



Ügyiratszám: FŐÉP/561-18/2020.
Ügyintéző: Kukucska Zsolt

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 módosításához szükséges partnerségi vélemények kiértékelésének jóváhagyásáról (Összevont 10 terület - egyszerűsített eljárás)

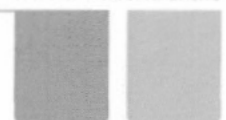
Tisztelt Bizottság!

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága átruházott hatáskörében **10 területre vonatkozóan** 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. A terület bemutatását a mellékelt véleményezési dokumentáció tartalmazza. (3. számú melléklet)

Jelen módosításaink esetében a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik, új beépítésre szánt terület kijelölése történik, nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 32.§ (4) bekezdése alapján a rendezési terv módosító eljárás az **egyszerűsített eljárás szabályai szerint lefolytatható**.

2019. évben a tárgyi módosítások 4 külön eljárásban indultak meg:

- 2019 márciusában FŐÉP/468/2019. ügyiratszámom 3 területre egyszerűsített eljárásban indítottunk módosításokat. 2019. március 28-án lakossági fórumot tartottunk (4 tárgyalásos eljárásos területtel együtt, ami nem része jelen előterjesztésnek), ahol tárgyi módosításainkhoz ellenvélemény nem volt. Ennek emlékeztetőjét mellékeljük. (4. számú melléklet).
- 2019 májusában FŐÉP/619/2019. ügyiratszámom 4 területre állami főépítési eljárásban indítottunk módosításokat. 2020. február 10-én lakossági fórumot tartottunk, ahol a módosításokhoz ellenvélemény nem volt. Ennek emlékeztetőjét mellékeljük. (5. számú melléklet).



- Szintén 2019 májusában FŐÉP/620/2019. ügyiratszámom 2 területre egyszerűsített eljárásban indítottunk módosításokat. 2019. július 3-án tartottunk lakossági fórumot (4 tárgyalásos eljárásos területtel együtt, ami nem része jelen előterjesztésnek), ahol a módosításokhoz hozzászólás nem volt. Ennek emlékeztetőjét mellékeljük. (6. számú melléklet).

- 2019 júliusában FŐÉP/975/2019. ügyiratszámom 4 területre egyszerűsített eljárásban indítottunk módosításokat. Ennek is 2020. február 10-én tartottuk a lakossági fórumot, ahol a módosításokhoz ellenvélemény nem volt. Ennek emlékeztetőjét mellékeljük. (5. számú melléklet).

A 4 eljárás 2020-ban összevonásra került a FŐÉP/561/2020. ügyiratszámom és a véleményezési szakaszával folytatódott. 2020. június 5-én Nyíregyháza MJV **partnerségi egyeztetés** szabályairól szóló 10/2017. (II.24.) önkormányzati rendelete alapján megküldtük a rendezési terv módosításhoz kapcsolódó véleménykérő dokumentációnk az állandó partnereinknek (Területi Építész Kamara, Mérnöki Kamara, Nyírségi Civilház, E-misszió Egyesület) és Gyurján János Andrásnénak (4400 Nyíregyháza, Rákóczi u. 32.) aki a Mező utcai módosításhoz helyi lakoskéént küldött partnerségi véleményt. A véleményeket kiértékeljük, a válaszadók a módosítást támogathatóknak tartották. (2. számú melléklet)

A Korm. rendelet 39.§ (2) bekezdése szerint a beérkezett véleményeket ismertetni kell a képviselő testülettel. A 26/2019. (XII.20.) önkormányzati rendelet 2. mellékletének 12.9. pontja szerint a Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság átruházott hatáskörében dönt a településrendezési eszközök partnerségi egyeztetési eljárásainál a **beérkezett vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról**.

Fenti előterjesztés alapján kérem T. Bizottságot a mellékelt határozat tervezetek jóváhagyásával a **beérkezett véleményeket és azok kiértékelését** elfogadni szíveskedjen. (1. számú melléklet)

Nyíregyháza, 2020. június 18.

Tisztelettel:

.....
Kovács Rita
városi főépítész



Határozat-tervezet

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

...../..... (..... ..) 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 módosításához szükséges partnerségi vélemények kiértékelésének jóváhagyására (Összevont 10 terület - egyszerűsített eljárás)

A Bizottság

az alábbi tárgyú folyamatban lévő rendezési terv módosítás esetében

- egyszerűsített eljárásban összevont 10 területen -

az előterjesztést megtárgyalta, a 10/2017. (II.24.) önkormányzati rendelet alapján megtartott lakossági fórumokra és partnerségi egyeztetésre beérkezett véleményeket megismerte és a mellékelt kiértékelést **elfogadja**.

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

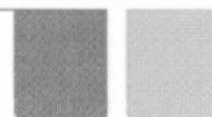
Felelős: Kovács Rita városi főépítész

Határidő: folyamatos

Nyíregyháza, 2020. június

Erről értesülnek:

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



2. sz. melléklet a FŐÉP/561-18/2020. számú előterjesztéshez

Partnerségi Véleményezés kiértékelése (A településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetési szabályairól szóló 10/2017. (II. 24.) önkormányzati rendelet alapján)		
FŐÉP/107-39/2019. - Rendezési terv mód. - 10 terület (véleményezési szakasz)	Vélemények	Tervezői válaszok
1 Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Mérnök Kamara 4400 Nyíregyháza, Kálvin tér 14. I. emelet e-mail cím: mernoki.kamara@t-online.hu	Kamarai szempontból a módosítások nem kifogásoltak.	Tervezői észrevételt nem igényel.
2 Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Területi Építész Kamara 4400 Nyíregyháza, Óz utca 21. e-mail cím: epiteszkamara@gmail.com	A tervezett módosításokkal egyetért. Megjegyzések: 3.: A javasolt módosítás alapvetően logikus. 4.: Az utca térránya megfelelő, a szemközti beépítés és hasonló magasságot képvisel.	Tervezői észrevételt nem igényel.
3 Nyírségi Civilház 4400 Nyíregyháza, Damjanich u. 4-6. e-mail cím: nyirsejcivilhaz@enyft.hu	Nem válaszolt a partneri felhívásra határidőig.	-
4 E-misszió Természet- és Környezetvédelmi Egyesület 4400 Nyíregyháza, Szabolcs u. 6. e-mail cím: tomoril@e-misszio.hu	Nem válaszolt a partneri felhívásra határidőig.	-
5 Gyurján János Andrásné 4400 Nyíregyháza, Rákóczi u. 32.	2019. március 28-án megtartott tárgyi eseti lakossági fórum után 2019. április 1-én "Nyíregyháza közigazgatási területén, az adott településrendezési eszköz tervezésével érintett településrészen állandó lakhellyel, tartózkodási hellyel, illetve ingatlanulajdonnal rendelkező természetes személyként" bejelentkezett a módosításokhoz kapcsolódó partnerségi véleményezési eljárásba. Kérelmezte, hogy a 15 m lakás célú beépítési mélységet a helyi építési szabályzat előírásaiban növeljük meg a tulajdonukat képező 5528 hrsz.-ú mintegy 17 m széles és cca. 62 m mély ingatlanuk gazdaságosan történő beépíthetősége érdekében. Kérelmét változatlan formában fenntartja: Kéri a beépítési mélység növelését a hosszú telkeknél, legalább kis szintszámú (pl. max. 2 szintes) beépítés esetén annyira, hogy a beépítési % kihasználható legyen. Az építménymagasság ne nőjön kötelezően.	Minden telektömb egyedi előírásokkal rendelkezik, van ahol engedhető a nagyobb beépítés, ez a terület pozíciójától függ. A Mező utca - Rákóczi utca - Búza utca közötti tömb átépítése tervezett, ahol a városias felhasználásra kerül a hangsúly, nem a családi házas beépítésekre. A város törekvése, hogy nem akarunk új területeket bevonni lakóövezetbe, hanem a meglévőknél szeretnénk intenzívebb beépítést (pl. nagyobb színtűsűrűséggel) elérni.

2020. június

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési eszközeinek módosítása

Eljárás megnevezése:
MÓDOSÍTÁSOK II. – Összevont 10 terület

Eljárás típusa:
Egyszerűsített eljárás
Véleménykérő dokumentáció





ALÁÍRÓLAP

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

SZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Terv készítő: Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Főépítészeti Osztály

Tervezők:


.....
Labbancz András
okleveles településmérnök
TT/15-0378


.....
Végh József
településmérnök
TT/15-0023

Városi főépítész:


.....
Kovács Rita
városi főépítész

Tervező munkatársak:


.....
Kukucska Zsolt
okl. építőmérnök


.....
Halmi-Hódos Katinka
okl. tájépítész mérnök


.....
Telekfiné Bódi Mária
településmérnök


.....
Máriás Éva
településmérnök



NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Egyszerűsített eljárás – Véleménykérő dokumentáció

MÓDOSÍTÁSOK II. – Összevont 10 terület

Tartalomjegyzék

1 Előzmény	6
1.1A területre jelenleg a következő koncepció és településrendezési eszközök vannak hatályban .	6
1.2Átnézeti térkép.....	6
1.3Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása.....	9
2 Beavatkozási pontok ismertetése	33
3 Településszerkezeti módosítások	43
4 Alátámasztó munkarész	48
4.1Főépítési nyilatkozat.....	48
4.2Lejtő utca – Vaskapu utca meglévő záportározó műszaki leírás-, valamint engedélyes tervdokumentáció részlet.....	49
4.3Közlekedési vizsgálat és javaslat	50
4.4Urbanisztikai vizsgálat.....	52
4.5Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek.....	55
4.6Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat.....	56
5 Szabályozási módosítások	57
5.1Hatályban lévő helyi építési szabályzat.....	57
5.2Tervezett helyi építési szabályzat	61
6 A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása	70
6.1A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat	72
6.2Övezeti lehatárolás	73
6.3Rajzi mellékletek	75
7 Biológiai aktivitási érték számítás	81



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

**100/2019. (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 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 főépítést, 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.

Tormássi Géza
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**

**56./2019. (IV.23.) 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 kérelmeinek 2019. év áprilisi 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. Módosítással érintett:

- Helyi építési szabályzat 36. §-a
- Rajzi feldolgozásból eredő technikai hibák javítása
- Övezeti határ pontosítása a 30182/1 hrsz.-ú ingatlant érintően
- Övezeti besorolás módosítása Kistelekiszló déli részét érintően

3. A Bizottság **utasítja** a városi főépítészt, 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. április 23.

**Tormási Géza
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

36./2019. (III.26.) 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 kérelmeinek 2019. év márciusi 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 Dózsa György utca – Belső körút sarok déli oldalán lévő tömb megengedett építménymagasságának növelése
- A Rákóczi Ferenc utca Mező utca és Búza utca közötti szakaszának déli oldalán lévő övezetek megengedett építménymagasságának növelése
- A Kállói út északi oldalán a Mikszáth Kálmán utca és a 3678/31 hrsz.-ú tervezett út között lévő övezetek megengedett építménymagasságának növelése
- A Szarvas utca nyugati oldalán a Vécsey köz mellett lévő tömbökben a megengedett legkisebb építési telek méretének csökkentése
- A Család utca - Belső körút csomópontban tervezett körforgalomhoz a közlekedési célú közterület módosítása
- A Család utca - Szalag utca csomópontban tervezett körforgalomhoz a közlekedési célú közterület módosítása

3. A Bizottság **utasítja** a városi főépítészt, 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. március 26.

Tormási Géza
bizottság elnöke

Erről értesülnek:

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



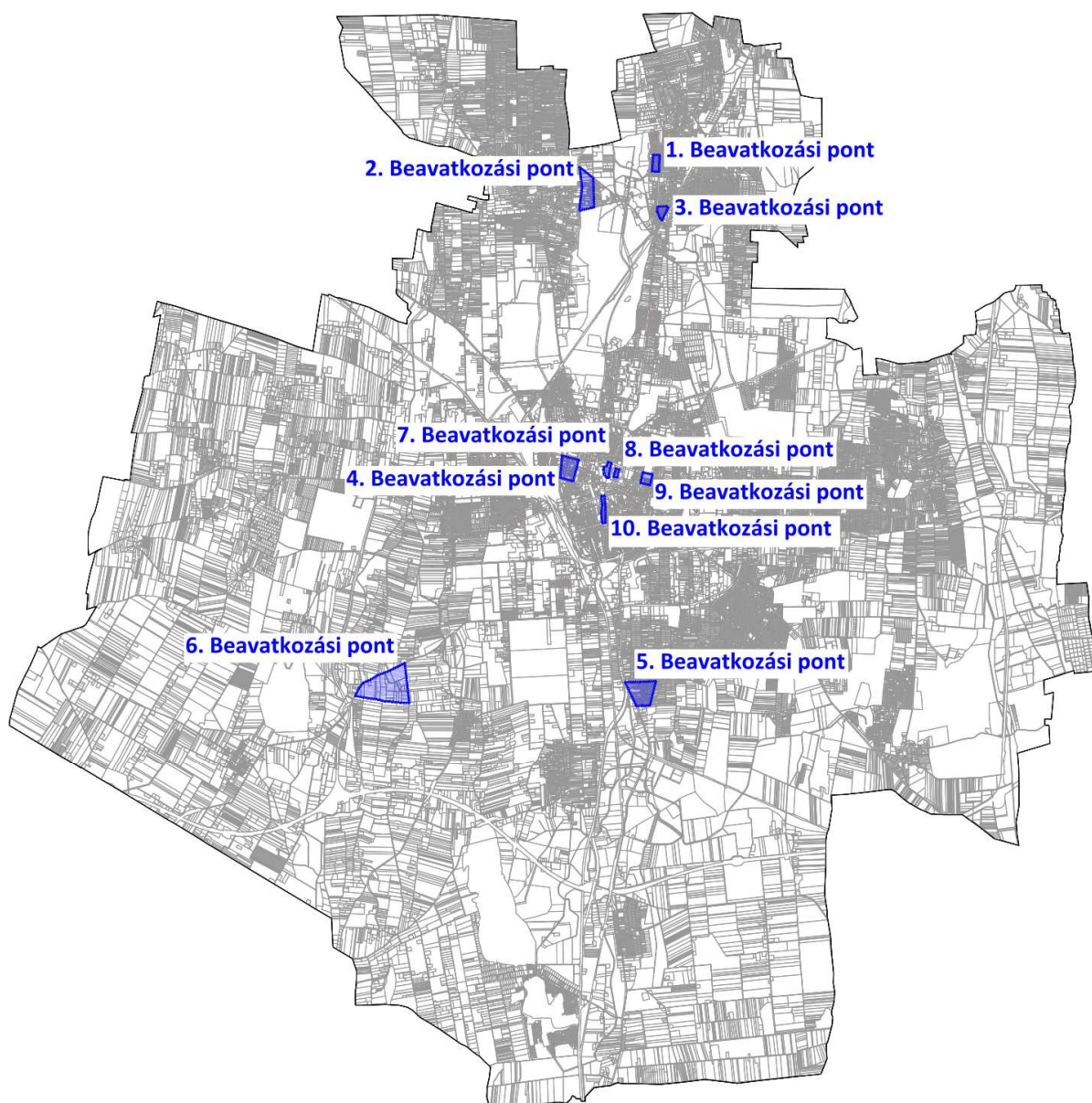
1 Előzmény

1.1 A területre jelenleg a következő koncepció és településrendezési eszközök vannak hatályban

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

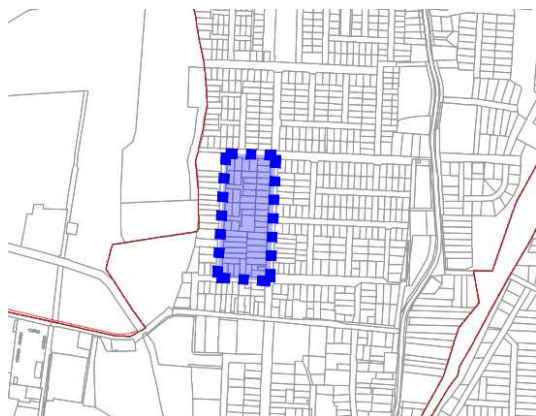
1.2 Átnézeti térkép





Átnézeti térkép – kivágatok

1. Beavatkozási pont



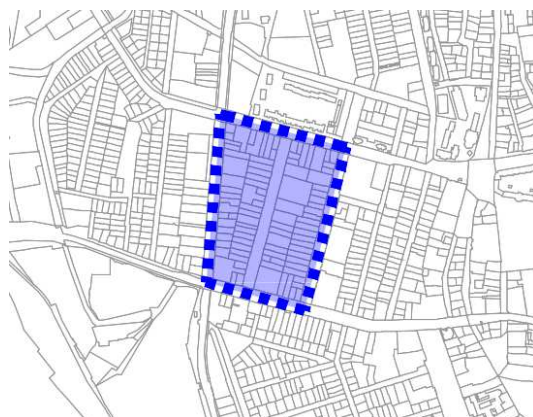
2. Beavatkozási pont



3. Beavatkozási pont



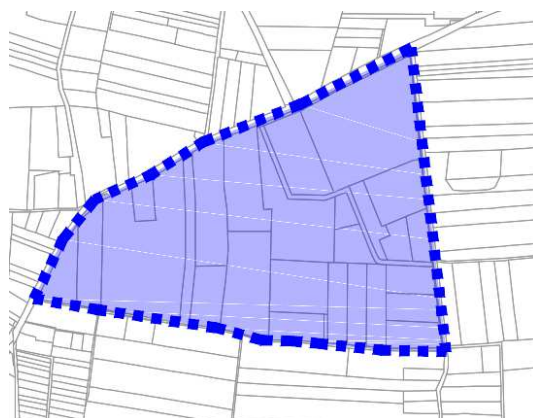
4. Beavatkozási pont



5. Beavatkozási pont

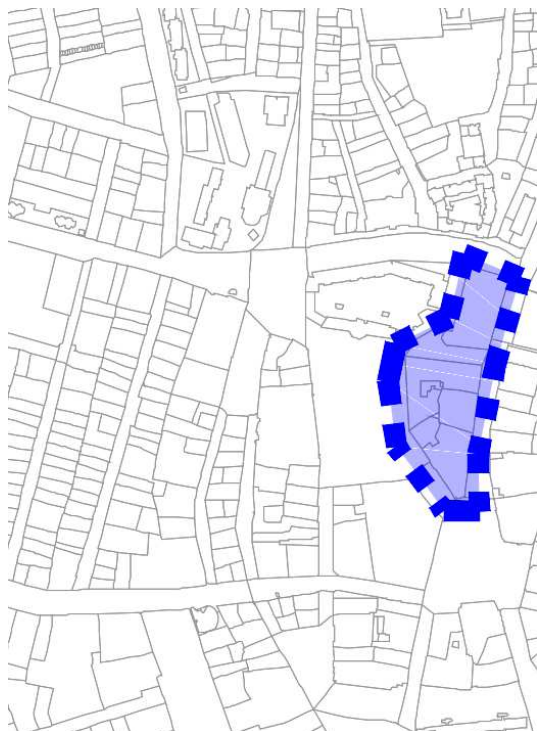


6. Beavatkozási pont

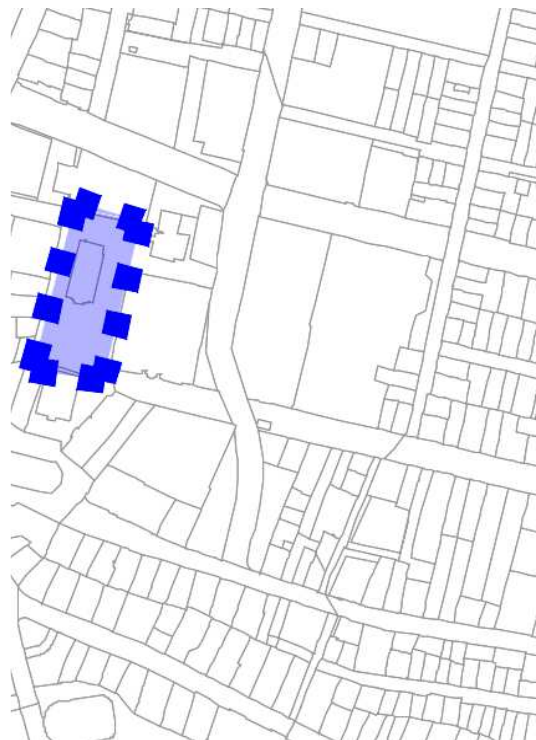




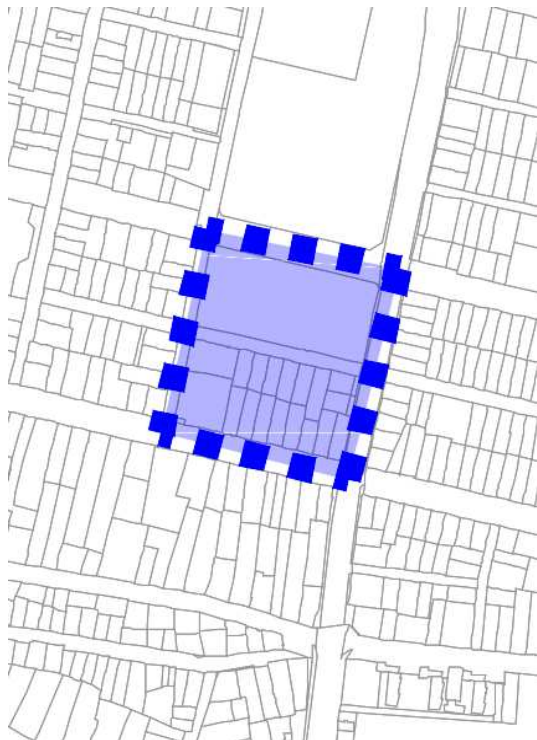
7. Beavatkozási pont



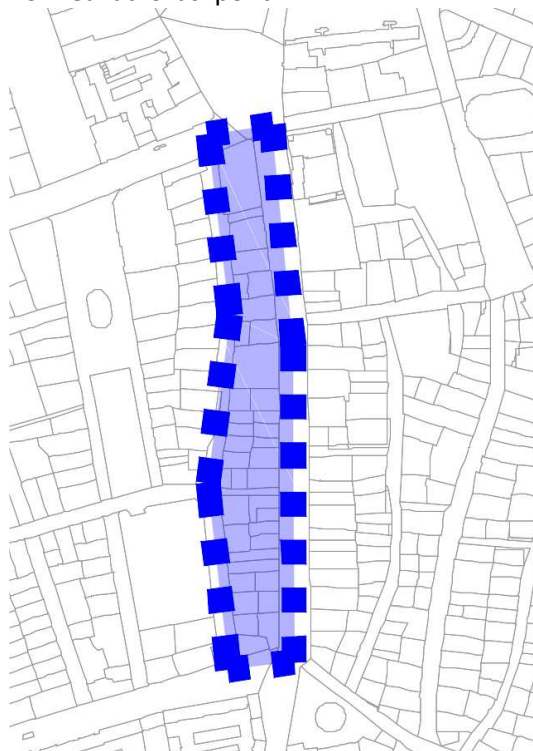
8. Beavatkozási pont



9. Beavatkozási pont



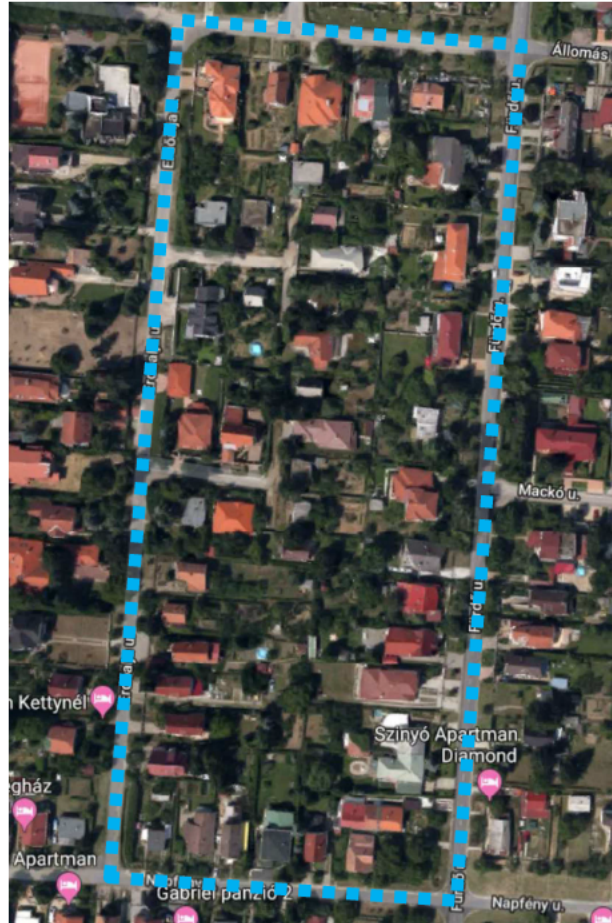
10. Beavatkozási pont



1.3 Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása

1. Beavatkozási pont

Nyíregyháza belterület északi részén az Állomás utca – Fürdő utca – Napfény utca – Erdőalja utca által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: www.google.hu/maps)

Kérelmező a tulajdonában lévő 15523, 15522 és a 15521 hrsz.-ú ingatlanok összevonását tervezi. A kialakuló új ingatlan eredményeképpen a 15542 hrsz.-ú II. rendű közlekedési célú közterület, önkormányzati tulajdonú út déli részének megtartása okafogyottá válik. A módosítás után az érintett útszakasz, a városképileg kedvező telekszerkezet kialakulása érdekében, telekkiegészítésként összevonhatóvá válik az előző három telek összevonásából kialakított ingatlannal.



