sajátos előírások, ill. egyéb védelemre vonatkozó jogszabályok másként nem rendelkeznek:

a)

b) amennyiben a szabályozási tervlap másként nem jelöli, épületrész kinyúlása közterület fölé – az ereszt, az előtetőt és az áttört korlátú erkélyt kivéve – 18 m-nél keskenyebb utcákon nem engedélyezhető. 18 m-nél szélesebb utcákon legfeljebb 0,6 m kinyúlással az épületrész építése engedélyezhető. A közterület fölé kinyúló épületrész homlokzati hossza nem haladhatja meg az épület utcai homlokzati hosszának 2/3-át. A szerkezet kinyúlása a közterület fölé az épület előtti járda szintjétől számított 3,50 m magasság fölött engedélyezhető.

(7) Zártsorú általános beépítés esetén, amennyiben sajátos előírások másként nem rendelkeznek

a) az épület megengedett legnagyobb mélysége utcai szárny esetén lakások kialakításakor a telek közterület felőli építési hely határvonalától 15 m, más esetben ennél nagyobb épületmélység is engedélyezhető. Az előkertesen kialakult beépítéseknél a 15 m-es mélységet az előkert vonalától kell értelmezni.

b) a második önálló épület építése mindaddig nem engedélyezhető, míg az utcavonalon elhelyezett épület magassága az építési zónára előírt érték 70%-át nem éri el,

c) Zártsorú beépítési módú sarok építési telek esetén a következők is alkalmazhatók:

ca) az építési övezetre előírt legkisebb telekterület 1,5-szereséig, az építési övezetre előírt legnagyobb beépítettség mértéke további 20%-kal növelhető,

cb) az építési övezetre előírt legkisebb telekterület 1,5-szeresesét meghaladó építési telek esetén, az építési övezetre előírt legnagyobb beépítettség mértéke további 20%-kal növelhető

a legkisebb telekterület 1,5-szereséig, a fennmaradó telekhányadra az építési övezetre meghatározott beépítettség számítandó.

d)

e) Kétutcásnak minősülő telkek esetében amennyiben a telekmélység meghaladja a 75m-t, lakások kialakításakor az utcafronti zártsorú beépítéseken túl a telek belsejében több épület is elhelyezhető szabadonálló - telepszerű telepítéssel az övezetre vonatkozó egyéb előírások betartása mellett.

f) A hátsókert kivételével a telek teljes területe építési helyként figyelembe vehető az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:

- *amennyiben a telekmélység meghaladja a 70m-t, lakások kialakításakor az utcafronti 15 m-es zártsorú beépítésen túl a telek belsejében több épület is elhelyezhető zártsorú és szabadonálló - telepszerű telepítéssel az övezetre vonatkozó és egyéb előírások betartása mellett*
- *az ingatlan két végén zártsorúan elhelyezhető épület között minimum 40 m-nek kell lenni,*
- *a közbenső épületek a szomszédos telek előírások szerinti beépíthetőségét nem lehetetleníthetik el,*
- *a közbenső épületek építési helyénél a telekszélesség 20 m-től szélesebb és 36 m-nél keskenyebb lehet csak,*
- *az ingatlanon elhelyezett épületek egymást és a szomszédos telkeken lévő épületeket nem árnyékolhatják be.*

(8) I. rendű közterületről kisgarázsok közvetlenül nem nyithatók.

(9) Az építmények közötti legkisebb telepítési távolság –ha a telek szélessége kevesebb, mint 14 méter – 6,5 m-nél nem magasabb építménymagasságú épülettel beépíthető lakó- és üdülőterületeken:

a) 4,0 m-ig csökkenthető beépítési módtól függetlenül, ha az egymást átfedő, szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a nyílások helyiségenként 0,40 m2 nyíló felületnél nem nagyobbak;

b) zártsorú beépítési mód esetén 2,5 m-ig csökkenthető, ha az egyik homlokzat nyílás nélküli tűzfal.

(10) A közterület felőli tényleges építési vonal a szabályozási-, s egyben kötelező építési vonaltól a telek irányába visszaléphet, de legfeljebb csak a homlokvonal 2/3 hosszán. Az így kialakult terület legfeljebb 80 cm magas, áttört jellegű kerítéssel keríthető le.

(11) Az építési hely közterület felőli határát – ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik, az egyéb városépítészeti karakterbe sorolt, szabadonálló- telepszerű vagy adottságoktól függő beépítési módú telkek közterület felőli határát kivéve – kötelező építési vonalnak kell tekinteni az alábbiak figyelembevételével

a) az építési vonal az építési hely közterületi határvonalának 2/3 hosszán a telekirányban visszaléphet,

b) amennyiben előkert nem alakítható ki, úgy a telekirányban az a) pontban szabályozott módon kialakítható építési vonal és a szabályozási vonal közötti területet a közhasználat elől nem szabad elzárni.

(12) Előkert nélküli új épület-elhelyezésnél huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség közterület felőli padlóvonala nem kerülhet a közterületi járdaszintnél, terepszintnél mélyebbre. A lakások huzamos emberi tartózkodásra szolgáló lakóhelyiségeinek padlóvonala a járdavonal felett 75 cm- nél alacsonyabbra nem kerülhet.

(13) Ha az építési övezet határa nem esik telekhatárra, akkor az építési előírások szempontjából az építési övezet határát a hátsókert megállapításánál és a beépítési % kiszámításánál telekhatárnak kell tekinteni.

(14) Nyúlványos telek újonnan nem alakítható ki.

(15) Átmenő telkeknél:

a) a beépítést kötelezően mindig a magasabb rendű útvonal felőli oldalon kell megvalósítani az építkezés első ütemeként,

b) gépjárművel történő kiszolgálása az ezen telek mellett lévő alacsonyabb rendű útvonalról engedélyezhető,

c) azonos kategóriájú utak esetén elsősorban a védett épületet, fát és facsoportot nagyobb számban tartalmazó útvonal felőli oldalon kell az építkezés első ütemét megvalósítani.

(16) Tetőtér csak egyszintes hasznos tetőtéri szinttel építhető be. Új rendeltetési egységet eredményező tetőtérbeépítés vagy szintráépítés esetén – amennyiben a padlószint magassága a 13,65 m-t meghaladja – személyszállító felvonót kell létesíteni.

(17)

(18)

(19) Lakókocsi és üdülősátor Sóstógyógyfürdő területén a lakó, az üdülő és a különleges beépítésre szánt területen, azok építési telkein (azok közforgalom elől el nem zárható közcélú területei kivételével) az OTÉK 43.§. (2) szerint elhelyezhetők közterületről nem látható módon a telek építési helyén belül. Ezeken a telkeken a rendelkezésre álló telek megengedett beépítési százalékába a telek közforgalom elől el nem zárható területét beszámítani nem lehet.

(20) Közműlétesítmények elhelyezésére szolgáló ingatlanok esetében az építési övezetben meghatározott minimális teleknagyságnál kisebb telekméretekkel és telekterülettel is kialakítható építési telek, ha az az egyéb biztonsági és védőövezeti előírásoknak megfelel.

(21) Azokon a telkeken, ahol a kialakult állapot indokolja, az építési hely meghatározásánál az utcakép, illeszkedés, és a szomszédos beépítések eredményeként az így kialakuló illeszkedési vonalat kötelező építési vonalként kell figyelembe venni.

(22) A több rendeltetési egységet magában foglaló épületekben a lakások számának legalább 50%-ához zárt gépjármű tároló biztosítása szükséges.

(23) Az épület megközelítése céljából történő építési helyen kívüli tereprendezés abban az esetben végezhető, amennyiben az a szomszédos telkekre előnytelen állapotot nem idéz elő, a csapadékvíz kizárólag a saját telken belül történő elvezetésével, szükség esetén támfal, rézsű építése mellett. A terep egyéb építési helyen kívüli felületének a természetes terepfelülethez képest 1m–ig történő megváltoztatása tereprendezési terv nélkül végezhető, az egyéb előírások betartása mellett.

(24) Központi vegyes, településközponti vegyes és lakó építési övezetekben, ahol az egyházi, hitéleti/szakrális funkciójú épületek elhelyezése megengedett, az építési övezetre vonatkozó megengedett legnagyobb építménymagasság értékét nem kötelező alkalmazni. Az ezen épületek részét képező, azokkal egybe épített vagy különálló torony jellegű épületrészek, vagy épületek megengedett legnagyobb magassága a 20,0 métert nem haladhatja meg. Az előírás abban az esetben alkalmazható, amennyiben a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza."

A helyi építési szabályzat 32. § értelmében:

EGYÉB ELŐÍRÁSOK

ÁLTALÁNOS KÖZLEKEDÉSI ELŐÍRÁSOK

32. §

„(1) A közutak és közterek, és közhasználatú terek számára a szabályozási tervlapon és a HÉSZ 32.§. (12)-ben meghatározott területet kell biztosítani.

(2) Közlekedési célú közterületeken csak a közút létesítményei és berendezései, környezetvédelmi műtárgyak, közművek, a közút működésével összeegyeztethető egyéb építmények és műtárgyak létesíthetők, illetve növényzet telepíthető. Egyéb építmények az OTÉK szerinti "építmény elhelyezése közterületen" előírásának betartása mellett a mindenkor hatályos Nyíregyháza Megyei Jogú Város közterület-használat engedélyezéséről szóló önkormányzati rendelet előírásai alapján helyezhetők el.

(3) Az építési zónákban megengedett telken kívüli parkolási igényt a helyi parkolási rendelet szerint lehet engedélyezni.

(4) Közterület és építési telek terepcsatlakozása építési engedélyezési terv keretén belül sem közterületbe nyúló lépcső, rámpa, sem gépkocsi-lehajtó miatt nem változtatható meg

(5) Gépjárműtároló rendeltetés változása csak a garázs telken belüli pótlása esetén engedélyezhető.

(6) Közterületre vagy magánútra nyíló, egynél több rendeltetési egységet tartalmazó sorgarázs vagy árusító pavilon homlokzatát érintő építési engedélyköteles változtatása a vonatkozó előírások betartásával, csak az épületegyüttes egészére kiadott engedély alapján az egész épületre együtt kivitelezve engedélyezhető.

(7) Közlekedési közterületen belüli parkolókat fásítottan, a meglévő fasorok megőrzésével kell megvalósítani. Amennyiben a fasor megtartásáról műszaki megoldással gondoskodnak, szint alatti parkoló is létesíthető.

(8) Közlekedés céljára szolgáló közterületen belüli zöldfelületen csak a belátható ságot nem zavaró növényzet telepíthető, építmény, műtárgy, valamint díszburkolat és utcabútorok helyezhetők el.

(9) Közlekedési közterületen belüli dísztér

a) gyalogos, kerékpáros és korlátozott kiszolgáló forgalom számára fönntartott terület;

b) a dísztéren belül tömegközlekedési járművek korlátozott számban, meghatározott nyomvonalon közlekedhetnek;

c) a dísztéren belül az alábbi létesítmények helyezhetők el:

1. járda, gyalogút, kerékpárút,

2. növényzet,

3. terepépítmények,

4. utcabútorok, köztéri műalkotások,

5. közművezetékek, térszint alatti közcélú parkolók az ágazati szabványoknak megfelelően.

d) A növényzettel való fedettség aránya legalább 30% legyen.

(10) Az utak szabályozási szélességgel meghatározott területsávjába eső, meglévő épületeken végezhető építési munka csak az illetékes útkezelő hozzájárulásával engedélyezhető.

(11) A szálló porterhelés mérséklésére az utak vonalában zárt, nagy lombozatú fasorok telepítéséről gondoskodni kell, melyet legkésőbb az út felújítása, kiépítése során az út kezelője kell, hogy elvégezzen kertészeti kiviteli tervek alapján.

(12) Közlekedési és közmű elhelyezésre szolgáló magánút céljára legalább a következő szélességű területet kell biztosítani:

a) 6,0 m, ha kettőnél nem több, 80 m-nél nem távolabbi bejáratú építési telket közelít meg, Kivéve, ha az adott telek beépítésének más lehetősége nincs, úgy 5,5 méterre csökkenthető.

b) 10 m, ha 200 m-nél nem távolabbi bejáratú építési telkeket közelít meg,

c) 12 m egyoldali fasorral, ha 400 m-nél nem távolabbi bejáratú építési telkeket közelít meg.

d) Zártsorú beépítési mód esetén –a városképi illeszkedés érdekében- a magánút feletti terület, legfeljebb a közterület felől mért 6 méteres mélységben – a közúti űrszelvény biztosításával- a magánút mellett lévő telken lévő épület és építmény bővítéseként, épülettel és építménnyel beépíthető.

e) A magánút felett húzódó építmény építménymagassága nem lehet nagyobb az övezetre előírt építménymagasságnál.

(13) 150 m-nél hosszabb, zsákutcaként kialakított magánutat végfordulóval kell megépíteni.

(14) 200 m-nél nagyobb hosszúságú magánút zsákutcaként nem alakítható ki.

(15) Kettőnél több telek megközelítésére szolgáló magánúton a közforgalmi út előírásait kell alkalmazni. Amennyiben rendezett szabályokkal meghatározott módon a kiszolgált területen a közszolgáltatást végzők, valamint a területen jelenlévőkhöz érkező látogatók bejutása biztosítható, a közforgalom elől el nem zártság követelménye kielégítettnek tekintendő.

(16) Építési telket magánúttal történő kiszolgálása esetén

a. 1) a jelentősen átalakuló vagy újonnan beépülő, szabályozási tervlapon jelölt településszerkezeti egységeken

a. 2) már kialakult telektömbben, tömbfeltárással az építési övezetben meghatározott minimális telekméret szerinti minimum 8 építési telekkel lefedett telektömbre vonatkozó telekalakítási terv alapján lehet engedélyezni.

b.) Magánutak, azok zöldfelületei, illetve az építési telkeket kiszolgáló közművek kialakításának és fenntartásának feltételeit az önkormányzat és az érintett tulajdonosok között köthető településrendezési szerződésben kell rögzíteni."

c.)

(17) Közút és vasút szintbeni kereszteződése esetén a vonatkozó előírások szerint meghatározott rálátási háromszög területén a beláthatóságot biztosítani kell. A telekalakítást az engedélyezést megelőzően el kell végezni."

A helyi építési szabályzat 36. § (18) bekezdése értelmében:

A VÁROS EGY-EGY RÉSZÉRE ÉRVÉNYES SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK
36. §

(18) [2,3] SÓSTÓGYÓGYFÜRDŐ TERÜLETÉRE (18. sorszámú) VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

a) a sajátos előírások területe a szabályozási tervlapon lehatárolt 18. sorszámú területekre terjednek ki. Az övezet elsősorban az üdülés-idegenforgalom, turisztika, keres- kereskedelem-vendéglátás, szálláshely-szolgáltató, sport-szabadidős-rekreáció, egészség- ügyi-szolgáltató, különleges-szabadidős célú, oktatási-kulturális, állatkerti- és állat- parki, erdőgazdálkodási és lakó épületek, építmények elhelyezésére szolgál.

A területen kivételesen elhelyezhetők a fenti tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások az alapterület leg- feljebb 3 %-a mértékéig, valamint az alaptevékenységhez illeszthető oktatási-kutatási egészségügyi építmények az alapterület legfeljebb 10 %-a mértékéig.

b) A területre vonatkozó általános előírások:

1. A telkek beépítésének feltétele a teljes közművesítettség.

2. A közlekedési rendeltetésű területen csak közlekedési építmények és közművek, és a 31.§. (10)-(11) szerinti építmények helyezhetők el.

3. Az övezetben a HÉSZ előírásai szerinti kialakítású, de min. 12, m szélességű magánút bárhol létesíthető, ahol az övezetre előírt, a magánút által feltárandó min. telekterület méretek még kialakíthatóak. A terven jelölt magánutak nem kötelező szabályozási elemek, és azok a szabályozási terv módosítása nélkül megszüntethetők, ha a területükön nem bekötő (gerinc) közművezetékek még nem valósultak meg, és azok a közterületen megvalósíthatóak, vagy ezekről a magánutakról megközelíthető (feltárható) telek nem alakult még ki.

4. A terv zöldterületeit és közterületi zöldfelületeit a tervek alapján a terület kezelőjének kell megvalósítania.

5. A közcélú és közforgalom elől el nem zárható telken belüli zöldterületen és zöldfelületen épület építése nem engedélyezhető. Rá a 31. §. (9) előírásait kell alkalmazni.

6. [4]

c) Nyíregyháza – Sóstógyógyfürdő lakóterületén a HÉSZ (17) övezet sajátos előírásait is alkalmazni kell.

---

[2] Az 5/2014.(III.21.) önkormányzati rendelet 6. §-a módosította.(Hatályos:2014.03.22-től.)
[3] A 21/2016.(IX.219.) önkormányzati rendelet 4. §-a módosította.(Hatályos:2016.10.08-tól.)
[4] A 30/2017.(x.27.)önkormányzati rendelet 1.§-a hatályon kívül helyezte (hatályos: 2017.XI.01-től)

d) Ki 71005X övezetben legfeljebb 70 méter magas kilátó egyéb előírások betartásával létesíthető

e) Vt 415453 övezetben a meglévő hírközlési torony megtartható és felújítható*

f) Vt 700040 övezetben a technológiailag szükséges hírközlési torony, kémény elhelyezése a HÉSZ 5.§ (4) bekezdése, valamint a HÉSZ 33/A.§ (6) bekezdés b) pontja alapján engedélyezhető."*

A helyi építési szabályzat 38. § értelmében

ÉPÍTÉSI TILALOMMAL ÉRINTETT INGATLANOK
38. §

Az építési tilalommal érintett ingatlanok jegyzékét a 7. sz melléklet tartalmazza.

A helyi építési szabályzat 39. § értelmében:

VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK
FOGALMAK
39. §

„A rendelet alkalmazása tekintetében:

1. Adottságoktól 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 telekméretek, 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 lombhullató 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 nagyobbrészt 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 m²-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. bánya, 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 anyagtárolás 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 m2, valamint az építmény magassága max. 3,0 m.

32. Rendeltetési zóna: olyan telkek összessége, ahol a telkek használatára vonatkozó előírások minden telekre 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-településszerű.

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."

A helyi építési szabályzat 2. számú melléklete:

2. számú melléklet
Építési tilalommal terhelt ingatlanok jegyzéke

20	4913	13620	28068
1113	4914	14058	28208
1273	4954	14168	28210
2445	4955	16094	28407
2468	4956	16113	28489
2554	5336	16151	28608
2567/1	5338	16397	29476
2831	5377	16475	29506
2833	5388	16515	29653
2834	8139	16755	29654
2836	8239	16844	29693
2837	8240	16845	29694
2842	8241	16847	29739
2918	8242	16848	30502
3112	8243	16849	30545
3124	8331	17220	30554
3135	8333	18101	30555
3137	8334	18177	30587
3153	8336	23042	30677
3154	8337	23043	30682
3155	8338	23068	30683
3213	8383	23245	3684/1
3220	8384	23336	3684/2
3221	8487	26001/1	3698/1
3240	8489	26190	3698/2
3253	8490	26282	3698/3
3270	8561	26306	3698/4
3275	8866	26333	3698/5
3392	8869	26534	3698/6
3393	9255	26580	3698/7
3428	9351	26581	3698/8
3429	9437	26582	3698/9
3434	9484	26794	4373/2
3437	9486	27611	5002/3
3524	9487	27795	5359/2
3525	9913	27796	5360/1
3576	9942	27797	5361/1
3577	11240	27798	5362/2
3578	11245	27802	5362/3
3592	11345	27803	5806/2
3682	11895	27804	7250/2
3683	13267	27805	7696/1
4371	13268	27806	8338/2

4372	13286	27807	8399/4
4911	13394	27808	9256/4
9432/1	16843/2	01058/17	0500/54
9478/1	16843/3	01185/2	0616/13
9483/2	17001/1	01185/26	0754/33
9494/1	17001/2	01185/27	0761/58
9494/3	17003/10	01185/28	0769/50
9495/5	17218/2	01185/30	25830/2
9537/1	17673/1	0120/10	26100/2
9537/11	19101/2	0122/68	26242/2
9715/3	23271/1	0124/43	26921/2
9935/2	26147/1	0124/44	26921/4
9993/4	26147/2	0124/60	28045
11238/1	26241/3	0124/9	30537/1
11238/2	26241/4	0129/10	30612/2
11242/2	26338/2	0129/104	3255
1127/2	26615/5	0129/11	7594/40
11343/4	26793/1	0129/115	9262/12
11737/1	26861/1	0129/117	9797
11737/2	27799/1	0129/119	23339
11865/17	27799/2	0129/12	1512
11865/18	27800/1	0129/13	1328/1
11865/7	27800/2	0129/30	
11866/3	28083/6	0139/4	
11866/7	28115/3	01579/19	
11877/4	28146/2	01719/3	
11982/4	28209/1	01719/4	
12404/3	28209/2	01720/58	
12673/14	28241/12	0201/51	
13306/1	28241/16	0201/52	
13515/14	28241/3	02110/27	
13521/26	28241/6	0219/4	
13616/1	28293/1	02362/268	
13616/2	28419/4	0250/112	
13618/1	28475/1	0317/128	
13618/2	28501/22	0321/43	
14009/2	28501/23	0321/48	
14026/3	28505/33	0323/76	
14026/4	28509/15	0325/102	
14182/2	30522/2	0337/6	
14191/5	30602/2	0339/10	
15266/1	30602/3	0386/70	
16013/2	30602/4	0386/71	
16218/2	30653/2	0449/19	
16265/1	30678/1	0451/114	
16315/2	30678/2	0500/1	
16315/3	31001/2	0500/28	
16340/1	5809/20	0500/29	
16638/1	5809/22	0500/31	

16646/1	6705/27	0500/32	
16646/2	7594/41	0500/33	
16714/1	7992/65	0500/38	
16714/2	7992/66	0500/39	
16843/1	8434/22	0500/53	

Tervezett helyi építési szabályzat

A helyi építési szabályzat 6/A. § (3) bekezdésének a) pontja helyére az alábbi rendelkezés lép:

(3) Újonnan az előkert – ha egyéb előírással nem ellentétes –

a) I. rendű közterülettel határos teleknél belterületen 5,0 m, külterületen országos közút esetében 10,0 m, egyéb esetben 5,0 m.

