



Ügyiratszám: FŐÉP/122-1/2020.
Ügyintéző: Telekfiné Bódi Mária

ELŐTERJESZTÉS

- Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsághoz -

Nyíregyháza MJV szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosításával kapcsolatos állásfoglalásra a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján a környezeti vizsgálat szükségességéről
(3 terület rendezési terv módosítása egyszerűsített eljárás szerint)

Tisztelt Bizottság!

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága átruházott hatáskörében **3 területre vonatkozóan** döntött a 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.

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben meghatározott **környezeti vizsgálat szükségességéről** a jogszabályban meghatározott szervektől 2019 áprilisában az előzetes véleményeket, észrevételeket megkértük FŐÉP/468-5/2019. ügyiratszámom (3. számú melléklet). Jelen módosítási tervezetünk az egyszerűsített eljárás keretében a szabályozási terv **3 területen** történő módosítási javaslatával folyik. A megkérdezett környezet védelméért felelős szakigazgatási szervek **nem tartották szükségesnek** a környezeti vizsgálat elkészíttetését. (2. számú melléklet)

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerint a település részterületeire készülő településrendezési tervek készítésénél környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről a Közgyűlésnek állást kell foglalnia. A Közgyűlés bizottságai feladatai és hatáskörei megállapításáról szóló 26/2019. (XII.20.) Önkormányzati rendelet 2. melléklet 13.5 pontja alapján a Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottságra ruházta át a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3.§-ában meghatározott tervekkel, illetve programokkal kapcsolatos **környezeti vizsgálat szükségességére vonatkozó állásfoglalás** kialakítását.

Fenti előterjesztés alapján kérem T. Bizottságot az állásfoglalása kialakítására. (1. sz. melléklet)

Nyíregyháza, 2020. 01. 29.

Tisztelettel:


Kovács Rita
városi főépítész



Határozat-tervezet

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága**

...../..... (..... ..) 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
(3 terület módosítása egyszerűsített eljárás szerint)**

A Bizottság

az alábbi folyamatban lévő rendezési terv módosítás esetében:

- egyszerűsített eljárásban 3 területen történő 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, 2020. február

Erről értesülnek:

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



2. sz. melléklet a FŐÉP/122-1 /2020. számú előterjesztéshez

Államigazgatási szervek véleményezésének kiértékelése a Környezeti értékeléshez - 3 terület módosítása egyszerűsített eljárás szerint (egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet alapján)			
	Államigazgatási szerv	Államigazgatási szerv véleménye	Tervezői válaszok
1	Szabolcs- Szatmár- Bereg Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.	A tervezett módosítások környezeti hatását nem itéli olyan jelentősnek , ami a környezeti vizsgálat lefolytatását szükségessé tenné.	Tervezői észrevételt nem igényel.
2.	Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei KH Nyíregyházi Járási Hivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi Főosztály 4400 Nyíregyháza, Kölcsey u. 12-14., 4401 Nyíregyháza, Pf.: 246.	Környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek .	Tervezői észrevételt nem igényel.
3	Szabolcs- Szatmár- Bereg Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Népegészségügyi Osztály 4400 Nyíregyháza, Árok u. 41	Környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek .	Tervezői észrevételt nem igényel.
4	Szabolcs- Szatmár Bereg Megyei Kormányhivatal Katasztrófavédelmi Igazgatóság 4400 Nyíregyháza, Erdő sor 5.	Környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek .	Tervezői észrevételt nem igényel.
5	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Örökségvédelmi Osztály 1014 Budapest, Logodi u. 38-40.	Környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek .	Tervezői észrevételt nem igényel.
6	Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága 4024 Debrecen, Sumen u. 2.	Véleményét határidőig nem küldte meg.	-
7	Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatala Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály 4024 Debrecen, Kossuth u. 12-14	Az Országos Erdőállomány Adattárban nem található erdő-vagy erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló terület. Ennek megfelelően környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek az erdészeti hatóság.	Tervezői észrevételt nem igényel.
8	Szabolcs- Szatmár- Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatala Élelmiszerlánc-biztonsági, Növény- és Talajvédelmi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály 4400 Nyíregyháza, Kótaji u. 33.	Talajvédelmi szempontból nem szükséges környezeti vizsgálat készítése.	Tervezői észrevételt nem igényel.
9	Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatala Agrárügyi Főosztály Földmérési és Földügyi Osztály 4400 Nyíregyháza, Báthory u. 13.	Véleményét határidőig nem küldte meg.	-
10	B-A-Z Megyei KH Hatósági Főosztály Bányászati Osztály 3527 Miskolc, Soltész Nagy Kálmán u. 5.	Az érintett területeken engedélyezett szilárdásvány-kutatás, bejelentett előkutatás nincs. A tárgyi módosításokkal érintett területeken nincs olyan nyilvántartott ásványvagyron előfordulás vagy védelmet igénylő földtani érték, szerkezet, nem ismert olyan egyéb földtani tényező, amelynek védelme érdekében feltételek előírása, jelentős környezeti hatással kapcsolatos szakterületi előírás válna szükségessé, környezeti vizsgálat elkészítése - bányászati szakigazgatási szempontból -nem indokolt .	Tervezői észrevételt nem igényel.
11	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Népegészségügyi Osztály I. 1550 Budapest, Pf. 203.	Természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, így véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.	Tervezői észrevételt nem igényel.
12	Országos Közegészségügyi Központ 1097 Budapest, Albert Flórián út 2-6.	Véleményét határidőig nem küldte meg.	-
13	Nyíregyháza Megyei Jogú Város Főjegyzője 4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1.	A tervezett módosítás oltalom alatt álló természeti értékeket érint (Dózsa György utcai japánakác fasor), viszont környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek .	Tervezői észrevételt nem igényel.

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
Településrendezési eszközeinek módosítása

- 2019 -

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 41.§-a szerinti egyszerűsített eljárás
előzetes véleményezési dokumentációja

3 TERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVI MÓDOSÍTÁSA

(Belső körút, Rákóczi Ferenc utca, Damjanich lakópark)

Tervező:

Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatala – Főépítészeti Osztály

2019. március





ALÁÍRÓLAP

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Tervező: Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Főépítészeti Osztály

Vezető tervező:

Veres István
vezető településrendező tervező
TT-15-0125/2011

Tervező munkatárs:

Kukucska Zsolt
okl. építőmérnök



RENDELET-TERVEZET

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
KÖZGYŰLÉSÉNEK

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

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

(3 TERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA)

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése

az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B § (2) bekezdés b) pontjában, a 62 §. (6) bekezdés 6.) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40. § (1) bekezdésre figyelemmel az Állami Főépítész Úr szakmai véleményének megadásával – és a Magyarország helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontja alapján meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1.§. A Nyíregyháza 19/2005. (V. 5.) KGY rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI.12) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 20. § 3/b táblázata az alábbiak szerint változik:

„A 3/a táblázat kódjainak értelmezése

Építmény- magasság kódja	Építménymagasság** m-ben	Max. terepszint feletti szintszámok (a tetőtéri szinttel együtt)	3/b táblázat
			Megjegyzések
1	≤ 3,5	2	- Szabadon álló beépítési mód esetén csak a felső magassági értékre vonatkozó előírásokat kell betartani
2	≤ 4,5	2	
3	≤ 6,5	2	
4	≤ 7,5	3	
5	7,5-9,5	4	
6	9,5-12,5	5	
7	12,5-16,0	6	
7*	12,5-16,0	6 (8)	- 7* építménymagassági kód esetén kivételesen városképi szempontok alapján földszint + 7 szint elhelyezhető az övezetben előírt átlagos 6 szint betartásával
0	Adottságtól függően. Az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.	X	

**Az épületnek nem minősülő építmények, műtárgyak egyéb előírás hiányában elvi építési engedélynek megfelelően az egyéb előírások betartásával ennél nagyobb magassággal is építhetők.”