Fotódokumentáció a beavatkozási pontról:



Az 1. számú módosítási terület Nyíregyháza északi részén helyezkedik el. Megközelítése gépjármű forgalom szempontjából a Kemecei útról (I. rendű közlekedési célú közterület) lehetséges. A tárgyi ingatlan jelen állapotában egy füvesített sík terep, melyet a kérelmező használ saját telke megközelítésére. A terület az Önkormányzat tulajdonában van, kérelmező ingatlanaival közvetlen határos. Kérelmező fejlesztésének megvalósíthatósága érdekében megvásárolná a területet és ehhez a rendezési terv módosítása szükséges.



Az övezet/építési övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	KÖá
Terület-felhasználás	II. rendű közlekedési célú közterület
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	-
Megengedett építménymagasság	-

Tervezett szabályozás	
Övezeti kód	Lke 400043
Terület-felhasználás	Kertvárosias lakózóna
Építészeti karakter	belső kertségi
Építési övezet kialakult-e	kialakult
Beépítési mód	adottságoktól függő
Megengedett legkisebb telekméret	adottságoktól függő
Megengedett legnagyobb beépítettség	30 %
Megengedett építménymagasság	6,5 m

A Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése által a város közigazgatási területére vonatkozó 21/2007. (VI.12) Közgyűlés rendeletével jóváhagyott többször módosított helyi építési szabályzatának **6. § (3) bekezdése értelmében:**

„(3) Kertvárosias lakózóna (Lke)

a) A terület jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő kertes, legfeljebb egy épülettömeget képező és legfeljebb két (a 17 sajátos előírásokkal rendelkező Sóstógyógyfürdő területén, az építési övezeti előírások betartásával kivételesen három) önálló rendeltetési egységet magában foglaló, többségében lakó- épületek elhelyezésére szolgál.

b) Az építési hely vonalában 20 m-nél keskenyebb telek esetén új épület építménymagassága legfeljebb 5,5 m, 16 m-nél keskenyebb teleknél legfeljebb 4,5 m lehet.

c) Ha a telek szélessége az építési hely vonalában 20 m-nél szélesebb, az előírások szerinti oldalhatáron álló építési mód helyett szabadonálló épület is építhető az egyéb övezeti előírások betartásával.

d) A területen

- legfeljebb kétlakásos lakóépület (a 17 sajátos előírásokkal rendelkező Sóstógyógyfürdő területén, az építési övezeti előírások betartásával kivételesen három rendeltetési egység), a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény, és kivételesen

- a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény, sportépítmény, szálláshely-szolgáltató építmény helyezhető el.

e) A d) pontban felsorolt kivételesen elhelyezhető építmények csak akkor telepíthetők, ha a szomszédos lakótelek felőli határokon – az építés helyét kivéve – kétszintes növénytelepítés 5 m széles sávban biztosítható.

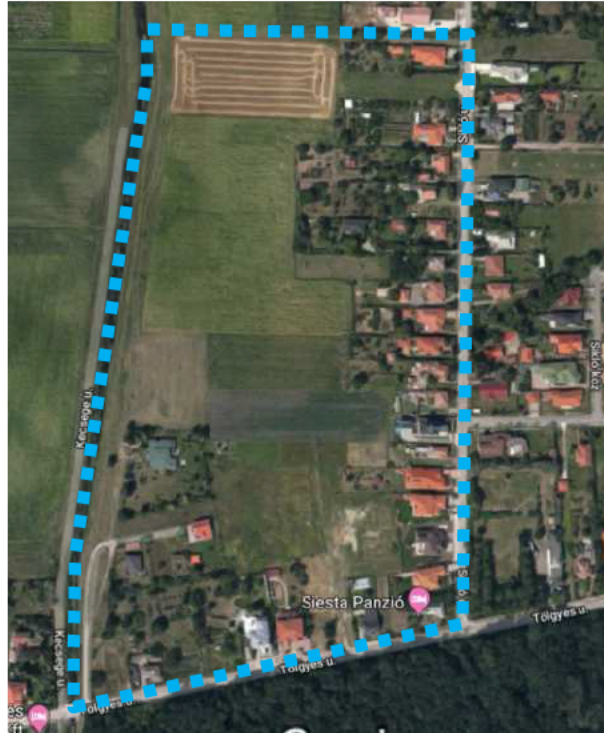
f) A területen nem helyezhető el a megengedett lakásszámot meghaladó vendégszobaszámú épület, szálláshely szolgáltató épület és egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület.



- g) 20 A területen nem helyezhető el a megengedett lakásszámot meghaladó vendégszobaszámú épület és egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, kivéve a 17-es sajátos előírásokkal rendelkező területet, ahol kivételesen a megengedett lakásszámot meghaladó, de legfeljebb nyolc szobát tartalmazó egyéb szálláshely is létesíthető az egyéb előírások betartásával.
- h) A területen a zónára meghatározott legkisebb teleknagyságnál nagyobb telkeken a rendeltetési egységek száma az övezeti előírások szerint szabályosan kialakítható telkek arányában növekedhet. Ebben az esetben – amennyiben a szabályozási terv ezt megengedi – a telken belül – az építési helyen belül – több épület is építhető a vonatkozó előírások betartásával, de egy épületben legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el.
- i) A területen a zónára meghatározott legkisebb teleknagyságnál nagyobb telkeken a rendeltetési egységek száma az övezeti előírások szerint szabályosan kialakítható telkek arányában növekedhet. Ebben az esetben – amennyiben a szabályozási terv ezt megengedi – a telken belül – az építési helyen belül – több épület is építhető a vonatkozó előírások betartásával, de egy épületben legfeljebb két (a 17 sajátos előírásokkal rendelkező Sóstógyógyfürdő területén, az építési övezeti előírások betartásával kivételesen hat) rendeltetési egység helyezhető el.”

2. Beavatkozási pont

Nyíregyháza belterület északi részén a Tölgyes utca – Sikló utca – 30161 hrsz.-ú kivett közút – Érpataki (VIII.) - főfolyás által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: www.google.hu/maps)

Kérelmező a 30182/1 hrsz.-ú ingatlant érintően 2005. évben jogerős építési engedélyt szerzett, melynek kivitelezését 2006. évben kezdte el. Időközben Nyíregyháza digitális formátumú Rendezési Terve elkészült. A Kertvárosias lakózóna (Lke) és a Településközpont vegyes zóna (Vt) övezeti határa 2005. évben a tárgyi ingatlant érintően még az akkori északi telekhatáron volt kijelölve. Az időközben jóváhagyott telekalakítást a Rendezési Terv digitalizálása nem követte le, így az övezeti határ az újonnan kialakult telken és a jogszerűen megvalósított épületen keresztül halad, mely korlátozza a tulajdonos jogait, korlátozza a telek megoszthatóságát, illetve jelen állapotban az épület építési helyen kívül esik, mivel a Helyi Építési Szabályzat szerint az övezeti határ telekhatárnak minősül. A jelenleg hatályos övezeti határ betartása mellett nem biztosított az oldalkert előírt minimális mérete sem.



A 2. számú módosítási terület Nyíregyháza központjától mintegy 7 km-re Sóstógyógyfürdő szélén található. Megközelítése gépjármű forgalom szempontjából a Tölgyes utcáról (I. rendű közlekedési célú közterület) lehetséges. A tárgyi ingatlan jelen állapotában lakóépülettel beépített terület.

Az építési övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	Lke 413443
Terület-felhasználás	Kertvárosias lakózóna
Építészeti karakter	belső kertségi
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Megengedett legkisebb telekméret	720 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	30 %
Megengedett építménymagasság	6,5 m

Tervezett szabályozás	
Övezeti kód	Vt 313453
Terület-felhasználás	Településközpont vegyes zóna
Építészeti karakter	mezővárosi
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Megengedett legkisebb telekméret	720 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	40 %
Megengedett építménymagasság	6,5 m

A Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése által a város közigazgatási területére vonatkozó 21/2007. (VI.12) Közgyűlés rendeletével jóváhagyott többször módosított helyi építési szabályzatának **7. § (1) bekezdése értelmében:**

„(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. „

3. Beavatkozási pont

Nyíregyháza belterület északi részén a Jupiter utca- Szivárvány utca- Csónak utca- 0232/2 hrsz.-ú vasúti terület által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.

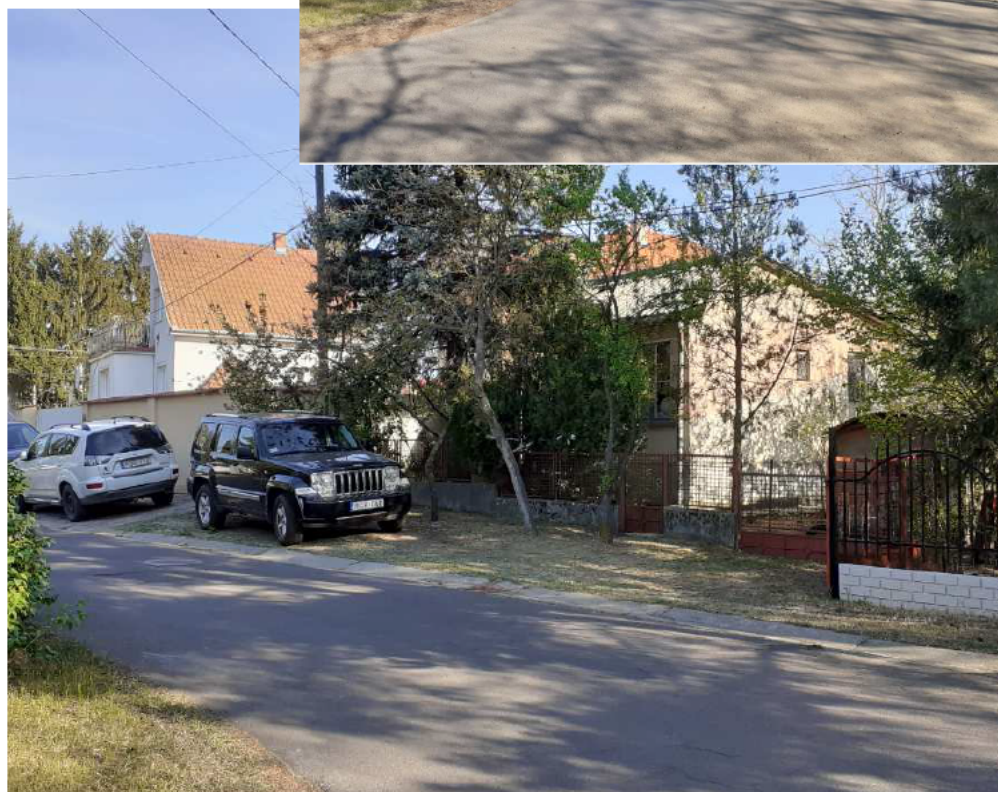
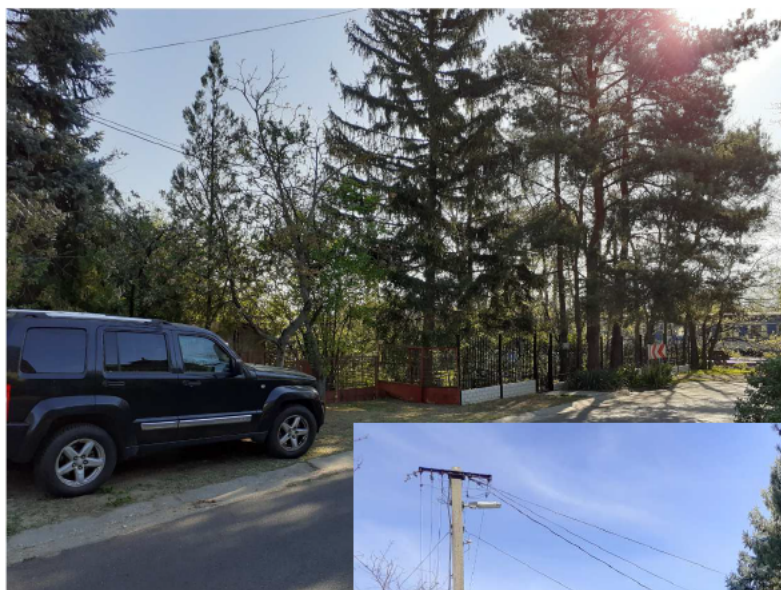


(Forrás: www.google.hu/maps)

Kérelmező a tulajdonában lévő 15398 hrsz.-ú ingatlanának telekkiegészítéseként kívánja megvásárolni 15400 hrsz.-ú II. rendű közlekedési célú közterület, önkormányzati tulajdonú út északi telekrészét. A telekalakítás csak az érintett terület jelenleg hatályos rendezési tervi besorolásának módosítása után valósulhat meg.



Fotódokumentáció a beavatkozási pontról:





A 3. számú módosítási terület Nyíregyháza Sóstógyógyfürdő üdülőterületének déli részén helyezkedik el. Megközelítése gépjármű forgalom szempontjából a Kemecei útról (I. rendű közlekedési célú közterület) lehetséges.

Az övezet/építési övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	KÖá
Terület-felhasználás	II. rendű közlekedési célú közterület
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	-
Megengedett építménymagasság	-

Tervezett szabályozás	
Övezeti kód	Üh 400030
Terület-felhasználás	Hétvégiházás üdülőzóna
Építészeti karakter	belső kertségi
Építési övezet kialakult-e	kialakult
Beépítési mód	adottságoktól függő
Megengedett legkisebb telekméret	adottságoktól függő
Megengedett legnagyobb beépítettség	20 %
Megengedett építménymagasság	adottságoktól függő

A Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése által a város közigazgatási területére vonatkozó 21/2007. (VI.12) Közgyűlés rendeletével jóváhagyott többször módosított helyi építési szabályzatának **9. § (2) bekezdése értelmében:**

„(2) Hétvégi házas zóna (Üh)

a) A terület legfeljebb két üdülőegységet magában foglaló üdülőépületek elhelyezésére szolgál.

b) A területen

- csak olyan építmények helyezhetők el, melyek a terület rendeltetésével összhangban vannak, ill. azt szolgálják.

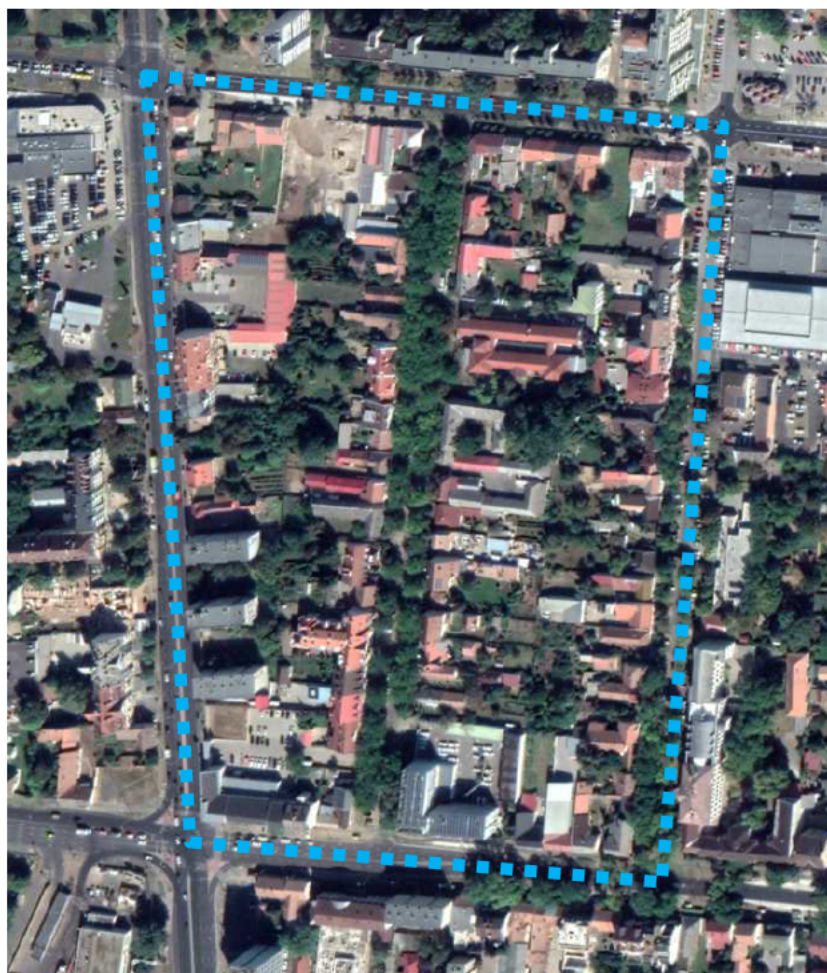
- A területen

- állattartó épület – a lovas turizmust szolgáló lóistálló kivételével – állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló és ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény – terepszint alatti, fedett kialakítású kivételével – nem helyezhető el.

c) A területen hulladékudvar nem alakítható ki.”

4. Beavatkozási pont

Nyíregyháza belterület nyugati részén a Mező utca - Rákóczi Ferenc utca - Búza utca - Bethlen Gábor utca által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: www.google.hu/maps)

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 a Rákóczi utca mindkét oldalán azonos, városiasabb jellegű beépítés jöhhessen létre. 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.



A 4. számú módosítási terület Nyíregyháza Nagykörúttal határolt belterület nyugati részén helyezkedik el. Megközelítése gépjármű forgalom szempontjából a Mező utcáról (I. rendű közlekedési célú közterület) lehetséges. A módosítás során a Mező utca és a Rákóczi Ferenc utca utcaképe egységesebbé válik.

Az építési övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	Vt 215354
Terület-felhasználás	Településközpont vegyes zóna
Építészeti karakter	polgárvárosi
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	zárt sorú- általános
Megengedett legkisebb telekméret	600 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	40 %
Megengedett építménymagasság	7,5 m

Tervezett szabályozás	
Övezeti kód	Vt 215356
Terület-felhasználás	Településközpont vegyes zóna
Építészeti karakter	polgárvárosi
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	zárt sorú- általános
Megengedett legkisebb telekméret	600 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	40 %
Megengedett építménymagasság	9,5-12,5 m

A Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése által a város közigazgatási területére vonatkozó 21/2007. (VI.12) Közgyűlési rendeletével jóváhagyott többször módosított helyi építési szabályzatának **7. § (1) bekezdése értelmében:**

„(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

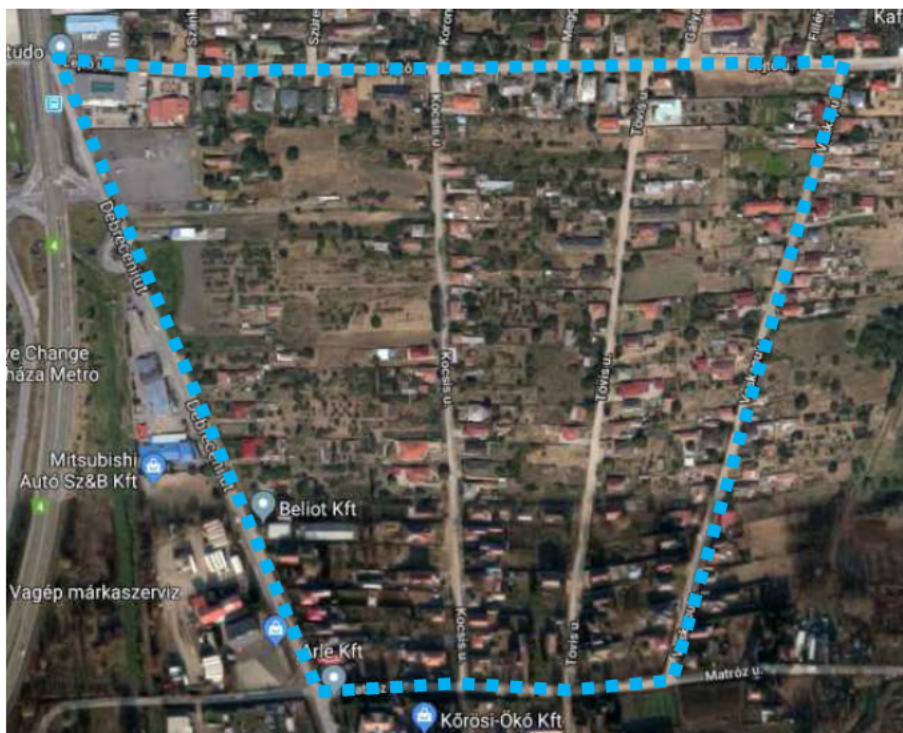
- lakóépület, igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, ahol a gazdasági célú használat az elsődleges, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, parkolóház, valamint ahhoz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



5. Beavatkozási pont

Nyíregyháza déli részén a Matróz utca – Vaskapu utca – Lejtő utca – Debreceni utca által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: www.google.hu/maps)

A 25956/1 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa közcélból (belvízgyűjtő víztározó kialakítása) átadta az Önkormányzat részére a 25956/4 hrsz.-ú ingatlant. A tulajdonában maradó 25956/1 hrsz.-ú ingatlan megoszthatóságának lehetőségét megteremtve övezeti kód módosítása szükséges. A kialakult telekstruktúra nem teszi lehetővé a telkek előírt minimális teleknagyság szerinti megosztását. Az érintett területen a beépítés és a telekhasználat a Kertvárosias övezetre jellemző. A tervezett módosítás során a Nyíregyháza Lejtő utcától délre eső telektömbök jelenlegi Falusias lakózóna (Lf) övezeti besorolását Kertvárosias lakózóna (Lke) építésiövezetre kívánjuk átsorolni a terület intenzívebb jellegéhez jobban igazodó építési övezetbe.



A 5. számú módosítási terület Nyíregyháza déli részén található. Megközelítése gépjármű forgalom szempontjából a Debreceni utcáról (I. rendű közlekedési célú közterület) lehetséges, jellemzően lakóépületekkel sűrűn beépített terület.

Az övezet/építési övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	Lf 513542
Terület-felhasználás	Falusias lakózóna
Építészeti karakter	külső kertségi
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Megengedett legkisebb telekméret	1000 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	30 %
Megengedett építménymagasság	4,5 m

Tervezett szabályozás	
Övezeti kód	Lke 413443
Terület-felhasználás	Kertvárosias lakózóna
Építészeti karakter	belső kertségi
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Megengedett legkisebb telekméret	720 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	30 %
Megengedett építménymagasság	6,5 m

Tervezett szabályozás	
Övezeti kód	VG
Terület-felhasználás	I. rendű vízgazdálkodási célú közterület – vízfelület és szárazulat
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	-
Megengedett építménymagasság	-

Tervezett szabályozás	
Övezeti kód	KÖá
Terület-felhasználás	II. rendű közlekedési célú közterület
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	-
Megengedett építménymagasság	-



A Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése által a város közigazgatási területére vonatkozó 21/2007. (VI.12) Közgyűlés rendeletével jóváhagyott többször módosított helyi építési szabályzatának **6. § (3) bekezdése értelmében:**

„(3) Kertvárosias lakózóna (Lke)

a) A terület jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő kertes, legfeljebb egy épülettömeget képező és legfeljebb két (a 17 sajátos előírásokkal rendelkező Sóstógyógyfürdő területén, az építési övezeti előírások betartásával kivételesen három) önálló rendeltetési egységet magában foglaló, többségében lakó- épületek elhelyezésére szolgál.

b) Az építési hely vonalában 20 m-nél keskenyebb telek esetén új épület építménymagassága legfeljebb 5,5 m, 16 m-nél keskenyebb teleknél legfeljebb 4,5 m lehet.

c) Ha a telek szélessége az építési hely vonalában 20 m-nél szélesebb, az előírások szerinti oldalhatáron álló építési mód helyett szabadonálló épület is építhető az egyéb övezeti előírások betartásával.

d) A területen

- legfeljebb kétlakásos lakóépület (a 17 sajátos előírásokkal rendelkező Sóstógyógyfürdő területén, az építési övezeti előírások betartásával kivételesen három rendeltetési egység), a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény, és kivételesen

- a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény, sportépítmény, szálláshely-szolgáltató építmény helyezhető el.

e) A d) pontban felsorolt kivételesen elhelyezhető építmények csak akkor telepíthetők, ha a szomszédos lakótelek felőli határokon – az építés helyét kivéve – kétszintes növénytelepítés 5 m széles sávban biztosítható.

f) A területen nem helyezhető el a megengedett lakásszámot meghaladó vendégszobaszámú épület, szálláshely szolgáltató épület és egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület.

g) 20 A területen nem helyezhető el a megengedett lakásszámot meghaladó vendégszobaszámú épület és egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, kivéve a 17-es sajátos előírásokkal rendelkező területet, ahol kivételesen a megengedett lakásszámot meghaladó, de legfeljebb nyolc szobát tartalmazó egyéb szálláshely is létesíthető az egyéb előírások betartásával.

h) A területen a zónára meghatározott legkisebb teleknagyságnál nagyobb telkeken a rendeltetési egységek száma az övezeti előírások szerint szabályosan kialakítható telkek arányában növekedhet. Ebben az esetben – amennyiben a szabályozási terv ezt megengedi – a telken belül – az építési helyen belül – több épület is építhető a vonatkozó előírások betartásával, de egy épületben legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el.

i) A területen a zónára meghatározott legkisebb teleknagyságnál nagyobb telkeken a rendeltetési egységek száma az övezeti előírások szerint szabályosan kialakítható telkek arányában növekedhet. Ebben az esetben – amennyiben a szabályozási terv ezt megengedi – a telken belül – az építési helyen belül – több épület is építhető a vonatkozó előírások betartásával, de egy épületben legfeljebb két (a 17 sajátos előírásokkal rendelkező Sóstógyógyfürdő területén, az építési övezeti előírások betartásával kivételesen hat) rendeltetési egység helyezhető el.”

