



Ügyiratszám: FŐÉP/10-38/2019  
Ügyintéző: Telekfiné Bódi Mária

## ELŐTERJESZTÉS

- Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsághoz -

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

### Tisztelt Bizottság!

Nyíregyháza MJV Közgyűlése a 117/2005.(V.4.) számú önkormányzati határozattal fogadta el a város településszerkezeti tervét, a 19/2005. (V.5.) Ör. rendelettel pedig a város közigazgatási területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzatát és szabályozási tervét, melyeket azóta több esetben módosított.

A rendezési tervek módosításának eljárásrendjét a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI. 08.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) szabályozza.

A véleményezési eljárás elindításához, a tervezési munkák megkezdéséhez **szükséges a módosítás megindításáról szóló önkormányzati döntés meghozatala.** Nyíregyháza MJV Közgyűlése a 30/2010.(XI.12.) önkormányzati rendeletében a rendezési terv módosítási idejének meggyorsítása érdekében a rendezési terv módosításának megindításáról szóló döntést átruházta a Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottságra.

Természetesen a településrendezési terv jóváhagyása továbbra is a képviselőtestület hatáskörében maradt, hiszen a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990.évi LXV. törvény 10. § (1) bekezdésének d/ pontja alapján a képviselőtestület hatásköréből nem ruházható át a településrendezési terv jóváhagyása.

Jelen előterjesztéshez mellékelt kérelmek egyik része a Korm. rendelet 32.§ (4) alapján az **egyszerűsített eljárás** szabályai szerint lefolytatható rendezési tervi módosítások. Ebbe a csoportba azon szakmailag támogatható kérelmek tartoznak, melyeknél a településrendezési eszköz módosítása során az alábbi feltételek egyaránt teljesülnek:

- a) a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,



- b) nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, kivéve, ha a képviselő-testület döntésében a módosítást gazdaságfejlesztő beruházás megvalósulása érdekében támogatja és az legalább 15 új munkahely megteremtését biztosítja,
- c) nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

A mellékelt kérelmek másik részét képezik azon módosítások, mely a Korm. rendelet 32.§ (6a) bekezdése alapján a **teljes eljárás** szabályai lefolytatható rendezési tervi módosítások.

Az érintett területrészeket az előterjesztés mellékletét képző részletes adatlapok tartalmazzák, melyekben megtalálható a térképi melléklet, a szöveges munkarész, és a szakmai állásfoglalás.

Tájékoztatom T. Bizottságot, hogy a rendezési terv módosításával kapcsolatos feladatokat – azokban az esetekben ahol nem szükséges szakági munkarész készítése- a Hivatal saját kapacitásán belül látja el.

Kérem T. Bizottságot, hogy a mellékelt módosítások esetében a rendezési terv módosításának megindításához hozzájárulni szíveskedjen.

**Nyíregyháza, 2019. június 19.**

Tisztelettel:

  
.....  
**Veres István**, 108.  
városi főépítész



Határozat-tervezet

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése  
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

...../2019. (VI. 25.) számú  
határozata

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

**A Bizottság**

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

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

2. A módosítás az alábbi területeket érinti:

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

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

Felelős: Veres István városi főépítész.