2.§. Az Ör. 1. számú mellékletét képző szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 1. melléklete szerint jóváhagyja.



3.§.(1) Ez a rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba és a következő napon hatályát veszíti. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően induló ügyekben alkalmazni kell.

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

Nyíregyháza, 2019.

Előzmények

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata **3 terület vonatkozásában** a rendezési terv módosítását tervezi, melyek mögött lakossági megkeresések állnak.

Jelen módosításaink esetében a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése. A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32.§ (4) bekezdése alapján a rendezési terv módosító eljárás az **egyszerűsített eljárás szabályai szerint lefolytatható.**

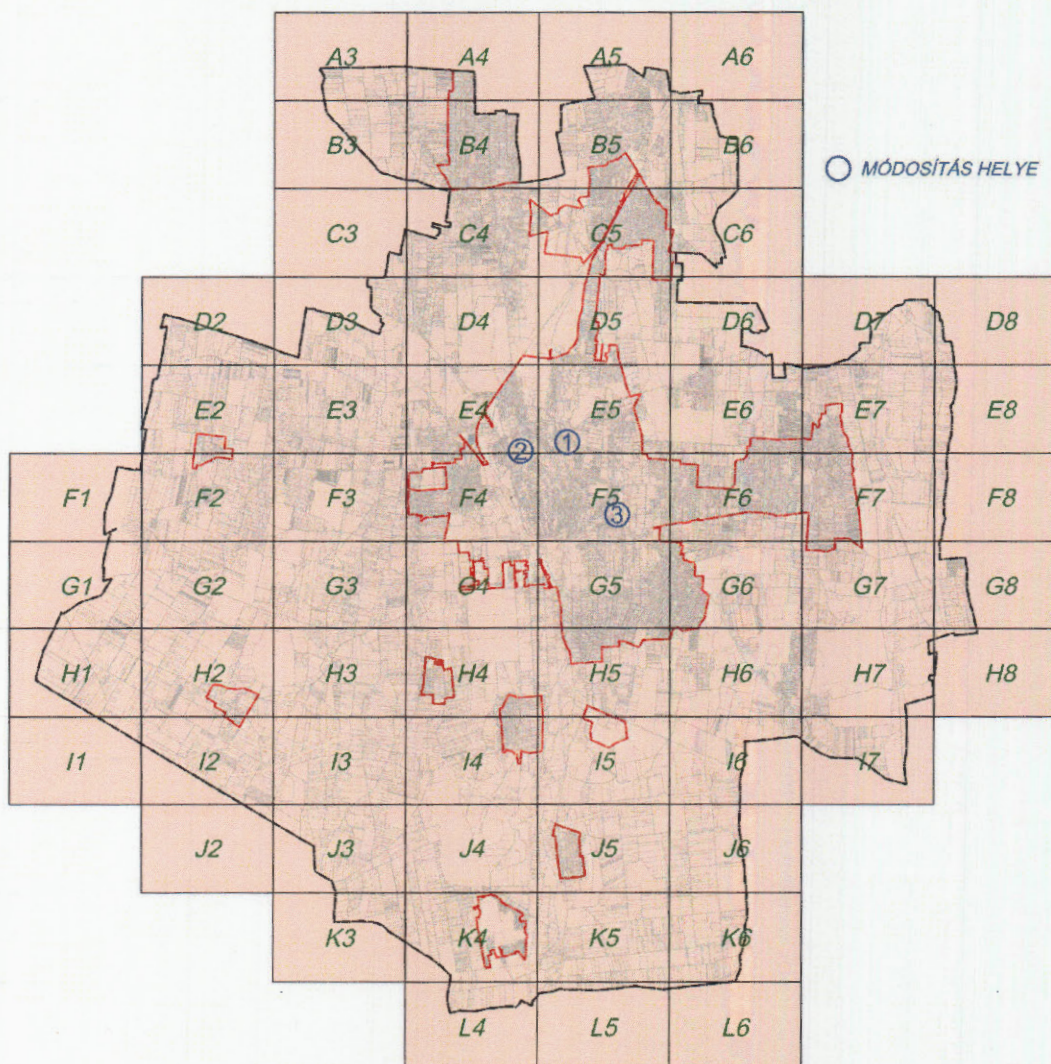
A fentiek ismeretében szakmailag támogathatók a módosítások. Nyíregyháza MJV Közgyűlésének Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága átruházott hatáskörében a 36/2019. (III.26.) sz. határozatában döntött a város szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának jóváhagyásáról szóló 21/2007. (VI.12) KGY rendelet módosításának elkészítéséről.