6. Beavatkozási pont

Nyíregyháza nyugati részén a Kálmánházi út – Nádasbokori út – 01042 hrsz.-ú út által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: www.google.hu/maps)

A Sollight Energia ESCO Kft. napelemes kiserőmű megvalósításának céljából a rendezési terv módosítását kéri a 01043/42 hrsz.-ú ingatlanon. A módosítás során a tárgyi ingatlanon jelölt „telken belüli kötelező zöldfelület (védőfásítás területe)” megszüntetését kéri, melyet saját telkén visszapótol.



A 6. számú módosítási terület Nyíregyháza központjától mintegy 6 km-re található. Megközelítése gépjármű forgalom szempontjából a Kálmánházi útról (I. rendű közlekedési célú közterület) lehetséges.

Az építési övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	Ge 711864
Terület-felhasználás	Egyéb ipari gazdasági zónának
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadon álló - telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	4000 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	50 %
Megengedett építménymagasság	12,5-16,0 m

Tervezett szabályozás	
Övezeti kód	Ge 711864
Terület-felhasználás	Egyéb ipari gazdasági zónának
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadon álló - telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	4000 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	50 %
Megengedett építménymagasság	12,5-16,0 m

A Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése által a város közigazgatási területére vonatkozó 21/2007. (VI.12) Közgyűlési rendeletével jóváhagyott többször módosított helyi építési szabályzatának **8. § (4) bekezdése értelmében:**

„(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.”*

7. Beavatkozási pont

Nyíregyháza városközpontjában a Véső utca – Szabadság tér - Kossuth Lajos tér - Dózsa György utca által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: www.google.hu/maps)

A módosítás célja a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási Terv összhangjának megteremtése. A Szabályozási Terven jelölt **Vk 1155XY** és a **Vk 1155XZ** sajátos előírással rendelkező övezeti kódok 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.) 36. § (2) bekezdése szerint a (2) BELVÁROS KELETI (2. sorszámú) TERÜLETÉRE VONATKOZÓ SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK övezet alá tartozik. A jelenleg hatályos övezeti határ nem foglalja magában a Dózsa György u. - Véső u. - Szabadság tér - Samassa József tér - Kossuth Lajos tér által határolt, **Vk 1155XY** és a **Vk 1155XZ** sajátos kóddal jelölt telektömböt, ezért a határvonal pontosítása, javítása szükséges. Ha a sajátos előírásként meghatározott övezeti határ javításra kerül, a Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat összhangba kerül. A rajzi feldolgozásból eredő technikai hibák javításra kerülnek.

Az Ör. 7. § (2) bekezdése értelmében:

„(2) Központi vegyes zóna (Vk)

a) A terület jellemzően több rendeltetési egységet magában foglaló központi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.

b) A területen elhelyezhető

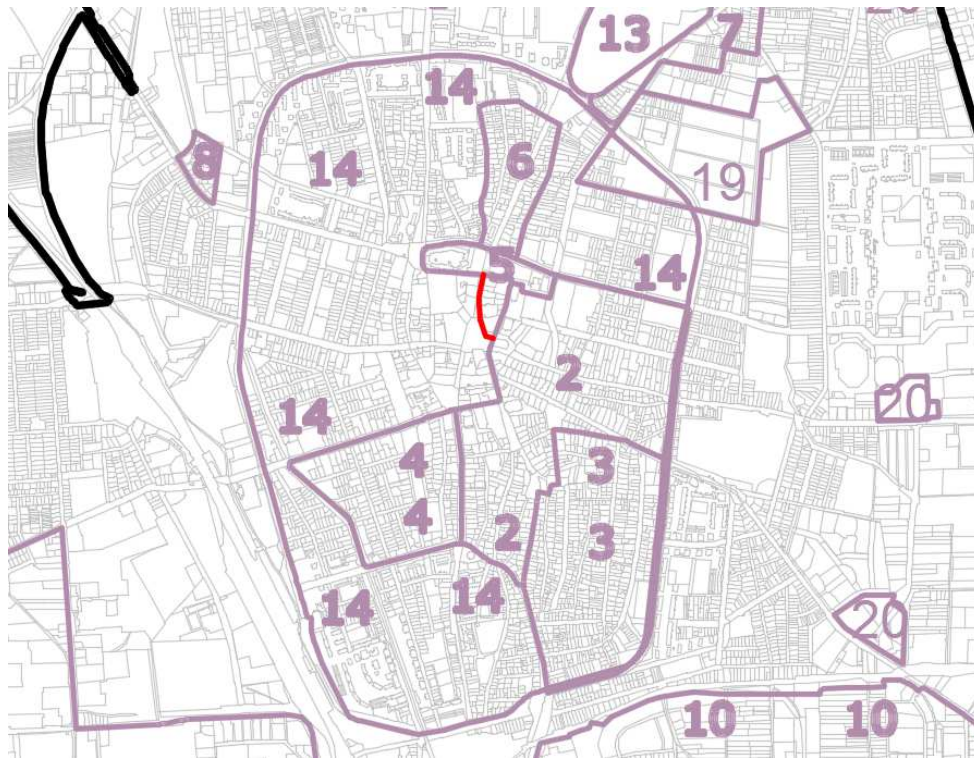
ba) igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, egyházi, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális épület,



sportépítmény, többszintes parkolóház, valamint ahhoz kapcsolódó üzemanyagöltő, nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,

bb) lakások, de csak az I. emelet feletti szinteken, és csak akkor, ha az épületben elhelyezett összes lakószint-terület nem lépi túl az épület összes szintterületének 50%-át.

c) A területen elhelyezhető épületeken belül a tulajdonos, a használó számára szolgáló lakás engedélyezhető. „



Nyíregyháza városközpontjának hatályos szabályozási tervének sajátos övezetei

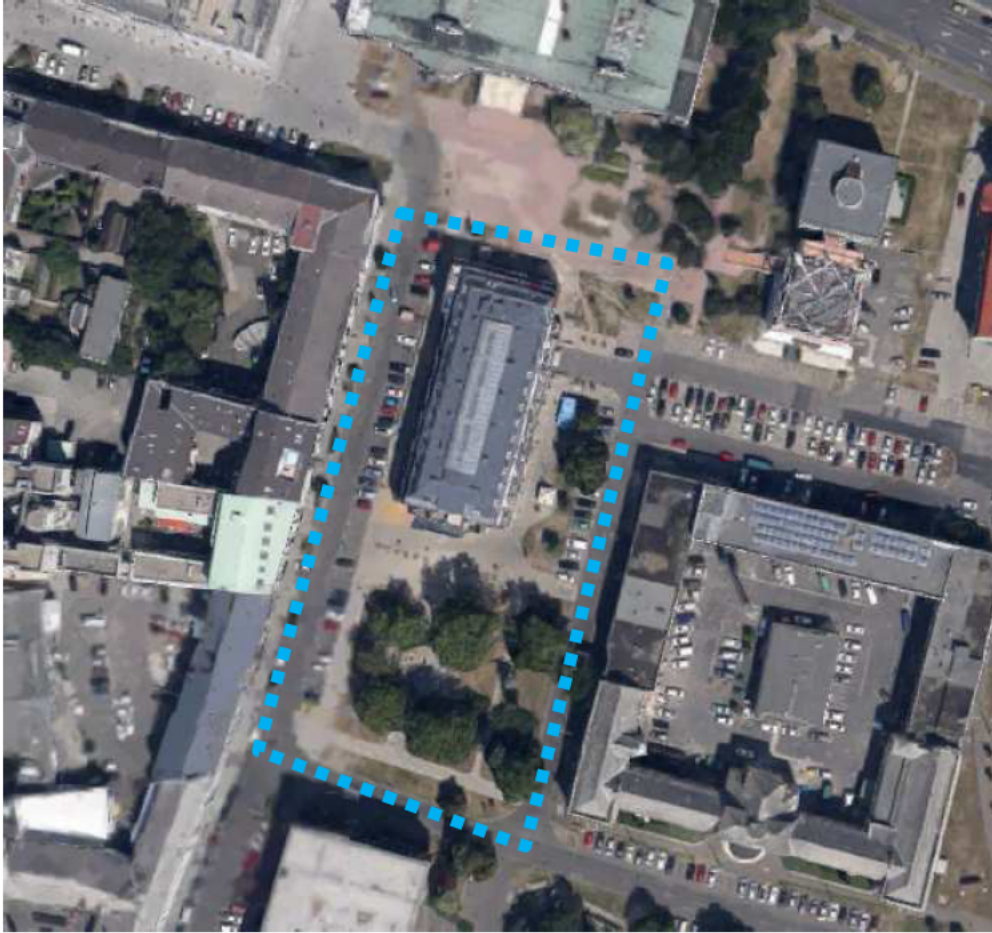
Az övezet/építési övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	Vk 1155XY
Terület-felhasználás	Központi vegyes zóna
Építészeti karakter	belvárosi
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	zárt sorú - általános
Megengedett legkisebb telekméret	1000 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	75 %
Megengedett építménymagasság	16-18 m

Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	Vk 1155XZ
Terület-felhasználás	Központi vegyes zóna
Építészeti karakter	belvárosi
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	zárt sorú - általános
Megengedett legkisebb telekméret	1000 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	75 %
Megengedett építménymagasság	14-16 m

8. Beavatkozási pont

Nyíregyháza városközpontjában a Szabadság tér - 119/4 hrsz.-ú másodrendű közút - Bujtos utca által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: www.google.hu/maps)

A szabályozási tervben a Szabadság tér - 119/4 hrsz.-ú másodrendű közút - Bujtos utca által határolt telektömbön a **Vt 7126XY** jelű kód került feltüntetésre, azonban a jelenleg hatályos helyi építési szabályzatban ilyen sajátos övezeti előírásokkal rendelkező övezeti kód nem szerepel. Annak feltüntetése szükséges az Ör. - a város egy-egy részére érvényes sajátos előírásokról szóló - 36. § (2) f) pontjának kiegészítéseként is.

A (2) jelű sajátos övezetben előírt sajátos övezeti kódok sorszámozását is helyesbíteni szükséges, ugyanis a **Vt 200000** jelű zóna is 4. sorszámot kapott. Ez lesz az 5. pont, az új Vt 7126XY jelű kód előírásai pedig 6. pontként kerülnek be. Ezek technikai jellegű hibák javítása.

Ha a sajátos előírásként meghatározott övezeti kódok pontosításra kerülnek, a szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat összhangba kerül. A rajzi feldolgozásból eredő technikai hibák javításra kerülnek.



Az övezet/építési övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Jelenlegi szabályozás (változatlan marad)	
Övezeti kód	Vt 200000
Terület-felhasználás	Településközpont vegyes zóna
Építészeti karakter	polgárvárosi
Építési övezet kialakult-e	kialakult
Beépítési mód	adottságoktól függő
Megengedett legkisebb telekméret	kialakult, tovább nem csökkenthető
Megengedett legnagyobb beépítettség	kialakult, tovább nem növelhető
Megengedett építménymagasság	kialakult, a meglévő épületmagasság értéke a magasabb rendű út felé, az épületmagasság nem növelhető

Tervezett szabályozás	
Övezeti kód	Vt 7126XY
Terület-felhasználás	Településközpont vegyes zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló - általános
Megengedett legkisebb telekméret	1500 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	80 %
Megengedett építménymagasság	9,5-12,5m
Maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt	9,5 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 4 9,51-12,5 m építménymag. között legfeljebb 5

9. Beavatkozási pont

Nyíregyháza városközpontjában a Szegfű utca - Inczedy sor - Bujtos utca - István utca által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: www.google.hu/maps)

A tervezési terület az Ör. 36. § (2) bekezdése szerint a (2) BELVÁROS KELETI (2. sorszámú) TERÜLETÉRE VONATKOZÓ SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK övezet alá tartozik. Az István utca - Szegfű utca - Liliom utca - Inczedy sor által határolt telektömbön a hibásan Gk 71107X sajátos előírásként meghatározott övezeti kód cseréje szükséges a helyi építési szabályzatban szereplő, **Gk 71207X** övezeti kódra.

Az István utca- Liliom utca- Inczedy sor- Bujtos utca esetében a kialakult állapot a **Gk 21536Y** sajátos övezeti kód feltüntetését teszi szükségessé a helyi építési szabályzatban nem szereplő Gk 71107X sajátos övezeti kód helyett.

A sajátos előírásként meghatározott övezeti kódok pontosításra kerülnek, a Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat összhangba kerül. A rajzi feldolgozásból eredő technikai hibák javításra kerülnek.



Az övezet/építési övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Jelenlegi szabályozás (ez változatlan marad)	
Övezeti kód	Gk 71207X
Terület-felhasználás	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló - általános
Megengedett legkisebb telekméret	kialakult, tovább nem csökkenthető
Megengedett legnagyobb beépítettség	50 %
Megengedett legkisebb zöldfelület	20 %
Megengedett építménymagasság	11-12,5m
Maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt	legfeljebb 5

Tervezett szabályozás	
Övezeti kód	Gk 21536Y
Terület-felhasználás	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
Építészeti karakter	polgárvárosi
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	zárt sorú - általános
Megengedett legkisebb telekméret	600 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	50 %
Megengedett legkisebb zöldfelület	20 %
Megengedett építménymagasság	6,5-8,0m
Maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt	6,5 m építménymagasság között legfeljebb 2 6,51-8,0 m építménymagasság között legfeljebb 3

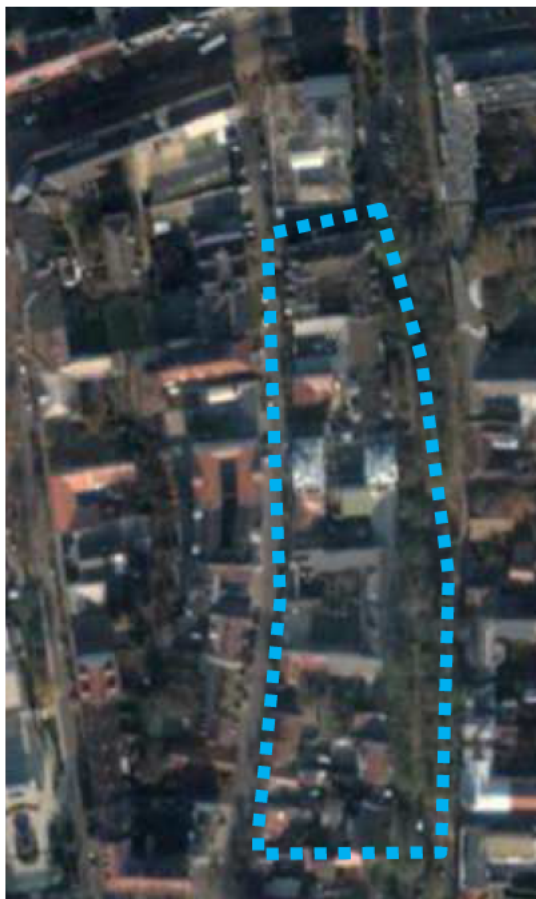


(Forrás: www.google.hu/maps)



10. Beavatkozási pont

Nyíregyháza belvárosában a Szarvas utca - Kiss Ernő utca - Ér utca - 6061 hrsz.-ú másodrendű közút által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.

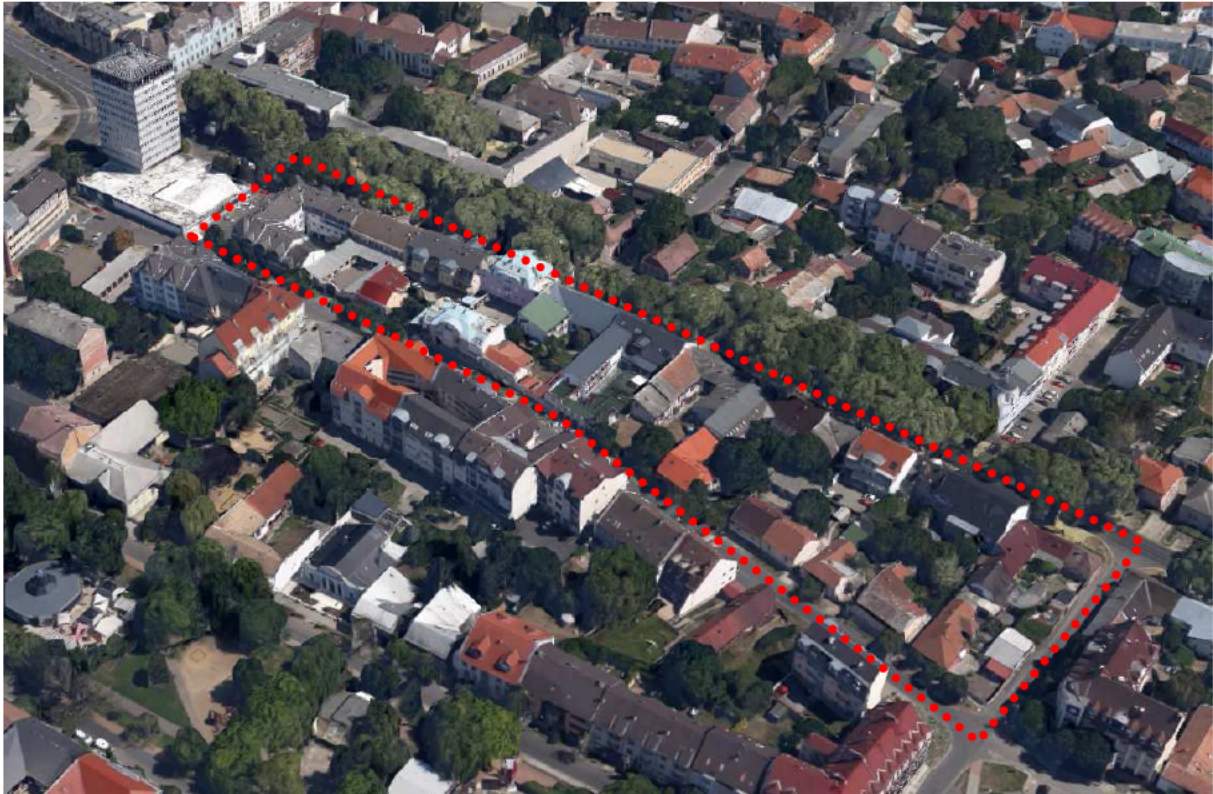


(Forrás: www.google.hu/maps)

A Szarvas utca - Kiss Ernő utca - Ér utca - 6061 hrsz.-ú másodrendű közút által határolt telektömbre vonatkozóan a szabályozási terv **Vt 115X75** sajátos előírásként meghatározott övezeti kódot jelöl. A telektömböt érintő, 25/2012. (VI. 6.) Önk. rendelettel elfogadott módosítás 50%-ról 60%-ra növelte a tárgyi ingatlanok beépíthetőségét, mely következtében a sajátos övezeti kód Vt 115X75-re változott, azonban a helyi építési szabályzatban nem került feltüntetésre az új kód, ennek pótlása szükséges.

A módosítás során az építési hely a teljes telektömbre került kijelölésre, azonban a rajzi feldolgozás során a korábbi építési helyek határ- és méretvonalai nem kerültek törlésre, melyet javítani szükséges.

A sajátos előírásként meghatározott övezeti kódok pontosításra kerülnek, a Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat összhangba kerül. A rajzi feldolgozásból eredő technikai hibák javításra kerülnek.



(Forrás: www.google.hu/maps)

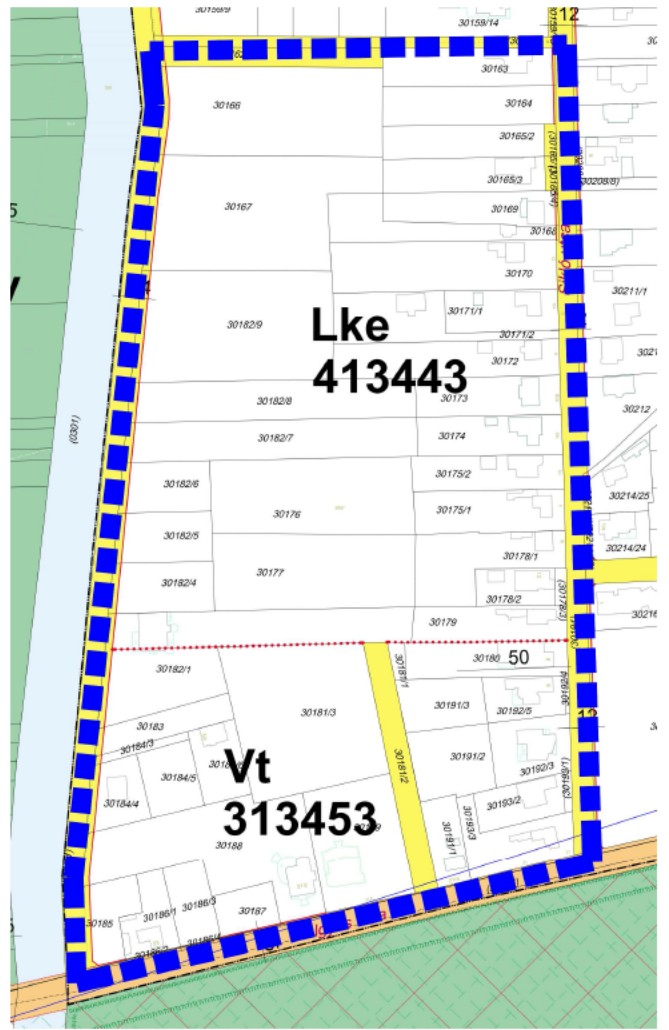
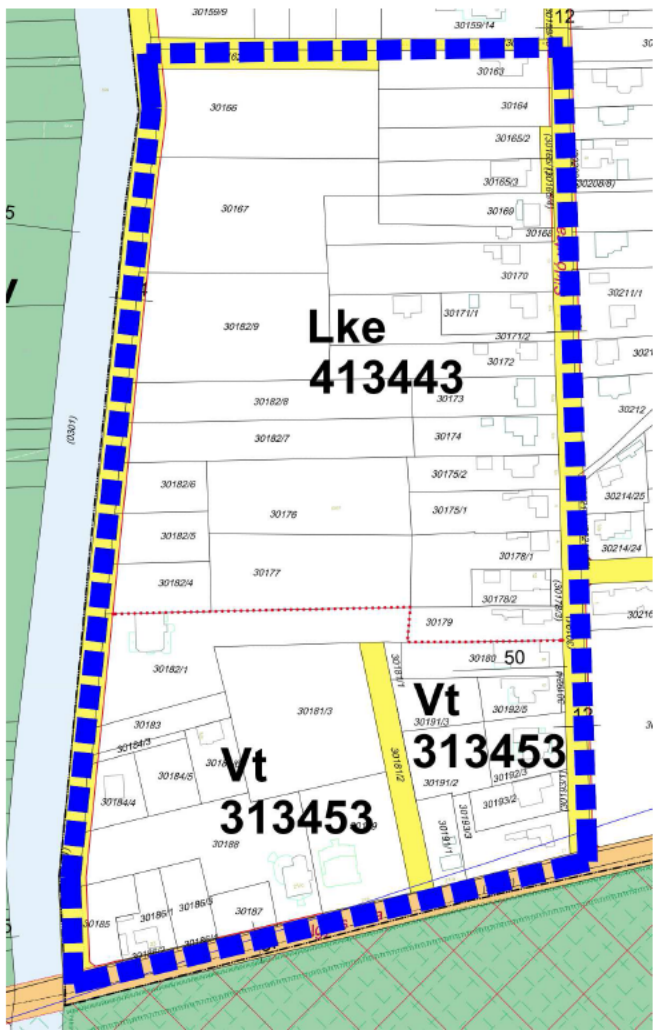
Az övezet/építési övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