A helyi építési szabályzat 7. § (1) bekezdése az alábbi d) ponttal egészül ki:

d) A Skanzen utca – Szinbád sétány – Sóstói út – 118. sz. vasútvonal által határolt területen:

1. Sem önállóan, sem más rendeltetéssel rendelkező építmény részeként nem helyezhető el egyházi, hitéleti, szakrális, parókiális, kolostori, zarándok, karitatív, valamint egyházi fenntartású oktatási, nevelési, szociális, egészségügyi, kulturális és szálláshely-szolgáltatási rendeltetésű építmény, helyiség vagy terület, és meglévő építmények rendeltetése ezen célokra nem változtatható meg.
2. A területen lévő telkeken új épület építése – a meglévő építmények jogszerűen kialakult fő rendeltetés szerinti újjáépítésének kivételével – nem engedélyezhető.
3. A területen meglévő építmények meglévő, jogszerű rendeltetésének megváltoztatása nem engedélyezhető.

A helyi építési szabályzat 7. § (1) bekezdése az alábbi e) ponttal egészül ki:

e) A Sóstóhegyi út – Mogyoró utca – Mogyoró köz – a telektömb déli övezeti határa – Pisztácia utca által határolt területen:

1. Építési telkenként legfeljebb egy lakóépület létesíthető, amelyben a lakó rendeltetési egységek (lakások) száma nem haladhatja meg a kettőt.
2. A lakóépületen kívül a telken kizárólag a lakás(ok) használatát kiszolgáló, vagy az övezeti előírásoknak megfelelő egyéb rendeltetésű (kereskedelmi, szolgáltató, gépjárműtároló) építmény helyezhető el.

A helyi építési szabályzat 7. § (1) bekezdése az alábbi f) ponttal egészül ki:

f.) A Vay Ádám körút–Kossuth utca–Körte utca által határolt területen meglévő, leromlott műszaki állapotú építményeken végzett építési tevékenység kizárólag a meglévő állagmegóvásra és karbantartásra terjedhet ki, azokban a rendeltetés megváltoztatása nem engedélyezhető. A terület építészeti megújulása érdekében új épület építése a vonatkozó övezeti előírások szerint korlátozás nélkül megengedett.

A helyi építési szabályzat 8. § (2) bekezdés b) pont helyére az alábbi rendelkezés lép:

(2) Kereskedelmi szolgáltató zóna (Gk)

b) A területen

- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épület, gazdasági célú épületen kereskedelmi, szolgáltatási épület, igazgatási épület, parkolóház, sportépítmény, továbbá kivételesen,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény, egyéb közösségi szórakoztató épület helyezhető el.
- Önálló lakóépület a zónában nem helyezhető el. Építési telkenként kizárólag a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 1 darab lakás rendeltetési egység

alakítható ki a főrendeltetésű épületen belül. A lakás hasznos alapterülete nem haladhatja meg a befogadó főrendeltetésű épület összes hasznos alapterületének 10%-át, és legfeljebb 300 m² lehet.

A helyi építési szabályzat 8. § az alábbi (5) bekezdés az alábbi ponttal egészül ki:

(5) a) Az övezetben az I. rendű utak mellett – amennyiben a szabályozási terv illetve a területre vonatkozó sajátos előírások másképp nem rendelkeznek – az előkert mélysége minimum 10,0 m.
b) A Korányi Frigyes utca–Krúdy Gyula utca–Őszőlő utca–Garibaldi utca által határolt területen az I. rendű közlekedési célú közterület mellett a minimális előkert mérete 5,0 méter.

A helyi építési szabályzat 8. § az alábbi (6) bekezdéssel egészül ki:

(6) a) A gazdasági zónák területén – az 5. számú függelékben lehatárolt terület kivételével – nem helyezhető el és rendeltetésmódosítással nem alakítható ki:
-elsődlegesen lítium-ion vagy egyéb technológiájú akkumulátor, elem és ezek részegységeinek gyártására szolgáló ipari építmény,
-akkumulátorok és elemek ipari méretű szétszerelését, újrahasznosítását, valamint akkumulátor-hulladékok fémnyerési célú kohászati feldolgozását szolgáló építmény,
-kifejezetten az akkumulátorgyártási technológiához köthető veszélyes vegyi anyagok és nehézfém-vegyületek gyártására, valamint azok nagykereskedelmi raktározására szolgáló építmény.
b) A fenti tevékenységek céljára szolgáló önálló rendeltetési egységek kialakulása a zóna egyéb építményein belül is tilos.

A helyi építési szabályzat 21. § (7) bekezdése az alábbi pontokkal egészül ki:

g) A zártsorú beépítési móddal szabályozott építési övezet területén, ha a közvetlenül szomszédos telkeken a meglévő épületek az utcai telekhatáron állnak, az új épületet a szomszédos épületek közé, az utcai telekhatárra (szabályozási vonalra) kell elhelyezni, a közös telekhatárokon tűzfalas csatlakozással.
h) A telekhatártól telekhatárig történő kötelező beépítéseket a szabályozási terv kötelező építési vonallal határozza meg. Ennek hiányában az utcai telekhatáron történő teljes szélességű végigépítés nem kötelező.
j) Ha a közvetlenül szomszédos telkek egyikén az épület az utcai telekhatáron, míg a másikon előkert kialakításával áll, úgy az új épületet az utcai telekhatárra kell elhelyezni. Az új épület az előkertes beépítésű szomszédos telek felőli oldalon, az utcai homlokzathosszának legfeljebb 1/3-áig, az utcai telekhatártól mérten legfeljebb 5,0 méter mélységben visszaléptethető. Ettől eltérni csak a szomszédos meglévő épülethez történő kedvezőbb településképi illeszkedést biztosító esetben, az igazolt illeszkedés mértékéig szabad.
k) Legalább 4,0 méter széles épülethézag kialakítása esetén, az épülethézagot határoló homlokzati falon – a vonatkozó országos tűzvédelmi szabályok betartásával – huzamos emberi tartózkodásra alkalmas helyiség nyílása is elhelyezhető.
l) Zártsorú építési övezet határán, amennyiben a szomszédos övezet szabadonálló vagy oldalhatáron álló beépítési módot ír elő, a közös telekhatár mentén a zártsorú épületet épülethézag közbeiktatásával kell telepíteni. Az épülethézag irányába nyíló homlokzati falon huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiség nyílása elhelyezhető.
m) zártsorú beépítés esetén, amennyiben a sajátos előírások másként nem rendelkeznek, a telek utcai homlokzatvonalától mért 15 méteres kötelező építési helyen túl – a belső udvar felé – legfeljebb 1,50 méter konzolos kinyúlású erkély létesíthető, feltéve, hogy az a szomszédos telekhatártól legalább 1,50 méter távolságra van.

A helyi építési szabályzat 21. § (12) bekezdése helyére az alábbi rendelkezés lép:

(12) a) A lakások huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiségeinek (lakószobáinak) padlóvonala a csatlakozó járda vagy rendezett terepszint felett legalább 75 cm magasságban alakítandó ki.

b) Ezen előírás alól kivételt képeznek azon helyiségek vagy önálló lakások, amelyek a közterület felé homlokzati nyílással (ablakkal) nem rendelkeznek, és bevilágításuk, valamint szellőzésük kizárólag a belső udvar vagy más belső telekrész felé biztosított.

A helyi építési szabályzat 21. § (22) bekezdés helyére az alábbi rendelkezés lép:

(22) A több rendeltetési egységet magában foglaló épületekben a lakások számának legalább 50%-ához zárt gépjárműtárolót (garázst) a saját telken belül kell biztosítani.

A helyi építési szabályzat 21. §-a az alábbi bekezdésekkel egészül ki:

(25) Kötelező építési vonal hiányában az előkert méretét a (26) bekezdésben meghatározott illeszkedési szabályok vagy fix méretek szerint kell megállapítani. Amennyiben a kialakult állapothoz való illeszkedés a telek sajátos geometriája miatt nem határozható meg, az előkert méretét a szabályozási terven jelölt építési helyen belül kell rögzíteni. Erre az ingatlanra vonatkozóan engedélyezési eljárás előtt egy beépítési vázlatterv benyújtása szükséges az önkormányzathoz véleményezésre.

(26) Előkertek legkisebb mélysége Lke, Lf, Üü, Üh építési övezetekben – a rendelet eltérő előírása hiányában –:

a) a már beépült telektömbökben az érintett utcai telekfronton meglévő, jogszerűen megvalósult két-két szomszédos főépület előkerti méretének számtani átlaga,

b) új fejlesztési és jelentősen átépülő területek esetén – a Szabályozási terv eltérő jelölése hiányában – 6,0 méter,

(27) Oldalkertek legkisebb szélessége oldalhatáron álló beépítési mód esetén – a számított épületmagassági érték figyelembevételével – az alábbiak szerint határozandó meg az építési hely vonalán mért telekszélesség függvényében:

-legfeljebb 16,0 méter széles telek esetén legalább 4,0 méter, feltéve, hogy a telekhatárra néző homlokzaton huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílása az országos tűzvédelmi előírásoknak megfelelően alakítható ki,

-16,0 méter meghaladó szélességű telek esetén a számított épületmagasság mértéke, de legalább 4,0 méter,

(28) Lakó rendeltetésre történő rendeltetésmódosítás során:

a) az előkertes beépítésű meglévő épületek földszinti padlóvonal-magassága akkor is megfelelő, ha az nem éri el a 75 cm-es minimális magasságot, feltéve, hogy az előkert kerítéssel határolt,

b) előkert nélküli (utcai telekhatáron álló) épület esetén a lakó rendeltetésre történő módosítás kizárólag akkor megengedett, ha igazolható, hogy az épület eredetileg is lakó funkcióval épült meg. Ennek igazolásához eredeti építési engedélyezési tervdokumentáció, használatbavételi engedély vagy tulajdoni lap benyújtása szükséges.

(29) Saroktelek esetén a telekmélységet csak azon telekhatártól kell számítani, amely megegyezik a tömbben lévő közbenső telkek telekmélység-irányával. A másik utcafronti telekhatártól telekszélesség alkalmazandó.

a) Kertvárosias és falusias lakóövezetben meglévő saroktelek esetén, ha a telek szélessége nem éri el a 20,0 métert, az előkert mérete 2,0 méterig csökkenthető.

b) Kertvárosias és falusias lakóövezetben újonnan kialakítható saroktelek minimális szélessége 20,0 méter.

(30) Utcai telekhatár felé nyíló gépkocsitároló (garázs) az épület utcai homlokzati hosszának legfeljebb 1/3-án létesíthető, és a garázskapu síkja az épület utcai homlokzati síkjához képest legalább a homlokzathossz kétharmadáig visszaléptetve helyezhető el.

(31) Kétlakásos épület esetén a kötelező gépjármű-elhelyezést teljes egészében a főépület tömegén belül (garázsban vagy teremgarázsban) kell biztosítani. A gépkocsitároló kapacitás legalább 2/3 részének a főépületen belül kell elhelyezkednie; a főépület elé, az előkertbe önálló garázsépület, gépjármű beálló nem telepíthető. Kertvárosias és falusias övezetben a gépjárműtároló különálló melléképületben is elhelyezhető, kizárólag a főépület mögött (a hátsókertben).

(32) Többlakásos lakóépület létesítése – kivéve a kétlakásos lakóépület esetén - esetén lakásonként legalább 1,5 darab személygépkocsi elhelyezését kell a telken belül biztosítani.

(33) Parkoló rendeltetésű felületen, közhasználat céljára átadott parkoló területen, közterületen és közlekedési területen – a rendezvények idejére szóló ideiglenes területhasználat kivételével – guruló vendéglátóipari egység, streetfood jármű és mobil árusító pavilon állandó jelleggel nem helyezhető el. Továbbá ezeken a területeken áruk tárolása, raktározása nem megengedett.

(34) Konténerépítmény elhelyezési szabályai:

a) gazdasági zónák területén konténer, felvonulási építmény kizárólag ideiglenes jelleggel, az építési tevékenység időtartamára, felvonulási építményként helyezhető el,

b) lakóövezetek területén önálló főrendeltetésként konténerépítmény nem helyezhető el, kivéve, ha annak építészeti és külső megjelenése a helyi településképi rendeletben (TKR) meghatározott követelményeknek igazoltan megfelel.

(35) A település közigazgatási területén elhelyezett minden új csomagautomata létesítése, valamint a meglévők bővítése során alkalmazni kell az alábbi előírásokat:

1) A csomagautomata közterületről (utcáról, térről, közútról) közvetlenül látható módon nem helyezhető el.

2) A (1) bekezdésben rögzített láthatósági tilalom alól kivételt képeznek az Ipari gazdasági (Gip) övezetek telkei, ahol a csomagautomaták közterületről látható módon is elhelyezhetők.

3) A takarási kötelezettség teljesítése érdekében csomagautomata kizárólag az alábbi módokon telepíthető:

a) Épületen belül: meglévő vagy tervezett építmények zárt, vagy a közterület felől fallal, nyílászáróval teljesen elhatárolt belső tereiben (így különösen: üzletközpontok, élelmiszerüzletek, üzemanyagtöltő állomások belső eladóterében, mélygarázsokban, zárt kapualjakban);

b) Udvari elhelyezéssel: az épületek közterület felől nem látható belső udvarában, vagy a főépítmény mögötti hátsókertben;

c) Építészeti takarással: az épület olyan szerkezeti kialakításában (pl. építészeti tagozat, paravánfal mögött), amely a közterületi gyalogos- és gépjárműforgalom felőli közvetlen rálátást teljesen meggátolja.

4) Amennyiben a csomagautomata udvari elhelyezése során a közterületről való részleges rálátás építészeti eszközzel nem kerülhető el, a telepítő köteles a közterület felőli oldalon az automata teljes magasságát és hosszát lefedő, örökzöld növényzetből álló intenzív sávot (sövényfalat) vagy a kerítés anyagához illeszkedő takarófalat létesíteni és fenntartani.

5) Az elhelyezésre kerülő csomagautomata legnagyobb szerkezeti magassága a rendezett terepszinttől számítva nem haladhatja meg a 2,5 métert, egybefüggő vízszintes hossza pedig a 6,0 métert.

6) Az automata kezelőfelülete és a nyíló rekeszek ajtói nem nyílhatnak közterület vagy gyalogút felé úgy, hogy a gyalogosforgalom szabad űrszelvényét (minimum 1,5 méter szabad járdaszélesség) szűkítsék.

7) Csomagautomata létesítése esetén a telken belül – vagy az automata közvetlen környezetében a közterület-tulajdonos hozzájárulásával – legalább 1 darab ideiglenes gépjármű-várakozóhelyet (rakodóhelyet) kell biztosítani a futárok és az ügyfelek számára.

8) Az automata környezetében a szilárd burkolat biztosítása és a megfelelő megvilágítás a telepítő vagy az üzemeltető kötelessége.

A helyi építési szabályzat 32. § az alábbi bekezdésekkel egészül ki:

(18) Beépítésre szánt területek telkeinek kiszolgálását biztosító magánút hálózati szerepköre szerint kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút lehet.
(19) A közforgalom elől el nem zárt magánút minimális szélessége:
a) lakóterületet kiszolgáló út esetén:
aa) 50 m hosszúságig legalább 10,0 m, legalább egyoldali fasor telepítésével,
ab) 50–100 m hosszúság között legalább 12,0 m, legalább egyoldali fasor telepítésével,
ac) 100 m hossz felett legalább 14,0 m, kétoldali fasor telepítésével.
b) gazdasági területet kiszolgáló út esetén hosszúságtól függetlenül legalább 16,0 m, kétoldali fasor telepítésével, kivéve ha csak egy telket tár fel; ekkor a szélesség legalább 12,0 m-re csökkenthető egyoldali fasor telepítése mellett.
(20) A közforgalom elől el nem zárt magánút zsákutcaként kizárólag akkor alakítható ki, ha:
a) annak közúti közlekedési területhez történő csatlakoztatására a szabályozási terv nem ad lehetőséget,
b) az 50 m-nél hosszabb szakasz végén a hulladékszállító és tűzoltó járművek számára megfelelő visszafordulási lehetőséget biztosítanak (minimum 18m),
c) az útszakasz hossza a 200 m-t nem haladja meg.
(21) Külterületi, beépítésre nem szánt területek telkeinek megközelítését biztosító magánút minimális szélessége legalább 8,0 m.
(22) Beépítésre szánt területen 50 m-nél hosszabb magánút kialakítása előtt településrendezési tanulmányterv (vagy beépítési terv) készítése szükséges, amely alátámasztja a tervezett telekszerkezet illeszkedését. A tanulmánytervet kizárólag érvényes településtervezési (TT) jogosultsággal rendelkező tervező készítheti el, kizárólag a magánúttal érintett teljes tömbre és azt digitálisan kell benyújtani az önkormányzat részére véleményezésre.
(23) Újonnan kialakuló építési telek legfeljebb egy telekhatára mentén érintkezhet magánúttal. Saroktelek kizárólag a közút és a magánút csatlakozásánál alakítható ki.
(24) Magánúttal feltárt telkek paraméterei (szélesség, mélység, építési hely) nem térhetnek el a tömbre jellemző kialakult telekszerkezettől, kivéve, ha a (16) bekezdés szerinti tanulmányterv igazolja az illeszkedést.
(25) Magánút megszüntetése kizárólag akkor engedélyezhető, ha az érintett telkek megközelítése és közműellátása a megszüntetést követően is jogszerűen biztosított marad.
(26) Magánút kialakítása során a vonatkozó útügyi műszaki előírásokat kell alkalmazni.
(27) A szabályozási terven „közforgalom elől el nem zárt" jelöléssel ellátott magánút sorompóval, kapuval vagy egyéb módon a közforgalom elől nem zárható el.

A helyi építési szabályzat 36. § (18) bekezdés b) pontjának 2. pontjának helyére az alábbi rendelkezés lép:

(18) SÓSTÓGYÓGYFÜRDŐ TERÜLETÉRE (18. sorszámú) VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK
b) A területre vonatkozó általános előírások:
2. A közlekedési rendeltetésű területen (közúti közlekedési övezetben) kizárólag a közlekedést kiszolgáló építmények, közművek és a 31. § (10)–(11) bekezdése szerinti építmények helyezhetők el.
Kivételt képez ez alól:
a turisztikai információs iroda céljára szolgáló épület, valamint
a vendéglátóipari rendeltetési egységekhez kapcsolódó, közterületi szezonális teraszok elhelyezését biztosító építmények (pl. dobogók, árnyékoló előtetők, védőtetők).

A helyi építési szabályzat 38. § helyére az alábbi rendelkezés lép:

Az építési tilalommal érintett ingatlanok jegyzékét a 2. sz melléklet tartalmazza.

A helyi építési szabályzat 39. § az alábbi pontokkal egészül ki:

60. Telek sajátos geometriája: az építési telek formája annyira szabálytalan, hogy a jogszabályban előírt általános beépítési szabályokat matematikai vagy logikai úton nem lehet alkalmazni rá.

61. Csomagautomata: olyan önkiszolgáló, elektronikus vezérlésű, rögzített műtárgy (berendezés), amely küldemények automatizált átvételét és feladását biztosítja, függetlenül annak energiaellátási módjától (hálózati vagy napelemes).