**Nyíregyháza, 2019. június 19.**

**Erről értesülnek:**

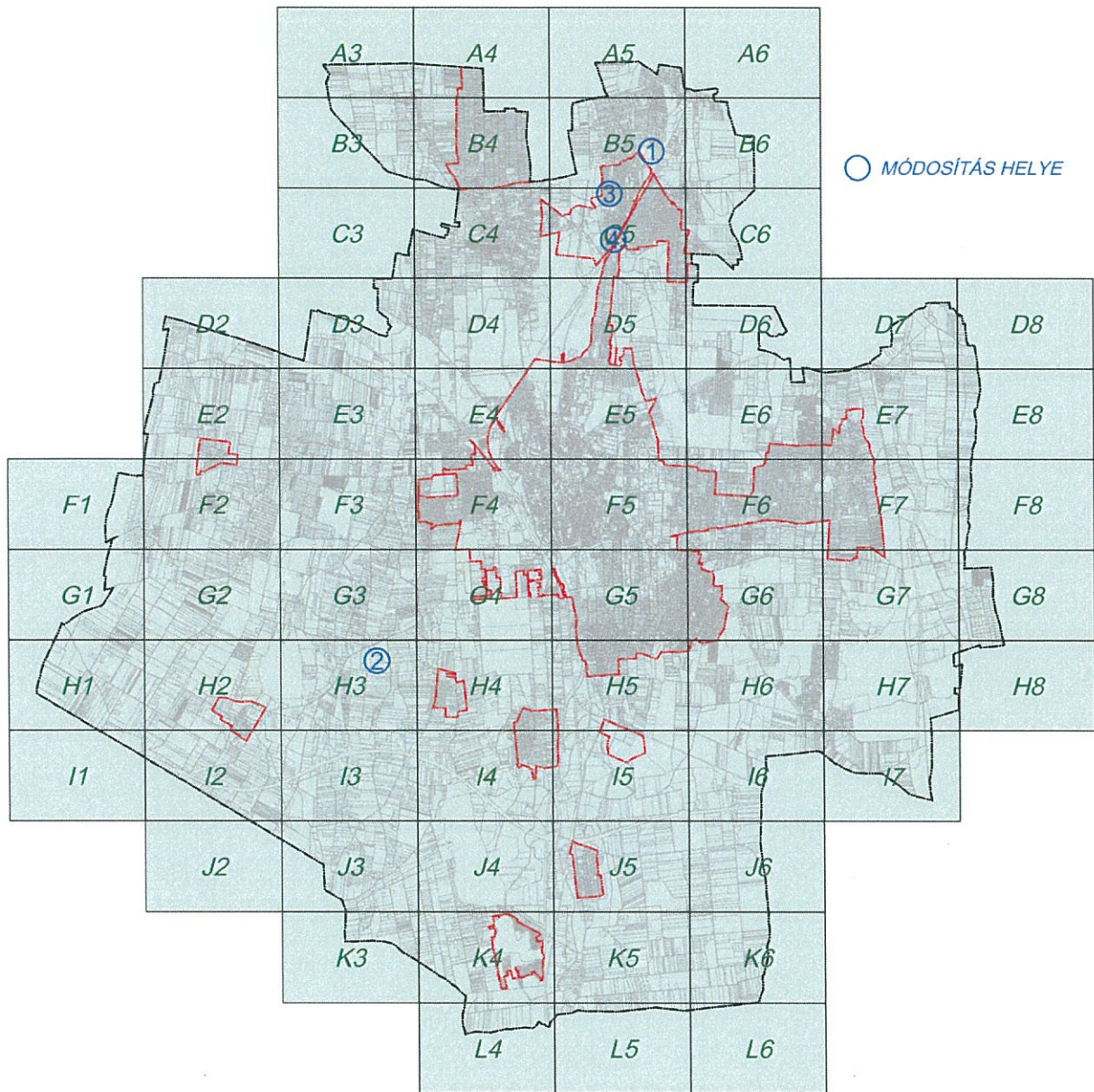
- 1.) a Közgyűlés tagjai
- 2.) a címzetes főjegyző és a polgármesteri hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői



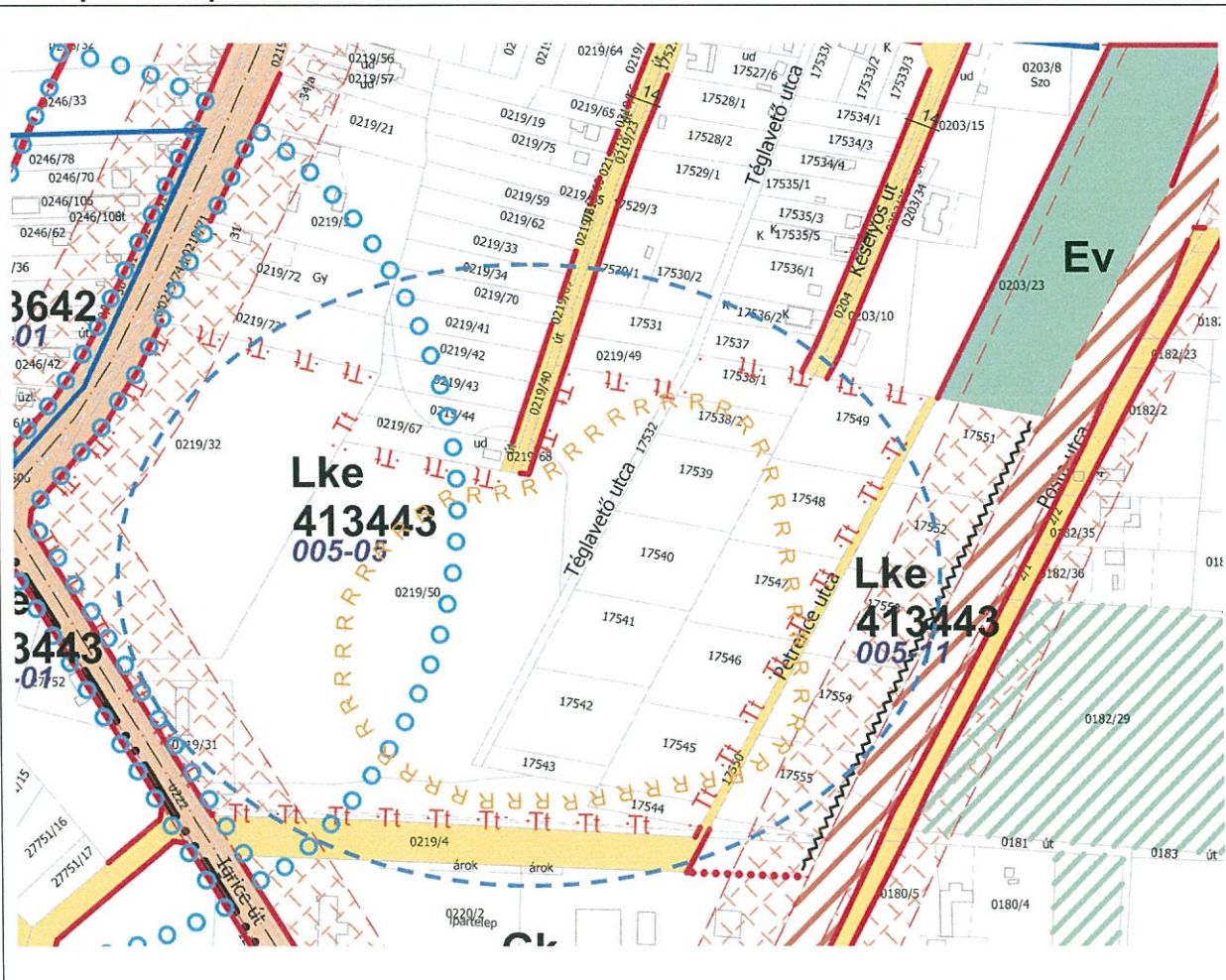
**Az egyszerűsített eljárás szabályai szerint lefolytatható  
rendezési tervi módosítások**