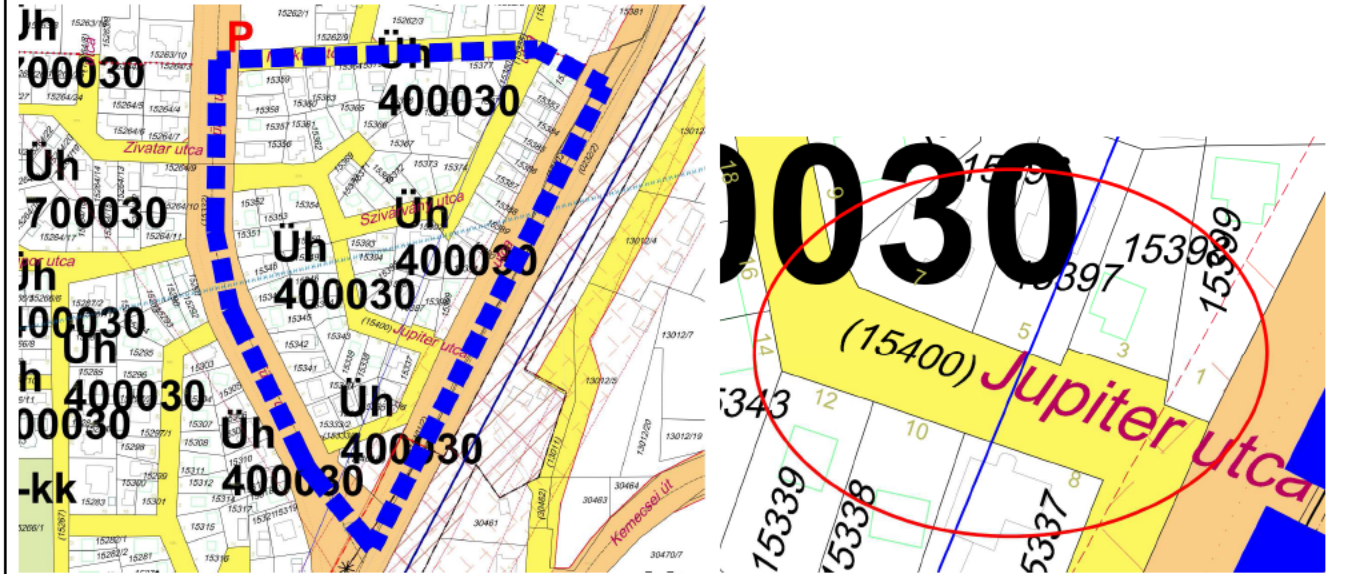
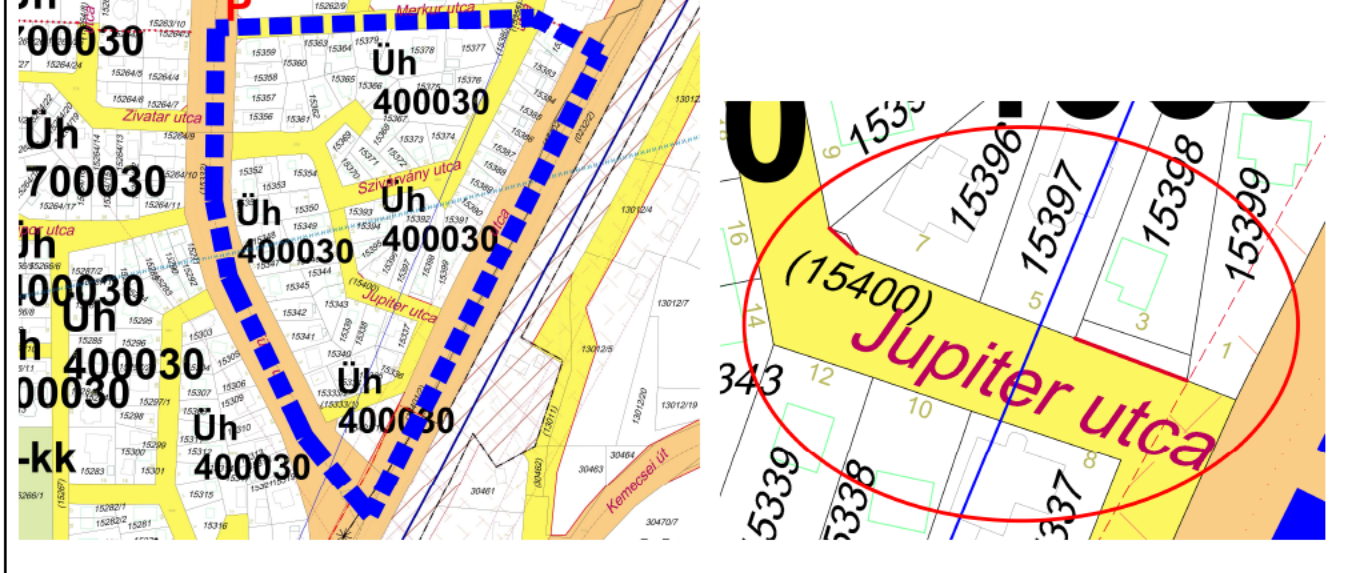
Tervezett szabályozás	
Övezeti kód	Vt 115X75
Terület-felhasználás	Településközpont vegyes zóna
Építészeti karakter	belvárosi
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	zárt sorú - általános
Megengedett legkisebb telekméret	500 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	60 %
Megengedett legkisebb zöldfelület	20 %
Megengedett építménymagasság	7,5-9,5 m

2 Beavatkozási pontok ismertetése

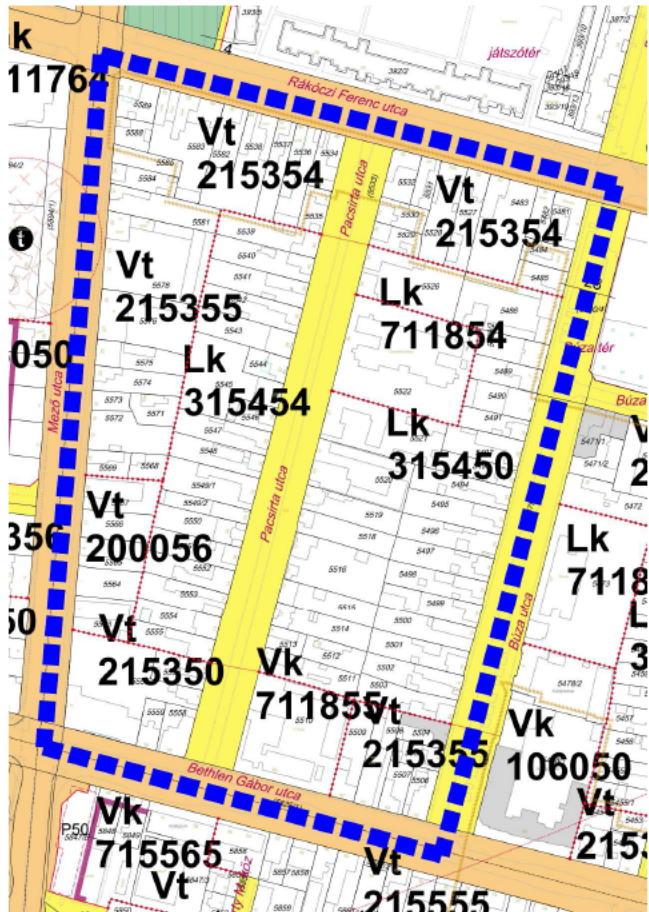
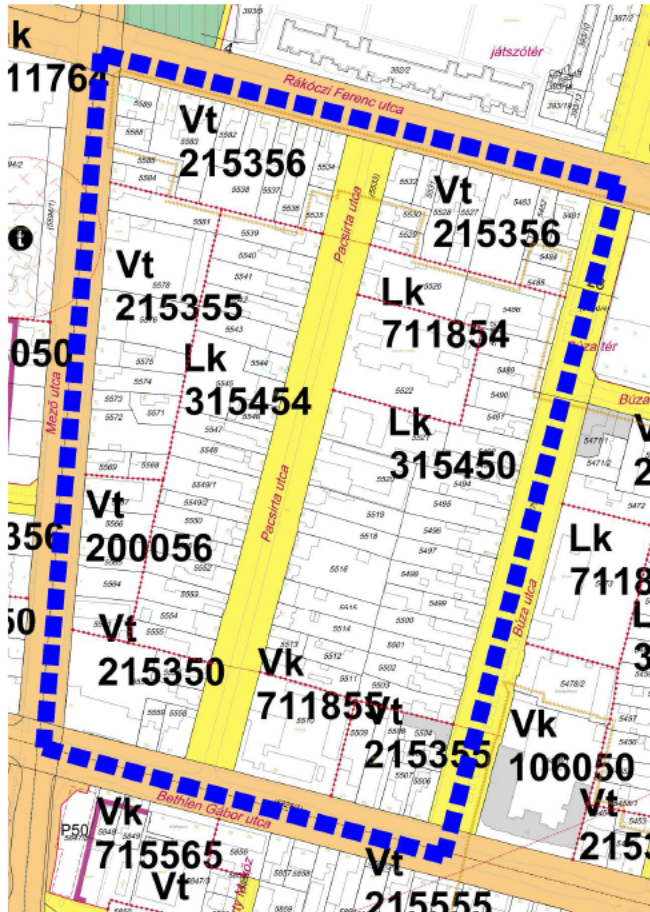
1.	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés	
	Nyíregyháza Állomás utca- Fürdő utca- Napfény utca- Erdőalja utca által határolt terület	A Nyíregyháza 15542 hrsz.-ú II. rendű közlekedési célú közterületi besorolású ingatlan egy részének Kertvárosias lakózónára történő módosítása. Kkő→Lke	kivett közterület	Általános közlekedési zóna (KÖá)	0,008	n.a.	Kertvárosias lakózóna (Lke)	0,008	n.a.		
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="341 577 934 1711"> <p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p> <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> </div> <div data-bbox="949 577 1543 1711"> <p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p> <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> </div> </div>							<p>HATÁSOK</p>				<p>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Építészeti és régészeti örökség védelme: Épített örökségi elem a közelben nem található és ismert régészeti terület sincs a területen.</p> <p>Környezet-, természet- és tájvédelem: A tervezett módosítások a város kialakult táji adottságaihoz igazodnak, a tájban kirívó változást nem okoznak.</p> <p>Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Termőföld igénybevétele nem történik.</p> <p>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Infrastukturális erőforrások kihasználása: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A módosítással negatív hatások nem léphetnek fel a terület átsorolása és használata során.</p>



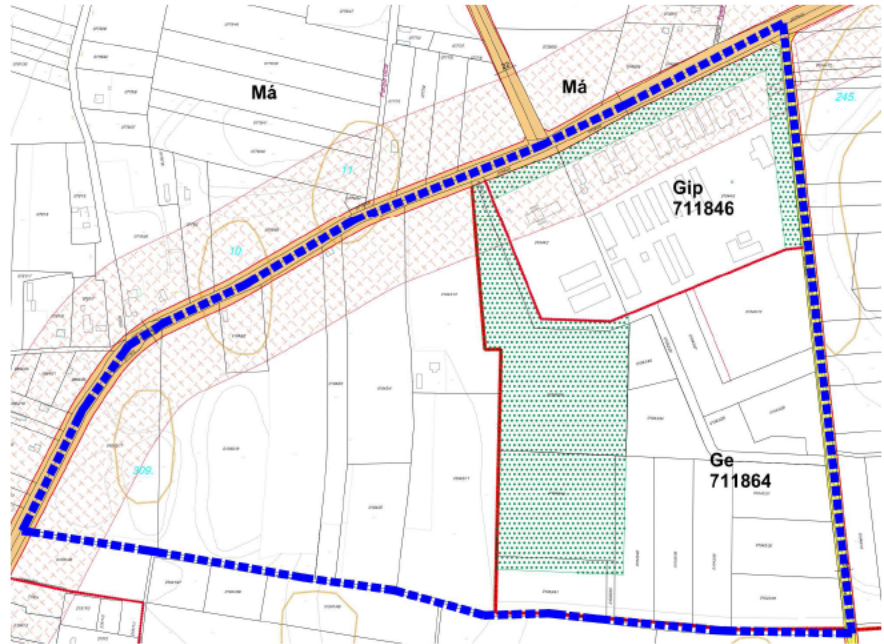
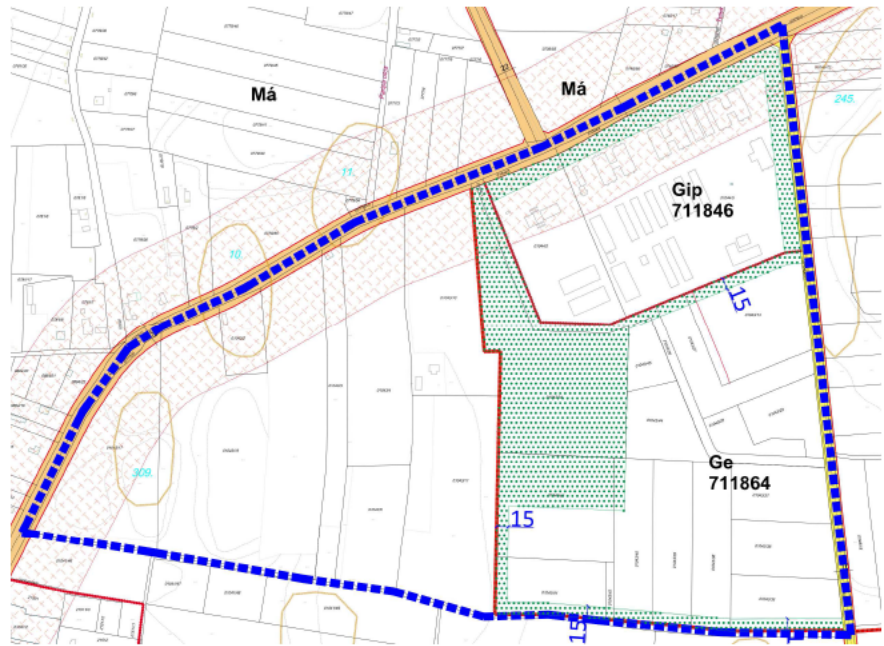
2.	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés	
	Nyíregyháza Tölgyes utca – Sikló utca – 30161 hrsz.-ú kivett közút – Érpataki (VIII.) – főfolyás által határolt terület	A Nyíregyháza 30182/1 hrsz.-ú ingatlant érintően övezeti határ telekhatárra történő igazítása Lke→Vt	kivett lakóház, garázs, udvar	Kertvárosias lakózóna (Lke)	0,273	0,737	Településközpont vegyes zóna (Vt)	0,273	0,137		
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="299 506 923 1524"> <p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> </div> <div data-bbox="937 506 1546 1524"> <p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> </div> </div>							HATÁSOK				<p>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Építészeti és régészeti örökség védelme: Épített örökségi elem a közelben nem található és ismert régészeti terület sincs a területen.</p> <p>Környezet-, természet- és tájvédelem: A tervezett módosítások a város kialakult táji adottságaihoz igazodnak, a tájban kirívó változást nem okoznak.</p> <p>Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Termőföld más célú hasznosítása nem történik.</p> <p>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Infrastukturális erőforrások kihasználása: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.</p>

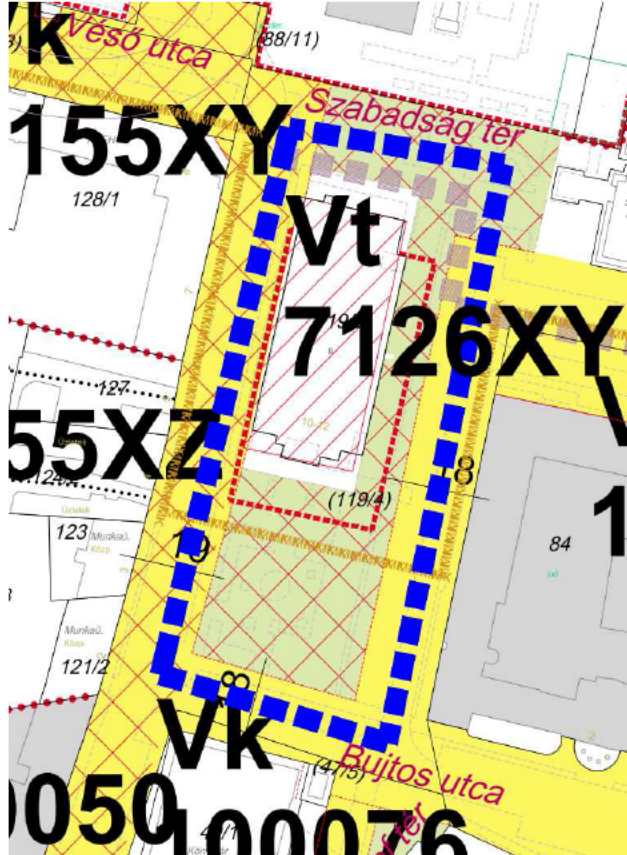
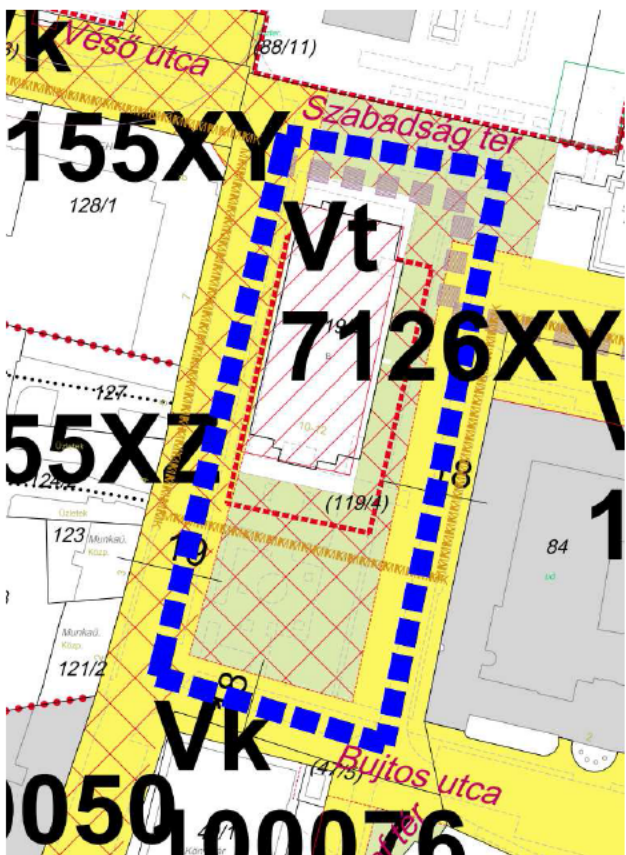
3.	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés					
	Nyíregyháza Jupiter utca - Szivárvány utca - Csónak utca - 0232/2 hrsz.-ú vasúti terület által határolt telektömb	A Nyíregyháza 15400 hrsz.-ú II. rendű közlekedési célú közterületi besorolású ingatlan egy részének Hétvégiházás üdülőzónára történő módosítása. Kk→Lke	kivett közterület	Általános közlekedési zóna (KÖÁ)	0,004	n.a.	Kertvárosias lakózóna (Lke)	0,004	n.a.						
Hatályos szabályozási terv kivonata						HATÁSOK									
											A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs.				
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”											A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs.				
Tervezett szabályozási terv kivonata											A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs.				
											A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Nem változik, hatása nincs.				
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”											A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs.				
											Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs.				
											Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs.				
											Építészeti és régészeti örökség védelme: Épített örökségi elem a közelben nem található és ismert régészeti terület sincs a területen.				
											Környezet-, természet- és tájvédelem: A tervezett módosítások a város kialakult táji adottságaihoz igazodnak, a tájban kirívó változást nem okoznak.				
						Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs.									
						Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Termőföld igénybevétele nem történik.									
						Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs.									
						Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs.									
						Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs.									
						Infrastukturális erőforrások kihasználása: Nem változik, hatása nincs.									
						Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A módosítással negatív hatások nem léphetnek fel a terület átsorolása és használata során.									



	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés					
4.	Nyíregyháza Mező utca - Rákóczi Ferenc utca - Búza utca - Bethlen Gábor utca által határolt terület	A tömb északi részén a Rákóczi Ferenc utca mentén az övezet megengedett építménymagasságának növelése. Vt 215354 → Vt 215356	„Beépített terület”	Településközpont vegyes zóna (Vt)	1,662	0,831	Településközpont vegyes zóna (Vt)	1,662	0,831	Településképielírásoknak történő megfelelés vizsgálata szükséges.					
<p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>						<p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>									
HATÁSOK						A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:					Nem változik, hatása nincs.				
						A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:					Nem változik, hatása nincs.				
						A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:					Nem változik, hatása nincs.				
						A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:					Nem változik, hatása nincs.				
						A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:					Nem változik, hatása nincs.				
						Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:					Nem változik, hatása nincs.				
						Lakó- és munkakörülmények:					Nem változik, hatása nincs.				
						Építészeti és régészeti örökség védelme: Épített örökségi elem a közelben nem található és ismert régészeti terület sincs a területen.									
						Környezet-, természet- és tájvédelem: A tervezett módosítások a város kialakult táji adottságaihoz igazodnak, a tájban kirívó változást nem okoznak.									
						Tájhasználat, tájszerkezet védelme:					Nem változik, hatása nincs.				
						Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:					Termőföld igénybevétele történik.				
						Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:					Nem változik, hatása nincs.				
						Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:					Nem változik, hatása nincs.				
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:					Nem változik, hatása nincs.										
Infrastukturális erőforrások kihasználása:					Nem változik, hatása nincs.										
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.															

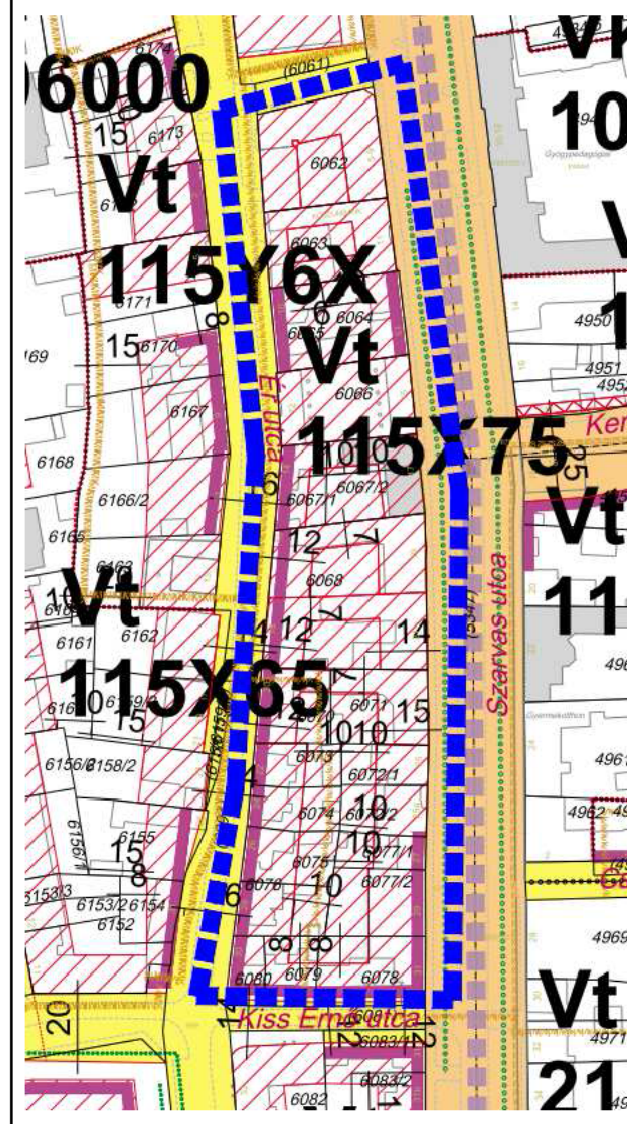
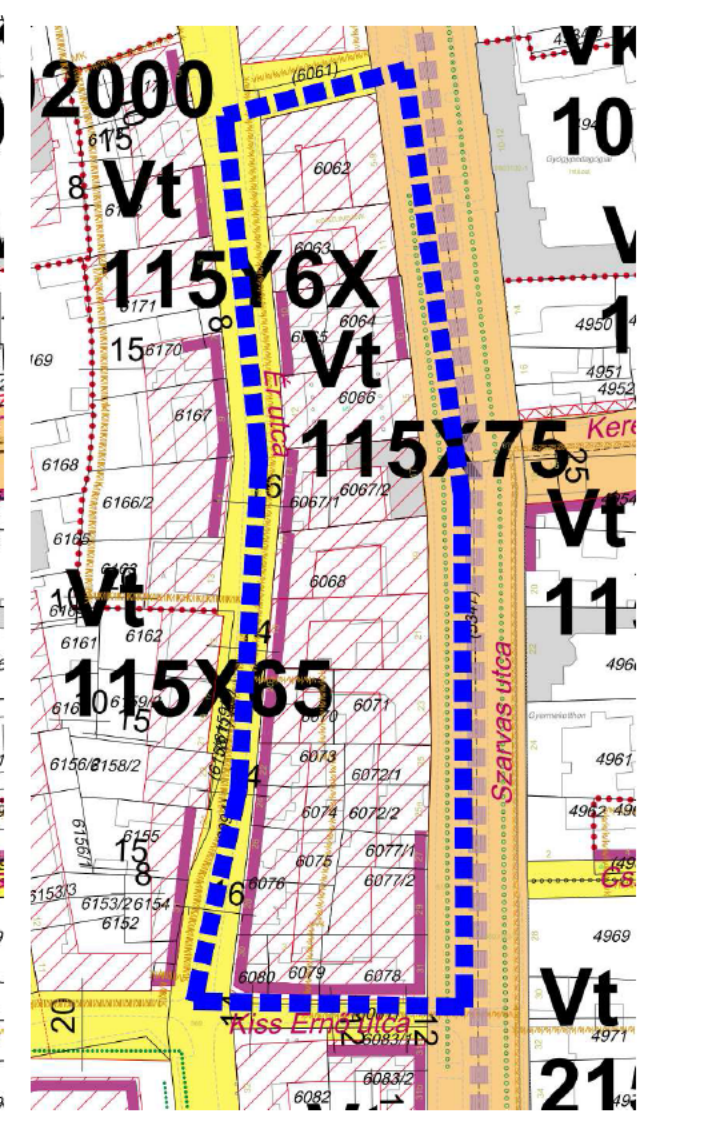
	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés	
5.	Nyíregyháza Matróz utca – Vaskapu utca – Lejtő utca – Debreceni utca által határolt terület	A Nyíregyháza 25956/4 hrsz.-ú ingatlan I. rendű vízgazdálkodási célú közterület – vízfelület és szárazulattá történő kijelölése, a 25956/1 hrsz.-ú ingatlan útszabályozási szélességének csökkentése és a módosítással érintett tömb Falusias lakózóna (Lf) besorolású területeinek Kertvárosias lakózónára (Lke) történő módosítása	„Beépített terület”	Falusias lakózóna (Lf)	17,191	41,258	Kertvárosias lakózóna (Lke) I. rendű vízgazdálkodási célú közterület – vízfelület és szárazulat (Vg) II. rendű közlekedési célú közterület (KÖÁ)	17,191	46,571	Biológiai aktivitásérték visszapótlása nem szükséges.	
<p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p> <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>						<p>HATÁSOK</p>	<p>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: A tervezett módosítás után újabb telkek alakulhatnak ki, a területen élő népesség többlet lakásszükségletének megoldása lehetővé válik.</p>				
<p>Tervezett szabályozási terv kivonat</p> <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>							<p>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs.</p>				
							<p>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs.</p>				
							<p>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Nem változik, hatása nincs.</p>				
							<p>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs.</p>				
							<p>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs.</p>				
							<p>Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs.</p>				
							<p>Építészeti és régészeti örökség védelme: Épített örökségi elem a közelben nem található és ismert régészeti terület sincs a területen.</p>				
							<p>Környezet-, természet- és tájvédelem: A tervezett módosítások a város kialakult táji adottságaihoz igazodnak, a tájban kirívó változást nem okoznak.</p>				
							<p>Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs.</p>				
							<p>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Nem változik, hatása nincs.</p>				
							<p>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs.</p>				
							<p>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs.</p>				
							<p>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs.</p>				
						<p>Infrastukturális erőforrások kihasználása: Nem változik, hatása nincs.</p>					
						<p>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.</p>					