A helyi építési szabályzat az alábbi 5. számú függelékkel egészül ki:



A	B	C
	X	Y
1	849618.7500	286656.7000
2	849616.3700	286634.1300
3	849603.1800	286583.1600
4	849590.0500	286532.1100
5	849578.4600	286463.4900
6	849565.5200	286401.6800
7	849551.2900	286332.7700
8	849541.8500	286285.8700
9	849521.5700	286188.3200
10	849507.5600	286122.9100
11	849494.9500	286059.4200
12	849481.9700	285994.4300
13	849468.3300	285923.1300
14	849465.4310	285897.3230
15	849460.1400	285850.2300
16	849457.0400	285829.3000
17	849440.8100	285767.0200
18	849436.8800	285727.5900
19	849436.4690	285714.1040
20	849435.4200	285679.6900
21	849436.1100	285641.8000
22	849430.7635	285602.7236
23	849452.6800	285603.9200
24	849453.0800	285603.9400
25	849460.9300	285604.3700
26	849461.3760	285604.4090
27	849615.2200	285618.6700
28	849676.8700	285627.1200
29	849682.1800	285627.8500
30	849682.7400	285627.9000
31	849776.3012	285636.4936
32	849851.4350	285660.4490
33	849883.7500	285670.7500
34	849885.0240	285670.9890
35	849888.5700	285671.6500
36	849889.1280	285671.7500
37	849929.0500	285679.2400
38	849994.8600	285691.5700
39	849999.7790	285693.4200
40	850004.3000	285695.1300
41	850040.8500	285708.9300
42	850041.4480	285709.1590
43	850055.4360	285714.4290
44	850056.8600	285714.9700
45	850096.0800	285725.0600
46	850182.4380	285747.2900

A	B	C
	X	Y
47	850169.1300	285663.8800
48	850193.5200	285666.1400
49	850213.0900	285463.8500
50	850217.6800	285416.3800
51	850230.7140	285264.7019
52	850290.9200	285243.9200
53	850306.5000	285240.2000
54	850319.1700	285179.7700
55	850363.7400	284967.1600
56	850415.0200	284994.2100
57	850461.3700	285018.6600
58	850528.3900	285054.0200
59	850533.9500	285056.9500
60	850559.8600	285070.6200
61	850594.3900	285088.5400
62	850690.8400	285138.5900
63	850828.6300	285205.5300
64	850899.5900	285232.0700
65	850899.5900	285232.0700
66	850901.3900	285211.7800
67	850909.1100	285150.5800
68	850916.2900	285093.5600
69	850916.3800	285092.8800
70	850921.1500	285055.0400
71	850922.2100	285046.6400
72	850927.8600	285001.8300
73	850929.0100	284992.7200
74	850930.3600	284981.9700
75	850934.3500	284950.3700
76	850939.0700	284912.9500
77	850941.2200	284880.5000
78	850942.0520	284867.9150
79	850942.6851	284858.3326
80	850942.6800	284858.3300
81	850942.7481	284857.0829
82	850943.2020	284848.7710
83	850943.9400	284835.2400
84	850944.4780	284825.3620
85	850945.5570	284805.5250
86	850946.0992	284795.5641
87	850946.0990	284795.5640
88	850946.6410	284785.5740
89	850947.7300	284765.5200
90	850948.2500	284756.0200
91	850956.3500	284684.1700
92	850957.4100	284674.7800

A	B	C
	X	Y
93	850962.5500	284609.3500
94	850964.1900	284588.5400
95	850973.3200	284533.2000
96	850981.0338	284486.4919
97	850981.0300	284486.4900
98	850984.0300	284468.2700
99	850986.4900	284438.6500
100	850987.7100	284423.9200
101	850989.4600	284402.8300
102	850991.1400	284382.5600
103	850992.7831	284362.7989
104	850992.7802	284362.7974
105	850999.6000	284280.6100
106	851001.4900	284257.7900
107	851003.6100	284232.4200
108	851013.7146	284111.4022
109	851013.4800	284111.3800
110	851024.5200	284000.2100
111	851030.6200	283944.9400
112	851037.9400	283878.6400
113	851042.6800	283836.6500
114	851050.5400	283766.9200
115	850954.6500	283758.4800
116	850929.5200	283756.2700
117	850832.7200	283747.7500
118	850812.3400	283745.9600
119	850770.3800	283742.2700
120	850722.4400	283738.0500
121	850686.0000	283734.8400
122	850669.9100	283732.5200
123	850602.9000	283727.7300
124	850509.3500	283719.5300
125	850392.7600	283710.4200
126	850373.8500	283706.3300
127	850319.6800	283701.0800
128	850203.3700	283689.9500
129	850189.7400	283688.6600
130	850046.6200	283674.9400
131	850037.2200	283674.2900
132	850045.2500	283666.8600
133	850089.3000	283626.0800
134	850166.1600	283557.8800
135	850169.2700	283555.1200
136	850269.6100	283466.0800
137	850390.0300	283358.3400
138	850458.0200	283297.8500

A	B	C
	X	Y
139	850462.8400	283298.8200
140	850504.0800	283303.0200
141	850539.6400	283307.0100
142	850627.2400	283316.8400
143	850701.7100	283325.1900
144	850907.6200	283348.2900
145	851005.8000	283359.3100
146	851018.7900	283360.6300
147	851076.7100	283366.5200
148	851120.5400	283370.9700
149	851137.4900	283372.6900
150	851154.9800	283374.4700
151	851221.5600	283381.2400
152	851239.7400	283383.0600
153	851246.3300	283383.7200
154	851279.8294	283387.0855
155	851279.8300	283387.0800
156	851292.7900	283388.3600
157	851324.9000	283391.5300
158	851336.5000	283392.6800
159	851341.3200	283399.3100
160	851368.8800	283437.2700
161	851401.1099	283441.1005
162	851401.1100	283441.1000
163	851409.2200	283442.0600
164	851423.4800	283437.8100
165	851453.1093	283428.9862
166	851453.1100	283428.9800
167	851485.7300	283419.2600
168	851491.4300	283419.3500
169	851531.1900	283419.9400
170	851535.0900	283420.0000
171	851569.8100	283420.5200
172	851572.4600	283420.5600
173	851579.9900	283420.6700
174	851593.6200	283420.8700
175	851601.5500	283421.6500
176	851623.4100	283425.3400
177	851717.2100	283435.0800
178	851759.9300	283439.5200
179	851833.6300	283447.1700
180	851859.2100	283449.8300
181	851896.7600	283453.7300
182	851921.1700	283456.2800
183	851960.2900	283460.3700
184	851983.8360	283462.6724

A	B	C
	X	Y
185	851973.4500	283629.4700
186	851962.2100	283809.9200
187	851959.5900	283851.9900
188	851957.1100	283885.9900
189	851956.2600	283897.6300
190	851955.3100	283910.5100
191	851953.2000	283939.5100
192	851951.0700	283968.5900
193	851950.3300	283985.1900
194	851949.6700	284000.1800
195	851947.9800	284022.1900
196	851945.6800	284052.0600
197	851944.0800	284071.0400
198	851943.7000	284077.9000
199	851940.6700	284111.3600
200	851937.9100	284141.8400
201	851929.1000	284239.1900
202	851921.2700	284325.8200
203	851999.8700	284333.3000
204	851995.6600	284337.8800
205	851982.8400	284444.0000
206	851980.8400	284460.1700
207	851971.9700	284532.0600
208	851968.4100	284560.9000
209	851963.7500	284598.6900
210	851962.8800	284605.7300
211	851922.0700	284715.2600
212	851910.3300	284746.7800
213	851883.5500	284795.4400
214	851880.6800	284800.6500
215	851875.2000	284801.0000
216	851874.4000	284812.0600
217	851874.0300	284817.8200
218	851873.4800	284826.4900
219	851872.6000	284840.1600
220	851872.0800	284846.3300
221	851871.7700	284849.9800
222	851870.2900	284867.3300
223	851865.9600	284918.2600
224	851863.3400	284949.1600
225	851862.3500	284960.7700
226	851829.1404	285352.9931
227	851899.8840	285360.9070
228	851985.8900	285370.5300
229	852263.0900	285402.5100
230	852395.1400	285417.7500

A	B	C
	X	Y
231	852399.5100	285418.2600
232	852433.3400	285422.2100
233	852530.6500	285432.3600
234	852612.7700	285441.7900
235	852745.9100	285456.9300
236	852763.4500	285458.9100
237	852860.4700	285469.2400
238	853018.6400	285486.0700
239	853017.0300	285510.2800
240	852990.3900	285521.8000
241	852988.7100	285538.6000
242	853012.9800	285549.0600
243	853008.9300	285590.4700
244	852999.3800	285687.9800
245	852992.8300	285754.1500
246	852989.3100	285789.6100
247	852980.8700	285874.5600
248	852979.1600	285893.1900
249	852971.8000	285973.3400
250	852969.4800	285985.1100
251	852950.9100	286001.8400
252	852941.4500	286044.0400
253	852916.6700	286111.9300
254	852892.5000	286197.2400
255	852881.9000	286234.6600
256	852863.3900	286307.7200
257	852922.0800	286314.8600
258	852856.7400	286558.8400
259	852826.9900	286690.0090
260	852824.3500	286697.5600
261	852856.8900	286694.1000
262	852859.1800	286693.8600
263	852902.6500	286685.4100
264	852909.8800	286684.0000
265	852920.4200	286675.5500
266	852926.5600	286670.6300
267	852927.3700	286672.1900
268	852935.1000	286687.0900
269	852990.6600	286684.8300
270	852998.6300	286735.8100
271	852999.2200	286739.6000
272	853003.0400	286739.1600
273	853007.3900	286738.6600
274	853006.5100	286759.9400
275	853003.9200	286824.8400
276	853002.4100	286962.5200

A	B	C
	X	Y
277	852820.2900	286962.5200
278	852825.5500	287078.9400
279	852817.4400	287079.7900
280	852817.0000	287087.7600
281	852795.7900	287113.1800
282	852731.9600	287140.8100
283	852734.1000	287143.9200
284	852720.5800	287149.7200
285	852667.4100	287172.5000
286	852626.1200	287188.6600
287	852597.9200	287200.9900
288	852551.2600	287221.3900
289	852508.4800	287234.0200
290	852494.5700	287238.1200
291	852418.5900	287276.5800
292	852331.8000	287314.2700
293	852226.5300	287360.8400
294	852157.3100	287387.8900
295	852059.7100	287430.1800
296	852022.9956	287444.2447
297	851972.7600	287463.7200
298	851655.6250	287603.8750
299	851652.6300	287579.0100
300	851623.0900	287597.7800
301	851634.7500	287621.5000
302	851620.3600	287621.8200
303	851565.2000	287645.0100
304	851493.0900	287675.3300
305	851456.3500	287691.0500
306	851404.0900	287713.4100
307	851383.3300	287722.2900
308	851348.9100	287737.0100
309	851309.0200	287754.0800
310	851271.9500	287769.9400
311	851253.7500	287777.7800
312	851184.5600	287807.5900
313	851091.7520	287847.5740
314	851061.8200	287860.4700
315	851050.9700	287864.3600
316	851016.2000	287876.8300
317	850993.5500	287884.7500
318	850916.2800	287915.0500
319	850843.4000	287944.8900
320	850640.4200	288029.1200
321	850583.8600	288053.2800
322	850546.6700	288069.5100

A	B	C
	X	Y
323	850500.1600	288089.8000
324	850447.4700	288112.1700
325	850421.9000	288123.8200
326	850235.0600	288204.2900
327	850130.0100	288247.5400
328	850111.9400	288260.0700
329	850018.0900	288301.3600
330	849947.5300	288327.3000
331	849905.9800	288342.6600
332	849847.8800	288351.9700
333	849829.5500	288353.4100
334	849765.9100	288342.0600
335	849712.5400	288322.4900
336	849642.2900	288275.4000
337	849603.7300	288230.9000
338	849579.7700	288191.5200
339	849567.6900	288159.3500
340	849556.3400	288108.2500
341	849549.4400	288077.2000
342	849556.0506	287981.9689
343	849556.5700	287974.0300
344	849561.3500	287962.1700
345	849571.4200	287814.9300
346	849576.5800	287749.2700
347	849579.3390	287709.0200
348	849583.6300	287618.2600
349	849584.3000	287611.1000
350	849588.2400	287568.9300
351	849594.6100	287569.2700
352	849607.2400	287407.8700
353	849609.7600	287298.4500
354	849614.3870	287233.9160
355	849616.5800	287203.3200
356	849622.9000	287149.9600
357	849624.6300	287111.5100
358	849626.8400	287043.8700
359	849630.6600	286992.2000
360	849632.7100	286938.9500
361	849634.9700	286872.8900
362	849631.6100	286820.5100
363	849628.3300	286764.7200
364	849622.5300	286695.0300

A helyi építési szabályzat 2. számú melléklete helyére az alábbi melléklet lép:

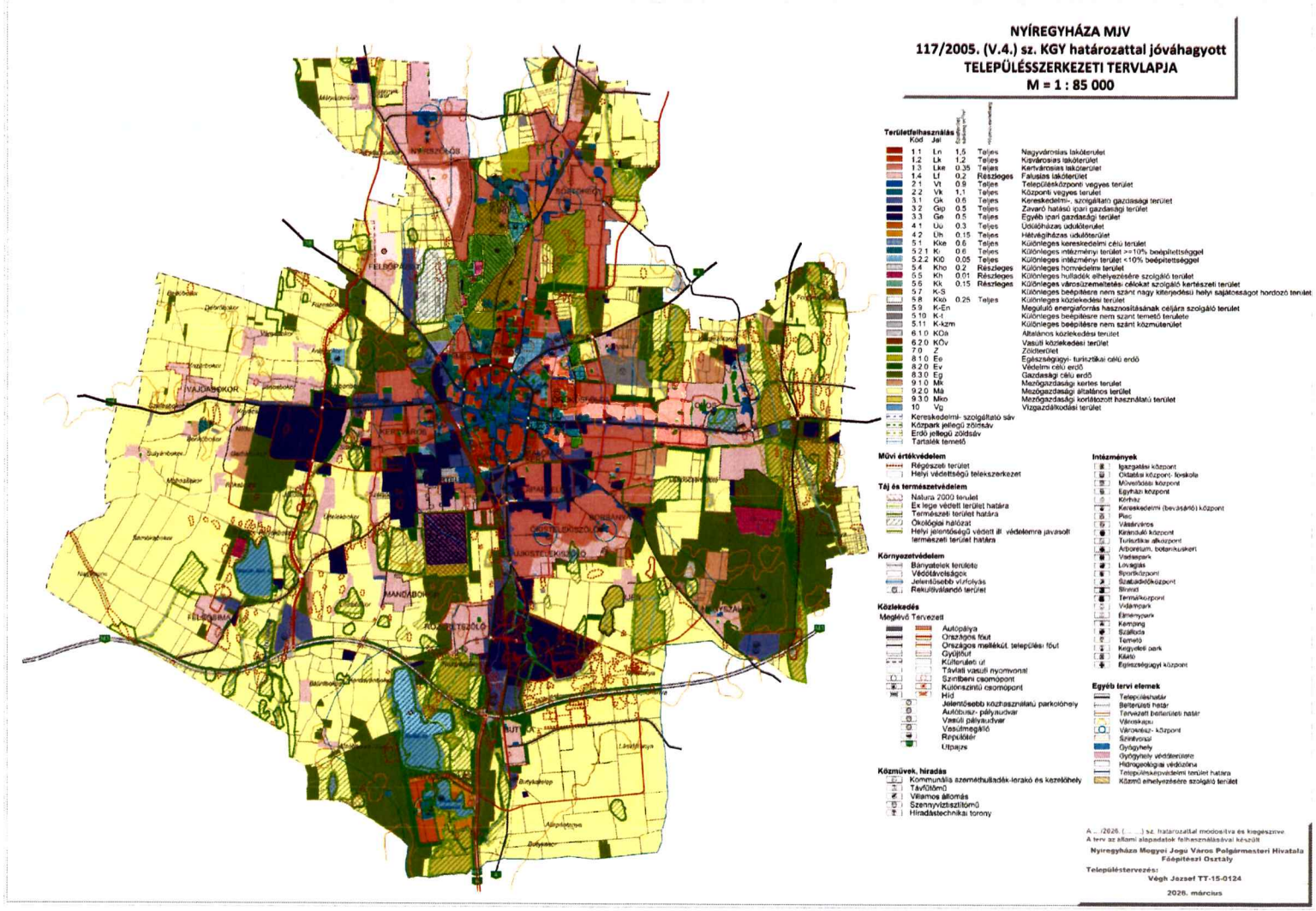
20	4913	13620	28068
1113	4914	14058	28208
1273	4954	14168	28210
2445	4955	16094	28407
2468	4956	16113	28489
2554	5336	16151	28608
2567/1	5338	16397	29476
2831	5377	16475	29506
2833	5388	16515	29653
2834	8139	16755	29654
2836	8239	16844	29693
2837	8240	16845	29694
2842	8241	16847	29739
2918	8242	16848	30502
3112	8243	16849	30545
3124	8331	17220	30554
3135	8333	18101	30555
3137	8334	18177	30587
3153	8336	23042	30677
3154	8337	23043	30682
3155	8338	23068	30683
3213	8383	23245	3684/1
3220	8384	23336	3684/2
3221	8487	26001/1	3698/1
3240	8489	26190	3698/2
3253	8490	26282	3698/3
3270	8561	26306	3698/4
3275	8866	26333	3698/5
3392	8869	26534	3698/6
3393	9255	26580	3698/7
3428	9351	26581	3698/8
3429	9437	26582	3698/9
3434	9484	26794	4373/2
3437	9486	27611	5002/3
3524	9487	27795	5359/2
3525	9913	27796	5360/1
3576	9942	27797	5361/1
3577	11240	27798	5362/2
3578	11245	27802	5362/3
3592	11345	27803	5806/2
3682	11895	27804	7250/2
3683	13267	27805	7696/1
4371	13268	27806	8338/2
4372	13286	27807	8399/4
4911	13394	27808	9256/4

9432/1	16843/2	01058/17	0500/54
9478/1	16843/3	01185/2	0616/13
9483/2	17001/1	01185/26	0754/33
9494/1	17001/2	01185/27	0761/58
9494/3	17003/10	01185/28	0769/50
9495/5	17218/2	01185/30	25830/2
9537/1	17673/1	0120/10	26100/2
9537/11	19101/2	0122/68	26242/2
9715/3	23271/1	0124/43	26921/2
9935/2	26147/1	0124/44	26921/4
9993/4	26147/2	0124/60	28045
11238/1	26241/3	0124/9	30537/1
11238/2	26241/4	0129/10	30612/2
11242/2	26338/2	0129/104	3255
1127/2	26615/5	0129/11	7594/40
11343/4	26793/1	0129/115	9262/12
0500/39	26861/1	0129/117	9797
0500/53	27799/1	0129/119	23339
11865/17	27799/2	0129/12	1512
11865/18	27800/1	0129/13	1328/1
11865/7	27800/2	0129/30	27751/190
11866/3	28083/6	0139/4	27751/191
11866/7	28115/3	01579/19	27751/192
11877/4	28146/2	01719/3	27751/9
11982/4	28209/1	01719/4	27751/10
12404/3	28209/2	01720/58	27751/24
12673/14	28241/12	0201/51	27751/35
13306/1	28241/16	0201/52	27751/37
13515/14	28241/3	02110/27	27751/49
13521/26	28241/6	0219/4	27751/50
13616/1	28293/1	02362/268	27752
13616/2	28419/4	0250/112	27755
13618/1	28475/1	0317/128	27765
13618/2	28501/22	0321/43	27766
14009/2	28501/23	0321/48	
14026/3	28505/33	0323/76	
14026/4	28509/15	0325/102	
14182/2	30522/2	0337/6	
14191/5	30602/2	0339/10	
15266/1	30602/3	0386/70	
16013/2	30602/4	0386/71	
16218/2	30653/2	0449/19	
16265/1	30678/1	0451/114	
16315/2	30678/2	0500/1	
16315/3	31001/2	0500/28	
16340/1	5809/20	0500/29	
16638/1	5809/22	0500/31	

16646/1	6705/27	0500/32	
16646/2	7594/41	0500/33	
16714/1	7992/65	0500/38	
16714/2	7992/66		
16843/1	8434/22		

2 Településszerkezeti módosítások

Hatályos Szerkezeti Terv



A módosítások nem teszik szükségessé a településszerkezeti terv leírásának módosítását és a hatályos Településszerkezeti Terv (TSZT) módosítását.

3 Alátámasztó munkarész

3.1 Főépítészi nyilatkozat

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került.
7.	Biológiai aktivitási érték	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás során területfelhasználási mód változás nem történik, és nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület sem.

.....

Kovács Rita
városi főépítész

3.2 Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek

A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben nem befolyásolják a településkép kialakult jellegét. A Nyíregyháza Megyei Jogú Város önkormányzata Képviselőtestületének a Nyíregyháza Megyei Jogú Város településképi védelméről szóló 31/2017.(X.27.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások összeegyeztethetőek a tervezett módosítás során részben megváltozó szerkezeti elemekkel.

Az esetlegesen felmerülő településképet befolyásoló szabályozási irányelvekre adott rendeleti válaszokat a hatályos rendelkezés már tartalmazza, azokon változtatni nem szükséges.

3.3 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem jön létre.

5 Szabályozási módosítások

5.1 Hatályban lévő helyi építési szabályzat – változó bekezdések

A helyi építési szabályzat 6/A. § (3) bekezdése értelmében:

KERTVÁROSIAS ÉS FALUSIAS LAKÓZÓNÁK KÖZÖS ELŐÍRÁSAI
6/A. §

(3) Újonnan az előkert – ha egyéb előírással nem ellentétes –

a) I. rendű közterülettel határos teleknél belterületen 5,0 m, külterületen országos közút esetében 10,0 m, egyéb esetben 5,0 m.

b) Az előkert mérete a tömb kialakult állapotában – a tömb érintett utcaszakaszának legalább 50%-os beépültsége esetén - az illeszkedés szabályait figyelembe véve, illetve, ha a telek adottságai (domborzati viszonyok, esetleg rajta lévő növényállomány) azt igénylik,

ba) 2 méterig csökkenthető, vagy

bb) 3 méterrel növelhető.

Az így meghatározott tényleges előkert vonala egyben a kötelező építési vonal is.

A helyi építési szabályzat 7. § (1) bekezdése értelmében:

VEGYES ZÓNÁK
7. §

„(1) Településközpont vegyes zóna (Vt)

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

b) A területen

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

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

d) A Skanzen utca – Szinbád sétány – Sóstói út – 118. sz. vasútvonal által határolt területen:

1. Sem önállóan, sem más rendeltetéssel rendelkező építmény részeként nem helyezhető el egyházi, hitéleti, szakrális, parókiális, kolostori, zarándok, karitatív, valamint egyházi fenntartású oktatási, nevelési, szociális, egészségügyi, kulturális és szálláshely-szolgáltatási rendeltetésű építmény, helyiség vagy terület, és meglévő építmények rendeltetése ezen célokra nem változtatható meg.
2. A területen lévő telkeken új épület építése – a meglévő építmények jogszerűen kialakult fő rendeltetés szerinti újjáépítésének kivételével – nem engedélyezhető.
3. A területen meglévő építmények meglévő, jogszerű rendeltetésének megváltoztatása nem engedélyezhető.

e) A Sóstóhegyi út – Mogyoró utca – Mogyoró köz – a telektömb déli övezeti határa – Pisztácia utca által határolt területen:

1. Építési telkenként legfeljebb egy lakóépület létesíthető, amelyben a lakó rendeltetési egységek (lakások) száma nem haladhatja meg a kettőt.
2. A lakóépületen kívül a telken kizárólag a lakás(ok) használatát kiszolgáló, vagy az övezeti előírásoknak megfelelő egyéb rendeltetésű (kereskedelmi, szolgáltató, gépjárműtároló) építmény helyezhető el.

f) A Vay Ádám körút–Kossuth utca–Körte utca által határolt területen meglévő, leromlott műszaki állapotú építményeken végzett építési tevékenység kizárólag a meglévő állagmegóvásra és karbantartásra terjedhet ki, azokban a rendeltetés megváltoztatása nem engedélyezhető. A terület építészeti megújulása érdekében új épület építése a vonatkozó övezeti előírások szerint korlátozás nélkül megengedett.