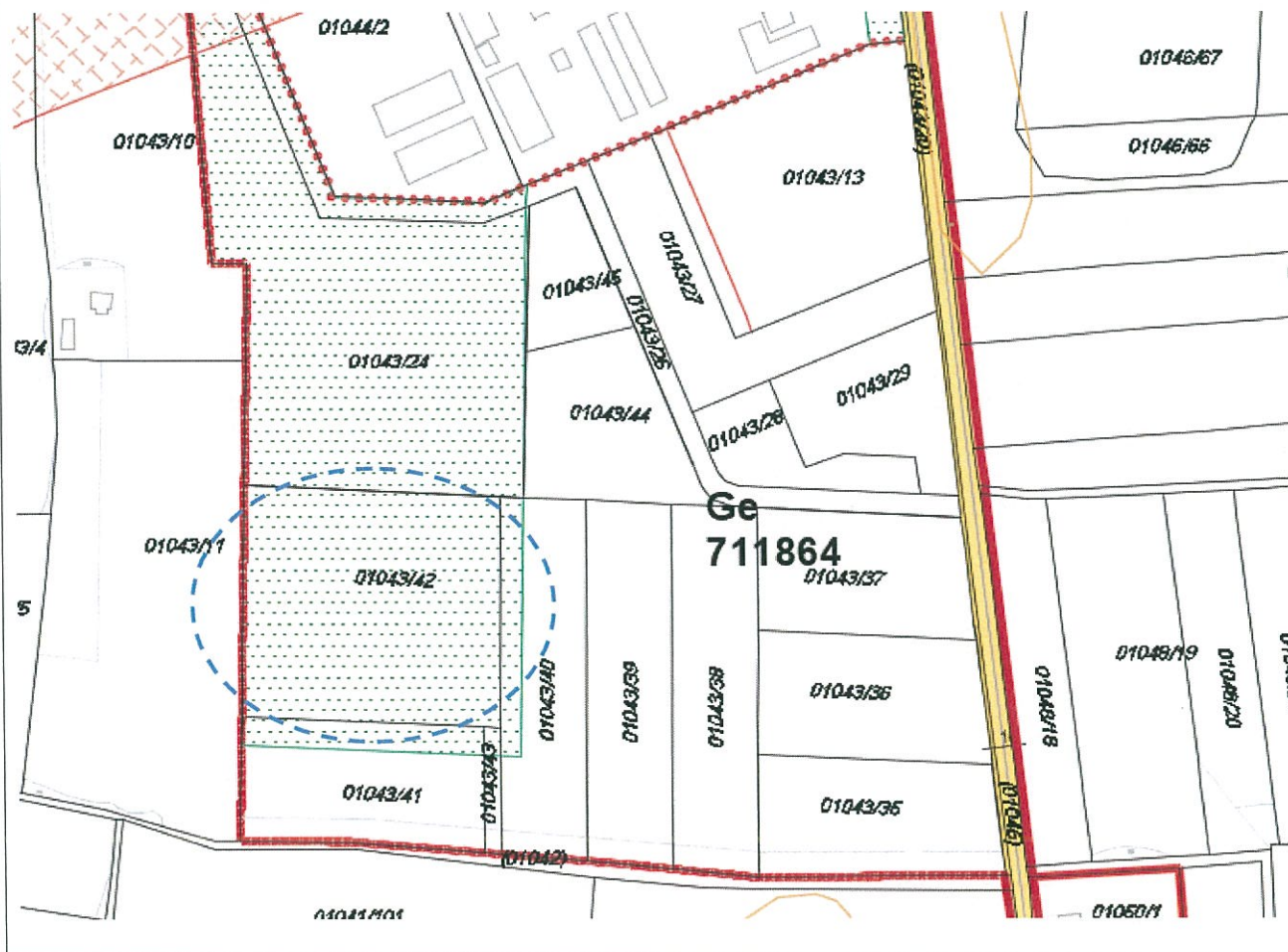
### ÁTTEKINTŐ VÁZLAT NYÍREGYHÁZA KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉRŐL



<b>E.1. Zajvédő domb kialakítása, a telektömbön belül telekhatárok-, és II. rendű közlekedési utak kijelölése</b>		
Módosító eljárás típusa: Egyszerűsített eljárás	Főépítész által TÁMOGATOTT kérelem	Szelvénytípus: B5
<b>Módosítás célja:</b>		
Fejlesztő tulajdonában lévő telkeinek felosztását tervezi, igazodva a környezetében már megvalósult telealakitásokhoz. Az övezetre előírt telealakitási minimum méreteknek megfelelően több telektömb is kialakul, így a tömböket feltáró utak kijelölése is szükségessé válik. A kialakítandó tömbök védelme érdekében a vasút közelsége miatt zajvédő domb kialakítása is indokolt.		
<b>Módosítás várható hatása:</b>		
A jelenleg rendezetlen teleknagyságok egységessé válnak és településképi szempontból a későbbi beépítések egy egységes utcaképhez is hozzájárulnak.		
<b>Megjegyzés:</b>		
A rendezési terv módosítását szakmailag támogatjuk, mert az egységes városkép kialakíthatósága érdekében történik a módosítás. A kérelmezővel településrendezési szerződést kötünk.		
<b>Hatályos szabályozási terv kivonat:</b>		