6.	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés	
	Nyíregyháza Kálmánházi út - Nadasbokori út - 01042 hrsz. -ú út által határolt terület	Napelemes kiserőmű megvalósításának céljából a Nyíregyháza 01043/42 hrsz.-ú ingatlanon telken belüli kötelező zöldfelület területének áthelyezése történik.	kivett beruházási terület	Egyéb gazdasági zónának (Ge) ipari	1,242	n.a.	Egyéb gazdasági zónának (Ge)	1,242	n.a.		
<p style="text-align: center;">Hatályos szabályozási terv kivonata</p>  <p style="text-align: center;">„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> <p style="text-align: center;">Tervezett szabályozási terv kivonata</p>  <p style="text-align: center;">„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>							HATÁSOK				<p>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Építészeti és régészeti örökség védelme: Épített örökségi elem a közelben nem található és ismert régészeti terület sincs a területen.</p> <p>Környezet-, természet- és tájvédelem: A tervezett módosítások a város kialakult táji adottságaihoz igazodnak, a tájban kirívó változást nem okoznak.</p> <p>Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Termőföld igénybevétele történik.</p> <p>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Infrastukturális erőforrások kihasználása: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Zöldfelület-, környezet- és természetkimélő fejlesztések támogatása: A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.</p>

Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
8. Nyíregyháza Szabadság tér - 119/4 hrsz.-ú másodrendű közút - Bujtos utca által határolt terület	A Helyi Építési Szabályzat kiegészítése szükséges a szabályozási terven ábrázolt Vt 7126XY jelű sajátos előírásként meghatározott övezeti kóddal	„Beépített terület”	Településközpont vegyes zóna (Vt)	0,779	-	Településközpont vegyes zóna (Vt) (2) Sajátos övezet – HÉSZ 36. § (2) f)	0,779	-	- HÉSZ 36. § (2) f) 4. pontja 5. pont lesz, - a HÉSZ 36. § (2) f) 6. pont a Vt 7126XY jelű sajátos előírással kiegészül, - a szabályozási tervben nincs módosítás (technikai jellegű hiba javítása), - a területfelhasználási mód nem változik.
<p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>		<p>Tervezett szabályozási terv kivonata (nem változik)</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>		<p>HATÁSOK</p> <p>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Építészeti és régészeti örökség védelme: Épített örökségi elem a közelben nem található és ismert régészeti terület sincs a területen.</p> <p>Környezet-, természet- és tájvédelem: A tervezett módosítások a város kialakult táji adottságaihoz igazodnak, a tájban kirívó változást nem okoznak.</p> <p>Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Termőföld igénybevétele nem történik.</p> <p>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Infrastukturális erőforrások kihasználása: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.</p>					

Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
9. Nyíregyháza Szegfű utca - Inczedy sor - Bujtos utca - István utca által határolt terület	A Szabályozási terven a terület kódja javításra kerül a HÉSZ-ben megjelölt Gk 71207X kódra. Az István utca - Liliom utca - Bujtos utca - Inczedy sor által határolt telektömbön a kialakult állapotnak megfelelő Gk 21536Y jelű kód kerül feltüntetésre Gk 71107X → Gk 71207X Gk 71107X → Gk 21536Y	„Beépített terület”	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna (Gk)		-	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna (Gk)		-	- a szabályozási terv kódjai módosulnak (technikai jellegű hiba javítása), - a HÉSZ előírásai nem változnak, - a területfelhasználási mód nem változik.
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p> <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p> <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> </div> </div>					HATÁSOK				
<p>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Építészeti és régészeti örökség védelme: Épített örökségi elem a közelben nem található és ismert régészeti terület sincs a területen.</p> <p>Környezet-, természet- és tájvédelem: A tervezett módosítások a város kialakult táji adottságaihoz igazodnak, a tájban kirívó változást nem okoznak.</p> <p>Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Termőföld igénybevétele nem történik.</p> <p>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Infrastukturális erőforrások kihasználása: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.</p>									



10.	Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés	
	Nyíregyháza, Szarvas utca - Kiss Ernő utca - Ér utca - 6061 hrsz.-ú másodrendű közút által határolt terület	A Helyi Építési Szabályzat kiegészítése szükséges a szabályozási terven ábrázolt Vt 115X75 jelű sajátos előírásként meghatározott övezeti kóddal a (4) jelű Sajátos övezetben	„Beépített terület”	Településközpont vegyes zóna (Vt)		-	Településközpont vegyes zóna (Vt)		-	- HÉSZ 36. § (4) i) 3. pont a Vt 115X75 jelű sajátos előírással kiegészül (technikai jellegű hiba javítása), - a szabályozási tervben törölődnek a korábban nem törölt hátsókerti méretvonalak, - a területfelhasználási mód nem változik.	
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="305 583 890 1787"> <p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> </div> <div data-bbox="890 583 1567 1787"> <p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> </div> </div>						HATÁSOK					<p>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Építészeti és régészeti örökség védelme: Épített örökségi elem a közelben nem található és ismert régészeti terület sincs a területen.</p> <p>Környezet-, természet- és tájvédelem: A tervezett módosítások a város kialakult táji adottságaihoz igazodnak, a tájban kirívó változást nem okoznak.</p> <p>Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Termőföld igénybevétele nem történik.</p> <p>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Infrastukturális erőforrások kihasználása: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.</p>



3 Településszerkezeti módosítások

Határozat-tervezet

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Közigyűlésének
...../2020. (...) számú
határozata**

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

A közgyűlés

az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B § (2) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján

- a/2020. (...) számú határozattal módosított és kiegészített településszerkezeti tervi leírást az alábbiak szerint módosítja:

- a Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatalának Főépítési Osztálya által készített FŐÉP/...../2020. törzsszámú tervét figyelembe véve a város közigazgatási területére elfogadott településszerkezeti tervének módosítását a mellékelt településszerkezeti terv szerint **jóváhagyja**.

Nyíregyháza, 2020.

Erről értesülnek:

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



A 117/2005. (V.4) sz. határozattal elfogadott Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Településszerkezeti tervének és a szerkezeti terv leírás módosításának jóváhagyásáról szóló/2020. (...) számú önkormányzati határozat melléklete

1.

A leírás kiegészül a IV/A fejezettel:

*„IV/A fejezet
A Biológiai aktivitás érték változása”*

<i>Ssz.</i>	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>
1.	<i>a 5/2020. (IV.28.) önkormányzati módosítással végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)</i>	<i>létre jött és rögzített biológiai aktivitásérték változás többlet értéke</i>	+ 6,182
2.	<i>A/2020. (...) számú önkormányzati módosító határozattal végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)</i>	<i>a biológiai aktivitásérték módosítás előtti kiinduló érték</i>	- 42,826
3.		<i>a biológiai aktivitásérték módosítás utáni záró érték</i>	+ 47,539
4.		<i>létre jött és rögzítendő biológiai aktivitásérték változás értéke</i>	+ 10,895



Nyíregyháza Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv - Jelmagyarázat

Területfelhasználás		Soronkénti számok m ² /m ²	Közművesítettség	Leírás
Kód	Jel			
1.1	Ln	1,5	Teljes	Nagyvárosias lakóterület
1.2	Lk	1,2	Teljes	Kisvárosias lakóterület
1.3	Lke	0,35	Teljes	Kertvárosias lakóterület
1.4	Lf	0,2	Részleges	Falusias lakóterület
2.1	Vt	0,9	Teljes	Településközponti vegyes terület
2.2	Vk	1,1	Teljes	Központi vegyes terület
3.1	Gk	0,6	Teljes	Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági terület
3.2	Gip	0,5	Teljes	Zavaró hatású ipari gazdasági terület
3.3	Ge	0,5	Teljes	Egyéb ipari gazdasági terület
4.1	Üü	0,3	Teljes	Üdülőházas üdülőterület
4.2	Üh	0,15	Teljes	Hétvégi házas üdülőterület
5.1	Kke	0,6	Teljes	Különleges kereskedelmi célú terület
5.2.1	Ki	0,6	Teljes	Különleges intézményi terület >=10% beépítettséggel
5.2.2	KiÜ	0,05	Teljes	Különleges intézményi terület <10% beépítettséggel
5.4	Kho	0,2	Részleges	Különleges honvédelmi terület
5.5	Kh	0,01	Részleges	Különleges hulladék elhelyezésére szolgáló terület
5.6	Kk	0,15	Részleges	Különleges városüzemeltetési célokat szolgáló kertészeti terület
5.7	Kkö	0,25	Teljes	Különleges közlekedési terület
6.1.0	KÖÁ			Általános közlekedési terület
6.2.0	KÖV			Vasúti közlekedési terület
7.0	Z			Zöldterület
8.1.0	Ee			Egészségügyi- turisztikai célú erdő
8.2.0	Ev			Védelmi célú erdő
8.3.0	Eg			Gazdasági célú erdő
9.1.0	Mk			Mezőgazdasági kertes terület
9.2.0	Má			Mezőgazdasági általános terület
9.3.0	Mko			Mezőgazdasági korlátozott használatú terület
10	Vg			Vízgyűjtőterület

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

Művi értékvédelem

- Régészeti terület
- Helyi védettségű telekszerkezet

Táj és természetvédelem

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

Környezetvédelem

- Bányatelek területe
- Védőtávolságok
- Jelentősebb vízfolyás
- Rekultiválendő terület

Közlekedés

Meglévő Tervezett

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

Közművek, híradás

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

Intézmények

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

Egyéb tervi elemek

- Településhatár
- Belterületi határ
- Tervezett belterületi határ
- Városkapu
- Városrész- központ
- Sztintvonal
- Gyógyhely
- Gyógyhely védőterülete
- Hidrogeológiai védőzóna
- Településképvédelmi terület határa
- Közmű elhelyezésére szolgáló terület
- Területi lehatárolás

Ügyiratszám: FŐÉP/561-1/2020.

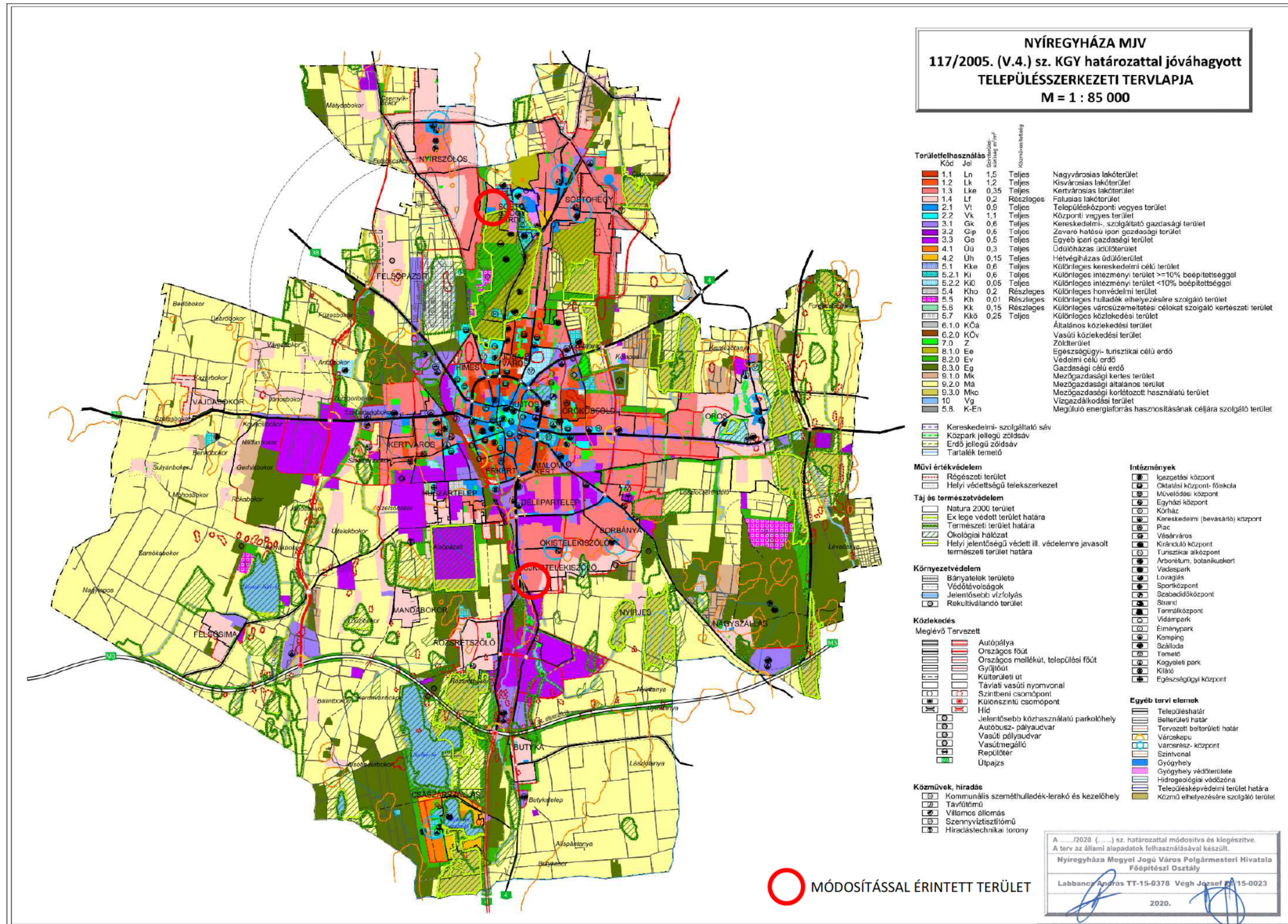
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647



Tervezett Szerkezeti Terv

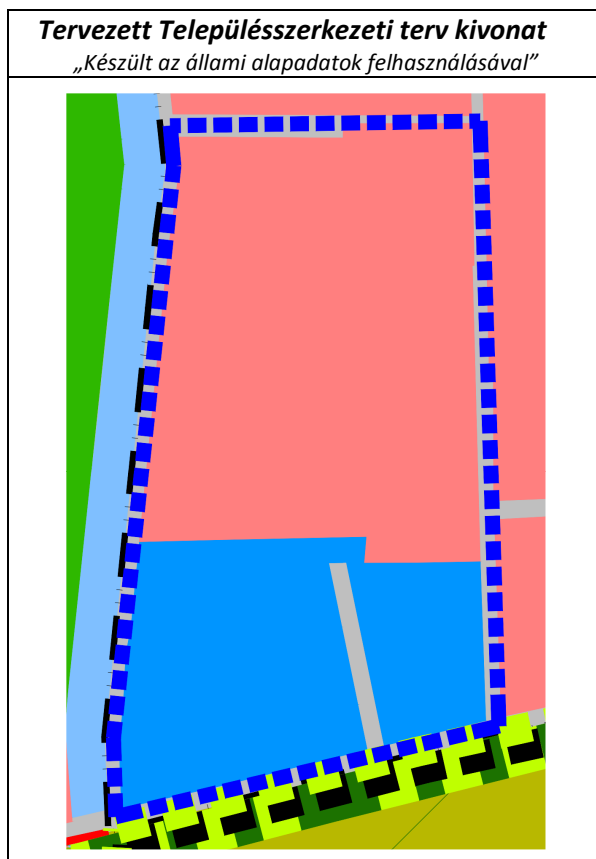


MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET

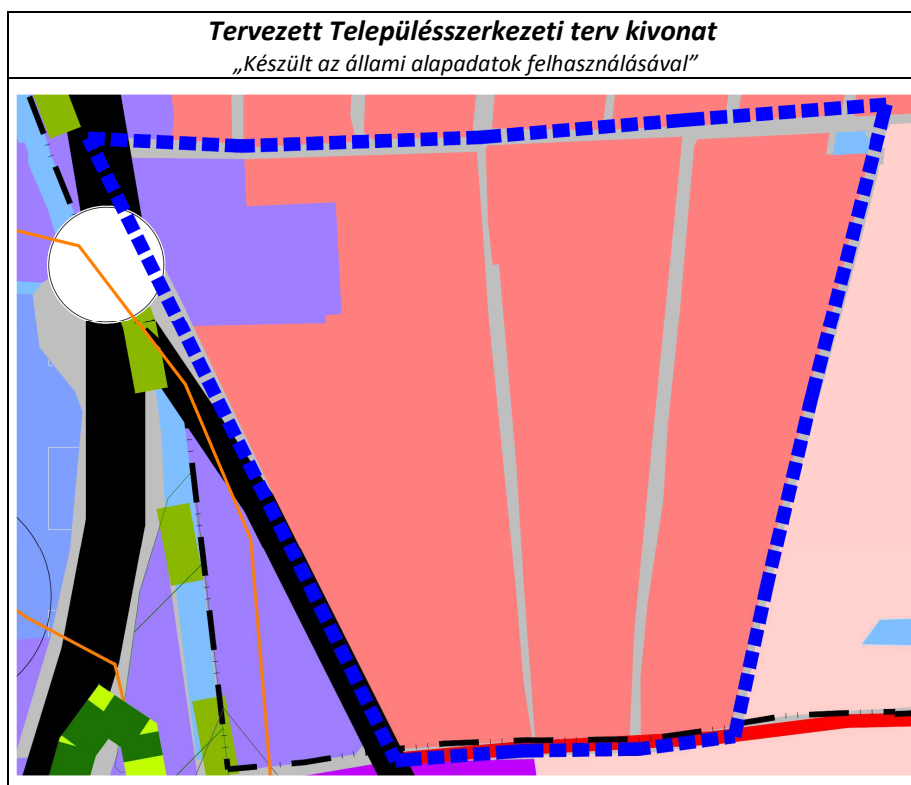
A/2020. (.....) sz. határozattal módosítva és kiegészítve.
A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Főépítészeti Osztály
Labbancs András TT-15-0378 Végli József TT-15-0023
2020.



2. Beavatkozási pont



5. Beavatkozási pont





4 Alátámasztó munkarész

4.1 Főépítési 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	Az 5. beavatkozási pontra vonatkozóan a tervdokumentáció (engedélyes és/vagy kiviteli) kivonata becsatolásra kerül.
4.	Közművek	Az 5. beavatkozási pontra vonatkozóan a tervdokumentáció (engedélyes és/vagy kiviteli) kivonata becsatolásra kerül.
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	A módosítás keretén belül létrejövő övezeti, terület-felhasználási változásra vonatkozó aktivitás érték számítás kidolgozásra került.

Kovács Rita
városi főépítész



4.2 Lejtő utca – Vaskapu utca meglévő záportározó műszaki leírás-, valamint engedélyes tervdokumentáció részlet

Megvalósulási Tervdokumentáció Műszaki leírás – részlet

„A térségben, főként a lejtő utcán összefolyó felszíni vizek a vaskapu utca térségében elöntéseket okozott, így egy útmenti önkormányzati telken, egy földmedrű mintegy 250-300m³ befogadó képességű záportározót alakított ki a NyírVV, innen tengelyen, illetve tűzoltó tömlőn /kb. 750m / lett elvezetve a víz.

Ezen kívül a lefolyó víz a vincellér-lejtő utcánál egy mélyfekvésű területen gyülemlik össze, oly módon, hogy a szomszédos ingatlanokra a közterületről befolyik a víz.

A tervezett gravitációs vezeték dn315 ka-extra műanyag csöves csatornahálózat beton víznyelő és tisztító aknákkal. A gravitációs vezetéken, a nyílt árkon, valamint a felszínen összefolyó vizeket egy d 1600 átemelőakna és dn 150 kpe p-6 műanyag nyomóvezetéken keresztül juttattuk a befogadóba a lejtő –tégla utca és egy magántelek nyomvonalon.

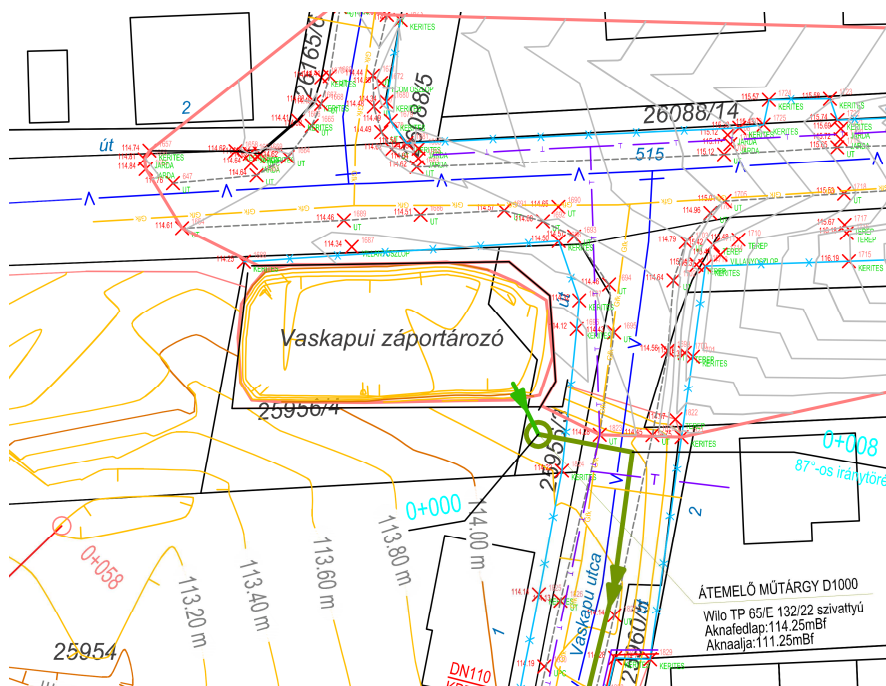
Egy d 1000 / vaskapú / és egy 1600 / lejtő / beton átemelőakna került elhelyezésre, melybe 1-1 db wilo típusú szivattyút telepítettek, lehetőség van egy további gépegység elhelyezésére is szükség esetén. / 1-1 db wilo tp 65/e 132/22 típusú merülő szivattyúval /

A második szivattyú beépítése opcionális.

A szivattyúk 220 v és saját úszókapcsolós vezérléssel üzemelnek.

A tervezett akna fenéke a legalsó befolyástól számított -1.5 m kell legyen a szükséges tárolókapacitás biztosítására. A két szivattyú indítási szintje között min. 30 cm kell legyen. A csapadékvíz d 110 – 160 kpe műanyag cső segítségével juttatjuk a befogadó hálózatba. A vízszint illetve vészjelzésekről az elektromos tervek intézkednek.

A vezetékek fektetésénél a megfelelő ágyazati viszonyokat ki kell alakítani, a tervezett aknák a kivitelezővel egyeztetetten előre gyártott beton aknák lehetnek. / dn800 aknakamrájú. A jelölt helyeken iszapfogós kivitelű akna építendő. A csövek aknába kötéséhez csak a gyári aknabekötő idom kgfp-extra idom használható.”