A helyi építési szabályzat 8. § értelmében:

GAZDASÁGI ZÓNÁK
8. §

(1) Gazdasági zónákra vonatkozó általános előírások

a) Új épület elhelyezése során biztosítani kell annak legalább 6,0 m szélességű gépjárműúttal való körüljárhatóságát. Ez alól a rendelkezés alól egyedi tűzrendészeti szakhatósági engedély alapján lehet eltérni.

b) A telekhatár mentén, amennyiben meglévő építmény nem akadályozza, legalább fasorból és cserjesorból álló növénytelepítés biztosítandó.

c) Szomszédos lakó-, vegyes-, üdülő- és különleges területek telekhatára mentén, amennyiben meglévő építmény nem akadályozza, 3 szintes növényállományból álló növénytelepítés biztosítandó.

d) Azokon a területeken, amelyeken az övezeti besorolás szerint a megengedett legkisebb építési telek nagysága 2500 m2 vagy az alatti, oldalhatáron álló beépítési mód is alkalmazható a szakhatóságok hozzájárulásával, és nem kell alkalmazni az a) pontban előírt feltételt

e) A gazdasági zónák esetében az építési övezetre előírt építménymagasság alsó értékét nem kell betartani.

f) A minimálisan kialakítható telek legkisebb szélességét el nem érő telkeknél a maximális építmény- magasság 6,5 méter.

(2) Kereskedelmi szolgáltató zóna (Gk)

a) A zóna a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célokat szolgáló építmények elhelyezésére kijelölt terület.

b) A területen

- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épület, gazdasági célú épületen kereskedelmi, szolgáltatási épület, igazgatási épület, parkolóház, sportépítmény, továbbá kivételesen,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény, egyéb közösségi szórakoztató épület helyezhető el.
- önálló lakóépület a zónában nem helyezhető el. Építési telkenként kizárólag a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 1 darab lakás rendeltetési egység alakítható ki a főrendeltetésű épületen belül. A lakás hasznos alapterülete nem haladhatja meg a befogadó főrendeltetésű épület összes hasznos alapterületének 10%-át, és legfeljebb 300 m² lehet.

c) A területen meglévő épületek a kivételesen elhelyezhető épületek funkciói szerint is átalakíthatók.

(3) Zavaró hatású ipari zóna (Gip)

a) A terület a környezetét erősen zavaró gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál.
b) A területen
- a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzésveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági építmények, valamint a nem veszélyes hulladékok kezelését, újrahasznosítását végző telephelyek helyezhetőek el.
c) A területen újonnan nem telepíthetők:
- lakások – még a tulajdonos, személyzet számára sem –,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény, továbbá kereskedelmi és szolgáltató funkciójú épületek,
d) meglévő épületek a c. pont szerinti funkciókra nem alakíthatók át.

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

(5) a) Az övezetben az I. rendű utak mellett – amennyiben a szabályozási terv illetve a területre vonatkozó sajátos előírások másképp nem rendelkeznek – az előkert mélysége minimum 10,0 m.
b) A Korányi Frigyes utca–Krúdy Gyula utca–Őszőlő utca–Garibaldi utca által határolt területen az I. rendű közlekedési célú közterület mellett a minimális előkert mérete 5,0 méter.

(6) a) A gazdasági zónák területén – az 5. számú függelékben lehatárolt terület kivételével – nem helyezhető el és rendeltetésmódosítással nem alakítható ki:
-elsődlegesen lítium-ion vagy egyéb technológiájú akkumulátor, elem és ezek részegységeinek gyártására szolgáló ipari építmény,
-akkumulátorok és elemek ipari méretű szétszerelését, újrahasznosítását, valamint akkumulátor-hulladékok fémnyerési célú kohászati feldolgozását szolgáló építmény,
-kifejezetten az akkumulátorgyártási technológiához köthető veszélyes vegyi anyagok és nehézfém-vegyületek gyártására, valamint azok nagykereskedelmi raktározására szolgáló építmény.
b) A fenti tevékenységek céljára szolgáló önálló rendeltetési egységek kialakulása a zóna egyéb építményein belül is tilos.

A helyi építési szabályzat 21. § értelmében:

Építési zónák általános előírásai
21. §

(1) A jelen rendelet IV. fejezetének sajátos előírásait (továbbiakban sajátos előírások) a vonatkozó területre lehet alkalmazni.
(2) Kialakult, a vonatkozó előírásokat nem kielégítő telken az építés az elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírások és a gépjármű-elhelyezésre vonatkozó szabályok betartása mellett, legfeljebb az építési övezetben megengedett paraméterekkel való beépíthetőségének mértékéig engedélyezhető.
(3) A pinceszint, ill. terepszint alatti építmények - a terepszint alatti gépjárműtároló kivételével - csak az építési helyen belül engedélyezhetők. Terepszint alatti gépjárműtárolók az egyéb előírások betartása esetén a teljes telekterületet is elfoglalhatják.
(4) A rendeltetési egységek meghatározásánál a garázsok számát nem kell figyelembe venni. A kivételesen elhelyezhető szálláshely –szolgáltató épület elhelyezésénél a vonatkozó kormányrendelet egyéb szálláshely meghatározásra szolgáló előírásai szerint egy rendeltetési egység egyenlő egy egyéb szálláshellyel.

(5)

(6) Ha a sajátos előírások, ill. egyéb védelemre vonatkozó jogszabályok másként nem rendelkeznek:

a)

b) amennyiben a szabályozási tervlap másként nem jelöli, épületrész kinyúlása közterület fölé – az ereszt, az előtetőt és az áttört korlátú erkélyt kivéve – 18 m-nél keskenyebb utcákon nem engedélyezhető. 18 m-nél szélesebb utcákon legfeljebb 0,6 m kinyúlással az épületrész építése engedélyezhető. A közterület fölé kinyúló épületrész homlokzati hossza nem haladhatja meg az épület utcai homlokzati hosszának 2/3-át. A szerkezet kinyúlása a közterület fölé az épület előtti járda szintjétől számított 3,50 m magasság fölött engedélyezhető.

(7) Zártsorú általános beépítés esetén, amennyiben sajátos előírások másként nem rendelkeznek

a) az épület megengedett legnagyobb mélysége utcai szárny esetén lakások kialakításakor a telek közterület felőli építési hely határvonalától 15 m, más esetben ennél nagyobb épületmélység is engedélyezhető. Az előkertesen kialakult beépítéseknél a 15 m-es mélységet az előkert vonalától kell értelmezni.

b) a második önálló épület építése mindaddig nem engedélyezhető, míg az utcavonalon elhelyezett épület magassága az építési zónára előírt érték 70%-át nem éri el,

c) Zártsorú beépítési módú sarok építési telek esetén a következők is alkalmazhatók:

ca) az építési övezetre előírt legkisebb telekterület 1,5-szereséig, az építési övezetre előírt legnagyobb beépítettség mértéke további 20%-kal növelhető,

cb) az építési övezetre előírt legkisebb telekterület 1,5-szeresesét meghaladó építési telek esetén, az építési övezetre előírt legnagyobb beépítettség mértéke további 20%-kal növelhető a legkisebb telekterület 1,5-szereseséig, a fennmaradó telekhányadra az építési övezetre meghatározott beépítettség számítandó.

d)

e) Kétutcásnak minősülő telkek esetében amennyiben a telekmélység meghaladja a 75m-t, lakások kialakításakor az utcafronti zártsorú beépítéseken túl a telek belsejében több épület is elhelyezhető szabadonálló - telepszerű telepítéssel az övezetre vonatkozó egyéb előírások betartása mellett.

f) A hátsókert kivételével a telek teljes területe építési helyként figyelembe vehető az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:

- amennyiben a telekmélység meghaladja a 70m-t, lakások kialakításakor az utcafronti 15 m-es zártsorú beépítésen túl a telek belsejében több épület is elhelyezhető zártsorú és szabadonálló - telepszerű telepítéssel az övezetre vonatkozó és egyéb előírások betartása mellett
- az ingatlan két végén zártsorúan elhelyezhető épület között minimum 40 m-nek kell lenni,
- a közbenső épületek a szomszédos telek előírások szerinti beépíthetőségét nem lehetetleníthetik el,
- a közbenső épületek építési helyénél a telekszélesség 20 m-től szélesebb és 36 m-nél keskenyebb lehet csak,
- az ingatlanon elhelyezett épületek egymást és a szomszédos telkeken lévő épületeket nem árnyékolhatják be.

g) A zártsorú beépítési móddal szabályozott építési övezet területén, ha a közvetlenül szomszédos telkeken a meglévő épületek az utcai telekhatáron állnak, az új épületet a szomszédos épületek közé, az utcai telekhatárra (szabályozási vonalra) kell elhelyezni, a közös telekhatárokon tűzfalas csatlakozással.

h) A telekhatártól telekhatárig történő kötelező beépítéseket a szabályozási terv kötelező építési vonallal határozza meg. Ennek hiányában az utcai telekhatáron történő teljes szélességű végigépítés nem kötelező.

j) Ha a közvetlenül szomszédos telkek egyikén az épület az utcai telekhatáron, míg a másikon előkert kialakításával áll, úgy az új épületet az utcai telekhatárra kell elhelyezni. Az új épület az előkertes beépítésű szomszédos telek felőli oldalon, az utcai homlokzathosszának legfeljebb 1/3-áig, az utcai telekhatártól mérten legfeljebb 5,0 méter mélységben visszaléptethető. Ettől eltérni csak a szomszédos meglévő épülethez történő kedvezőbb településképi illeszkedést biztosító esetben, az igazolt illeszkedés mértékéig szabad.

k) Legalább 4,0 méter széles épülethézag kialakítása esetén, az épülethézagot határoló homlokzati falon – a vonatkozó országos tűzvédelmi szabályok betartásával – huzamos emberi tartózkodásra alkalmas helyiség nyílása is elhelyezhető.

l) Zártsorú építési övezet határán, amennyiben a szomszédos övezet szabadonálló vagy oldalhatáron álló beépítési módot ír elő, a közös telekhatár mentén a zártsorú épületet épülethézag közbeiktatásával kell telepíteni. Az épülethézag irányába nyíló homlokzati falon huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiség nyílása elhelyezhető.

m) zártsorú beépítés esetén, amennyiben a sajátos előírások másként nem rendelkeznek, a telek utcai homlokzatvonalától mért 15 méteres kötelező építési helyen túl – a belső udvar felé – legfeljebb 1,50 méter konzolos kinyúlású erkély létesíthető, feltéve, hogy az a szomszédos telekhatártól legalább 1,50 méter távolságra van.

(8) I. rendű közterületről kisgarázsok közvetlenül nem nyithatók.

(9) Az építmények közötti legkisebb telepítési távolság –ha a telek szélessége kevesebb, mint 14 méter – 6,5 m-nél nem magasabb építménymagasságú épülettel beépíthető lakó- és üdülőterületeken:

a) 4,0 m-ig csökkenthető beépítési módtól függetlenül, ha az egymást átfedő, szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a nyílások helyiségenként 0,40 m2 nyíló felületnél nem nagyobbak;

b) zártsorú beépítési mód esetén 2,5 m-ig csökkenthető, ha az egyik homlokzat nyílás nélküli tűzfal.

(10) A közterület felőli tényleges építési vonal a szabályozási-, s egyben kötelező építési vonaltól a telek irányába visszaléphet, de legfeljebb csak a homlokvonal 2/3 hosszán. Az így kialakult terület legfeljebb 80 cm magas, áttört jellegű kerítéssel keríthető le.

(11) Az építési hely közterület felőli határát – ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik, az egyéb városépítészeti karakterbe sorolt, szabadonálló-telepszerű vagy adottságoktól függő beépítési módú telkek közterület felőli határát kivéve – kötelező építési vonalnak kell tekinteni az alábbiak figyelembevételével

a) az építési vonal az építési hely közterületi határvonalának 2/3 hosszán a telekirányban visszaléphet,

b) amennyiben előkert nem alakítható ki, úgy a telekirányban az a) pontban szabályozott módon kialakítható építési vonal és a szabályozási vonal közötti területet a közhasználat elől nem szabad elzárni.

(12) a) A lakások huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiségeinek (lakószobáinak) padlóvonala a csatlakozó járda vagy rendezett terepszint felett legalább 75 cm magasságban alakítandó ki.

b) Ezen előírás alól kivételt képeznek azon helyiségek vagy önálló lakások, amelyek a közterület felé homlokzati nyílással (ablakkal) nem rendelkeznek, és bevilágításuk, valamint szellőzésük kizárólag a belső udvar vagy más belső telekrész felé biztosított.

(13) Ha az építési övezet határa nem esik telekhatárra, akkor az építési előírások szempontjából az építési övezet határát a hátsókert megállapításánál és a beépítési % kiszámításánál telekhatárnak kell tekinteni.

(14) Nyúlványos telek újonnan nem alakítható ki.

(15) Átmenő telkeknél:

a) a beépítést kötelezően mindig a magasabb rendű útvonal felőli oldalon kell megvalósítani az építkezés első ütemeként,

b) gépjárművel történő kiszolgálása az ezen telek mellett lévő alacsonyabb rendű útvonalról engedélyezhető,

c) azonos kategóriájú utak esetén elsősorban a védett épületet, fát és facsoportot nagyobb számban tartalmazó útvonal felőli oldalon kell az építkezés első ütemét megvalósítani.

(16) Tetőtér csak egyszintes hasznos tetőtéri szinttel építhető be. Új rendeltetési egységet eredményező tetőtérbeépítés vagy szintráépítés esetén – amennyiben a padlószint magassága a 13,65 m-t meghaladja – személyszállító felvonót kell létesíteni.

(17)

(18)

(19) Lakókocsi és üdülősátor Sóstógyógyfürdő területén a lakó, az üdülő és a különleges beépítésre szánt területen, azok építési telkein (azok közforgalom elől el nem zárható közcélú területei kivételével) az OTÉK 43.§. (2) szerint elhelyezhetők közterületről nem látható módon a telek építési helyén belül. Ezeken a telkeken a rendelkezésre álló telek megengedett beépítési százalékába a telek közforgalom elől el nem zárható területét beszámítani nem lehet.

(20) Közműlétesítmények elhelyezésére szolgáló ingatlanok esetében az építési övezetben meghatározott minimális teleknagyságnál kisebb telekméretekkel és telekterülettel is kialakítható építési telek, ha az az egyéb biztonsági és védőövezeti előírásoknak megfelel.

(21) Azokon a telkeken, ahol a kialakult állapot indokolja, az építési hely meghatározásánál az utcakép, illeszkedés, és a szomszédos beépítések eredményeként az így kialakuló illeszkedési vonalat kötelező építési vonalként kell figyelembe venni.

(22) A több rendeltetési egységet magában foglaló épületekben a lakások számának legalább 50%-ához zárt gépjárműtárolót (garázst) a saját telken belül kell biztosítani.

(23) Az épület megközelítése céljából történő építési helyen kívüli tereprendezés abban az esetben végezhető, amennyiben az a szomszédos telkekre előnytelen állapotot nem idéz elő, a csapadékvíz kizárólag a saját telken belül történő elvezetésével, szükség esetén támfal, rézsű építése mellett. A terep egyéb építési helyen kívüli felületének a természetes terepfelülethez képest 1m–ig történő megváltoztatása tereprendezési terv nélkül végezhető, az egyéb előírások betartása mellett.

(24) Központi vegyes, településközponti vegyes és lakó építési övezetekben, ahol az egyházi, hitéleti/szakrális funkciójú épületek elhelyezése megengedett, az építési övezetre vonatkozó megengedett legnagyobb építménymagasság értékét nem kötelező alkalmazni. Az ezen épületek részét képező, azokkal egybe épített vagy különálló torony jellegű épületrészek, vagy épületek megengedett legnagyobb magassága a 20,0 métert nem haladhatja meg. Az előírás abban az esetben alkalmazható, amennyiben a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza."

(25) Kötelező építési vonal hiányában az előkert méretét a (26) bekezdésben meghatározott illeszkedési szabályok vagy fix méretek szerint kell megállapítani. Amennyiben a kialakult állapothoz való illeszkedés a telek sajátos geometriája miatt nem határozható meg, az előkert méretét a szabályozási terven jelölt építési helyen belül kell rögzíteni. Erre az ingatlanra vonatkozóan engedélyezési eljárás előtt egy beépítési vázlatterv benyújtása szükséges önkormányzathoz véleményezésre.

(26) Előkertek legkisebb mélysége Lke, Lf, Üü, Üh építési övezetekben – a rendelet eltérő előírása hiányában –:

a) a már beépült telektömbökben az érintett utcai telekfronton meglévő, jogszerűen megvalósult két-két szomszédos főépület előkerti méretének számtani átlaga,

b) új fejlesztési és jelentősen átépülő területek esetén – a Szabályozási terv eltérő jelölése hiányában – 6,0 méter,

(27) Oldalkertek legkisebb szélessége oldalhatáron álló beépítési mód esetén – a számított épületmagassági érték figyelembevételével – az alábbiak szerint határozandó meg az építési hely vonalán mért telekszélesség függvényében:

-legfeljebb 16,0 méter széles telek esetén legalább 4,0 méter, feltéve, hogy a telekhatárra néző homlokzaton huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílása az országos tűzvédelmi előírásoknak megfelelően alakítható ki,

-16,0 méter meghaladó szélességű telek esetén a számított épületmagasság mértéke, de legalább 4,0 méter,

(28) Lakó rendeltetésre történő rendeltetésmódosítás során:

a) az előkertes beépítésű meglévő épületek földszinti padlóvonal-magassága akkor is megfelelő, ha az nem éri el a 75 cm-es minimális magasságot, feltéve, hogy az előkert kerítéssel határolt,

b) előkert nélküli (utcai telekhatáron álló) épület esetén a lakó rendeltetésre történő módosítás kizárólag akkor megengedett, ha igazolható, hogy az épület eredetileg is lakó funkcióval épült meg. Ennek igazolásához eredeti építési engedélyezési tervdokumentáció, használatbavételi engedély vagy tulajdoni lap benyújtása szükséges.

(29) Saroktelek esetén a telekmélységet csak azon telekhatártól kell számítani, amely megegyezik a tömbben lévő közbenső telkek telekmélység-irányával. A másik utcafronti telekhatártól telekszélesség alkalmazandó.

a) Kertvárosias és falusias lakóövezetben meglévő saroktelek esetén, ha a telek szélessége nem éri el a 20,0 métert, az előkert mérete 2,0 méterig csökkenthető.

b) Kertvárosias és falusias lakóövezetben újonnan kialakítható saroktelek minimális szélessége 20,0 méter.

(30) Utcai telekhatár felé nyíló gépkocsitároló (garázs) az épület utcai homlokzati hosszának legfeljebb 1/3-án létesíthető, és a garázskapu síkja az épület utcai homlokzati síkjához képest legalább a homlokzathossz kétharmadáig visszaléptetve helyezhető el.

(31) Kétlakásos épület esetén a kötelező gépjármű-elhelyezést teljes egészében a főépület tömegén belül (garázsban vagy teremgarázsban) kell biztosítani. A gépkocsitároló kapacitás legalább 2/3 részének a főépületen belül kell elhelyezkednie; a főépület elé, az előkertbe önálló garázsépület, gépjármű beálló nem telepíthető. Kertvárosias és falusias övezetben a gépjárműtároló különálló melléképületben is elhelyezhető, kizárólag a főépület mögött (a hátsókertben).

(32) Többlakásos lakóépület létesítése esetén – kivéve a kétlakásos lakóépület esetén - lakásonként legalább 1,5 darab személygépkocsi elhelyezését kell a telken belül biztosítani.

(33) Parkoló rendeltetésű felületen, közhasználat céljára átadott parkoló területen, közterületen és közlekedési területen – a rendezvények idejére szóló ideiglenes területhasználat kivételével – guruló vendéglátóipari egység, streetfood jármű és mobil árusító pavilon állandó jelleggel nem helyezhető el. Továbbá ezeken a területeken áruk tárolása, raktározása nem megengedett.

(34) Konténerépítmény elhelyezési szabályai:

a) gazdasági zónák területén konténer, felvonulási építmény kizárólag ideiglenes jelleggel, az építési tevékenység időtartamára, felvonulási építményként helyezhető el,

b) lakóövezetek területén önálló főrendeltetésként konténerépítmény nem helyezhető el, kivéve, ha annak építészeti és külső megjelenése a helyi településképi rendeletben (TKR) meghatározott követelményeknek igazoltan megfelel.

(35) A település közigazgatási területén elhelyezett minden új csomagautomata létesítése, valamint a meglévők bővítése során alkalmazni kell az alábbi előírásokat:

1) A csomagautomata közterületről (utcáról, térről, közútról) közvetlenül látható módon nem helyezhető el.

2) A (1) bekezdésben rögzített láthatósági tilalom alól kivételt képeznek az Ipari gazdasági (Gip) övezetek telkei, ahol a csomagautomaták közterületről látható módon is elhelyezhetők.

3) A takarási kötelezettség teljesítése érdekében csomagautomata kizárólag az alábbi módokon telepíthető:

a) Épületen belül: meglévő vagy tervezett építmények zárt, vagy a közterület felől fallal, nyílászáróval teljesen elhatárolt belső tereiben (így különösen: üzletközpontok, élelmiszerüzletek, üzemanyagtöltő állomások belső eladóterében, mélygarázsokban, zárt kapualjakban);
b) Udvari elhelyezéssel: az épületek közterület felől nem látható belső udvarában, vagy a főépítmény mögötti hátsókertben;
c) Építészeti takarással: az épület olyan szerkezeti kialakításában (pl. építészeti tagozat, paravánfal mögött), amely a közterületi gyalogos- és gépjárműforgalom felőli közvetlen rálátást teljesen meggátolja.

4) Amennyiben a csomagautomata udvari elhelyezése során a közterületről való részleges rálátás építészeti eszközzel nem kerülhető el, a telepítő köteles a közterület felőli oldalon az automata teljes magasságát és hosszát lefedő, örökzöld növényzetből álló intenzív sávot (sövényfalat) vagy a kerítés anyagához illeszkedő takarófalat létesíteni és fenntartani.
5) Az elhelyezésre kerülő csomagautomata legnagyobb szerkezeti magassága a rendezett terepszinttől számítva nem haladhatja meg a 2,5 métert, egybefüggő vízszintes hossza pedig a 6,0 métert.
6) Az automata kezelőfelülete és a nyíló rekeszek ajtói nem nyílhatnak közterület vagy gyalogút felé úgy, hogy a gyalogosforgalom szabad űrszelvényét (minimum 1,5 méter szabad járdaszélesség) szűkítsék.
7) Csomagautomata létesítése esetén a telken belül – vagy az automata közvetlen környezetében a közterület-tulajdonos hozzájárulásával – legalább 1 darab ideiglenes gépjármű-várakozóhelyet (rakodóhelyet) kell biztosítani a futárok és az ügyfelek számára.
8) Az automata környezetében a szilárd burkolat biztosítása és a megfelelő megvilágítás a telepítő vagy az üzemeltető kötelessége.