<b>E.2.</b>	<b>Napelemes kiserőmű megvalósításának céljából rendezési terv módosítása a 01043/42 hrsz.-ú ingatlanon</b>	
Módosító eljárás típusa: Egyszerűsített eljárás	Főépítész által TÁMOGATOTT kérelem	Szelvénytípus: H3
<b>Módosítás célja:</b>		
Az Sollight Energia ESCO Kft. napelemes kiserőmű megvalósításának céljából a rendezési terv módosítását kéri a 01043/42 hrsz.-ú ingatlanokon. A módosítás során a tárgyi ingatlanon jelölt „telken belüli kötelező zöldfelület (védőfásítás területe)” megszüntetését kéri, melyet saját telkén visszapótol.		
<b>Módosítás várható hatása:</b>		
A napelem rendszer környezetbarát módon állít elő a napenergiából villamos energiát. Kiváló hatásfokú, költséghatékony és környezetkímélő alternatíva az elektromos áram előállítására.		
<b>Megjegyzés:</b>		
A rendezési terv módosítását szakmailag támogatjuk, mert a kívánt beruházás megvalósulhat és a visszapótlás a beruházó telephelyén (mely több helyrajzi számból áll) megtörténik. A kérelmezővel településrendezési szerződést kötünk.		
<b>Hatályos szabályozási terv kivonat:</b>		