Lejtő utca – Csapadékvíz-, belvíz elvezetés helyszínrajz részlete
Tervező: BARTHERV Bt. (4400 Nyíregyháza, Dózsa Gy. u. 4-6. V/4.)
felelős közmű tervező: Bartha Miklós
VZ-T-Tell, KÉ-k/ 15-0150

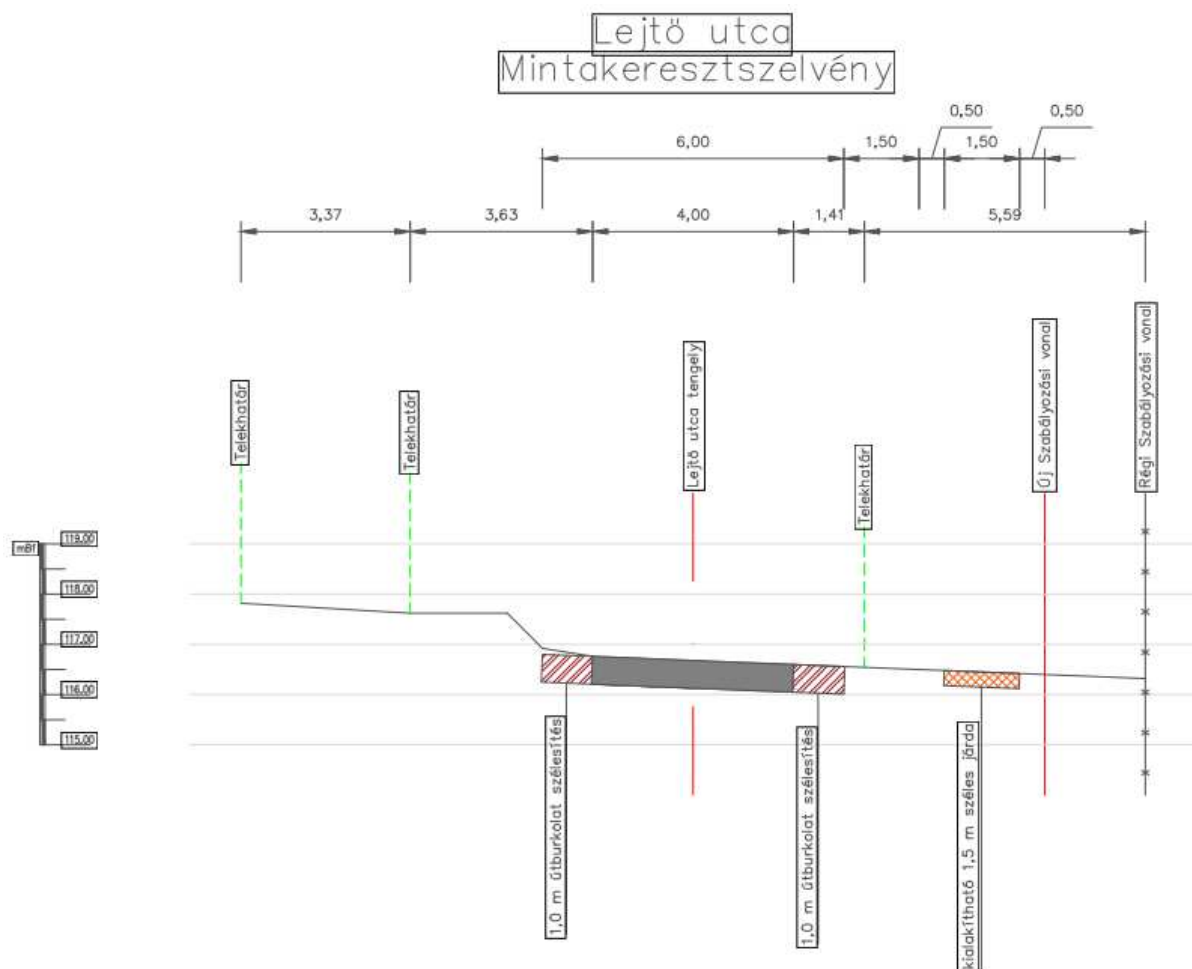


4.3 Közlekedési vizsgálat és javaslat

A tervezett módosításoknak nincsenek a település alapvető közlekedési rendszerét befolyásoló hatásai.

Az 5. számú beavatkozási pont esetében a Lejtő utca jelenlegi 17 m-es útszabályozási szélessége kerül csökkentésre 15m-re.

A NyírVV Kft, mint közútkezelő nyilatkozatot tett arról, hogy a tervezett szabályozási szélesség csökkentés után is, a terület közművekkel ellátható marad, valamint járda és zöldfelület is kialakítható lesz a jövőben.



Lejtő utca - Forgalomtechnikai helyszínrajz részlete
Tervező: KÖZMŰTERV-M '93 Kft. (4400 Nyíregyháza, Selyem u. 21. B./1.)
felelős közmű tervező: Major Ferenc

.....



NYÍRVV
NONPROFIT KFT.

NYÍRVV NYÍREGYHÁZI VÁROSÜZEMELTETŐ
ÉS VAGYONKEZELŐ NONPROFIT KFT.

4400 NYÍREGYHÁZA, TÚZÉR U. 2-4.
LEVÉLZESI CÍM: NYÍREGYHÁZA, PF.: 14
TELEFON: +36 42 548-460; FAX: +36 42 548-461
E-MAIL: VAROSUZEMELTES@NYIRVV.HU

Veres István
Főépítész Úr részére

Nyíregyháza
Kossuth tér 1.

4401

Tárgy: Nyíregyháza, Lejtő u.
rendezési terv módosítás

Iktatószám: 5-307/2019.
Ügyintéző: Dicső Péter

A NYÍRVV Nyíregyházi Városüzemeltető és Vagyonkezelő Nonprofit Kft., mint a Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában lévő utak kezelője és csapadékhálózat üzemeltetője részéről a Nyíregyháza, Lejtő utcán történő szabályozási szélesség csökkentésével kapcsolatosan az alábbi **nyilatkozatot adjuk**:

- A tervezett szabályozási szélesség csökkentés után is lehetséges lesz a jövőben járda, zöldfelület és közművek kialakítása.

Jelen nyilatkozatot a „közúti közlekedésről” szóló 1988. évi I. törvény, valamint a Nyíregyháza MJV Közgyűlésének 31/2001. (VI.01.) számú rendelete alapján adtam ki.

Ezen nyilatkozat más szükséges engedélyek beszerzése alól nem mentesít.

Nyíregyháza, 2019. július 03.

NYÍRVV Nonprofit Kft.
4400 Nyíregyháza, Tűzér u. 2-4.
- 8 -

Ignéczi Csabáné
ügyvezető



NYÍREGYHÁZA

WWW.NYIRVV.HU





4.4 Urbanisztikai vizsgálat

A **4. Beavatkozási pontnál** az érintett telektömb (*Mező utca - Rákóczi Ferenc utca - Búza utca - Bethlen Gábor utca – 1. terület*) jelenlegi előírásai nem teszik lehetővé a telektulajdonos beruházási szándékának megvalósítást. A projekt létrehozásához szükséges a jelenleg hatályban lévő településrendezési eszközök módosítása, ami jelen esetben az előírt építménymagasság növelését jelentené.

Az építménymagasság optimális meghatározásához a módosítással érintett telektömbön kívül még három terület került elemzésre a 4. Beavatkozási pontnál:

- **2. terület** / *Mező utca – Árok utca – Búza utca – Rákóczi utca*
- **3. terület** / *Rákóczi utca – Búza utca – Árok utca – Búza tér*
- **4. terület** / *Bethlen Gábor utca – Búza utca – Rákóczi utca – Új utca*
- **5. terület** / *Bethlen Gábor utca – Pacsirta utca – Rákóczi utca – Búza utca*

Az 1. számú terület beépítését tekintve jellemzően földszintes lakóépületekből áll, melyet a Búza utca irányából néhány emeletes épület, a Mező utca dél-nyugati részén pedig egy pár többemeletes társasház bont meg.

A 2. számú terület beépítését többszintes társasházak jellemzik, melyek térbeli elhelyezkedése szabályos függőleges észak-dél, valamint vízszintes kelet-nyugati irányúak. A tömbön belüli térszerkezet kialakítása letisztult, könnyen áttekinthető. Az épületek elhelyezése az általuk közre zárt területet alkalmassá tette egy biztonságosabb, gépjármű forgalomtól elzárt, városi zajokkal kevésbé terhelt játszótér kialakítására.

A tömbben elhelyezett épületek magassága jelentősen eltér a körülötte megépült épületekétől, azoktól jóval nagyobb szintszámmal rendelkezik. Ezt a magas szintszámot próbálja ellensúlyozni a terület nyugati részén kialakított bokrokkal, fákkal telepített park.

A 3. számú terület jellemzően már újabb építésű társasházakkal beépült tömb. A szintszámok tekintetében nem túl nagy mértékben, de már látható módon eltér a területre jellemző 1 szintszámmal rendelkező épületekéhez képest.

A 4. számú terület nyugati oldalát tekintve jórészt intézményi épületekkel beépített, melyek funkciójából eredően is több szintet igényelnek. A tömb keleti oldala még itt is jellemzően földszintes lakóépületekből áll.

Az 5. számú terület jellegzetesen földszintes lakóépületek összességéből áll, melyeknek egységét két többszintes karakteres intézményi épület bontja meg.









Az öt telektömb vizsgálata során megállapítható, hogy a kítűzött célok elérése lehetségessé válhat, egyedi szabályozási előírások rögzítésével.

A város észak-nyugati irányból a Tokaji úton közelíthető meg, ennek folytatásaként a Rákóczi utcára érkezünk. Ez már a Nagykörúton belül eső terület. Az egységesebb településképi megjelenés szempontjából szükséges az utca mindkét oldalán közel azonos beépítési feltételek megteremtése. A gazdasági szempontokat is figyelembe véve egy újabb park kialakítása nem indokolt, de az ott élők zöldfelületi igényeit ebben az esetben is figyelembe kell venni. Mivel a beruházás során akár több 6-7 emeletes épület jelenik majd meg az adott útszakaszon és az eddig jellemzően csak földszintes épületek helyére (az épületek mögött jellemzően növényekkel telepített hátsókertekkel) kerülnek ezért fontos a terület helyi klímájának változását is figyelembe venni. A koncepció során a megjelenés mellett ez is fő szempont volt így a tervezett épületek a telkek zöldfelületi mutatóján kívül önmagukban is hozzájárulnak az optimális klíma alakulásához.

A tervezett épületek a Rákóczi utca északi oldalán már megépült lépcsőzetesen visszahúzott épületekhez illeszkednek, ezekhez hasonló megjelenéssel alkalmazkodnak a kialakuló utcaképhez.



Jelmagyarázat

	Földszint		Fsz. + 3 emelet		Fsz. + 6 emelet
	Fsz. + 1 emelet		Fsz. + 4 emelet		Fsz. + 7 emelet
	Fsz. + 2 emelet		Fsz. + 5 emelet		Fsz. + 8 emelet
					Fsz. + 9 emelet

Ügyiratszám: FŐÉP/561-1/2020.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
 4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
 Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647



Tervezett beruházás – Beépítési terv kivonatok

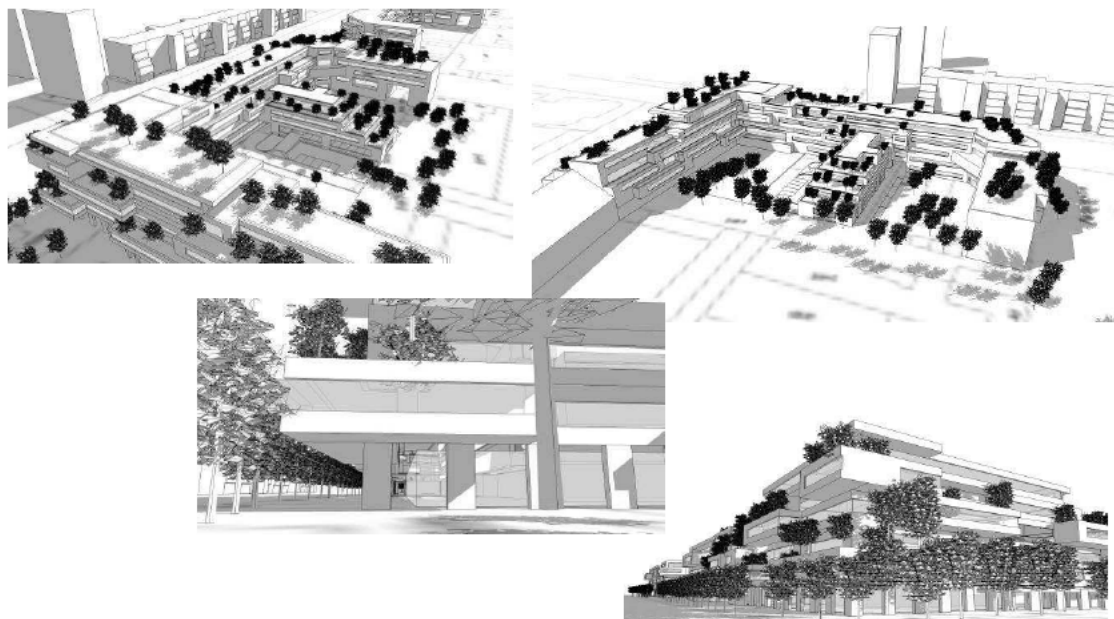


Mező utca – Rákóczi utca sarok ütemezett helyszínrajz
Tervező: László Zoltán É-1-15-0072 (4400 Nyíregyháza, Kassa köz 1.)

I. ÜTEM



TELJES BEÉPÍTÉS





4.5 Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek

A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben nem befolyásolják a településképi 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 településképi befolyásoló szabályozási irányelvekre adott rendeleti válaszokat a hatályos rendelkezés már tartalmazza, azokon változtatni nem szükséges.



4.6 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

(Az 1., 3. és a 5. beavatkozási pontokban csökkenő II. rendű közlekedési célú közterület megszüntetésének következtében létrejövő új beépítésre szánt terület vonatkozásában)

2018. évi CXXXIX törvény	Igazolás/megfelelés
12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni: a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,	Az új beépítésre szánt terület csatlakozik meglévő települési területhez.
b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és	Az új beépítésre szánt terület nem okozza a szomszéd településsel – Nyírpazony nagyközség – beépítésre szánt területeinek összenövését.
c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.	A település közigazgatási területén belül az új beépítésre szánt, jelenleg beépítetlen terület közvetlenül az érintett terület mellett található, annak bővítője.
(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.	Az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő, azonos rendeltetésű területhez, kijelölése a közigazgatási területen egyéb helyen értelmetlen és felesleges költség.
(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.	A területnövekmény cca. 334,71 m ² , az erre számított minimum zöldterület alkalmatlan (cca. 16,74 m ²) a funkciójának betöltésére, így kijelölése nem releváns.
13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.	A módosítással érintett terület nem esik a borszőlő termőhelyi kataszter I-II. osztályú területeibe.
(2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.	A módosítással érintett terület nem esik az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I-II. osztályú területeibe.



5 Szabályozási módosítások

5.1 Hatályban lévő helyi építési szabályzat - változó bekezdések

1.§. Az Ör 36. § (14) bekezdése helyére az alábbi rendelkezések lépnek:

„(14) NAGYKÖRÚTON BELÜLI **GARÁZSOK TERÜLETEK** (14. sorszámú) SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI

a) A zóna területén belül garázs rendeltetésének megváltoztatása csak abban az esetben engedélyezhető, ha az előírt parkolóhely – ezen belül a lakások 50%-ához a fedett gápjárműtároló – telken belül, a zónára meghatározott legkisebb zöldfelület megtartásával biztosítható.

b) Vegyes zónákra vonatkozó építési övezeti előírások

1. a Vt 215356 jelű – a Rákóczi Ferenc – Búza – Bethlen Gábor – Mező utcák által határolt tömbökben elhelyezkedő - településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások

1.1 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt, utcafronton legfeljebb 5, mögötte legfeljebb 4 szint lehet;

1.2 eltérő építési övezethez csatlakozó építmény esetén, az övezethatártól mért 10,0 méteres sávban a megengedett szintszám – tetőtéri szinttel együtt – legfeljebb 4 lehet.

1.3 II. rendű közlekedési célú közterülettel határos oldalon a maximális terepszint feletti szintszám legfeljebb 4 szint lehet, az I. és a II. rendű közlekedési célú közterület csatlakozási pontjától számított – a II. rendű közlekedési célú közterület mentén - 15,0 métert követően. „

2.§. Az Ör 36. § (2) f) pontja helyére az alábbi rendelkezések lépnek:

„ f) Településközpont vegyes zónákra vonatkozó építési övezeti előírások

1. A Vt 115X6Y jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások

1.1 legkisebb telekszélesség: 20 m,

legkisebb telekmélység: 40 m

legkisebb telekterület: 800 m²

1.2 legnagyobb beépíthetőség: 50%, sarokteleknél 75%

1.3 legkisebb zöldfelület: 20%

1.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 11-12,5 m

1.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt

- 11,0 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 4,

- 11,01-12,5 m építménymagasság között legfeljebb 5.

2. A Vt 115X6Z jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások

2.1 legkisebb telekszélesség: 20 m,

legkisebb telekmélység: 40 m

legkisebb telekterület: 800 m²

2.2 legnagyobb beépíthetőség: 50% sarokteleknél 60%

2.3 legkisebb zöldfelület: 20%

2.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 9,5-11 m

2.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt legfeljebb 4.

3. A Vt 21536Z jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások:

Ügyiratszám: FŐÉP/561-1/2020.

NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647



- 3.1 legkisebb telekszélesség: 20 m, ha kisebb, tovább nem csökkenthető
legkisebb telekmélység: 30 m, ha kisebb, tovább nem csökkenthető
legkisebb telekterület: 600 m²
- 3.2 legnagyobb beépíthetőség: 50% sarokteleknél 60%
- 3.3 legkisebb zöldfelület: 20%
- 3.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 6,5-8,0 m
- 3.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt
 - 6,5 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 2,
 - 6,51-8,0 m építménymagasság között legfeljebb 3.
4. A Vt 2153XZ jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
 - 4.1 legkisebb telekszélesség: 20 m, ha kisebb, tovább nem csökkenthető
legkisebb telekmélység: 30 m, ha kisebb, tovább nem csökkenthető
legkisebb telekterület: 600 m²
 - 4.2 legnagyobb beépíthetőség: 80%
 - 4.3 legkisebb zöldfelület: a be nem épített terület 50%
 - 4.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 6,5-12,5 m, kivéve saroktelkeken, ahol az építménymagasság maximuma 12,5 m lehet
 - 4.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt
 - 6,5 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 2,
 - 6,51-8,0 m építménymagasság között legfeljebb 3.
 - 4.6 új épület létesítése és meglévő épület bővítése esetén:
 - a) szomszédos telek belső udvara felé tűzfal-as homlokzatképzés nem megengedett,
 - b) az utcafronti épülettömeg mélységét a szomszédos telkeken álló épületekhez igazodóan kell kialakítani.
 - c) épületek csak a szabályozási tervlapon jelölt oldalhatárokon csatlakoztathatóak tűzfalasan.
 - d) oldalhatárra telepített, telekbelső felé elnyúló tűzfalasan csatlakozó épületszárny mélységi méretének maximumát az alábbiak figyelembe vételével kell meghatározni:
 1. szomszédos belső udvar felé néző tűzfalszakaszok nem kialakíthatók,
 2. a szomszédos telken álló épületszárny mélységével megegyezőnek kell lennie,
 3. Amennyiben a szomszédos telken lévő épületszárnyhoz való igazodás annak állaga, minősége, értéke miatt nem indokolt, úgy az OTÉK minimális hátsókertre vonatkozó minimális méretének betartása a mérvadó, (kivétel védett épület és a jelen bekezdés 5.) pontjában foglalt esetek,
 - e) kizárólag a szabályozási terven jelölt helyeken hátsó telekhatárig elnyúló épületszárnyak kialakíthatók zártudvaros beépítést eredményezve:
 1. meglévő, hátsó telekhatárig elnyúló épülethez csatlakozással, illetve meglévő épület bővítésként, hátsó telekhatáron tűzfal-as kialakítással.
 2. Az esetben, ha a szabályozási lapon jelölt hely engedménye alapján első ütemben az egyik oldali telek beépítéskor telekhatárig nyúló épület kerül kialakításra, úgy az oldalszárnyal szemközti telek beépítéskor az épületnyúlványnak kötelezően csatlakoznia kell a szembe szomszédos, meglévő, telekhatáron álló épületszárnyhoz, tűzfal-as kialakítással.
 - f) oldalhatárra telepített, telekbelső felé elnyúló tűzfalasan csatlakozó épületszárny magassági méretének maximumát az alábbiak figyelembe vételével kell meghatározni:
 1. szomszédos belső udvar felé néző tűzfalszakaszok nem kialakíthatók.



2. A szomszédos telken álló épületszárny magasságával megegyezőnek kell lennie, kivétel
 3. az esetben, ha az épületbővítés során az épület szerkezete, funkcionális elrendezése az igazodást nem teszi lehetővé, illetve az épület védetségét élvez,
 4. új épület létesítése esetén a szomszédos épület magasságához való igazodást annak állaga, minősége, értéke miatt nem indokolt, úgy ez esetben az építési övezetre előírt maximum érték a mérvadó.
- g) Telekosztás esetén, a kialakuló és a telekosztás után fennmaradó új telek utcafronti szélességi mérete 17 méternél keskenyebb nem lehet. A telekosztás során új tűzfalasan csatlakoztatható telekhatárok nem kialakíthatóak és a telek beépítésének oldalkertre vonatkozó feltételeit az OTÉK vonatkozó előírásai szerint, az egyéb beépítési paraméterek és jellemzők meghatározásakor az OTÉK és a HÉSZ vonatkozó előírásait kell teljesíteni.
- h) Térszín alatti beépítés esetén
1. kizárólag parkoló és kiskereskedelmi rendeltetést kiszolgáló raktárfunkciók helyezhetőek el.
 2. a beépítés mértéke a szabályozási tervlapon jelölt ingatlanok esetében 100%, egyéb esetekben a felszíni maximális beépítés mértékétől maximum 20%-al megnövelt érték lehet.
 3. zártudvaros kialakítással érintett szembe szomszédos telkek térszín alatti parkolói összeépíthetők, telekhatár alatt (is) húzódó tűzfalszakaszok és az átjárók tűzvédelmi előírásoknak való megfeleltetése mellett.
- i) Építési övezetben meghatározott zöldfelületi minimum értéktől való eltérés: új épület létesítése esetén az épület alatti 80% vagy azt meghaladó térszín alatti parkoló kialakítása esetén a felszínen be nem épített terület min 50%-án teljesített min.: 30 cm intenzív zöldtető kialakítása megengedett. 100%-os térszín alatti beépítés esetén a zöldfelületre vonatkozó előírások az OTÉK 5.számú mellékletében a tetőkertekre előírt kompenzációval számítható.

5. 4. A Vt 200000 jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások

5.1 4.1 legkisebb telekszélesség: kialakult, tovább nem csökkenthető

legkisebb telekmélység: kialakult, tovább nem csökkenthető

legkisebb telekterület: kialakult, tovább nem csökkenthető

5.2. 4.2 legnagyobb beépíthetőség: kialakult, tovább nem növelhető

5.3. 4.3 legkisebb zöldfelület: 10%

5.4. 4.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: kialakult, a meglévő épületmagasság értéke a magasabb rendű út felé, az épületmagasság nem növelhető.

6. A Vt 7126XY jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások

6.1 legkisebb telekszélesség: 30 m,

legkisebb telekmélység: 50 m

legkisebb telekterület: 1500 m²

6.2 legnagyobb beépíthetőség: 80%

6.3 legkisebb zöldfelület: a be nem épített rész 50%-a

6.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 9,5-12,5 m

6.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt

- 9,5 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 4,

- 9,51-12,5 m építménymagasság között legfeljebb 5.”



3.§. Az Ör. 36. § (4) i) pontja az alábbi 3. alponttal egészül ki:

- „ i) A településközpont vegyes zónákra vonatkozó építési övezeti előírások
1. A Vt 115X65 jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
 - 1.1 legkisebb telekszélesség: 18 m,
legkisebb telekmélység: 30 m
legkisebb telekterület: 500 m²
 - 1.2 legnagyobb beépíthetőség: 50%, saroktelken 60%
 - 1.3 legkisebb zöldfelület: 20%
 - 1.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 7,5-9,5 m
 2. A Vt 115Y6X jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
 - 2.1 legkisebb telekszélesség: 20 m, legkisebb telekmélység: 25 m legkisebb telekterület: 500 m²
 - 2.2 legnagyobb beépíthetőség: 50%, saroktelken 60%
 - 2.3 legkisebb zöldfelület: 20%
 - 2.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 7,5 - 10,5 m.
 - 2.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt
- 7,50-9,5 m-es építménymagasság között legfeljebb 4,
- 9,51-10,5 m építménymagasság között legfeljebb 5.
- 3. A Vt 115X75 jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások**
- 3.1 legkisebb telekszélesség: 18 m,
legkisebb telekmélység: 30 m
legkisebb telekterület: 500 m²**
 - 3.2 legnagyobb beépíthetőség: 60%**
 - 3.3 legkisebb zöldfelület: 20%**
 - 3.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 7,5-9,5 m.”**



5.2 Tervezett helyi építési szabályzat – módosító rendelet tervezet

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
(MÓDOSÍTÁSOK II. – Összevont 10 terület)

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése

az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában, a 62. § (6) bekezdés 6.) pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 41. § (2) bekezdésében és 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatala
Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság
Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság
Országos Vízügyi Főigazgatóság
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
Szabolcs- Szatmár- Bereg Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály Útügyi Osztály
Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Közlekedéspolitikáért Felelős Államtitkárság
Nemzeti Fejlesztési Minisztérium – Légügyi Hivatal
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal Közlekedési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály
Miniszterelnökség Örökségvédelmi Hatósági Főosztály, Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatala Hatósági Főosztály Építésügyi Osztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatala Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság
Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály

Ügyiratszám: FŐÉP/561-1/2020.

NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647



Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala
Országos Atomenergia Hivatal
Országos Tisztifőorvosi Hivatal
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzati Hivatal Megyei Főépítésze

a Korm. rendelet 40.§ (2) bekezdésre figyelemmel a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze záró szakmai véleményének megadásával,

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 36. § (14) bekezdése helyére az alábbi rendelkezések lépnek:

„(14) NAGYKÖRÚTON BELÜLI TERÜLETEK (14. sorszámú) SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI

a) A zóna területén belül garázs rendeltetésének megváltoztatása csak abban az esetben engedélyezhető, ha az előírt parkolóhely – ezen belül a lakások 50%-ához a fedett gápjárműtároló – telken belül, a zónára meghatározott legkisebb zöldfelület megtartásával biztosítható.

b) Vegyes zónákra vonatkozó építési övezeti előírások

1. a Vt 215356 jelű – a Rákóczi Ferenc – Búza – Bethlen Gábor – Mező utcák által határolt tömbökben elhelyezkedő - településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások

1.1 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt, utcafronton legfeljebb 5, mögötte legfeljebb 4 szint lehet;

1.2 eltérő építési övezethez csatlakozó építmény esetén, az övezethatártól mért 10,0 méteres sávban a megengedett szintszám – tetőtéri szinttel együtt – legfeljebb 4 lehet.