A helyi építési szabályzat 32. § értelmében:

EGYÉB ELŐÍRÁSOK
ÁLTALÁNOS KÖZLEKEDÉSI ELŐÍRÁSOK
32. §

(1)A közutak és közterek, és közhasználatú terek számára a szabályozási tervlapon és a HÉSZ 32.§. (12)-ben meghatározott területet kell biztosítani.
(2) Közlekedési célú közterületeken csak a közút létesítményei és berendezései, környezetvédelmi műtárgyak, közművek, a közút működésével összeegyeztethető egyéb építmények és műtárgyak létesíthetők, illetve növényzet telepíthető. Egyéb építmények az OTÉK szerinti "építmény elhelyezése közterületen" előírásának betartása mellett a mindenkor hatályos Nyíregyháza Megyei Jogú Város közterület-használat engedélyezéséről szóló önkormányzati rendelet előírásai alapján helyezhetők el.
(3) Az építési zónákban megengedett telken kívüli parkolási igényt a helyi parkolási rendelet szerint lehet engedélyezni.
(4) Közterület és építési telek terepcsatlakozása építési engedélyezési terv keretén belül sem közterületbe nyúló lépcső, rámpa, sem gépkocsi-lehajtó miatt nem változtatható meg
(5) Gépjárműtároló rendeltetés változása csak a garázs telken belüli pótlása esetén engedélyezhető.
(6) Közterületre vagy magánútra nyíló, egynél több rendeltetési egységet tartalmazó sorgarázs vagy árusító pavilon homlokzatát érintő építési engedélyköteles változtatása a vonatkozó előírások betartásával, csak az épületegyüttes egészére kiadott engedély alapján az egész épületre együtt kivitelezve engedélyezhető.

(7) Közlekedési közterületen belüli parkolókat fásítottan, a meglévő fasorok megőrzésével kell megvalósítani. Amennyiben a fasor megtartásáról műszaki megoldással gondoskodnak, szint alatti parkoló is létesíthető.

(8) Közlekedés céljára szolgáló közterületen belüli zöldfelületen csak a beláthatóságot nem zavaró növényzet telepíthető, építmény, műtárgy, valamint díszburkolat és utcabútorok helyezhetők el.

(9) Közlekedési közterületen belüli dísztér

a) gyalogos, kerékpáros és korlátozott kiszolgáló forgalom számára fönntartott terület;

b) a dísztéren belül tömegközlekedési járművek korlátozott számban, meghatározott nyomvonalon közlekedhetnek;

c) a dísztéren belül az alábbi létesítmények helyezhetők el:

1.járda, gyalogút, kerékpárút,

2.növényzet,

3.terepépítmények,

4.utcabútorok, köztéri műalkotások,

5.közművezetékek, térszint alatti közcélú parkolók az ágazati szabványoknak megfelelően.

d) A növényzettel való fedettség aránya legalább 30% legyen.

(10) Az utak szabályozási szélességgel meghatározott területsávjába eső, meglévő épületeken végezhető építési munka csak az illetékes útkezelő hozzájárulásával engedélyezhető.

(11) A szálló porterhelés mérséklésére az utak vonalában zárt, nagy lombozatú fasorok telepítéséről gondoskodni kell, melyet legkésőbb az út felújítása, kiépítése során az út kezelője kell, hogy elvégezzen kertészeti kiviteli tervek alapján.

(12) Közlekedési és közmű elhelyezésre szolgáló magánút céljára legalább a következő szélességű területet kell biztosítani:

a) 6,0 m, ha kettőnél nem több, 80 m-nél nem távolabbi bejáratú építési telket közelít meg, Kivéve, ha az adott telek beépítésének más lehetősége nincs, úgy 5,5 méterre csökkenthető.

b) 10 m, ha 200 m-nél nem távolabbi bejáratú építési telkeket közelít meg,

c) 12 m egyoldali fasorral, ha 400 m-nél nem távolabbi bejáratú építési telkeket közelít meg.

d) Zártsorú beépítési mód esetén –a városképi illeszkedés érdekében- a magánút feletti terület, legfeljebb a közterület felől mért 6 méteres mélységben – a közúti űrszelvény biztosításával- a magánút mellett lévő telken lévő épület és építmény bővítéseként, épülettel és építménnyel beépíthető.

e) A magánút felett húzódó építmény építménymagassága nem lehet nagyobb az övezetre előírt építménymagasságnál.

(13) 150-nél hosszabb, zsákutcaként kialakított magánutat végfordulóval kell megépíteni.

(14) 200-nál nagyobb hosszúságú magánút zsákutcaként nem alakítható ki.

(15) Kettőnél több telek megközelítésére szolgáló magánúton a közforgalmi út előírásait kell alkalmazni. Amennyiben rendezett szabályokkal meghatározott módon a kiszolgált területen a közszolgáltatást végzők, valamint a területen jelenlévőkhöz érkező látogatók bejutása biztosítható, a közforgalom elől el nem zártság követelménye kielégítettnek tekintendő.

(16) Építési telket magánúttal történő kiszolgálása esetén

a.1) a jelentősen átalakuló vagy újonnan beépülő, szabályozási tervlapon jelölt településszerkezeti egységeken

a.2) már kialakult telektömbben, tömbfeltárással az építési övezetben meghatározott minimális telekméret szerinti minimum 8 építési telekkel lefedett telektömbre vonatkozó telekalakítási terv alapján lehet engedélyezni.

b.) Magánutak, azok zöldfelületei, illetve az építési telkeket kiszolgáló közművek kialakításának és fenntartásának feltételeit az önkormányzat és az érintett tulajdonosok között köthető településrendezési szerződésben kell rögzíteni.

c.)

(17) Közút és vasút szintbeni kereszteződése esetén a vonatkozó előírások szerint meghatározott rálátási háromszög területén a beláthatóságot biztosítani kell. A telekalakítást az engedélyezést megelőzően el kell végezni.

(18) Beépítésre szánt területek telkeinek kiszolgálását biztosító magánút hálózati szerepköre szerint kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút lehet.

(19)A közforgalom elől el nem zárt magánút minimális szélessége:

a) lakóterületet kiszolgáló út esetén:

aa) 50 m hosszúságig legalább 10,0 m, legalább egyoldali fasor telepítésével,

ab) 50–100 m hosszúság között legalább 12,0 m, legalább egyoldali fasor telepítésével,

ac) 100 m hossz felett legalább 14,0 m, kétoldali fasor telepítésével.

b) gazdasági területet kiszolgáló út esetén hosszúságtól függetlenül legalább 16,0 m, kétoldali fasor telepítésével, kivéve, ha csak egy telket tár fel; ekkor a szélesség legalább 12,0 m-re csökkenthető egyoldali fasor telepítése mellett.

(20)A közforgalom elől el nem zárt magánút zsákutcaként kizárólag akkor alakítható ki, ha:

a) annak közúti közlekedési területhez történő csatlakoztatására a szabályozási terv nem ad lehetőséget,

b) az 50 m-nél hosszabb szakasz végén a hulladékszállító és tűzoltó járművek számára megfelelő visszafordulási lehetőséget biztosítanak (minimum 18m),

c) az útszakasz hossza a 200 m-t nem haladja meg.

(21) Külterületi, beépítésre nem szánt területek telkeinek megközelítését biztosító magánút minimális szélessége legalább 8,0 m.

(22) Beépítésre szánt területen 50 m-nél hosszabb magánút kialakítása előtt településrendezési tanulmányterv (vagy beépítési terv) készítése szükséges, amely alátámasztja a tervezett telekszerkezet illeszkedését. A tanulmánytervet kizárólag érvényes településtervezési (TT) jogosultsággal rendelkező tervező készítheti el, kizárólag a magánúttal érintett teljes tömbre és azt digitálisan kell benyújtani az önkormányzat részére véleményezésre.

(23) Újonnan kialakuló építési telek legfeljebb egy telekhatára mentén érintkezhet magánúttal. Saroktelek kizárólag a közút és a magánút csatlakozásánál alakítható ki.

(24) Magánúttal feltárt telkek paraméterei (szélesség, mélység, építési hely) nem térhetnek el a tömbre jellemző kialakult telekszerkezettől, kivéve, ha a (16) bekezdés szerinti tanulmányterv igazolja az illeszkedést.

(25) Magánút megszüntetése kizárólag akkor engedélyezhető, ha az érintett telkek megközelítése és közműellátása a megszüntetést követően is jogszerűen biztosított marad.

(26) Magánút kialakítása során a vonatkozó útügyi műszaki előírásokat kell alkalmazni.

(27)A szabályozási terven „közforgalom elől el nem zárt" jelöléssel ellátott magánút sorompóval, kapuval vagy egyéb módon a közforgalom elől nem zárható el.

A helyi építési szabályzat 36. § (18) bekezdése értelmében:

A VÁROS EGY-EGY RÉSZÉRE ÉRVÉNYES SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK
36. §

(18) SÓSTÓGYÓGYFÜRDŐ TERÜLETÉRE (18. sorszámú) VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

a) a sajátos előírások területe a szabályozási tervlapon lehatárolt 18. sorszámú területekre terjednek ki. Az övezet elsősorban az üdülés-idegenforgalom, turisztika, kereskereskedelem-vendéglátás, szálláshely-szolgáltató, sport-szabadidős-rekreáció, egészségügyi-szolgáltató, különleges-szabadidős célú, oktatási-kulturális, állatkerti- és állat- parki, erdőgazdálkodási és lakó épületek, építmények elhelyezésére szolgál.

A területen kivételesen elhelyezhetők a fenti tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások az alapterület leg- feljebb 3 %-a

mértékéig, valamint az alaptevékenységhez illeszthető oktatási-kutatási egészségügyi építmények az alapterület legfeljebb 10 %-a mértékéig.

b) A területre vonatkozó általános előírások:

1. A telkek beépítésének feltétele a teljes közművesítettség.
2. A közlekedési rendeltetésű területen (közúti közlekedési övezetben) kizárólag a közlekedést kiszolgáló építmények, közművek és a 31. § (10)–(11) bekezdése szerinti építmények helyezhetők el.
   Kivételt képez ez alól:
   - a turisztikai információs iroda céljára szolgáló épület,
   - a vendéglátóipari rendeltetési egységekhez kapcsolódó, közterületi szezonális teraszok elhelyezését biztosító építmények (pl. dobogók, árnyékoló előtetők, védőtetők).
3. Az övezetben a HÉSZ előírásai szerinti kialakítású, de min. 12, m szélességű magánút bárhol létesíthető, ahol az övezetre előírt, a magánút által feltárandó min. telekterület méretek még kialakíthatóak. A terven jelölt magánutak nem kötelező szabályozási elemek, és azok a szabályozási terv módosítása nélkül megszüntethetők, ha a területükön nem bekötő (gerinc) közművezetékek még nem valósultak meg, és azok a közterületen megvalósíthatóak, vagy ezekről a magánutakról megközelíthető (feltárható) telek nem alakult még ki.
4. A terv zöldterületeit és közterületi zöldfelületeit a tervek alapján a terület kezelőjének kell megvalósítania.
5. A közcélú és közforgalom elől el nem zárható telken belüli zöldterületen és zöldfelületen épület építése nem engedélyezhető. Rá a 31. §. (9) előírásait kell alkalmazni.
6.

c) Nyíregyháza – Sóstógyógyfürdő lakóterületén a HÉSZ (17) övezet sajátos előírásait is alkalmazni kell.

d) Ki 71005X övezetben legfeljebb 70 méter magas kilátó egyéb előírások betartásával létesíthető

e) Vt 415453* övezetben a meglévő hírközlési torony megtartható és felújítható

f) Vt 700040* övezetben a technológiailag szükséges hírközlési torony, kémény elhelyezése a HÉSZ 5.§ (4) bekezdése, valamint a HÉSZ 33/A.§ (6) bekezdés b) pontja alapján engedélyezhető

A helyi építési szabályzat 38. § értelmében:

Az építési tilalommal érintett ingatlanok jegyzékét a 2. sz melléklet tartalmazza.

A helyi építési szabályzat 39. § értelmében:

VI. fejezet
VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK
FOGALMAK
39. §

A rendelet alkalmazása tekintetében:

1. Adottságoktól 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 telekméretek, 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 lombhullató 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 nagyobbrészt 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^2-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. bánya, 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 anyagtárolás 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 m2, valamint az építmény magassága max. 3,0 m.

32. Rendeltetési zóna: olyan telkek összessége, ahol a telkek használatára vonatkozó előírások minden telekre 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.

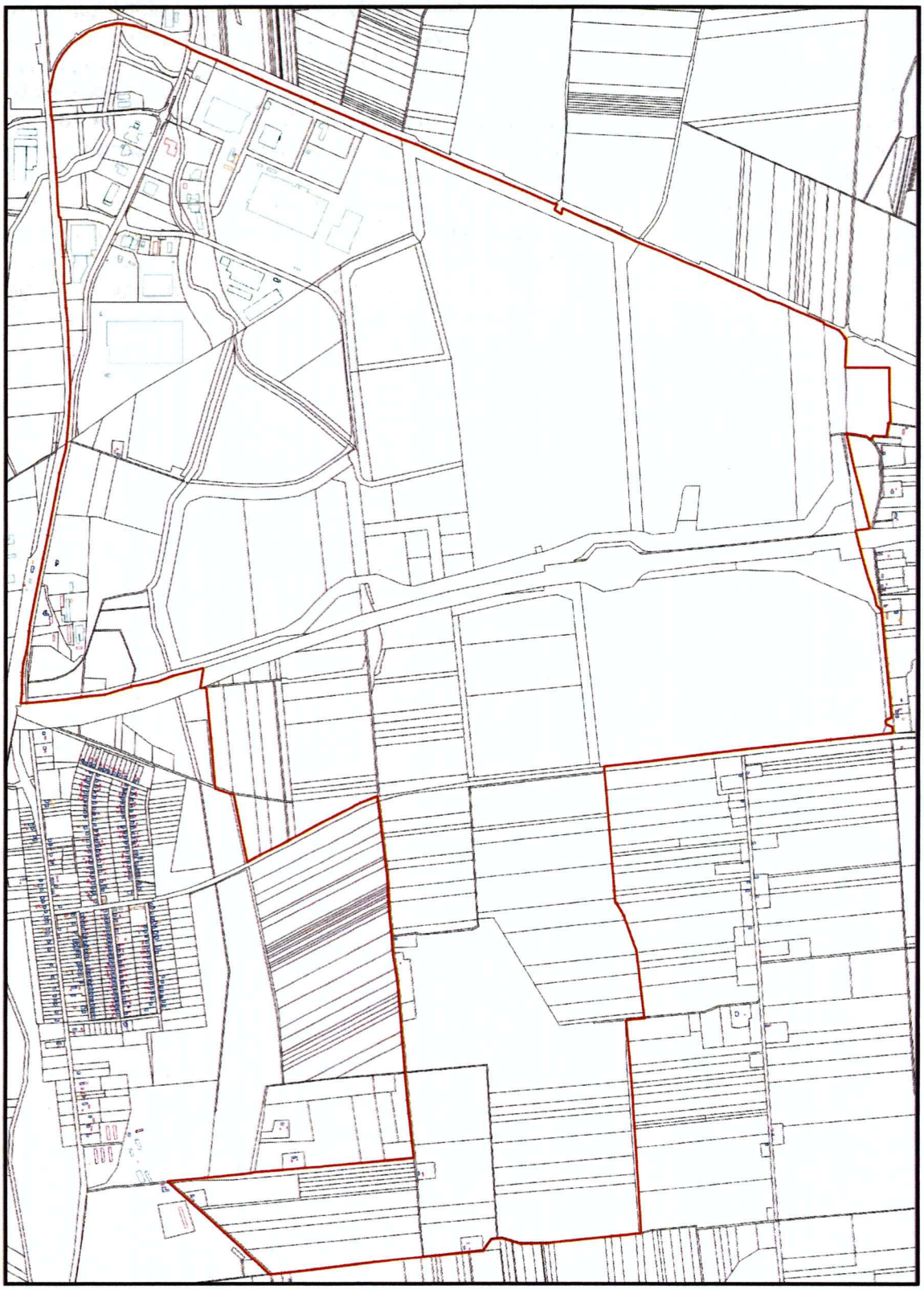
55. Zóna: Olyan területegység, ahol egy-egy előírástémában a telkekre vonatkozó előírások azonosak.

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.
60. Telek sajátos geometriája: az építési telek formája annyira szabálytalan, hogy a jogszabályban előírt általános beépítési szabályokat matematikai vagy logikai úton nem lehet alkalmazni rá.
61. Csomagautomata: olyan önkiszolgáló, elektronikus vezérlésű, rögzített műtárgy (berendezés), amely küldemények automatizált átvételét és feladását biztosítja, függetlenül annak energiaellátási módjától (hálózati vagy napelemes).

5. sz. függelék



A	B	C
	X	Y
1	849618.7500	286656.7000
2	849616.3700	286634.1300
3	849603.1800	286583.1600
4	849590.0500	286532.1100
5	849578.4600	286463.4900
6	849565.5200	286401.6800
7	849551.2900	286332.7700
8	849541.8500	286285.8700
9	849521.5700	286188.3200
10	849507.5600	286122.9100
11	849494.9500	286059.4200
12	849481.9700	285994.4300
13	849468.3300	285923.1300
14	849465.4310	285897.3230
15	849460.1400	285850.2300
16	849457.0400	285829.3000
17	849440.8100	285767.0200
18	849436.8800	285727.5900
19	849436.4690	285714.1040
20	849435.4200	285679.6900
21	849436.1100	285641.8000
22	849430.7635	285602.7236
23	849452.6800	285603.9200
24	849453.0800	285603.9400
25	849460.9300	285604.3700
26	849461.3760	285604.4090
27	849615.2200	285618.6700
28	849676.8700	285627.1200
29	849682.1800	285627.8500
30	849682.7400	285627.9000
31	849776.3012	285636.4936
32	849851.4350	285660.4490
33	849883.7500	285670.7500
34	849885.0240	285670.9890
35	849888.5700	285671.6500
36	849889.1280	285671.7500
37	849929.0500	285679.2400
38	849994.8600	285691.5700
39	849999.7790	285693.4200
40	850004.3000	285695.1300
41	850040.8500	285708.9300
42	850041.4480	285709.1590
43	850055.4360	285714.4290
44	850056.8600	285714.9700
45	850096.0800	285725.0600
46	850182.4380	285747.2900

A	B	C
	X	Y
47	850169.1300	285663.8800
48	850193.5200	285666.1400
49	850213.0900	285463.8500
50	850217.6800	285416.3800
51	850230.7140	285264.7019
52	850290.9200	285243.9200
53	850306.5000	285240.2000
54	850319.1700	285179.7700
55	850363.7400	284967.1600
56	850415.0200	284994.2100
57	850461.3700	285018.6600
58	850528.3900	285054.0200
59	850533.9500	285056.9500
60	850559.8600	285070.6200
61	850594.3900	285088.5400
62	850690.8400	285138.5900
63	850828.6300	285205.5300
64	850899.5900	285232.0700
65	850899.5900	285232.0700
66	850901.3900	285211.7800
67	850909.1100	285150.5800
68	850916.2900	285093.5600
69	850916.3800	285092.8800
70	850921.1500	285055.0400
71	850922.2100	285046.6400
72	850927.8600	285001.8300
73	850929.0100	284992.7200
74	850930.3600	284981.9700
75	850934.3500	284950.3700
76	850939.0700	284912.9500
77	850941.2200	284880.5000
78	850942.0520	284867.9150
79	850942.6851	284858.3326
80	850942.6800	284858.3300
81	850942.7481	284857.0829
82	850943.2020	284848.7710
83	850943.9400	284835.2400
84	850944.4780	284825.3620
85	850945.5570	284805.5250
86	850946.0992	284795.5641
87	850946.0990	284795.5640
88	850946.6410	284785.5740
89	850947.7300	284765.5200
90	850948.2500	284756.0200
91	850956.3500	284684.1700
92	850957.4100	284674.7800

A	B	C
	X	Y
93	850962.5500	284609.3500
94	850964.1900	284588.5400
95	850973.3200	284533.2000
96	850981.0338	284486.4919
97	850981.0300	284486.4900
98	850984.0300	284468.2700
99	850986.4900	284438.6500
100	850987.7100	284423.9200
101	850989.4600	284402.8300
102	850991.1400	284382.5600
103	850992.7831	284362.7989
104	850992.7802	284362.7974
105	850999.6000	284280.6100
106	851001.4900	284257.7900
107	851003.6100	284232.4200
108	851013.7146	284111.4022
109	851013.4800	284111.3800
110	851024.5200	284000.2100
111	851030.6200	283944.9400
112	851037.9400	283878.6400
113	851042.6800	283836.6500
114	851050.5400	283766.9200
115	850954.6500	283758.4800
116	850929.5200	283756.2700
117	850832.7200	283747.7500
118	850812.3400	283745.9600
119	850770.3800	283742.2700
120	850722.4400	283738.0500
121	850686.0000	283734.8400
122	850669.9100	283732.5200
123	850602.9000	283727.7300
124	850509.3500	283719.5300
125	850392.7600	283710.4200
126	850373.8500	283706.3300
127	850319.6800	283701.0800
128	850203.3700	283689.9500
129	850189.7400	283688.6600
130	850046.6200	283674.9400
131	850037.2200	283674.2900
132	850045.2500	283666.8600
133	850089.3000	283626.0800
134	850166.1600	283557.8800
135	850169.2700	283555.1200
136	850269.6100	283466.0800
137	850390.0300	283358.3400
138	850458.0200	283297.8500