Módosítással érintett területek

Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
E.1.	36/2019. (III.26.)	E5-3	Dózsa György utca – Belső körút – Selyem utca - Nyár utca által határolt tömb	A Dózsa György utca – Belső körút sarok déli oldalán lévő tömb megengedett építménymagasságának növelése Vt 215354 → Vt 215355
E.2.	36/2019. (III.26.)	E4-4, F4-2	Mező utca - Rákóczi Ferenc utca - Búza utca - Bethlen Gábor utca által határolt tömb	A tömb északi részén a Rákóczi Ferenc utca mentén az övezet megengedett építménymagasságának növelése Vt 215354 → Vt 215356
E.3.	36/2019. (III.26.)	F5-4	Mikszáth Kálmán utca - Czuczor Gergely utca – Tüzér utca - Kállói út által határolt tömb	A tömb délnyugati részén a Kállói út mentén lévő övezet megengedett építménymagasságának növelése Vt 216376 → Vt 216377*

Áttekintő vázlat Nyíregyháza közigazgatási területéről





Módosítással érintett területek lehatárolása

Sorsz.	Szelvényszám	Területlehatárolás
E.1.	E5-3	Dózsa György utca – Belső körút – Selyem utca - Nyár utca által határolt tömb



A tervezési területek ortofotója (forrás: www.google.hu/maps)



A tervezési területek alaptérképe - „Készült az állami alapadatok felhasználásával”



Sorsz.	Szelvéyszám	Területlehatárolás
E.2.	E4-4, F4-2	Mező utca - Rákóczi Ferenc utca - Búza utca - Bethlen Gábor utca által határolt tömb



A tervezési területek ortofotója (forrás: www.google.hu/maps)



A tervezési területek alaptérképe - „Készült az állami alapadatok felhasználásával”

Ügyiratszám: FŐÉP/468-6/2019.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647



Sorsz.	Szelvényszám	Területlehatárolás
E.2.	E4-4, F4-2	Mező utca - Rákóczi Ferenc utca - Búza utca - Bethlen Gábor utca által határolt tömb



A tervezési területek ortofotója (forrás: www.google.hu/maps)

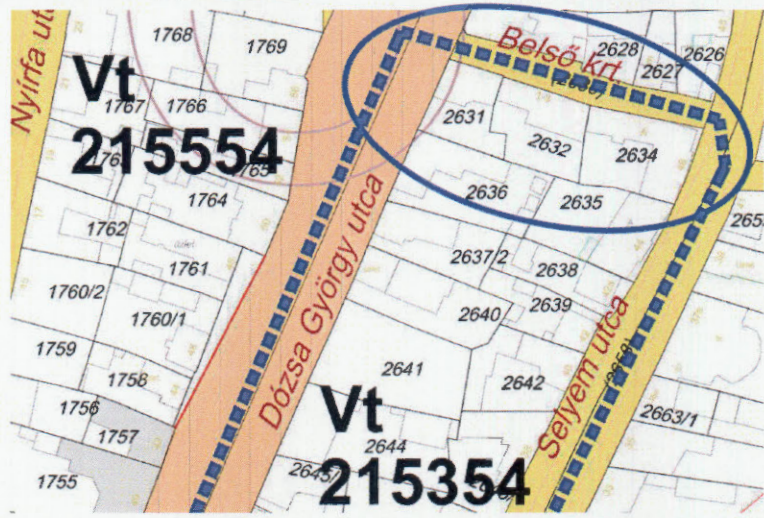


A tervezési terület alaptérképi kivonata

Ügyiratszám: FŐÉP/468-6/2019.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647