1.3 II. rendű közlekedési célú közterülettel határos oldalon a maximális terepszint feletti szintszám legfeljebb 4 szint lehet, az I. és a II. rendű közlekedési célú közterület csatlakozási pontjától számított – a II. rendű közlekedési célú közterület mentén - 15,0 métert követően. „

2.§. Az Ör 36. § (2) f) pontja helyére az alábbi rendelkezések lépnek:

„f) Településközpont vegyes zónákra vonatkozó építési övezeti előírások

1. A Vt 115X6Y jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások

1.1 legkisebb telekszélesség: 20 m,

legkisebb telekmélység: 40 m

legkisebb telekterület: 800 m²

1.2 legnagyobb beépíthetőség: 50%, sarokteleknél 75%

1.3 legkisebb zöldfelület: 20%

1.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 11-12,5 m

1.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt

- 11,0 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 4,

- 11,01-12,5 m építménymagasság között legfeljebb 5.

Ügyiratszám: FŐÉP/561-1/2020.

NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647



2. A Vt 115X6Z jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
 - 2.1 legkisebb telekszélesség: 20 m,
legkisebb telekmélység: 40 m
legkisebb telekterület: 800 m²
 - 2.2 legnagyobb beépíthetőség: 50% sarokteleknél 60%
 - 2.3 legkisebb zöldfelület: 20%
 - 2.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 9,5-11 m
 - 2.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt legfeljebb 4.
3. A Vt 21536Z jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások:
 - 3.1 legkisebb telekszélesség: 20 m, ha kisebb, tovább nem csökkenthető
legkisebb telekmélység: 30 m, ha kisebb, tovább nem csökkenthető
legkisebb telekterület: 600 m²
 - 3.2 legnagyobb beépíthetőség: 50% sarokteleknél 60%
 - 3.3 legkisebb zöldfelület: 20%
 - 3.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 6,5-8,0 m
 - 3.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt
 - 6,5 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 2,
 - 6,51-8,0 m építménymagasság között legfeljebb 3.
4. A Vt 2153XZ jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
 - 4.1 legkisebb telekszélesség: 20 m, ha kisebb, tovább nem csökkenthető
legkisebb telekmélység: 30 m, ha kisebb, tovább nem csökkenthető
legkisebb telekterület: 600 m²
 - 4.2 legnagyobb beépíthetőség: 80%
 - 4.3 legkisebb zöldfelület: a be nem épített terület 50%
 - 4.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 6,5-12,5 m, kivéve saroktelkeken, ahol az építménymagasság maximuma 12,5 m lehet
 - 4.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt
 - 6,5 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 2,
 - 6,51-8,0 m építménymagasság között legfeljebb 3.
 - 4.6 új épület létesítése és meglévő épület bővítése esetén:
 - a) szomszédos telek belső udvara felé tűzfal-as homlokzatképzés nem megengedett,
 - b) az utcafronti épülettömeg mélységét a szomszédos telkeken álló épületekhez igazodóan kell kialakítani.
 - c) épületek csak a szabályozási tervlapon jelölt oldalhatárokon csatlakoztathatóak tűzfalasan.
 - d) oldalhatárra telepített, telekbelső felé elnyúló tűzfalasan csatlakozó épületszárny mélységi méretének maximumát az alábbiak figyelembe vételével kell meghatározni:
 1. szomszédos belső udvar felé néző tűzfalszakaszok nem kialakíthatók,
 2. a szomszédos telken álló épületszárny mélységével megegyezőnek kell lennie,
 3. Amennyiben a szomszédos telken lévő épületszárnyhoz való igazodás annak állaga, minősége, értéke miatt nem indokolt, úgy az OTÉK minimális hátsókertre vonatkozó minimális méretének betartása a mérvadó, (kivételem védett épület és a jelen bekezdés 5.) pontjában foglalt esetek,
 - e) kizárólag a szabályozási terven jelölt helyeken hátsó telekhatárig elnyúló épületszárnyak kialakíthatók zártudvaros beépítést eredményezve:
 1. meglévő, hátsó telekhatárig elnyúló épülethez csatlakozással, illetve meglévő épület bővítéseként, hátsó telekhatáron tűzfal-as kialakítással.



2. Az esetben, ha a szabályozási lapon jelölt hely engedménye alapján első ütemben az egyik oldali telek beépítésekor telekhatárig nyúló épület kerül kialakításra, úgy az oldalszárnyal szemközti telek beépítésekor az épületnyúlványnak kötelezően csatlakoznia kell a szembe szomszédos, meglévő, telekhatáron álló épületszárnyhoz, tűzfalas kialakítással.
 - f) oldalhatárra telepített, telekbelső felé elnyúló tűzfalasan csatlakozó épületszárny magassági méretének maximumát az alábbiak figyelembe vételével kell meghatározni:
 1. szomszédos belső udvar felé néző tűzfalszakaszok nem kialakíthatók.
 2. A szomszédos telken álló épületszárny magasságával megegyezőnek kell lennie, kivétel
 3. az esetben, ha az épületbővítés során az épület szerkezete, funkcionális elrendezése az igazodást nem teszi lehetővé, illetve az épület védeltségét élvez,
 4. új épület létesítése esetén a szomszédos épület magasságához való igazodást annak állaga, minősége, értéke miatt nem indokolt, úgy ez esetben az építési övezetre előírt maximum érték a mérvadó.
 - g) Telekosztás esetén, a kialakuló és a telekosztás után fennmaradó új telek utcafronti szélességi mérete 17 méternél keskenyebb nem lehet. A telekosztás során új tűzfalasan csatlakoztatható telekhatárok nem kialakíthatóak és a telek beépítésének oldalkertre vonatkozó feltételeit az OTÉK vonatkozó előírásai szerint, az egyéb beépítési paraméterek és jellemzők meghatározásakor az OTÉK és a HÉSZ vonatkozó előírásait kell teljesíteni.
 - h) Térszín alatti beépítés esetén
 1. kizárólag parkoló és kiskereskedelmi rendeltetést kiszolgáló raktárfunkciók helyezhetők el.
 2. a beépítés mértéke a szabályozási tervlapon jelölt ingatlanok esetében 100%, egyéb esetekben a felszíni maximális beépítés mértékétől maximum 20%-al megnövelt érték lehet.
 3. zártudvaros kialakítással érintett szembe szomszédos telkek térszín alatti parkolói összeépíthetők, telekhatár alatt (is) húzódó tűzfalszakaszok és az átjárók tűzvédelmi előírásoknak való megfeleltetése mellett.
 - i) Építési övezetben meghatározott zöldfelületi minimum értéktől való eltérés: új épület létesítése esetén az épület alatti 80% vagy azt meghaladó térszín alatti parkoló kialakítása esetén a felszínen be nem épített terület min 50%-án teljesített min.: 30 cm intenzív zöldtető kialakítása megengedett. 100%-os térszín alatti beépítés esetén a zöldfelületre vonatkozó előírások az OTÉK 5.számú mellékletében a tetőkertekre előírt kompenzációval számítandó.
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 épületmagasság értéke a magasabb rendű út felé, az épületmagasság nem növelhető.
 6. A Vt 7126XY jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
 - 6.1 legkisebb telekszélesség: 30 m,
 - legkisebb telekmélység: 50 m
 - legkisebb telekterület: 1500 m²



- 6.2 legnagyobb beépíthetőség: 80%
- 6.3 legkisebb zöldfelület: a be nem épített rész 50%-a
- 6.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 9,5-12,5 m
- 6.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt
 - 9,5 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 4,
 - 9,51-12,5 m építménymagasság között legfeljebb 5.”

3.§. Az Ör. 36. § (4) i) pontja az alábbi 3. alponttal egészül ki:

„ 3. A Vt 115X75 jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások

- 3.1 legkisebb telekszélesség: 18 m,
legkisebb telekmélység: 30 m
legkisebb telekterület: 500 m²
- 3.2 legnagyobb beépíthetőség: 60%
- 3.3 legkisebb zöldfelület: 20%
- 3.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 7,5-9,5 m.”

4.§. Ör. 1. számú mellékletét képező szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 1. melléklete szerinti 10 beavatkozási pontra jóváhagyja.

II. Záró rendelkezések

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

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

Nyíregyháza, 2020. június



**NYÍREGYHÁZA SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK JELMAGYARÁZATA
KÖTELEZŐ RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEMEL**

Nem települési döntési szint	Települési döntési szint
FELÜLETEK	
	I.rendű közlekedési célú közterület
	II.rendű közlekedési célú közterület
	I.rendű nem közlekedési és nem vízgazdálkodási célú közterület (zöldterület, egészségügyi és véderdő)
	I.rendű vízgazdálkodási célú közterület - vízfelület és szárazulat
	II.rendű nem közlekedési célú közterület (közter, csak belterületen és külterületi beépítésre szánt területen belül)
	Telken belüli kötelező zöldfelület (védőfásítás területe)
	A védő- és korlátozási területek összevont területe nem közterületen (ha országos előírásokból következik, nem települési döntési szint)
	Közösségi funkcióhoz kapcsolódó zöldfelület
	Építési hely *
	A telek mélyfektetésű területe, melyen a természetes növényállomány megőrzendő, nem feltölthető, tereprendezéssel nem érinthető, nem beépíthető
	Műemlék épület telke
	Helyileg védett ill. helyi védelemre javasolt épület
	NATURA 2000 terület
	Ökológiai hálózat
	Helyi védelem alatt álló zöldfelület
	Gyalogos tér díszburkolattal
	Vasútterület
	Gazdasági rendeltetésű erdő
	Vízgazdálkodási terület, nem közterület
	Tűzfalasan csatlakoztatható oldalszárnnyak

HATÁRVONALAK

	Tervezett belterület határa
	Beépítésre szánt terület határa külterületen
	Sajátos előírások területének határa a terület sorszámaival
	Elővásárlási joggal érintett terület határa
	Városkapu zóna határa
	Védőterületek határa
	Építési övezetek, övezetek határa és jele (a színek határa egyben övezet-határ is, ilyenkor nem kerül külön jelölésre az övezet-határ)
	Műemléki környezet határa
	Régészeti terület határa (védett, ill. védelemre javasolt)
	Helyi védettségű településszerkezet
	Helyi védettségű településkép
	Helyi védettségű temető
	Országos jelentőségű természetvédelmi terület (ex lege védett)
	Természeti terület határa
	Helyi jelentőségű védett, ill. védelemre javasolt természetvédelmi terület határ
	Hidrogeológiai védelmi zóna határa
	Bányatelek határa (országos érvényű jogszabályok szerint)
	Jelentős szint alatti gépjárműtároló területének határa gépjárműszámmal (fejlesztés szerinti gépjárműszámmal)
	Parkolóház gépjárműszámmal
	Terepszint alatti építési hely (egyedi előírás esetén beépítési százalék megadásával)
	Terepszint feletti (közterület feletti) építési hely

Nem települési döntési szint	Települési döntési szint
VONALAK	
	Tervezett szabályozási vonal
	Változtatási tilalom
	Építési vonal
	Épületsarok helye
	Előkert határa, ha az általános előírásoktól eltér
	Helyi védelem alatt álló homlokzat
	Helyi jelentőségű védett, értékes fa, fasor
	Közterületi fásítás, telken belüli kötelező zöldfelület, ha fasor
	Gépjármű út tengelye (I. rendű közlekedési területeknél)
	Vegyes használatú csillapított ill. korlátozott forgalmú gépjármű út tengelye
	Önálló vagy kijelölt kerékpárút tengelye
	Önálló gyalogút tengelye, ha az nem díszburkolaton van
	Szabályozási szélesség
	Zajvédő fal
	Telektömbre vonatkozóan telekalakítási terv készítő

PONTSZERŰ VAGY JELKÉPES ELEMEL

	Transzformátor helye
	Egyes telkekre, építési helyre, építési vonalra, vonalszakaszra vonatkozó javasolt utcai építménymagasság
	Tervezett híd (döntési szint nem települési, ha a híd számozott országos útvonalon van)
	Szintbeni út-vasút kereszteződés
	Mélygarázs
	Tervezett aluljáró (döntési szint nem települési, ha az aluljáró számozott országos útvonalon van)
	Kötelezően megépítendő áthajtó ill. átjáró
	Tervezett árkád
	Megszüntető jel
	A biológiai aktivitásérték telken belül, ill a szomszédos közterületeken pótlandó

TÁJÉKOZTATÓ RAJZI ELEMEL (melyekhez nem tartozik szabályozási előírás)

	Közlekedésből származó zaj mérése javasolt
	Tervezett telekhatár
	Magánút
	Oldalsó telekhatáron való összeépítés lehetősége (zártudvar)
	Rekultivációs terület határa
	Repülőtér felszállópálya tengelye
	Jelentős védőterületet igénylő elektromos távvezeték
	Jelentős védőterületet igénylő gázvezeték
	Meglévő töltőállomás helye
	Kunhalom
	Földhivatali alaptérképen nem szereplő épület

MEGJEGYZÉS: * Kötelező, amennyiben a szabályozási területen jelölt építési telek határai nem változnak. Változás esetén az építési hely határait elvi építési engedély keretében kell tisztázni.

VONALAS ELEMEL ÁBRÁZOLÁSI HIERARCHIÁJA (FEDETTSÉGI SORRENDJE)

1. Település közigazgatási határa
2. Belterületi határ
3. Szabályozási vonal
4. Beépítésre szánt terület határa külterületen
5. Építési övezeteket, övezeteket elválasztó határvonal
6. Telekhatár
Művi védelmi határvonalak
1. Műemléki környezet határa
2. Helyi települési érték védelmi terület határa
Táj- és természetvédelmi határvonalak
1. Tájvédelmi körzet határa
2. Országos természetvédelmi terület határa
3. Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa

SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEL

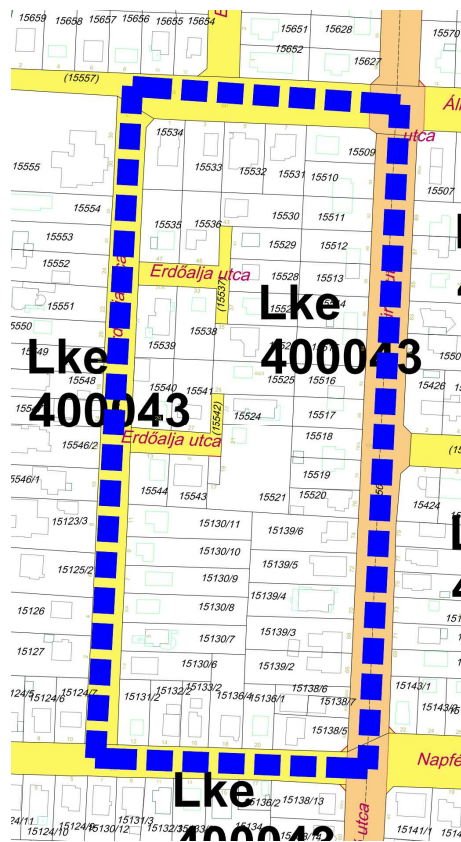
Ln 215465	Építési övezet jele
Ln	a betű azt jelzi, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik (melyik területfelhasználási egységbe tartozik)
Rendeltetési zónák jele és megnevezése	
Beépítésre szánt területen belül	
Ln	nagyvárosias lakózóna
Lk	kisvárosias lakózóna
Lke	kertvárosias lakózóna
Lf	falusias lakózóna
Vt	településközpont vegyes zóna
Vk	központi vegyes zóna
Gk	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
Gip	zavaró hatású ipari gazdasági zóna
Ge	egyéb ipari gazdasági zóna
Üi	üdülőtérhasználati zóna
Uh	hétvégihasználati zóna
Kke	különleges kereskedelmi célú zóna
Ki	különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével > = 10% beépítettséggel
KIO	különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével < 10% beépítettséggel
Kho	különleges honvédelmi zóna
Kh	különleges hulladék elhelyezésére szolgáló zóna
Kk	különleges városüzemeltetési célokat szolgáló kertészeti zóna
Kkő	különleges közlekedési zóna
Beépítésre nem szánt területen belül	
Kőá	általános közlekedési zóna
Kök	vasúti közlekedési zóna
Z	közpark zóna
Ev	védelmi rendeltetésű erdőzóna
Ee	egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőzóna
Eg	gazdasági rendeltetésű erdőzóna
Mk	mezőgazdasági kertés zóna
Má	mezőgazdasági általános zóna
Mko	korlátozott használatú mezőgazdasági zóna
VG	vízgazdálkodási zóna
Kki	különleges beépítésre nem szánt terület
Ln X.....	az első szám azt jelzi, hogy az építési övezet melyik építészeti karakterbe tartozik
	1. belvárosi
	2. polgárvárosi
	3. mezővárosi
	4. belső kertéségi
	5. külső kertéségi
	6. tanyabokros
	7. egyéb
Ln ..X....	a második szám azt jelzi, hogy az építési övezet kialakult vagy nem kialakult kategóriába tartozik
	0. kialakult
	1. nem kialakult
Ln ...X...	a harmadik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben milyen beépítési mód alkalmazható
	1. szabadonálló - telepszerű
	2. szabadonálló - általános
	3. oldalhatáron álló
	4. ikres
	5. zártosorú - általános
	6. zártosorú - keretes
	0. adottságtól függően
	X,Y,Z sajátos előírás
Ln ...X..	a negyedik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legkisebb építési telek nagysága
	1. 180 m ²
	2. 450 m ²
	3. 600 m ²
	4. 720 m ²
	5. 1000 m ²
	6. 1500 m ²
	7. 2500 m ²
	8. 4000 m ²
	9. 10000 m ²
	0. adottságtól függően
	X,Y,Z sajátos előírásként meghatározott
LnX.	a ötödik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke
	1. < 5%
	2. < 15%
	3. < 20%
	4. < 30%
	5. < 40%
	6. < 50%
	7. < 60%
	8. < 80%
	9. < 100%
	X,Y,Z sajátos előírásként meghatározott
LnX	a hatodik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mi a megengedett építménymagasság
	1. < 3,5 m
	2. < 4,5 m
	3. < 6,5 m
	4. < 7,5 m
	5. 7,5-9,5 m
	6. 9,5-12,5 m
	7. 12,5-16,0 m
	0. adottságtól függően
	X,Y,Z sajátos előírásként meghatározott
Ln 2154X5(B)	Sajátos építési övezet jele, a zárójelbe tett betű a vonatkoztatási terület jelére utal
	Területi lehatárolás

Készült az állami alapadatok felhasználásával



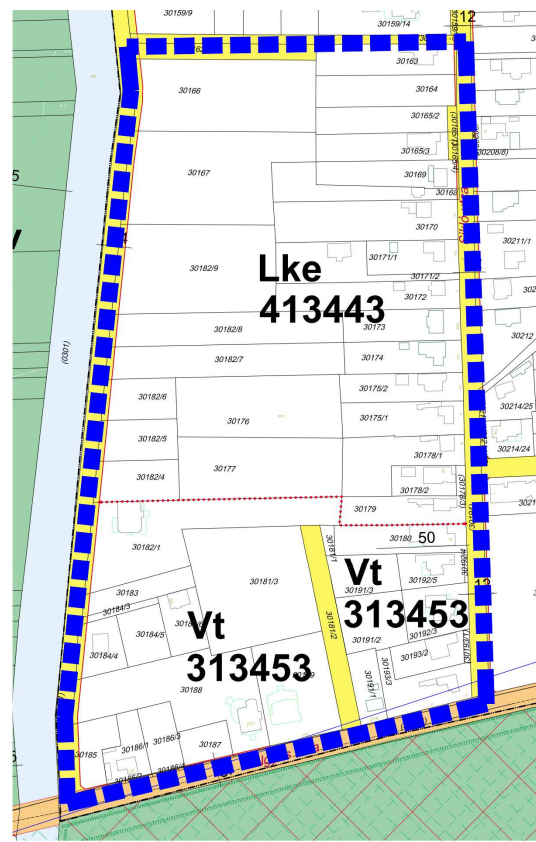
1. Beavatkozási pont

Tervezett szabályozási terv kivonat
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



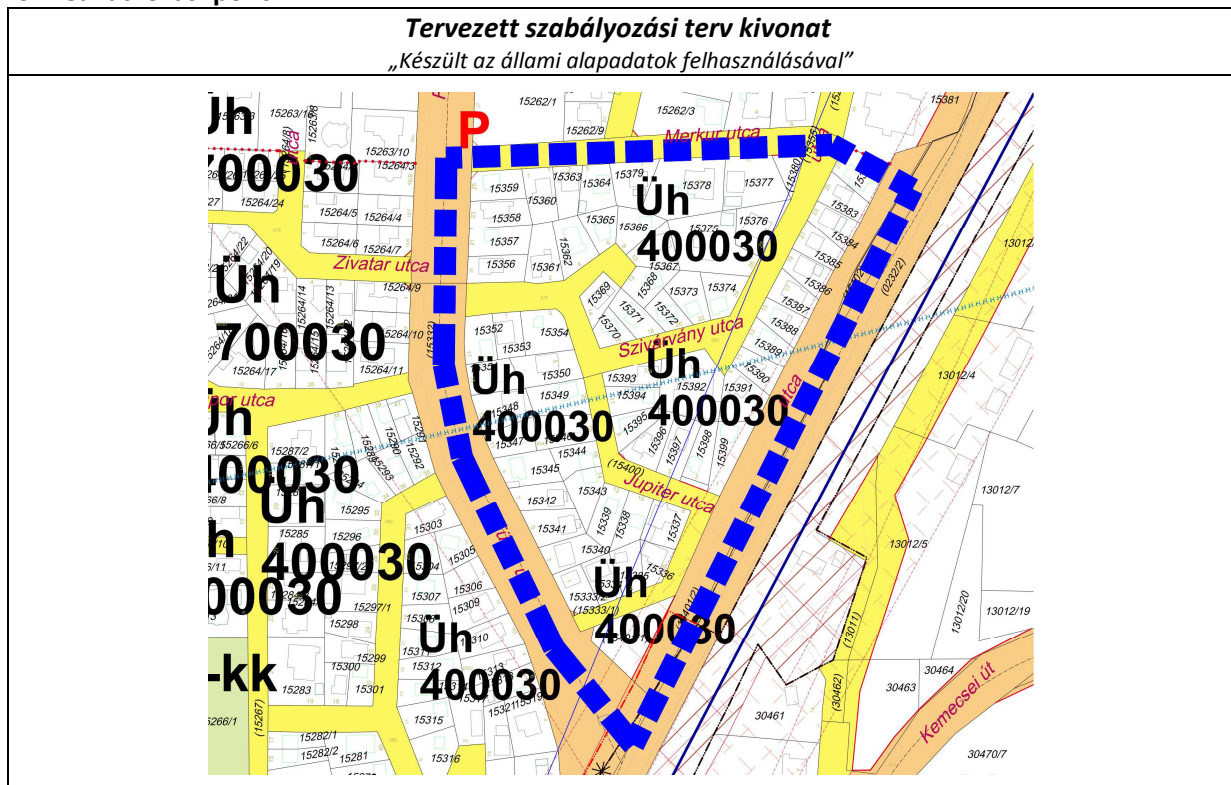
2. Beavatkozási pont

Tervezett szabályozási terv kivonat
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