A	B	C
	X	Y
139	850462.8400	283298.8200
140	850504.0800	283303.0200
141	850539.6400	283307.0100
142	850627.2400	283316.8400
143	850701.7100	283325.1900
144	850907.6200	283348.2900
145	851005.8000	283359.3100
146	851018.7900	283360.6300
147	851076.7100	283366.5200
148	851120.5400	283370.9700
149	851137.4900	283372.6900
150	851154.9800	283374.4700
151	851221.5600	283381.2400
152	851239.7400	283383.0600
153	851246.3300	283383.7200
154	851279.8294	283387.0855
155	851279.8300	283387.0800
156	851292.7900	283388.3600
157	851324.9000	283391.5300
158	851336.5000	283392.6800
159	851341.3200	283399.3100
160	851368.8800	283437.2700
161	851401.1099	283441.1005
162	851401.1100	283441.1000
163	851409.2200	283442.0600
164	851423.4800	283437.8100
165	851453.1093	283428.9862
166	851453.1100	283428.9800
167	851485.7300	283419.2600
168	851491.4300	283419.3500
169	851531.1900	283419.9400
170	851535.0900	283420.0000
171	851569.8100	283420.5200
172	851572.4600	283420.5600
173	851579.9900	283420.6700
174	851593.6200	283420.8700
175	851601.5500	283421.6500
176	851623.4100	283425.3400
177	851717.2100	283435.0800
178	851759.9300	283439.5200
179	851833.6300	283447.1700
180	851859.2100	283449.8300
181	851896.7600	283453.7300
182	851921.1700	283456.2800
183	851960.2900	283460.3700
184	851983.8360	283462.6724

A	B	C
	X	Y
185	851973.4500	283629.4700
186	851962.2100	283809.9200
187	851959.5900	283851.9900
188	851957.1100	283885.9900
189	851956.2600	283897.6300
190	851955.3100	283910.5100
191	851953.2000	283939.5100
192	851951.0700	283968.5900
193	851950.3300	283985.1900
194	851949.6700	284000.1800
195	851947.9800	284022.1900
196	851945.6800	284052.0600
197	851944.0800	284071.0400
198	851943.7000	284077.9000
199	851940.6700	284111.3600
200	851937.9100	284141.8400
201	851929.1000	284239.1900
202	851921.2700	284325.8200
203	851999.8700	284333.3000
204	851995.6600	284337.8800
205	851982.8400	284444.0000
206	851980.8400	284460.1700
207	851971.9700	284532.0600
208	851968.4100	284560.9000
209	851963.7500	284598.6900
210	851962.8800	284605.7300
211	851922.0700	284715.2600
212	851910.3300	284746.7800
213	851883.5500	284795.4400
214	851880.6800	284800.6500
215	851875.2000	284801.0000
216	851874.4000	284812.0600
217	851874.0300	284817.8200
218	851873.4800	284826.4900
219	851872.6000	284840.1600
220	851872.0800	284846.3300
221	851871.7700	284849.9800
222	851870.2900	284867.3300
223	851865.9600	284918.2600
224	851863.3400	284949.1600
225	851862.3500	284960.7700
226	851829.1404	285352.9931
227	851899.8840	285360.9070
228	851985.8900	285370.5300
229	852263.0900	285402.5100
230	852395.1400	285417.7500

A	B	C
	X	Y
231	852399.5100	285418.2600
232	852433.3400	285422.2100
233	852530.6500	285432.3600
234	852612.7700	285441.7900
235	852745.9100	285456.9300
236	852763.4500	285458.9100
237	852860.4700	285469.2400
238	853018.6400	285486.0700
239	853017.0300	285510.2800
240	852990.3900	285521.8000
241	852988.7100	285538.6000
242	853012.9800	285549.0600
243	853008.9300	285590.4700
244	852999.3800	285687.9800
245	852992.8300	285754.1500
246	852989.3100	285789.6100
247	852980.8700	285874.5600
248	852979.1600	285893.1900
249	852971.8000	285973.3400
250	852969.4800	285985.1100
251	852950.9100	286001.8400
252	852941.4500	286044.0400
253	852916.6700	286111.9300
254	852892.5000	286197.2400
255	852881.9000	286234.6600
256	852863.3900	286307.7200
257	852922.0800	286314.8600
258	852856.7400	286558.8400
259	852826.9900	286690.0090
260	852824.3500	286697.5600
261	852856.8900	286694.1000
262	852859.1800	286693.8600
263	852902.6500	286685.4100
264	852909.8800	286684.0000
265	852920.4200	286675.5500
266	852926.5600	286670.6300
267	852927.3700	286672.1900
268	852935.1000	286687.0900
269	852990.6600	286684.8300
270	852998.6300	286735.8100
271	852999.2200	286739.6000
272	853003.0400	286739.1600
273	853007.3900	286738.6600
274	853006.5100	286759.9400
275	853003.9200	286824.8400
276	853002.4100	286962.5200

A	B	C
	X	Y
277	852820.2900	286962.5200
278	852825.5500	287078.9400
279	852817.4400	287079.7900
280	852817.0000	287087.7600
281	852795.7900	287113.1800
282	852731.9600	287140.8100
283	852734.1000	287143.9200
284	852720.5800	287149.7200
285	852667.4100	287172.5000
286	852626.1200	287188.6600
287	852597.9200	287200.9900
288	852551.2600	287221.3900
289	852508.4800	287234.0200
290	852494.5700	287238.1200
291	852418.5900	287276.5800
292	852331.8000	287314.2700
293	852226.5300	287360.8400
294	852157.3100	287387.8900
295	852059.7100	287430.1800
296	852022.9956	287444.2447
297	851972.7600	287463.7200
298	851655.6250	287603.8750
299	851652.6300	287579.0100
300	851623.0900	287597.7800
301	851634.7500	287621.5000
302	851620.3600	287621.8200
303	851565.2000	287645.0100
304	851493.0900	287675.3300
305	851456.3500	287691.0500
306	851404.0900	287713.4100
307	851383.3300	287722.2900
308	851348.9100	287737.0100
309	851309.0200	287754.0800
310	851271.9500	287769.9400
311	851253.7500	287777.7800
312	851184.5600	287807.5900
313	851091.7520	287847.5740
314	851061.8200	287860.4700
315	851050.9700	287864.3600
316	851016.2000	287876.8300
317	850993.5500	287884.7500
318	850916.2800	287915.0500
319	850843.4000	287944.8900
320	850640.4200	288029.1200
321	850583.8600	288053.2800
322	850546.6700	288069.5100

A	B	C
	X	Y
323	850500.1600	288089.8000
324	850447.4700	288112.1700
325	850421.9000	288123.8200
326	850235.0600	288204.2900
327	850130.0100	288247.5400
328	850111.9400	288260.0700
329	850018.0900	288301.3600
330	849947.5300	288327.3000
331	849905.9800	288342.6600
332	849847.8800	288351.9700
333	849829.5500	288353.4100
334	849765.9100	288342.0600
335	849712.5400	288322.4900
336	849642.2900	288275.4000
337	849603.7300	288230.9000
338	849579.7700	288191.5200
339	849567.6900	288159.3500
340	849556.3400	288108.2500
341	849549.4400	288077.2000
342	849556.0506	287981.9689
343	849556.5700	287974.0300
344	849561.3500	287962.1700
345	849571.4200	287814.9300
346	849576.5800	287749.2700
347	849579.3390	287709.0200
348	849583.6300	287618.2600
349	849584.3000	287611.1000
350	849588.2400	287568.9300
351	849594.6100	287569.2700
352	849607.2400	287407.8700
353	849609.7600	287298.4500
354	849614.3870	287233.9160
355	849616.5800	287203.3200
356	849622.9000	287149.9600
357	849624.6300	287111.5100
358	849626.8400	287043.8700
359	849630.6600	286992.2000
360	849632.7100	286938.9500
361	849634.9700	286872.8900
362	849631.6100	286820.5100
363	849628.3300	286764.7200
364	849622.5300	286695.0300

A helyi építési szabályzat 2. számú melléklet értelmében:

20	4913	13620	28068
1113	4914	14058	28208
1273	4954	14168	28210
2445	4955	16094	28407
2468	4956	16113	28489
2554	5336	16151	28608
2567/1	5338	16397	29476
2831	5377	16475	29506
2833	5388	16515	29653
2834	8139	16755	29654
2836	8239	16844	29693
2837	8240	16845	29694
2842	8241	16847	29739
2918	8242	16848	30502
3112	8243	16849	30545
3124	8331	17220	30554
3135	8333	18101	30555
3137	8334	18177	30587
3153	8336	23042	30677
3154	8337	23043	30682
3155	8338	23068	30683
3213	8383	23245	3684/1
3220	8384	23336	3684/2
3221	8487	26001/1	3698/1
3240	8489	26190	3698/2
3253	8490	26282	3698/3
3270	8561	26306	3698/4
3275	8866	26333	3698/5
3392	8869	26534	3698/6
3393	9255	26580	3698/7
3428	9351	26581	3698/8
3429	9437	26582	3698/9
3434	9484	26794	4373/2
3437	9486	27611	5002/3
3524	9487	27795	5359/2
3525	9913	27796	5360/1
3576	9942	27797	5361/1
3577	11240	27798	5362/2
3578	11245	27802	5362/3
3592	11345	27803	5806/2
3682	11895	27804	7250/2
3683	13267	27805	7696/1
4371	13268	27806	8338/2
4372	13286	27807	8399/4
4911	13394	27808	9256/4

9432/1	16843/2	01058/17	0500/54
9478/1	16843/3	01185/2	0616/13
9483/2	17001/1	01185/26	0754/33
9494/1	17001/2	01185/27	0761/58
9494/3	17003/10	01185/28	0769/50
9495/5	17218/2	01185/30	25830/2
9537/1	17673/1	0120/10	26100/2
9537/11	19101/2	0122/68	26242/2
9715/3	23271/1	0124/43	26921/2
9935/2	26147/1	0124/44	26921/4
9993/4	26147/2	0124/60	28045
11238/1	26241/3	0124/9	30537/1
11238/2	26241/4	0129/10	30612/2
11242/2	26338/2	0129/104	3255
1127/2	26615/5	0129/11	7594/40
11343/4	26793/1	0129/115	9262/12
0500/39	26861/1	0129/117	9797
0500/53	27799/1	0129/119	23339
11865/17	27799/2	0129/12	1512
11865/18	27800/1	0129/13	1328/1
11865/7	27800/2	0129/30	27751/190
11866/3	28083/6	0139/4	27751/191
11866/7	28115/3	01579/19	27751/192
11877/4	28146/2	01719/3	27751/9
11982/4	28209/1	01719/4	27751/10
12404/3	28209/2	01720/58	27751/24
12673/14	28241/12	0201/51	27751/35
13306/1	28241/16	0201/52	27751/37
13515/14	28241/3	02110/27	27751/49
13521/26	28241/6	0219/4	27751/50
13616/1	28293/1	02362/268	27752
13616/2	28419/4	0250/112	27755
13618/1	28475/1	0317/128	27765
13618/2	28501/22	0321/43	27766
14009/2	28501/23	0321/48	
14026/3	28505/33	0323/76	
14026/4	28509/15	0325/102	
14182/2	30522/2	0337/6	
14191/5	30602/2	0339/10	
15266/1	30602/3	0386/70	
16013/2	30602/4	0386/71	
16218/2	30653/2	0449/19	
16265/1	30678/1	0451/114	
16315/2	30678/2	0500/1	
16315/3	31001/2	0500/28	
16340/1	5809/20	0500/29	
16638/1	5809/22	0500/31	

16646/1	6705/27	0500/32	
16646/2	7594/41	0500/33	
16714/1	7992/65	0500/38	
16714/2	7992/66		
16843/1	8434/22		

5.2 Tervezett helyi építési szabályzat – módosító rendelet tervezet

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

Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Polgármesterének
...../..... (.....) Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Önkormányzata Közgyűlése
hatáskörében eljárva meghozott önkormányzati
rendelete

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

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése hatáskörében eljárva Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármestere

[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 építészetről 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 Főépítészi 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,

a Korm. rendelet 69.§ (2) bekezdésre figyelemmel a 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.§ Az Ör 6/A. § (3) bekezdésének a) pontja helyére az alábbi rendelkezés lép:

(3) Újonnan az előkert – ha egyéb előírással nem ellentétes –
a) I. rendű közterülettel határos teleknél belterületen 5,0 m, külterületen országos közút esetében 10,0 m, egyéb esetben 5,0 m.

2.§ Az Ör. 7. § (1) bekezdése az alábbi d) ponttal egészül ki:

d) A Skanzen utca – Szinbád sétány – Sóstói út – 118. sz. vasútvonal által határolt területen:
1. Sem önállóan, sem más rendeltetéssel rendelkező építmény részeként nem helyezhető el egyházi, hitéleti, szakrális, parókiális, kolostori, zarándok, karitatív, valamint egyházi fenntartású oktatási, nevelési, szociális, egészségügyi, kulturális és szálláshely-szolgáltatási rendeltetésű építmény, helyiség vagy terület, és meglévő építmények rendeltetése ezen célokra nem változtatható meg.
2. A területen lévő telkeken új épület építése – a meglévő építmények jogszerűen kialakult fő rendeltetés szerinti újjáépítésének kivételével – nem engedélyezhető.
3. A területen meglévő építmények meglévő, jogszerű rendeltetésének megváltoztatása nem engedélyezhető.

3.§ Az Ör. 7. § (1) bekezdése az alábbi e) ponttal egészül ki:

e) A Sóstóhegyi út – Mogyoró utca – Mogyoró köz – a telektömb déli övezeti határa – Pisztácia utca által határolt területen:
1. Építési telkenként legfeljebb egy lakóépület létesíthető, amelyben a lakó rendeltetési egységek (lakások) száma nem haladhatja meg a kettőt.
2. A lakóépületen kívül a telken kizárólag a lakás(ok) használatát kiszolgáló, vagy az övezeti előírásoknak megfelelő egyéb rendeltetésű (kereskedelmi, szolgáltató, gépjárműtároló) építmény helyezhető el.

4.§ Az Ör. 7. § (1) bekezdése az alábbi f) ponttal egészül ki:

f) A Vay Ádám körút–Kossuth utca–Körte utca által határolt területen meglévő, leromlott műszaki állapotú építményeken végzett építési tevékenység kizárólag a meglévő állagmegóvásra és karbantartásra terjedhet ki, azokban a rendeltetés megváltoztatása nem engedélyezhető. A terület építészeti megújulása érdekében új épület építése a vonatkozó övezeti előírások szerint korlátozás nélkül megengedett.

5.§ Az Ör. 8. § (2) bekezdés b) pont helyére az alábbi rendelkezés lép:

(2) Kereskedelmi szolgáltató zóna (Gk)
b) A területen
- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épület, gazdasági célú épületen kereskedelmi, szolgáltatási épület, igazgatási épület, parkolóház, sportépítmény, továbbá kivételesen,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény, egyéb közösségi szórakoztató épület helyezhető el.
- Önálló lakóépület a zónában nem helyezhető el. Építési telkenként kizárólag a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 1 darab lakás rendeltetési egység alakítható ki a főrendeltetésű épületen belül. A lakás hasznos alapterülete nem haladhatja meg a befogadó főrendeltetésű épület összes hasznos alapterületének 10%-át, és legfeljebb 300 m^2 lehet.

6.§ Az Ör. 8. § az alábbi (5) bekezdés az alábbi ponttal egészül ki:

(5) a) Az övezetben az I. rendű utak mellett – amennyiben a szabályozási terv illetve a területre vonatkozó sajátos előírások másképp nem rendelkeznek – az előkert mélysége minimum 10,0 m.
b) A Korányi Frigyes utca–Krúdy Gyula utca–Ószőlő utca–Garibaldi utca által határolt területen az I. rendű közlekedési célú közterület mellett a minimális előkert mérete 5,0 méter.

7. § Az Ör. 8. § az alábbi (6) bekezdéssel egészül ki:

(6) a) A gazdasági zónák területén – az 5. számú függelékben lehatárolt terület kivételével – nem helyezhető el és rendeltetésmódosítással nem alakítható ki:
-elsődlegesen lítium-ion vagy egyéb technológiájú akkumulátor, elem és ezek részegységeinek gyártására szolgáló ipari építmény,
-akkumulátorok és elemek ipari méretű szétszerelését, újrahasznosítását, valamint akkumulátor-hulladékok fémnyerési célú kohászati feldolgozását szolgáló építmény,

-kifejezetten az akkumulátorgyártási technológiához köthető veszélyes vegyi anyagok és nehézfém-vegyületek gyártására, valamint azok nagykereskedelmi raktározására szolgáló építmény.

b) A fenti tevékenységek céljára szolgáló önálló rendeltetési egységek kialakulása a zóna egyéb építményein belül is tilos.

8.§ Az Ör. 21. § (7) bekezdése az alábbi pontokkal egészül ki:

g) A zártsorú beépítési móddal szabályozott építési övezet területén, ha a közvetlenül szomszédos telkeken a meglévő épületek az utcai telekhatáron állnak, az új épületet a szomszédos épületek közé, az utcai telekhatárra (szabályozási vonalra) kell elhelyezni, a közös telekhatárokon tűzfalas csatlakozással.

h) A telekhatártól telekhatárig történő kötelező beépítéseket a szabályozási terv kötelező építési vonallal határozza meg. Ennek hiányában az utcai telekhatáron történő teljes szélességű végigépítés nem kötelező.

j) Ha a közvetlenül szomszédos telkek egyikén az épület az utcai telekhatáron, míg a másikon előkert kialakításával áll, úgy az új épületet az utcai telekhatárra kell elhelyezni. Az új épület az előkertes beépítésű szomszédos telek felőli oldalon, az utcai homlokzathosszának legfeljebb 1/3-áig, az utcai telekhatártól mérten legfeljebb 5,0 méter mélységben visszaléptethető. Ettől eltérni csak a szomszédos meglévő épülethez történő kedvezőbb településképi illeszkedést biztosító esetben, az igazolt illeszkedés mértékéig szabad.

k) Legalább 4,0 méter széles épülethézag kialakítása esetén, az épülethézagot határoló homlokzati falon – a vonatkozó országos tűzvédelmi szabályok betartásával – huzamos emberi tartózkodásra alkalmas helyiség nyílása is elhelyezhető.

l) Zártsorú építési övezet határán, amennyiben a szomszédos övezet szabadonálló vagy oldalhatáron álló beépítési módot ír elő, a közös telekhatár mentén a zártsorú épületet épülethézag közbeiktatásával kell telepíteni. Az épülethézag irányába nyíló homlokzati falon huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiség nyílása elhelyezhető.

m) zártsorú beépítés esetén, amennyiben a sajátos előírások másként nem rendelkeznek, a telek utcai homlokzatvonalától mért 15 méteres kötelező építési helyen túl – a belső udvar felé – legfeljebb 1,50 méter konzolos kinyúlású erkély létesíthető, feltéve, hogy az a szomszédos telekhatártól legalább 1,50 méter távolságra van.

9.§ Az Ör. 21. § (12) bekezdése helyére az alábbi rendelkezés lép:

(12) a) A lakások huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiségeinek (lakószobáinak) padlóvonala a csatlakozó járda vagy rendezett terepszint felett legalább 75 cm magasságban alakítandó ki.

b) Ezen előírás alól kivételt képeznek azon helyiségek vagy önálló lakások, amelyek a közterület felé homlokzati nyílással (ablakkal) nem rendelkeznek, és bevilágításuk, valamint szellőzésük kizárólag a belső udvar vagy más belső telekrész felé biztosított.

10.§ Az Ör. 21. § (22) bekezdés helyére az alábbi rendelkezés lép:

(22) A több rendeltetési egységet magában foglaló épületekben a lakások számának legalább 50%-ához zárt gépjárműtárolót (garázst) a saját telken belül kell biztosítani.

11.§ Az Ör. 21. §-a az alábbi bekezdésekkel egészül ki:

(25) Kötelező építési vonal hiányában az előkert méretét a (26) bekezdésben meghatározott illeszkedési szabályok vagy fix méretek szerint kell megállapítani. Amennyiben a kialakult

állapothoz való illeszkedés a telek sajátos geometriája miatt nem határozható meg, az előkert méretét a szabályozási terven jelölt építési helyen belül kell rögzíteni. Erre az ingatlanra vonatkozóan engedélyezési eljárás előtt egy beépítési vázlatterv benyújtása szükséges önkormányzathoz véleményezésre.

(26) Előkertek legkisebb mélysége Lke, Lf, Üü, Üh építési övezetekben – a rendelet eltérő előírása hiányában –:
   a) a már beépült telektömbökben az érintett utcai telekfronton meglévő, jogszerűen megvalósult két-két szomszédos főépület előkerti méretének számtani átlaga,
   b) új fejlesztési és jelentősen átépülő területek esetén – a Szabályozási terv eltérő jelölése hiányában – 6,0 méter,

(27) Oldalkertek legkisebb szélessége oldalhatáron álló beépítési mód esetén – a számított épületmagassági érték figyelembevételével – az alábbiak szerint határozandó meg az építési hely vonalán mért telekszélesség függvényében:
   -legfeljebb 16,0 méter széles telek esetén legalább 4,0 méter, feltéve, hogy a telekhatárra néző homlokzaton huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílása az országos tűzvédelmi előírásoknak megfelelően alakítható ki,
   -16,0 méter meghaladó szélességű telek esetén a számított épületmagasság mértéke, de legalább 4,0 méter,

(28) Lakó rendeltetésre történő rendeltetésmódosítás során:
   a) az előkertes beépítésű meglévő épületek földszinti padlóvonal-magassága akkor is megfelelő, ha az nem éri el a 75 cm-es minimális magasságot, feltéve, hogy az előkert kerítéssel határolt,
   b) előkert nélküli (utcai telekhatáron álló) épület esetén a lakó rendeltetésre történő módosítás kizárólag akkor megengedett, ha igazolható, hogy az épület eredetileg is lakó funkcióval épült meg. Ennek igazolásához eredeti építési engedélyezési tervdokumentáció, használatbavételi engedély vagy tulajdoni lap benyújtása szükséges.