A módosítással érintett területek részletes bemutatása

E.1. A Dózsa György utca – Belső körút sarok déli oldalán lévő tömb megengedett építmény-magasságának növelése		
Módosító eljárás típusa: Egyszerűsített eljárás	Megindító bizottsági határozat: 36/2019. (III.26.)	Szelvénytípus: E5-3
Módosítás célja: A Dózsa György utca – Belső körút sarkon a 2631 hrsz.-ú ingatlanon lévő félbehagyott társasház befejezéséhez kérte a tulajdonosa a tömbre vonatkozó megengedett építménymagasság növelését 7,5m-ről 7,5-9,5m közöttire, hogy a Belső körút felől a befejező szint magasabb lehessen és az utcaképbe illeszkedőbb módon csatlakozhasson a fsz. + 2 emelet magas szomszédos lakóépülethez. Szakmailag támogatható, hogy a Belső körút felől a sarokingatlan nagyobb építménymagasságot kapjon, ezért a 2631, 2632, 2634 hrsz.-ú ingatlanok új, 7,5-9,5m közötti megengedett építménymagasságú övezetbe lesznek besorolva. A Vt215354 övezeti kódban marad a max. 7,5m-es építménymagasság.		
Módosítás várható hatása: A Dózsa György utca látképe mentesül a félbehagyott épületektől, egységesebb lesz az utca- és városkép.		
Megjegyzés: A rendezési terv módosítását szakmailag támogathatónak tartjuk, mert az egységes városkép kialakíthatósága érdekében történik a módosítás. A kérelmezővel településrendezési szerződést kötünk.		
Hatályos szabályozási terv kivonat:		
		
Szabályozási elemek a módosítással érintett beépítésre szánt területeken:		
	Jelenlegi szabályozás	Tervezett szabályozás
Övezeti kód	Vt 215354	Vt 215355
Terület-felhasználás	Településközpont vegyes zóna	Településközpont vegyes zóna
Építészeti karakter	polgárvárosi	polgárvárosi
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult	nem kialakult
Beépítési mód	zártosorú - általános	zártosorú - általános
Megengedett legkisebb telekméret	600 m ²	600 m ²
Megengedett legkisebb telekszélesség	12 m	12 m
Megengedett legkisebb telekmélység	30 m	30 m
Megengedett legnagyobb beépítettség	40%	40%
Legkisebb zöldfelületi fedettség	20%	20%
Megengedett építménymagasság	7,5 m	7,5-9,5 m