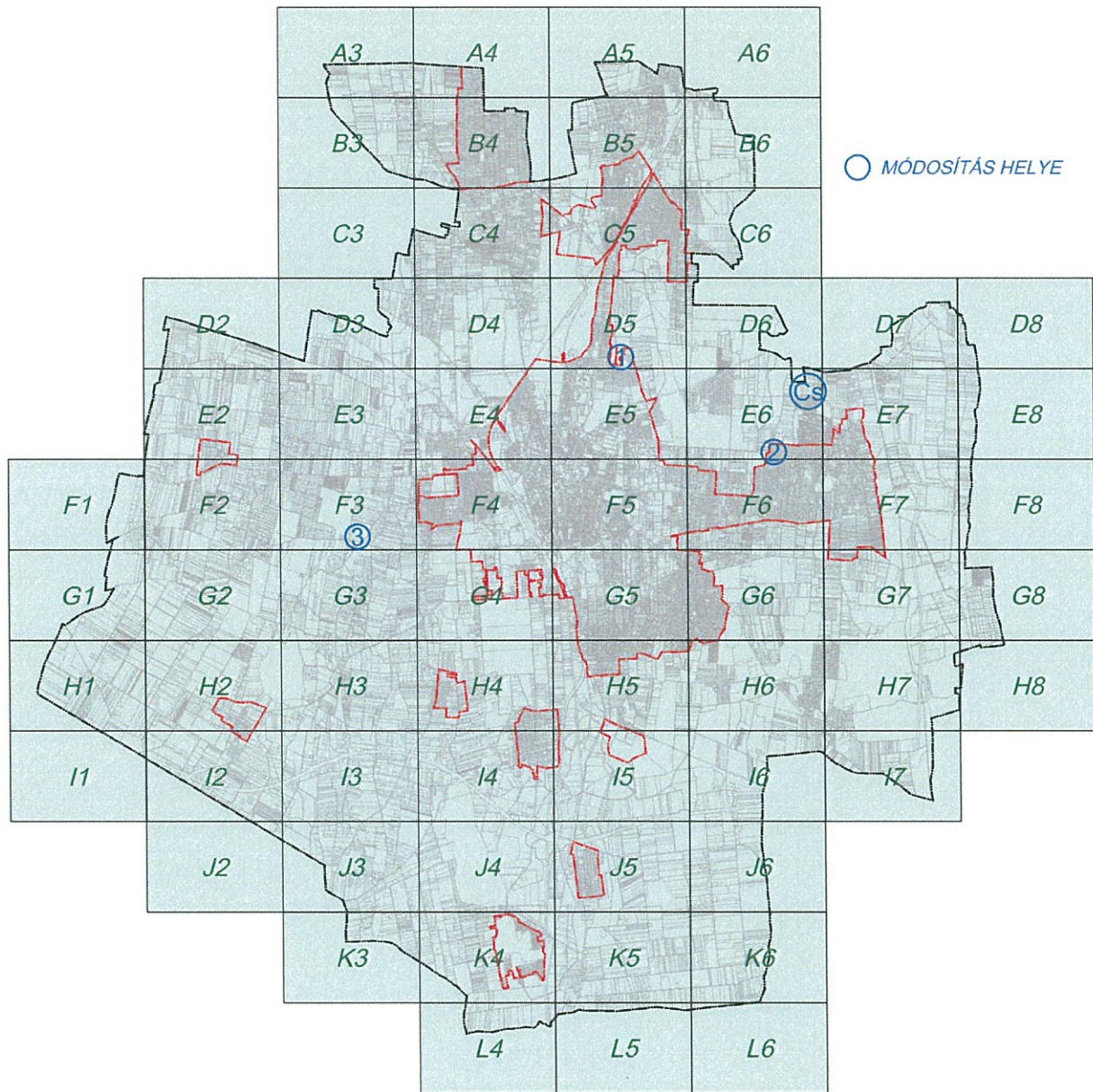


<b>E.4.</b>	<b>A Nyíregyháza 15400 hrsz.-ú II. rendű közlekedési célú közterületi besorolású ingatlan egy részének Hétvégiházás üdülőzónára (Üh) történő módosítása</b>	
Módosító eljárás típusa: Egyszerűsített eljárás	Főépítész által TÁMOGATOTT kérelem	Szelvénytípus: C5-3
<b>Módosítás célja:</b>		
Kérelmező a tulajdonában lévő 15398 hrsz.-ú ingatlanának telekkiegészítéseként kívánja megvásárolni 15400 hrsz.-ú II. rendű közlekedési célú közterület, önkormányzati tulajdonú út északi telekrészét.		
<b>Módosítás várható hatása:</b>		
A jelenleg zsákutcaként használható ingatlanrész megszűnésével egy átláthatóbb utcaszervezet alakul ki.		
<b>Megjegyzés:</b>		
A rendezési terv módosítását szakmailag támogathatónak tartjuk, mert az egységes városkép kialakíthatósága érdekében történik a módosítás.		
<b>Hatályos szabályozási terv kivonat:</b>		