(29) Saroktelek esetén a telekmélységet csak azon telekhatártól kell számítani, amely megegyezik a tömbben lévő közbenső telkek telekmélység-irányával. A másik utcafronti telekhatártól telekszélesség alkalmazandó.
   a) Kertvárosias és falusias lakóövezetben meglévő saroktelek esetén, ha a telek szélessége nem éri el a 20,0 métert, az előkert mérete 2,0 méterig csökkenthető.
   b) Kertvárosias és falusias lakóövezetben újonnan kialakítható saroktelek minimális szélessége 20,0 méter.

(30) Utcai telekhatár felé nyíló gépkocsitároló (garázs) az épület utcai homlokzati hosszának legfeljebb 1/3-án létesíthető, és a garázskapu síkja az épület utcai homlokzati síkjához képest legalább a homlokzathossz kétharmadáig visszaléptetve helyezhető el.

(31) Kétlakásos épület esetén a kötelező gépjármű-elhelyezést teljes egészében a főépület tömegén belül (garázsban vagy teremgarázsban) kell biztosítani. A gépkocsitároló kapacitás legalább 2/3 részének a főépületen belül kell elhelyezkednie; a főépület elé, az előkertbe önálló garázsépület, gépjármű beálló nem telepíthető. Kertvárosias és falusias övezetben a gépjárműtároló különálló melléképületben is elhelyezhető, kizárólag a főépület mögött (a hátsókertben).

(32) Többlakásos lakóépület létesítése esetén – kivéve a kétlakásos lakóépület esetén - lakásonként legalább 1,5 darab személygépkocsi elhelyezését kell a telken belül biztosítani.

(33) Parkoló rendeltetésű felületen, közhasználat céljára átadott parkoló területen, közterületen és közlekedési területen – a rendezvények idejére szóló ideiglenes területhasználat kivételével – guruló vendéglátóipari egység, streetfood jármű és mobil árusító pavilon állandó jelleggel nem helyezhető el. Továbbá ezeken a területeken áruk tárolása, raktározása nem megengedett.

(34) Konténerépítmény elhelyezési szabályai:
   a) gazdasági zónák területén konténer, felvonulási építmény kizárólag ideiglenes jelleggel, az építési tevékenység időtartamára, felvonulási építményként helyezhető el,

b) lakóövezetek területén önálló főrendeltetésként konténerépítmény nem helyezhető el, kivéve, ha annak építészeti és külső megjelenése a helyi településképi rendeletben (TKR) meghatározott követelményeknek igazoltan megfelel.

(35) A település közigazgatási területén elhelyezett minden új csomagautomata létesítése, valamint a meglévők bővítése során alkalmazni kell az alábbi előírásokat:

1) A csomagautomata közterületről (utcáról, térről, közútról) közvetlenül látható módon nem helyezhető el.
2) A (1) bekezdésben rögzített láthatósági tilalom alól kivételt képeznek az Ipari gazdasági (Gip) övezetek telkei, ahol a csomagautomaták közterületről látható módon is elhelyezhetők.
3) A takarási kötelezettség teljesítése érdekében csomagautomata kizárólag az alábbi módokon telepíthető:
   a) Épületen belül: meglévő vagy tervezett építmények zárt, vagy a közterület felől fallal, nyílászáróval teljesen elhatárolt belső tereiben (így különösen: üzletközpontok, élelmiszerüzletek, üzemanyagtöltő állomások belső eladóterében, mélygarázsokban, zárt kapualjakban);
   b) Udvari elhelyezéssel: az épületek közterület felől nem látható belső udvarában, vagy a főépítmény mögötti hátsókertben;
   c) Építészeti takarással: az épület olyan szerkezeti kialakításában (pl. építészeti tagozat, paravánfal mögött), amely a közterületi gyalogos- és gépjárműforgalom felőli közvetlen rálátást teljesen meggátolja.
4) Amennyiben a csomagautomata udvari elhelyezése során a közterületről való részleges rálátás építészeti eszközzel nem kerülhető el, a telepítő köteles a közterület felőli oldalon az automata teljes magasságát és hosszát lefedő, örökzöld növényzetből álló intenzív sávot (sövényfalat) vagy a kerítés anyagához illeszkedő takarófalat létesíteni és fenntartani.
5) Az elhelyezésre kerülő csomagautomata legnagyobb szerkezeti magassága a rendezett terepszinttől számítva nem haladhatja meg a 2,5 métert, egybefüggő vízszintes hossza pedig a 6,0 métert.
6) Az automata kezelőfelülete és a nyíló rekeszek ajtói nem nyílhatnak közterület vagy gyalogút felé úgy, hogy a gyalogosforgalom szabad űrszelvényét (minimum 1,5 méter szabad járdaszélesség) szűkítsék.
7) Csomagautomata létesítése esetén a telken belül – vagy az automata közvetlen környezetében a közterület-tulajdonos hozzájárulásával – legalább 1 darab ideiglenes gépjármű-várakozóhelyet (rakodóhelyet) kell biztosítani a futárok és az ügyfelek számára.
8) Az automata környezetében a szilárd burkolat biztosítása és a megfelelő megvilágítás a telepítő vagy az üzemeltető kötelessége.

12. § Az Ör. 32. § az alábbi bekezdésekkel egészül ki:

(18) Beépítésre szánt területek telkeinek kiszolgálását biztosító magánút hálózati szerepköre szerint kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút lehet.

(19) A közforgalom elől el nem zárt magánút minimális szélessége:

a) lakóterületet kiszolgáló út esetén:
   aa) 50 m hosszúságig legalább 10,0 m, legalább egyoldali fasor telepítésével,
   ab) 50–100 m hosszúság között legalább 12,0 m, legalább egyoldali fasor telepítésével,
   ac) 100 m hossz felett legalább 14,0 m, kétoldali fasor telepítésével.
b) gazdasági területet kiszolgáló út esetén hosszúságtól függetlenül legalább 16,0 m, kétoldali fasor telepítésével, kivéve ha csak egy telket tár fel; ekkor a szélesség legalább 12,0 m-re csökkenthető egyoldali fasor telepítése mellett.

(20) A közforgalom elől el nem zárt magánút zsákutcaként kizárólag akkor alakítható ki, ha:

a) annak közúti közlekedési területhez történő csatlakoztatására a szabályozási terv nem ad lehetőséget,
b) az 50 m-nél hosszabb szakasz végén a hulladékszállító és tűzoltó járművek számára megfelelő visszafordulási lehetőséget biztosítanak (minimum 18m),
c) az útszakasz hossza a 200 m-t nem haladja meg.

(21) Külterületi, beépítésre nem szánt területek telkeinek megközelítését biztosító magánút minimális szélessége legalább 8,0 m.

(22) Beépítésre szánt területen 50 m-nél hosszabb magánút kialakítása előtt településrendezési tanulmányterv (vagy beépítési terv) készítése szükséges, amely alátámasztja a tervezett telekszerkezet illeszkedését. A tanulmánytervet kizárólag érvényes településtervezési (TT) jogosultsággal rendelkező tervező készítheti el, kizárólag a magánúttal érintett teljes tömbre és azt digitálisan kell benyújtani az önkormányzat részére véleményezésre.

(23) Újonnan kialakuló építési telek legfeljebb egy telekhatára mentén érintkezhet magánúttal. Saroktelek kizárólag a közút és a magánút csatlakozásánál alakítható ki.

(24) Magánúttal feltárt telkek paraméterei (szélesség, mélység, építési hely) nem térhetnek el a tömbre jellemző kialakult telekszerkezettől, kivéve, ha a (16) bekezdés szerinti tanulmányterv igazolja az illeszkedést.

(25) Magánút megszüntetése kizárólag akkor engedélyezhető, ha az érintett telkek megközelítése és közműellátása a megszüntetést követően is jogszerűen biztosított marad.

(26) Magánút kialakítása során a vonatkozó útügyi műszaki előírásokat kell alkalmazni.

(27) A szabályozási terven „közforgalom elől el nem zárt" jelöléssel ellátott magánút sorompóval, kapuval vagy egyéb módon a közforgalom elől nem zárható el.

13. § Az Ör. 36. § (18) bekezdés b) pontjának 2. pontjának helyére az alábbi rendelkezés lép:

(18) SÓSTÓGYÓGYFÜRDŐ TERÜLETÉRE (18. sorszámú) VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

b) A területre vonatkozó általános előírások:

2. A közlekedési rendeltetésű területen (közúti közlekedési övezetben) kizárólag a közlekedést kiszolgáló építmények, közművek és a 31. § (10)–(11) bekezdése szerinti építmények helyezhetők el.

Kivételt képez ez alól:

a turisztikai információs iroda céljára szolgáló épület, valamint

a vendéglátóipari rendeltetési egységekhez kapcsolódó, közterületi szezonális teraszok elhelyezését biztosító építmények (pl. dobogók, árnyékoló előtetők, védőtetők).

14. § Az Ör. 38. § helyére az alábbi rendelkezés lép:

Az építési tilalommal érintett ingatlanok jegyzékét a 2. sz melléklet tartalmazza.

15. § Az Ör. 39. § az alábbi 60. és 61. pontokkal egészül ki:

1. Adottságoktól 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 telekméretek, 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 lombhullató 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 nagyobbrészt 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 m²-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. bánya, 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 anyagtárolás 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 m2, valamint az építmény magassága max. 3,0 m.

32. Rendeltetési zóna: olyan telkek összessége, ahol a telkek használatára vonatkozó előírások minden telekre 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.
60. Telek sajátos geometriája: az építési telek formája annyira szabálytalan, hogy a jogszabályban előírt általános beépítési szabályokat matematikai vagy logikai úton nem lehet alkalmazni rá.
61. Csomagautomata: olyan önkiszolgáló, elektronikus vezérlésű, rögzített műtárgy (berendezés), amely küldemények automatizált átvételét és feladását biztosítja, függetlenül annak energiaellátási módjától (hálózati vagy napelemes).

16. § Az Ör. az alábbi 5. számú függelékkel egészül ki.



A	B	C
	X	Y
1	849618.7500	286656.7000
2	849616.3700	286634.1300
3	849603.1800	286583.1600
4	849590.0500	286532.1100
5	849578.4600	286463.4900
6	849565.5200	286401.6800
7	849551.2900	286332.7700
8	849541.8500	286285.8700
9	849521.5700	286188.3200
10	849507.5600	286122.9100
11	849494.9500	286059.4200
12	849481.9700	285994.4300
13	849468.3300	285923.1300
14	849465.4310	285897.3230
15	849460.1400	285850.2300
16	849457.0400	285829.3000
17	849440.8100	285767.0200
18	849436.8800	285727.5900
19	849436.4690	285714.1040
20	849435.4200	285679.6900
21	849436.1100	285641.8000
22	849430.7635	285602.7236
23	849452.6800	285603.9200
24	849453.0800	285603.9400
25	849460.9300	285604.3700
26	849461.3760	285604.4090
27	849615.2200	285618.6700
28	849676.8700	285627.1200
29	849682.1800	285627.8500
30	849682.7400	285627.9000
31	849776.3012	285636.4936
32	849851.4350	285660.4490
33	849883.7500	285670.7500
34	849885.0240	285670.9890
35	849888.5700	285671.6500
36	849889.1280	285671.7500
37	849929.0500	285679.2400
38	849994.8600	285691.5700
39	849999.7790	285693.4200
40	850004.3000	285695.1300
41	850040.8500	285708.9300
42	850041.4480	285709.1590
43	850055.4360	285714.4290
44	850056.8600	285714.9700
45	850096.0800	285725.0600
46	850182.4380	285747.2900

A	B	C
	X	Y
47	850169.1300	285663.8800
48	850193.5200	285666.1400
49	850213.0900	285463.8500
50	850217.6800	285416.3800
51	850230.7140	285264.7019
52	850290.9200	285243.9200
53	850306.5000	285240.2000
54	850319.1700	285179.7700
55	850363.7400	284967.1600
56	850415.0200	284994.2100
57	850461.3700	285018.6600
58	850528.3900	285054.0200
59	850533.9500	285056.9500
60	850559.8600	285070.6200
61	850594.3900	285088.5400
62	850690.8400	285138.5900
63	850828.6300	285205.5300
64	850899.5900	285232.0700
65	850899.5900	285232.0700
66	850901.3900	285211.7800
67	850909.1100	285150.5800
68	850916.2900	285093.5600
69	850916.3800	285092.8800
70	850921.1500	285055.0400
71	850922.2100	285046.6400
72	850927.8600	285001.8300
73	850929.0100	284992.7200
74	850930.3600	284981.9700
75	850934.3500	284950.3700
76	850939.0700	284912.9500
77	850941.2200	284880.5000
78	850942.0520	284867.9150
79	850942.6851	284858.3326
80	850942.6800	284858.3300
81	850942.7481	284857.0829
82	850943.2020	284848.7710
83	850943.9400	284835.2400
84	850944.4780	284825.3620
85	850945.5570	284805.5250
86	850946.0992	284795.5641
87	850946.0990	284795.5640
88	850946.6410	284785.5740
89	850947.7300	284765.5200
90	850948.2500	284756.0200
91	850956.3500	284684.1700
92	850957.4100	284674.7800

A	B	C
	X	Y
93	850962.5500	284609.3500
94	850964.1900	284588.5400
95	850973.3200	284533.2000
96	850981.0338	284486.4919
97	850981.0300	284486.4900
98	850984.0300	284468.2700
99	850986.4900	284438.6500
100	850987.7100	284423.9200
101	850989.4600	284402.8300
102	850991.1400	284382.5600
103	850992.7831	284362.7989
104	850992.7802	284362.7974
105	850999.6000	284280.6100
106	851001.4900	284257.7900
107	851003.6100	284232.4200
108	851013.7146	284111.4022
109	851013.4800	284111.3800
110	851024.5200	284000.2100
111	851030.6200	283944.9400
112	851037.9400	283878.6400
113	851042.6800	283836.6500
114	851050.5400	283766.9200
115	850954.6500	283758.4800
116	850929.5200	283756.2700
117	850832.7200	283747.7500
118	850812.3400	283745.9600
119	850770.3800	283742.2700
120	850722.4400	283738.0500
121	850686.0000	283734.8400
122	850669.9100	283732.5200
123	850602.9000	283727.7300
124	850509.3500	283719.5300
125	850392.7600	283710.4200
126	850373.8500	283706.3300
127	850319.6800	283701.0800
128	850203.3700	283689.9500
129	850189.7400	283688.6600
130	850046.6200	283674.9400
131	850037.2200	283674.2900
132	850045.2500	283666.8600
133	850089.3000	283626.0800
134	850166.1600	283557.8800
135	850169.2700	283555.1200
136	850269.6100	283466.0800
137	850390.0300	283358.3400
138	850458.0200	283297.8500

A	B	C
	X	Y
139	850462.8400	283298.8200
140	850504.0800	283303.0200
141	850539.6400	283307.0100
142	850627.2400	283316.8400
143	850701.7100	283325.1900
144	850907.6200	283348.2900
145	851005.8000	283359.3100
146	851018.7900	283360.6300
147	851076.7100	283366.5200
148	851120.5400	283370.9700
149	851137.4900	283372.6900
150	851154.9800	283374.4700
151	851221.5600	283381.2400
152	851239.7400	283383.0600
153	851246.3300	283383.7200
154	851279.8294	283387.0855
155	851279.8300	283387.0800
156	851292.7900	283388.3600
157	851324.9000	283391.5300
158	851336.5000	283392.6800
159	851341.3200	283399.3100
160	851368.8800	283437.2700
161	851401.1099	283441.1005
162	851401.1100	283441.1000
163	851409.2200	283442.0600
164	851423.4800	283437.8100
165	851453.1093	283428.9862
166	851453.1100	283428.9800
167	851485.7300	283419.2600
168	851491.4300	283419.3500
169	851531.1900	283419.9400
170	851535.0900	283420.0000
171	851569.8100	283420.5200
172	851572.4600	283420.5600
173	851579.9900	283420.6700
174	851593.6200	283420.8700
175	851601.5500	283421.6500
176	851623.4100	283425.3400
177	851717.2100	283435.0800
178	851759.9300	283439.5200
179	851833.6300	283447.1700
180	851859.2100	283449.8300
181	851896.7600	283453.7300
182	851921.1700	283456.2800
183	851960.2900	283460.3700
184	851983.8360	283462.6724

A	B	C
	X	Y
185	851973.4500	283629.4700
186	851962.2100	283809.9200
187	851959.5900	283851.9900
188	851957.1100	283885.9900
189	851956.2600	283897.6300
190	851955.3100	283910.5100
191	851953.2000	283939.5100
192	851951.0700	283968.5900
193	851950.3300	283985.1900
194	851949.6700	284000.1800
195	851947.9800	284022.1900
196	851945.6800	284052.0600
197	851944.0800	284071.0400
198	851943.7000	284077.9000
199	851940.6700	284111.3600
200	851937.9100	284141.8400
201	851929.1000	284239.1900
202	851921.2700	284325.8200
203	851999.8700	284333.3000
204	851995.6600	284337.8800
205	851982.8400	284444.0000
206	851980.8400	284460.1700
207	851971.9700	284532.0600
208	851968.4100	284560.9000
209	851963.7500	284598.6900
210	851962.8800	284605.7300
211	851922.0700	284715.2600
212	851910.3300	284746.7800
213	851883.5500	284795.4400
214	851880.6800	284800.6500
215	851875.2000	284801.0000
216	851874.4000	284812.0600
217	851874.0300	284817.8200
218	851873.4800	284826.4900
219	851872.6000	284840.1600
220	851872.0800	284846.3300
221	851871.7700	284849.9800
222	851870.2900	284867.3300
223	851865.9600	284918.2600
224	851863.3400	284949.1600
225	851862.3500	284960.7700
226	851829.1404	285352.9931
227	851899.8840	285360.9070
228	851985.8900	285370.5300
229	852263.0900	285402.5100
230	852395.1400	285417.7500

A	B	C
	X	Y
231	852399.5100	285418.2600
232	852433.3400	285422.2100
233	852530.6500	285432.3600
234	852612.7700	285441.7900
235	852745.9100	285456.9300
236	852763.4500	285458.9100
237	852860.4700	285469.2400
238	853018.6400	285486.0700
239	853017.0300	285510.2800
240	852990.3900	285521.8000
241	852988.7100	285538.6000
242	853012.9800	285549.0600
243	853008.9300	285590.4700
244	852999.3800	285687.9800
245	852992.8300	285754.1500
246	852989.3100	285789.6100
247	852980.8700	285874.5600
248	852979.1600	285893.1900
249	852971.8000	285973.3400
250	852969.4800	285985.1100
251	852950.9100	286001.8400
252	852941.4500	286044.0400
253	852916.6700	286111.9300
254	852892.5000	286197.2400
255	852881.9000	286234.6600
256	852863.3900	286307.7200
257	852922.0800	286314.8600
258	852856.7400	286558.8400
259	852826.9900	286690.0090
260	852824.3500	286697.5600
261	852856.8900	286694.1000
262	852859.1800	286693.8600
263	852902.6500	286685.4100
264	852909.8800	286684.0000
265	852920.4200	286675.5500
266	852926.5600	286670.6300
267	852927.3700	286672.1900
268	852935.1000	286687.0900
269	852990.6600	286684.8300
270	852998.6300	286735.8100
271	852999.2200	286739.6000
272	853003.0400	286739.1600
273	853007.3900	286738.6600
274	853006.5100	286759.9400
275	853003.9200	286824.8400
276	853002.4100	286962.5200

A	B	C
	X	Y
277	852820.2900	286962.5200
278	852825.5500	287078.9400
279	852817.4400	287079.7900
280	852817.0000	287087.7600
281	852795.7900	287113.1800
282	852731.9600	287140.8100
283	852734.1000	287143.9200
284	852720.5800	287149.7200
285	852667.4100	287172.5000
286	852626.1200	287188.6600
287	852597.9200	287200.9900
288	852551.2600	287221.3900
289	852508.4800	287234.0200
290	852494.5700	287238.1200
291	852418.5900	287276.5800
292	852331.8000	287314.2700
293	852226.5300	287360.8400
294	852157.3100	287387.8900
295	852059.7100	287430.1800
296	852022.9956	287444.2447
297	851972.7600	287463.7200
298	851655.6250	287603.8750
299	851652.6300	287579.0100
300	851623.0900	287597.7800
301	851634.7500	287621.5000
302	851620.3600	287621.8200
303	851565.2000	287645.0100
304	851493.0900	287675.3300
305	851456.3500	287691.0500
306	851404.0900	287713.4100
307	851383.3300	287722.2900
308	851348.9100	287737.0100
309	851309.0200	287754.0800
310	851271.9500	287769.9400
311	851253.7500	287777.7800
312	851184.5600	287807.5900
313	851091.7520	287847.5740
314	851061.8200	287860.4700
315	851050.9700	287864.3600
316	851016.2000	287876.8300
317	850993.5500	287884.7500
318	850916.2800	287915.0500
319	850843.4000	287944.8900
320	850640.4200	288029.1200
321	850583.8600	288053.2800
322	850546.6700	288069.5100

A	B	C
	X	Y
323	850500.1600	288089.8000
324	850447.4700	288112.1700
325	850421.9000	288123.8200
326	850235.0600	288204.2900
327	850130.0100	288247.5400
328	850111.9400	288260.0700
329	850018.0900	288301.3600
330	849947.5300	288327.3000
331	849905.9800	288342.6600
332	849847.8800	288351.9700
333	849829.5500	288353.4100
334	849765.9100	288342.0600
335	849712.5400	288322.4900
336	849642.2900	288275.4000
337	849603.7300	288230.9000
338	849579.7700	288191.5200
339	849567.6900	288159.3500
340	849556.3400	288108.2500
341	849549.4400	288077.2000
342	849556.0506	287981.9689
343	849556.5700	287974.0300
344	849561.3500	287962.1700
345	849571.4200	287814.9300
346	849576.5800	287749.2700
347	849579.3390	287709.0200
348	849583.6300	287618.2600
349	849584.3000	287611.1000
350	849588.2400	287568.9300
351	849594.6100	287569.2700
352	849607.2400	287407.8700
353	849609.7600	287298.4500
354	849614.3870	287233.9160
355	849616.5800	287203.3200
356	849622.9000	287149.9600
357	849624.6300	287111.5100
358	849626.8400	287043.8700
359	849630.6600	286992.2000
360	849632.7100	286938.9500
361	849634.9700	286872.8900
362	849631.6100	286820.5100
363	849628.3300	286764.7200
364	849622.5300	286695.0300

17. § Az Ör. 2. melléklete helyébe jelen rendelet 2. melléklete lép.