E.2. Rákóczi Ferenc utca mentén az övezet megengedett építménymagasságának növelése a Mező utca és a Búza tér között		
Módosító eljárás típusa: egyszerűsített eljárás	Megindító bizottsági határozat: 36/2019. (III.26.)	Szelvénytípus: E4-4, F4-2
Módosítás célja:		
A Mező utca - Rákóczi Ferenc utca sarkon lévő 5538,5582-5585, 5588 és 5589 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosa kéri a tömbre vonatkozó megengedett építménymagasság növelését 7,5m-ről 9,5-12,5m közöttire, hogy ezekre az építési telkekre tervezett társasház illeszkedőbb módon csatlakozhasson a környező lakóépülethez. A tömb Mező utca felőli oldalán az építménymagasságot az önkormányzat már 2009-ben 7,5-9,5m közöttire növelte, de akkor technikai hiba folytán nem lett leválasztva övezeti határral a Rákóczi Ferenc utca felőli rész. Most ezt a hibát is javítjuk és hozzáigazítjuk az építménymagasságot a környezethez 7,5m-ről 9,5-12,5m közötti megengedett magasságúra.		
Módosítás várható hatása:		
A Mező utca és a Rákóczi Ferenc utca utcaképe egységesebbé válik. Az övezetben a Rákóczi utca északi oldalához hasonló magasságú épületek (fsz.+4 emelet) építésére nyílik lehetőség.		
Megjegyzés:		
A rendezési terv módosítását szakmailag támogathatónak tartjuk, mert az egységes városkép kialakíthatósága érdekében történik a módosítás. A kérelmezővel településrendezési szerződést kötünk.		
Hatályos szabályozási terv kivonat:		
Szabályozási elemek a módosítással érintett beépítésre szánt területeken:		
	Jelenlegi szabályozás	Tervezett szabályozás
Övezeti kód	Vt 215354	Vt 215356
Terület-felhasználás	Településközpont vegyes zóna	Településközpont vegyes zóna
Építészeti karakter	polgárvárosi	polgárvárosi
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult	nem kialakult
Beépítési mód	zárt sorú - általános	zárt sorú - általános
Megengedett legkisebb telekméret	600 m ²	600 m ²
Megengedett legkisebb telekszélesség	12 m	12 m
Megengedett legkisebb telekmélység	30 m	30 m
Megengedett legnagyobb beépítettség	40%	40%
Legkisebb zöldfelületi fedettség	20%	20%
Megengedett építménymagasság	7,5 m	9,5-12,5 m



E.3. A Kállói út északi oldalán a Mikszáth Kálmán utca és a 3678/31 hrsz.-ú út között megengedett építménymagasság növelése		
Módosító eljárás típusa: egyszerűsített eljárás	Megindító bizottsági határozat: 36/2019. (III.26.)	Szelvénytípus: F5-4
Módosítás célja:		
<p>A Damjanich lakópark tulajdonosa kéri a tömbre vonatkozó megengedett építménymagasság növelését 9,5-12,5m-ről (földszint + 4 emelet) 12,5-16,00m közöttire, hogy a 3678/20 és 3678/17 hrsz.-ú ingatlanokra tervezett társasházak egyes toronyszerű részei magasabbak (földszint + 7 emelet) lehessenek a jelenleg megengedettnél.</p> <p>A lakóépület településképi szempontból történő tervtanács bemutatásán a Tervtanács is kérte az épület oszlopszerű megjelenését, hogy a torony a későbbiekben megépülő párával a lakópark kapuzatául szolgálhasson.</p> <p>A módosítás során a HÉSZ-be bekerül egy olyan előírás, melynek érvényesítése során a városképi szempontok alapján kivételesen fsz. + 7 emelet elhelyezhető az övezetben az előírt átlagos 6 szint betartásával.</p>		
Módosítás várható hatása:		
<p>A volt Damjanich laktanya főbejáratát jelképezve a lakópark kapuzatául szolgálhat az újonnan épülő társasház a majdani tervezett párával. Urbanisztikai, városképi szempontból előnyös megjelenést biztosít a környezetére nézve.</p>		
Megjegyzés:		
<p>A rendezési terv módosítását szakmailag támogathatónak tartjuk, mert az egységes városkép kialakíthatósága érdekében történik a módosítás. A kérelmezővel településrendezési szerződést kötünk.</p>		
Szabályozási elemek a módosítással érintett beépítésre szánt területeken:		
	Jelenlegi szabályozás	Tervezett szabályozás
Övezeti kód	Vt 216376	Vt 216377*
Terület-felhasználás	Településközpont vegyes zóna	Településközpont vegyes zóna
Építészeti karakter	polgárvárosi	polgárvárosi
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult	nem kialakult
Beépítési mód	zártosorú - kertes	zártosorú - kertes
Megengedett legkisebb telekméret	600 m ²	600 m ²
Megengedett legkisebb telekszélesség	12 m	12 m
Megengedett legkisebb telekmélység	30 m	30 m
Megengedett legnagyobb beépítettség	60%	60%
Legkisebb zöldfelületi fedettség	20%	20%
Megengedett építménymagasság	9,5-12,5 m	12,5-16,0 m, átlag 6, max. 8 szinttel