**A teljes eljárás szabályai szerint lefolytatható  
rendezési tervi módosítások**

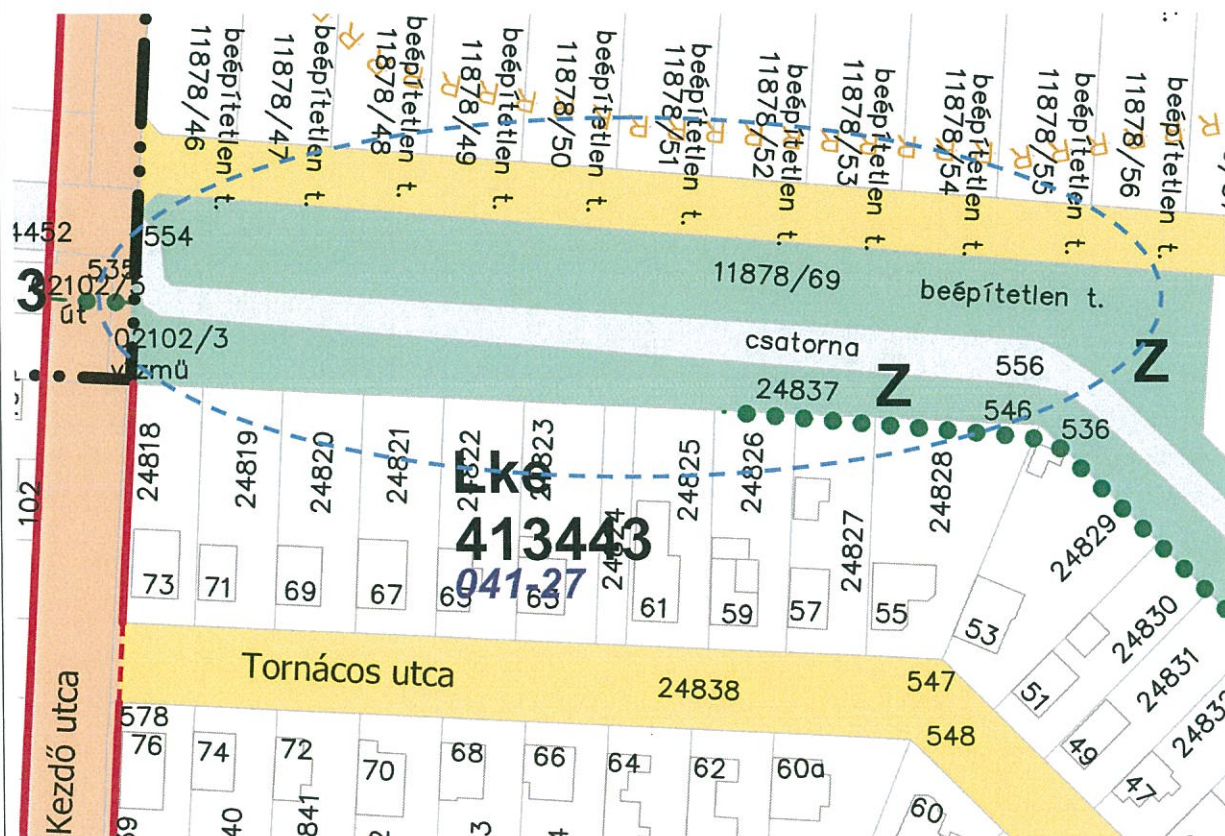


## ÁTTEKINTŐ VÁZLAT NYÍREGYHÁZA KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉRŐL



<b>T.1.</b>	<b>A Nyíregyháza 31231/18 hrsz-ú ingatlan egy részének Közpark zóna (Z) Kertvárosias lakózónára (Lke) történő módosítása</b>	
Módosító eljárás típusa: Teljes eljárás	Főépítész által TÁMOGATOTT kérelem	Szelvénytípus: D5
<b>Módosítás célja:</b>		
A nyíregyházi 31231/18 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa a Gerlóczy Gábor utcától nyugatra lévő területén építési telkek kialakítását tervezi. Jelenleg ezen terület Közpark zóna (Z) besorolású, Kertvárosi lakóövezetbe (Lke) történő módosításával további beépítésre szánt telkek kialakítására lesz lehetősége.		
<b>Módosítás várható hatása:</b>		
A magántulajdonos véghezvihatja fejlesztési elképzeléseit.		
<b>Megjegyzés:</b>		
A rendezési terv módosítását szakmailag támogathatónak tartjuk. A rendezési tervi módosítás magánberuházás érdekében történik, annak költségeit és az esetleges biológiai aktivitás érték visszapótlás költségeit a kérelmező vállalja Településrendezési szerződés keretében.		
<b>Hatályos szabályozási terv kivonat:</b>		

<b>T.2.</b>	<b>A Nyíregyháza 11878/69 hrsz.-ú ingatlan Közpark zóna (Z) övezeti besorolásának módosítása kertvárosias lakózónára</b>	
Módosító eljárás típusa: Teljes eljárás	Főépítész által TÁMOGATOTT kérelem	Szelvénytípus: E6-4
<b>Módosítás célja:</b>		
A nyíregyházi 11878/69 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa építési telkek kialakítását tervezi. Jelenleg ezen terület Közpark zóna (Z) besorolású, Kertvárosi lakóövezetbe (Lke) történő módosításával további beépítésre szánt telkek kialakítására lesz lehetőség.		
<b>Módosítás várható hatása:</b>		
A magántulajdonos véghezvihatja fejlesztési elképzeléseit.		
<b>Megjegyzés:</b>		
A rendezési terv módosítását szakmailag támogathatónak tartjuk. A rendezési tervi módosítás magánberuházás érdekében történik, annak költségeit és az esetleges biológiai aktivitás érték visszafizetési költségeit a kérelmező vállalja Településrendezési szerződés keretében.		
<b>Hatályos szabályozási terv kivonat:</b>		



<b>T.3.</b>	<b>A Nyíregyháza 0683/218 hrsz.-ú ingatlan északi telekrészének Egyéb ipari gazdasági zónából (Ge) I. rendű közlekedési célú közterületé való kijelölése</b>	
Módosító eljárás típusa: Teljes eljárás	Főépítész által TÁMOGATOTT kérelem	Szelvénytípus: F3
<b>Módosítás célja:</b>		
A Rókabokori út és a Simai-főfolyás találkozásánál homokfogó zsilip épült a 0683/218 hrsz.-ú ingatlan északkeleti részén. A jelenleg hatályos szabályozási terv szerint a tárgyi ingatlan műtárggyal érintett része még gazdasági övezetbe esik. A főfolyáshoz tartozó műtárgyak csak közterületen helyezhetők el, ezért az ingatlan fennmaradó területét is át kell sorolni I. rendű közlekedési célú közterületté.		
<b>Módosítás várható hatása:</b>		
A valós állapot és a szabályozási terv összhangba kerül.		
<b>Megjegyzés:</b>		
A rendezési terv módosítását szakmailag támogathatónak tartjuk.		
<b>Hatályos szabályozási terv kivonat:</b>		