20	4913	13620	28068
1113	4914	14058	28208
1273	4954	14168	28210
2445	4955	16094	28407
2468	4956	16113	28489
2554	5336	16151	28608
2567/1	5338	16397	29476
2831	5377	16475	29506
2833	5388	16515	29653
2834	8139	16755	29654
2836	8239	16844	29693
2837	8240	16845	29694
2842	8241	16847	29739
2918	8242	16848	30502
3112	8243	16849	30545
3124	8331	17220	30554
3135	8333	18101	30555
3137	8334	18177	30587
3153	8336	23042	30677
3154	8337	23043	30682
3155	8338	23068	30683
3213	8383	23245	3684/1
3220	8384	23336	3684/2
3221	8487	26001/1	3698/1
3240	8489	26190	3698/2
3253	8490	26282	3698/3
3270	8561	26306	3698/4
3275	8866	26333	3698/5
3392	8869	26534	3698/6
3393	9255	26580	3698/7
3428	9351	26581	3698/8
3429	9437	26582	3698/9
3434	9484	26794	4373/2
3437	9486	27611	5002/3
3524	9487	27795	5359/2
3525	9913	27796	5360/1
3576	9942	27797	5361/1
3577	11240	27798	5362/2
3578	11245	27802	5362/3
3592	11345	27803	5806/2
3682	11895	27804	7250/2
3683	13267	27805	7696/1
4371	13268	27806	8338/2
4372	13286	27807	8399/4
4911	13394	27808	9256/4
9432/1	16843/2	01058/17	0500/54

9478/1	16843/3	01185/2	0616/13
9483/2	17001/1	01185/26	0754/33
9494/1	17001/2	01185/27	0761/58
9494/3	17003/10	01185/28	0769/50
9495/5	17218/2	01185/30	25830/2
9537/1	17673/1	0120/10	26100/2
9537/11	19101/2	0122/68	26242/2
9715/3	23271/1	0124/43	26921/2
9935/2	26147/1	0124/44	26921/4
9993/4	26147/2	0124/60	28045
11238/1	26241/3	0124/9	30537/1
11238/2	26241/4	0129/10	30612/2
11242/2	26338/2	0129/104	3255
1127/2	26615/5	0129/11	7594/40
11343/4	26793/1	0129/115	9262/12
11737/1	26861/1	0129/117	9797
11737/2	27799/1	0129/119	23339
11865/17	27799/2	0129/12	1512
11865/18	27800/1	0129/13	1328/1
11865/7	27800/2	0129/30	27751/190
11866/3	28083/6	0139/4	27751/191
11866/7	28115/3	01579/19	27751/192
11877/4	28146/2	01719/3	27751/9
11982/4	28209/1	01719/4	27751/10
12404/3	28209/2	01720/58	27751/24
12673/14	28241/12	0201/51	27751/35
13306/1	28241/16	0201/52	27751/37
13515/14	28241/3	02110/27	27751/49
13521/26	28241/6	0219/4	27751/50
13616/1	28293/1	02362/268	27752
13616/2	28419/4	0250/112	27755
13618/1	28475/1	0317/128	27765
13618/2	28501/22	0321/43	27766
14009/2	28501/23	0321/48	
14026/3	28505/33	0323/76	
14026/4	28509/15	0325/102	
14182/2	30522/2	0337/6	
14191/5	30602/2	0339/10	
15266/1	30602/3	0386/70	
16013/2	30602/4	0386/71	
16218/2	30653/2	0449/19	
16265/1	30678/1	0451/114	
16315/2	30678/2	0500/1	
16315/3	31001/2	0500/28	
16340/1	5809/20	0500/29	
16638/1	5809/22	0500/31	
16646/1	6705/27	0500/32	
16646/2	7594/41	0500/33	
16714/1	7992/65	0500/38	

16714/2	7992/66	0500/39	
16843/1	8434/22	0500/53	

II. Záró rendelkezések

18. §. (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 érkeztetett és jogerősen még el nem bírált ügyekben jelen rendelet akkor alkalmazható, ha a rendelet a kérelem tárgyára vonatkozóan kedvezőbb előírásokat tartalmaz.

Nyíregyháza, 2026. május

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

6 Alátámasztó munkarész

6.1 Főépítészi nyilatkozat

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész **nem került kidolgozásra**, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész **nem került kidolgozásra**, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész **nem került kidolgozásra**, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész **nem került kidolgozásra**, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész **nem került kidolgozásra**, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész **nem került kidolgozásra**, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
7.	Biológiai aktivitási érték	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész **nem került kidolgozásra**, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
8.	Új beépítésre szánt terület	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész **nem került kidolgozásra**, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.

.....

Kovács Rita
városi főépítész

6.2 Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek

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

6.3 A rendelet-tervezet módosításainak részletes indokolása

1. módosítási pont: A helyi építési szabályzat 6/A. § (3) bekezdése

A kertvárosias és falusias lakózónáknál az előkertek vonatkozásában az I. rendű közterülettel határos teleknél 5,0 m, külterületen országos közút esetében 10,0 m, egyéb esetben 5,0 m lett az előírás, ettől való eltéréseket a 6/A. § (3) bekezdés b) pontja tartalmazza.

2. módosítási pont: A helyi építési szabályzat 7. § (1) bekezdés d) pontja

A d) pontban lehatárolt terület Nyíregyháza-Sóstógyógyfürdő országos jelentőségű gyógyhely, kiemelt turisztikai terület. A módosítás célja a terület kiemelt turisztikai, gyógyhelyi karakterének megőrzése és célirányos fejlesztése. A fenntartható és zavartalan területhasznosítás érdekében az építési övezetben elhelyezhető funkciók köre szigorúan a turisztikai attrakciókhoz, a minőségi vendéglátáshoz és a rekreációhoz kapcsolódik. A terület korlátozott térbeli kapacitásai, valamint a magas látogatottságú rekreációs funkciók elsőbbsége miatt az övezetben a hitéleti, egyházi és egyéb, nem közvetlenül a turizmushoz vagy pihenéshez köthető közösségi rendeltetések elhelyezése nem indokolt és nem megengedett. A lehatárolt tervezési terület közvetlen és tágabb környezetében a hitéleti, egyházi, valamint az azokhoz kapcsolódó közösségi és intézményi funkciók térbeli ellátottsága jelenleg is biztosított. A korlátozás célja, hogy a terület funkcionálisan homogén maradjon, és kizárólag Nyíregyháza-Sóstógyógyfürdő országos jelentőségű turisztikai céljait szolgálja.

3. módosítási pont: A helyi építési szabályzat 7. § (1) bekezdés e) pontja

A tervezési terület egy homogén, alacsony intenzitású, legfeljebb kétlakásos lakóépületekkel beépült lakókörnyezet, amely sajátos, családias karakterrel rendelkezik. A lakásszám épületenkénti és telkenkénti maximalizálása (legfeljebb 2 lakás) garantálja, hogy a jövőbeli építési tevékenységek léptékükben, tömegformálásukban és funkcionális terhelésükben szervesen illeszkedjenek a környező meglévő beépítéshez, megakadályozva a lakóterület túlépítését és degradációját.

4. módosítási pont: A helyi építési szabályzat 7. § (1) bekezdés f) pontja

A lehatárolt terület Nyíregyháza egyik legforgalmasabb része, a településkép és a városfejlesztés szempontjából kiemelt stratégiai területnek minősül. A rendeltetésmódosítás tilalma meggátolja, hogy ezekben a korszerűtlen épületekben új, hosszú távra berendezkedő, de a környezetbe nem illő funkciók jelenjenek meg (ezzel konzerválva a leromlott állapotokat). Az új épületek építésének korlátozás nélküli (az övezeti paramétereken belüli) engedélyezése biztosítja Nyíregyháza belvárosi arculatának modern, funkcionális megújulását.

5. módosítási pont: A helyi építési szabályzat 8. § (2) bekezdés b) pontja

A Kereskedelmi szolgáltató gazdasági zóna területén a megvalósítható funkciók meghatározásra kerültek, illetve telkenként kizárólag a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 1 darab lakás rendeltetési egység alakítható ki a főrendeltetésű épületen belül. A módosítással megmarad a zóna elsődleges rendeltetése az elhelyezhető lakásszám korlátozása garantálja a terület gazdasági funkcióját.

6. módosítási pont: A helyi építési szabályzat 8. § (5) bekezdése

A lehatárolási terület a belváros közvetlen szomszédságában helyezkedik el, lakóövezetekkel határolt területen. Mivel ebben a zónában nem jellemző a gazdasági terület a lakóövezetekre jellemző 5 méteres előkert lehetővé teszi a környezethez megfelelő illeszkedést.

7. módosítási pont: A helyi építési szabályzat 8. § (6) bekezdése

A módosítás célja, hogy az akkumulátor gyártásához kapcsolódó tevékenységek csak a lehatárolt területen legyenek végezhetők.

8. módosítási pont: A helyi építési szabályzat 21. § (7) bekezdése

A módosítás biztosítja, hogy zártsorú beépítés esetén az új épületek térfalat alkossanak az utcafronton, de engedi az épülethézag (kapubejárók) kialakítását is. Amennyiben a szomszédos épületek nem egy vonalban állnak, vagy korábban előkertesen épültek, a rendelkezés az illeszkedés érdekében lehetőséget nyújt az épület lépcsőzetes tömegalakítására és épülethézag kialakítását engedi meg. Az épülethézag lehetőséget nyújt a meglévő nyílászárók figyelembevételére, valamint a nagy telekhatáron álló tűzfalak elkerülésére. A 15 méteres épületmélységen túl a telek beépítettségébe nem beszámítható erkélyek kinyúlása lehetőséget biztosít az élhetőbb lakások kialakításához, valamint a szomszédos épületektől való távolság védi a magánszférát. Így a sűrű beépítés mellett is élhető és biztonságos marad a környék.

9. módosítási pont: A helyi építési szabályzat 21. § (12) bekezdése

Ezen előírás alkalmazása esetén amennyiben a lakás ablakai nem a forgalmas utcára, hanem a belső udvarra néznek, építészetileg nem indokolt megkövetelni a 75 centiméteres szintemelést. Az így kialakuló belső udvari részek szabadabb, akadálymentesebb lakáskialakítások, kedvezőbb kertkapcsolatok megvalósítását teszik lehetővé.

10. módosítási pont: A helyi építési szabályzat 21. § (22) bekezdése

A garázsokat kötelezően saját telken belül kell biztosítani, ez azért szükséges, hogy a több lakásos épületek lakói ne a közterületi parkolókat foglalják el és ne terheljék túl az utcák amúgy is korlátozott kapacitását.

11. módosítási pont: A helyi építési szabályzat 21. § (25) bekezdése

Ez a szabály azért szükséges, hogy megkönnyítse a beépítését a szabálytalan alakú telkeknek, illetve a saroktelkek egyedi problémáit is kezelje, az építési hely megállapítása során.

12. módosítási pont: A helyi építési szabályzat 21. § (26) bekezdése

A módosítással az Lke, Lf, Üü, Üh építési övezetekben az előkertek méretét szabályozzuk a kialakult állapot, valamint az illeszkedés megtartása érdekében.

13. módosítási pont: A helyi építési szabályzat 21. § (27) bekezdése

Ez a szabályozás azért szükséges, hogy az épületek között elegendő távolság maradjon a tűzbiztonság, a benapozás érdekében, de közben a keskenyebb telkek tulajdonosait se lehetetlenítse el a tervezett új beépítés.

14. módosítási pont: A helyi építési szabályzat 21. § (28) bekezdése

Ez a szabály azért szükséges, hogy a meglévő épületek lakássá alakításakor is megmaradjon a lakók magánszférája, és utcára nyíló földszinti lakások ne alakulhassanak ki csak abban az esetben, ha az eredetileg is lakás funkciónak épült.

15. módosítási pont: A helyi építési szabályzat 21. § (29) bekezdése

Erre a módosításra azért van szükség, hogy a telekalakítás során a saroktelkek mérete ne legyen aránytalanul nagy, de a beépíthetőségükre a jogszabályok figyelembevételével lehetőség legyen. Az új telekosztásoknál ezt teszi lehetővé a legalább 20 méteres telekszélesség meghatározása.

16. módosítási pont: A helyi építési szabályzat 21. § (30) bekezdése

Ez a szabályozás azt teszi lehetővé, hogy a lakóépületek esetében ne a garázskapuk és a beállók látványa határozza meg egy utca településképi megjelenését, a teljes utcafront szélességében.

17. módosítási pont: A helyi építési szabályzat 21. § (31) bekezdése

Ez a szabályozás azért kell, hogy a lakóépületek esetében ne a garázskapuk és a behajtókapuk látványa határozza meg egy utca településképi megjelenését, továbbá ne a melléképületek mögé kerüljön telepítésre a fő rendeltetést magába foglaló épület.

18. módosítási pont: A helyi építési szabályzat 21. § (32) bekezdése

A lakásonkénti 1,5 darabos gépjármű elhelyezés garantálja, hogy a megnövekedett gépjármű igényt a beruházó a saját telkén belül oldja meg. Ez megvédi a környező utcákat a túlterheléstől, szabadon tartja a járdákat, és biztosítja, hogy a környéken élők a jövőben is kényelmesen és biztonságosan tudjanak közlekedni.

19. módosítási pont: A helyi építési szabályzat 21. § (33) bekezdése

Ez a szabály azért kell, hogy a közterületek, a parkolók és az utak megőrizzék eredeti funkciójukat, és a területen ne alakuljon ki rendezetlen utcakép. A tilalom garantálja az utcák tisztaságát és az esztétikus városképet, miközben a rendezvények idejére engedélyezett ideiglenes használat biztosítja, hogy a fesztiválokon vagy programokon a látogatók ne maradjanak streetfood szolgáltatások nélkül.

20. módosítási pont: A helyi építési szabályzat 21. § (34) bekezdése

Ez a rendelkezés a gazdasági zónákban csak az építkezések idejére, ideiglenesen engedi meg a konténerek használatát, így az elkészült telephelyek rendezettek maradnak. A lakóövezetekben pedig teljesen tilos nyers ipari konténert letenni főépületként, kivéve, ha annak külső megjelenése

bizonyítottan megfelel a helyi településképi szabályoknak. Ez a megoldás kiszűri a tájidegen fém dobozokat, de zöld utat ad a modern, igényesen burkolt és esztétikus moduláris házaknak.

21. módosítási pont: A helyi építési szabályzat 21. § (35) bekezdése

Ez a szabályozás azért szükséges, mert a hirtelen elterjedő, nagy méretű, rikító színű fém csomagautomaták teljesen elcsúfítják a városképet, akadályozzák a gyalogosokat, és parkolási problémákat okoznak. Ezzel a rendelkezéssel megvédjük a város arculatát.

22. módosítási pont: A helyi építési szabályzat 32. § (18) bekezdése

Ez a szabályozás azért szükséges, hogy a jövőben kialakuló új magánutak ne csak egyszerű belső telkek feltárására alkalmasak legyenek, hanem funkcionálisan és szerkezetileg is pontosan illeszkedjenek a település meglévő, vagy jövőbeni fejlesztési elképzelései szerint kialakított közlekedési hálózatához.

23. módosítási pont: A helyi építési szabályzat 32. § (19) bekezdése

Ez a szabályozás azért szükséges, hogy az új építésű utcákban ne alakuljanak ki szűk, élhetetlen és kaotikus viszonyok. A szélesség növelése a hosszúsággal és a funkcióval arányosan biztosítja a biztonságos közlekedést és a zöldfelületek megőrzését, egy-illetve kétoldali fasorok telepítésével a városi klíma javítását.

24. módosítási pont: A helyi építési szabályzat 32. § (20) bekezdése

Ezen rendelkezés értelmében zsákutca csak akkor alakulhat ki, ha a telek formája, mérete másra nem nyújt lehetőséget (a pont). A magánút hossza nem lehet több 200 méternél (c pont), kivéve abban az esetben, ha az városszerkezeti szempontból indokolt, ehhez viszont egy beépítési tanulmány készítése szükséges, mellyel igazolható a tervezett magánút hosszának növelése. Meghatározásra kerül a forduló kötelező kialakítása (b pont) amely biztosítja, a havaria járművek, valamint a szemét szállítás biztonságos közlekedését, visszafordulását.

25. módosítási pont: A helyi építési szabályzat 32. § (21) bekezdése

Ez a szabály azért szükséges, hogy a külvárosi és mezőgazdasági területeken lévő telkek is biztonságosan megközelíthetők, feltárhatóak legyenek.

26. módosítási pont: A helyi építési szabályzat 32. § (22) bekezdése

Erre a módosításra azért van szükség, hogy az új fejlesztés építészetileg és közlekedésileg is tökéletesen illeszkedjen a környező, meglévő városi szövethez, megakadályozva a rendezetlen, telekalakítások kialakulását.

26. módosítási pont: A helyi építési szabályzat 32. § (23) bekezdése

Ez a szabály azért kell, hogy az új telekalakítások során a magánutak ne darabolják fel a tömböt, azzal ellehetetlenítve annak a meglévő utcaszerkezetbe történő integrálását, továbbá, hogy rendezetlen többszörösen tört magánutak ne alakuljanak ki.

27. módosítási pont: A helyi építési szabályzat 32. § (24) bekezdése

A rendelet biztosítja, hogy a magánutas fejlesztések során a meglévő tömbökben jellemző adottságú új telekalakítások jöjjenek létre, melyek lehetővé teszik egyes nagy tömbök feltárását, új városszerkezetileg is indokolt közlekedési utak létrehozását.

28. módosítási pont: A helyi építési szabályzat 32. § (25) bekezdése

Ez a szabály azért kell, hogy egy magánút felszámolása vagy eladása után a környéken lévő telkek ne maradjanak elzárva.

29. módosítási pont: A helyi építési szabályzat 32. § (26) bekezdése

A hivatalos útügyi műszaki előírások betartásával egy műszakilag használható út kerüljön kialakításra.

30. módosítási pont: A helyi építési szabályzat 32. § (27) bekezdése

Ez a szabály azért kell, hogy a magánutakat a tulajdonosok utólag ne zárhassák el kapukkal vagy sorompókkal, hogy a közforgalom biztosított maradjon.

31. módosítási pont: A helyi építési szabályzat 36. § (18) bekezdése

Ez a szabály azért kell, hogy Sóstógyógyfürdő utcái, járdái és terei megőrizzék elsődleges feladatukat – a biztonságos közlekedést –, de közben rugalmasan kiszolgálják a kiemelt gyógyhelyi turizmust is.

32. módosítási pont: A helyi építési szabályzat 38. § 2. melléklete

Ez a szabályozás azért szükséges, hogy az önkormányzat megvédje a jövőbeli rekreációs, szabadidős és zöldfelületi fejlesztésekre szánt területeket a beépítéstől, amíg a pontos tervek el nem készülnek. Az érintett helyrajzi számú ingatlanok felvétele a HÉSZ építési tilalom jegyzékébe biztosítja, hogy a területen a tulajdonosok ne indíthassanak olyan magánberuházásokat (például lakóházak, üzletek építését), amelyek véglegesen elvonnák a területet a közösségi rekreációs funkció elől. A tervezett fejlesztési terület nagy része már önkormányzati tulajdonban van.

33. módosítási pont: A helyi építési szabályzat 39. § 60. pontja

A város területén több olyan telek létezik, amelynek szabálytalan az alakja ezért ezeknél a telkeknél nem lehet alkalmazni a HÉSZ általános építési előírásait.

34. módosítási pont: A helyi építési szabályzat 39. § 61. pontja

A csomagautomata fogalmának pontos rögzítése a rendeletben azért elengedhetetlen, mert ez a viszonylag új típusú logisztikai berendezés korábban nem szerepelt a helyi és az országos építési szabályzatokban.

35. módosítási pont: A helyi építési szabályzat 5. sz. függeléke

A függelék egy olyan lehatárolási terület, ahol akkumulátor gyártásához kapcsolódó tevékenységek végezhetőek.

SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SZ/4ÁF/00108-20/2026.

Hiv.szám: FŐÉP/920-20/2026.
Ügyintéző: Telekfiné Bódi Mária
Települési főépítész: Kovács Rita
E-TÉR azonosító: 35085
Melléklet: beérkezett vélemények és kiértékelése, jegyzőkönyv

DR. KOVÁCS FERENC
polgármester úr
részére

POLGÁRMESTERI HIVATAL
NYÍREGYHÁZA
Kossuth tér 1.
4401

Tárgy: **Nyíregyháza Megyei Jogú Város** településrendezési eszközeinek módosítása – MÓDOSÍTÁSOK II./2026. – HÉSZ módosítás

Tervező: Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Főépítészi Osztály
Tervdokumentáció keltezése: 2026. június

Egyszerűsített eljárás – záró szakmai vélemény

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi HÉSZ módosítás megvalósításához Nyíregyháza MJV Közgyűlése Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága 115/2025. (VI. 25.) számú határozata alapján - a HÉSZ elfogadása óta eltelt időben a gyakorlati alkalmazás során felmerült észrevételek, ellentmondások feloldása okán, valamint az újonnan életbe lépő jogszabályok miatt - döntött a településrendezési eszközök módosításáról.

A döntés megvalósításának érdekében Nyíregyháza MJV Közgyűlésének Nyíregyháza 19/2005. (V. 5.) KGY rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) KGY rendelet szöveges munkarészét 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 ba) alpontja alapján - a módosítások egyeztetése az Önkormányzat kérésének megfelelően - egyszerűsített eljárás keretében történik.

A tárgyi módosítás az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 06. napján hatályos településrendezési

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 digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

A főispán helyett eljáró
Dr. Polgári András főigazgató nevében és megbízásából

Makkai-Mile Annamária
Digitálisan aláírta: Makkai-Mile Annamária
Dátum: 2026.06.19 10:33:16 +02'00'

Makkai-Mile Annamária
állami főépítész

Kapják:

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