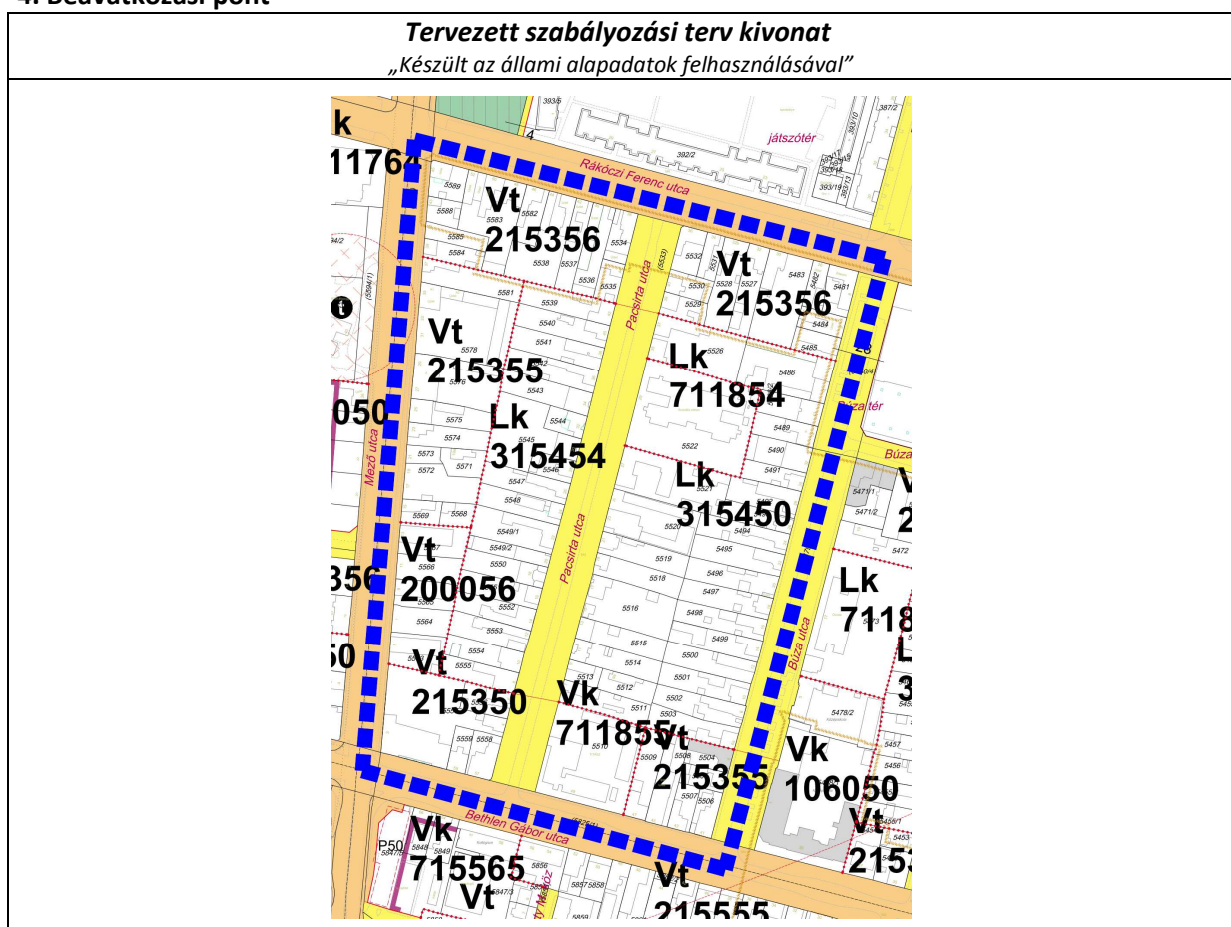




3. Beavatkozási pont

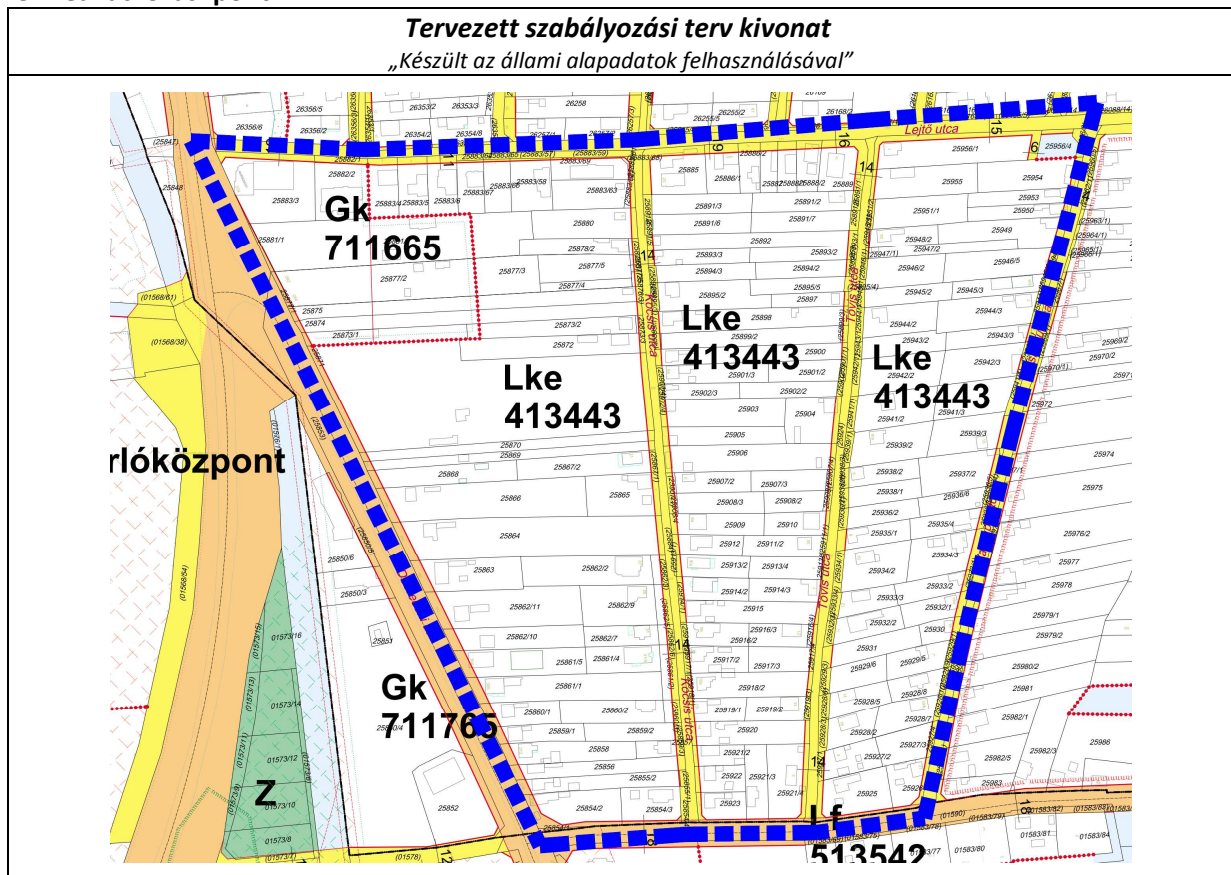


4. Beavatkozási pont

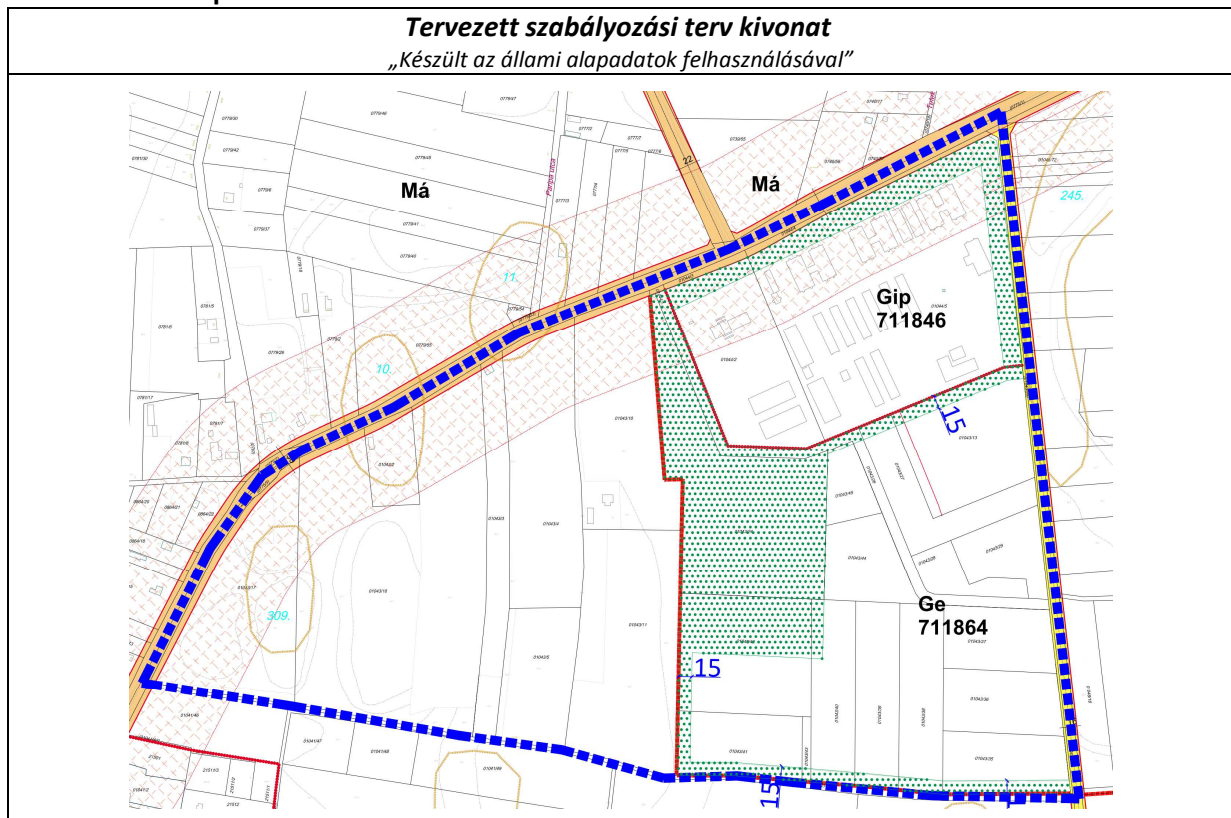




5. Beavatkozási pont

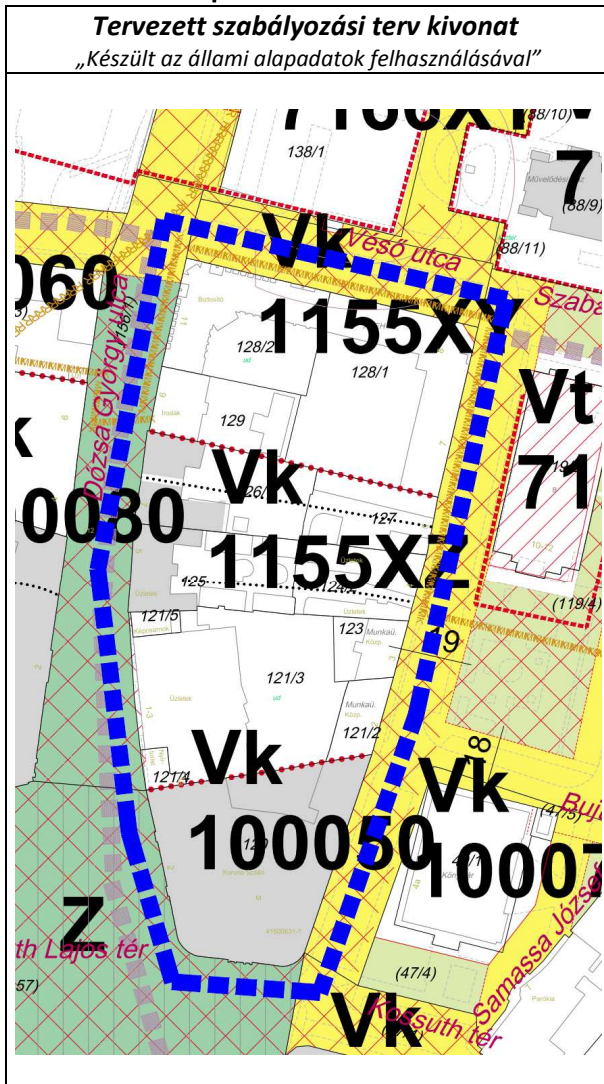


6. Beavatkozási pont

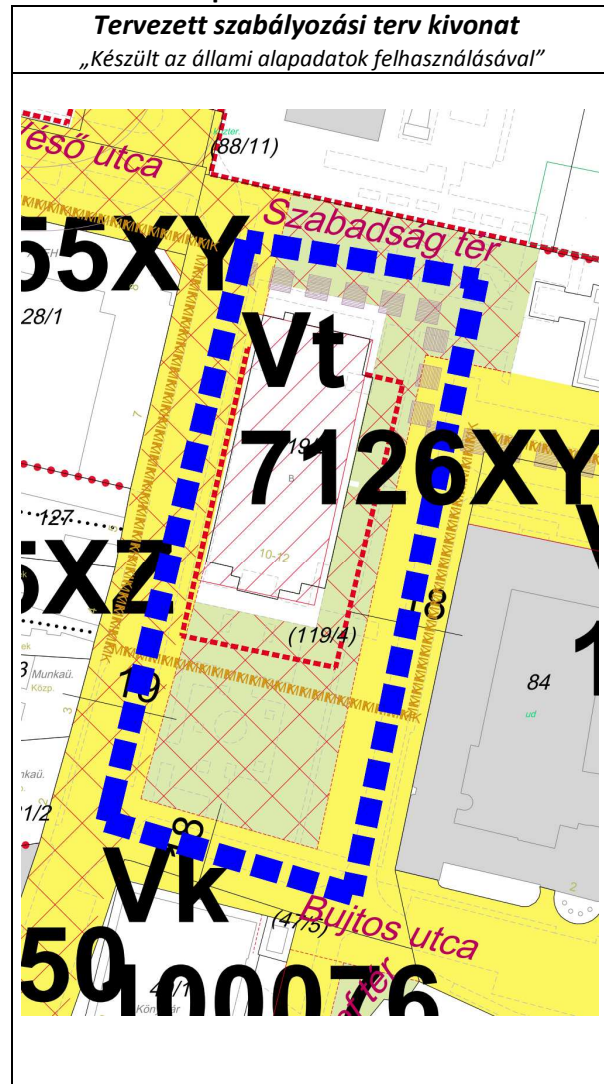




7. Beavatkozási pont

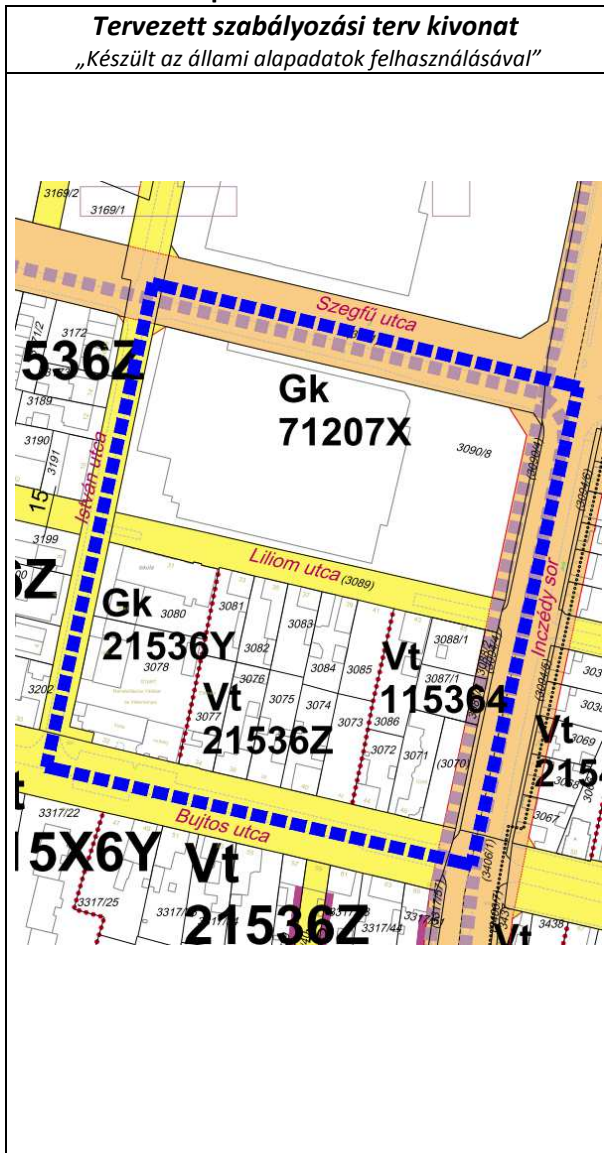


8. Beavatkozási pont

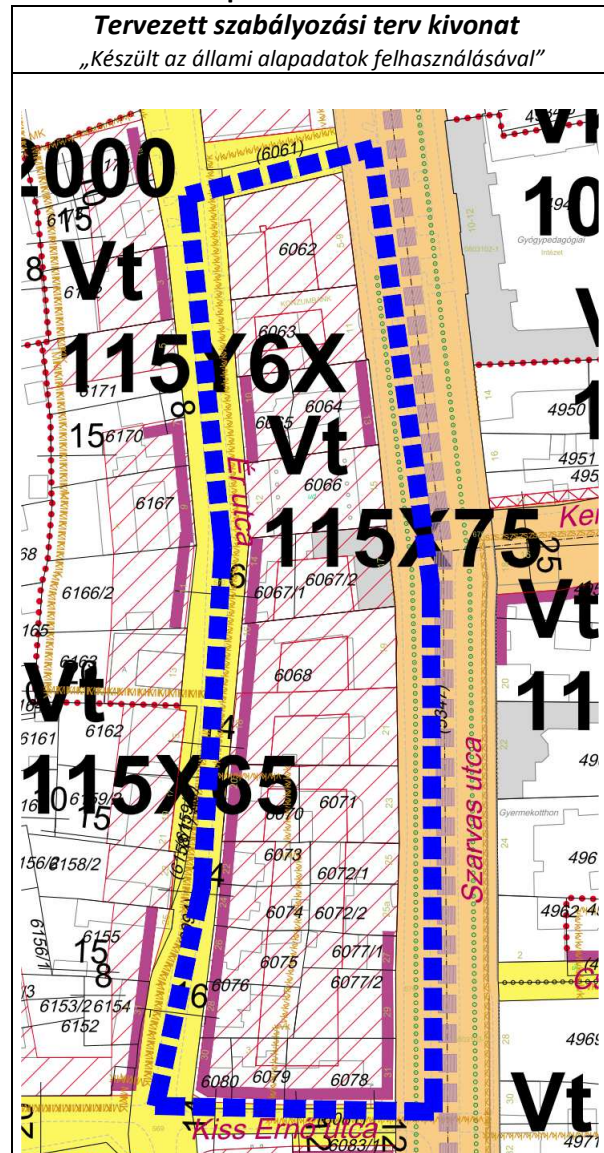




9. Beavatkozási pont



10. Beavatkozási pont





6 A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása

6.1 A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat

A területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló 218/2009. (X.06.) kormányrendelet szerinti adatszolgáltatási eljárás során beérkezett, a térségi övezetekre vonatkozó lehatárolások adatállományait a vonatkozó tervi állományokba beépítésre kerültek.

Kelt: Nyíregyháza, 2020. június



Lábancz András
okleveles településmérnök
TT/15-0378



Végh József
településmérnök
TT/15-0023



6.2 Övezeti lehatárolás

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

- a települési önkormányzatok részére kötelező jogszabályok:
 - o Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MaTrT),
 - o a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (Tftv),
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei települési önkormányzatok részére kötelező jogszabály:
 - o megyei területrendezési tervről szóló 19/2011.(XII.1.) sz. megyei önkormányzati rendelet

Mivel a hatályos megyei területrendezési terv legutóbbi módosítása óta az országos területrendezési terv változott, azaz a megyei területrendezési terv rajzi munkarészei ellentétesek az országos területrendezési terv tervlapjaival, ezért a településrendezési eszközök készítése, módosítása során – e helyzet fennállásáig - az országos területrendezési terv tervlapjainak vizsgálata szükséges.

Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség		OTrT/MTrT szerinti tervezési területen ha	Hatályos terv szerinti tervezési területen		Módosítás után a terület nagysága		Változás mértéke	
		Közigazgatási területen	Tervezési területen		ha	%	ha	%	ha	%
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	9724,660	6930,900	71,27	0	0	0	0
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
3.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
4.	Települési térség	érinti	érinti	10250,320	10250,320	100,00	-	-	-	-
5.	Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
6.	Ökológiai hálózat magterületének övezet	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
7.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezet	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
8.	Ökológiai hálózat pufferterületének övezet	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
9.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
10.	Erdők övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
11.	Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete által érintett települések	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
12.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
Az MaTrT 19.§ (4) bekezdésével összhangban, az Országos Övezeti Terv részét képező, a 9/2019 (VI. 14.) MvM. rendeletben megállapított országos övezetek										
13.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
14.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
15.	Tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
16.	Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	érinti	13219,00	13219,00	100,00	0	0	0	0
17.	Nagyvízi meder övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
18.	VTT- tározók övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
Az SZ-SZ-B Megyei területrendezési tervről szóló 19/2011.(XII.1.) sz. megyei önkormányzati rendeletben megállapított övezetek										
19.	Ásványi nyersanyag-gazdálkodás terület övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
20.	Rendszeresen belvízjárta terület	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
21.	Földtani veszélyforrás területének övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0



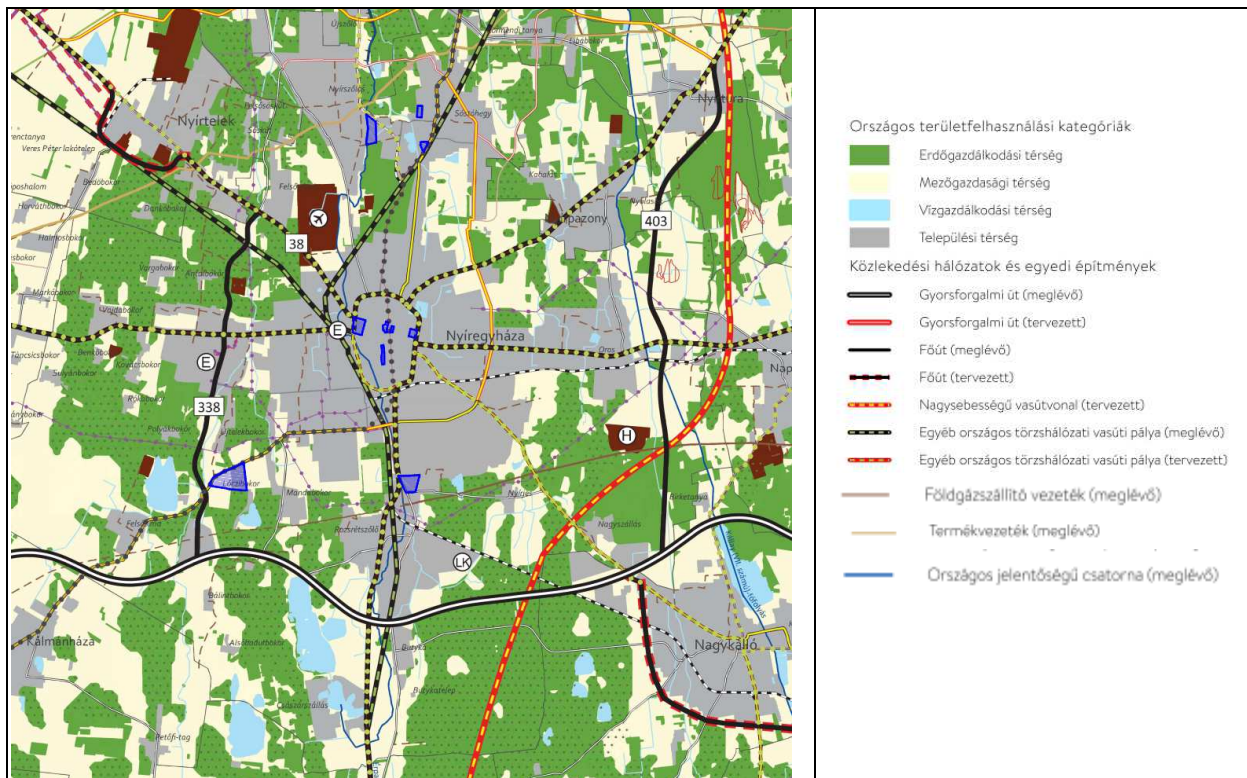
4. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség (2018)	
követelmény:	OTrT 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során d) a települési térség területén bármely települési terület-felhasználási egység kijelölhető;
a követelmény teljesítése:	Az OTrT-ben települési térségként jelölt területen történik a 1., 2., 3., 4. és 5. számú módosítással érintett területek kijelölése. A városias települési térség az alábbi terület-felhasználási egységekbe kerül besorolásra: <ul style="list-style-type: none">- Településközpont vegyes terület- Kisvárosias lakóterület- Kertvárosias lakóterület- Falusias lakóterület- Különleges terület- Ipari gazdasági terület- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

16. Vízhősziget-védelmi terület övezete		
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 5.§ (1): A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.	
a követelmény teljesítése:	A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt vízminőség-védelmi terület övezet	
	területe az OTrT -ben (A)	13219,00ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	13219,00 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0 ha
	területe a tervezett módosítás után (B)	13219,00 ha
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 5.§ (2): A vízminőség-védelmi terület övezetében tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.	
a követelmény teljesítése:	A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új vízvédellel érintett terület kijelölése.	
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 5.§ (3): A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.	
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során új vagy meglévő bányászati tevékenység folytatására alkalmas terület nem került tervezésre.	



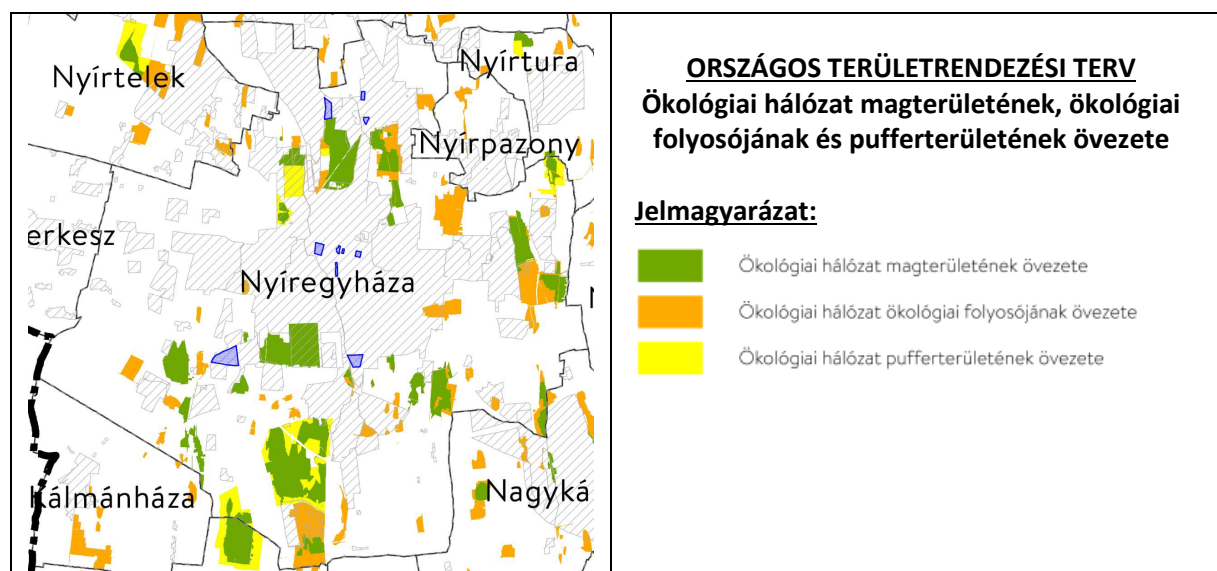
6.3 Rajzi melléletek

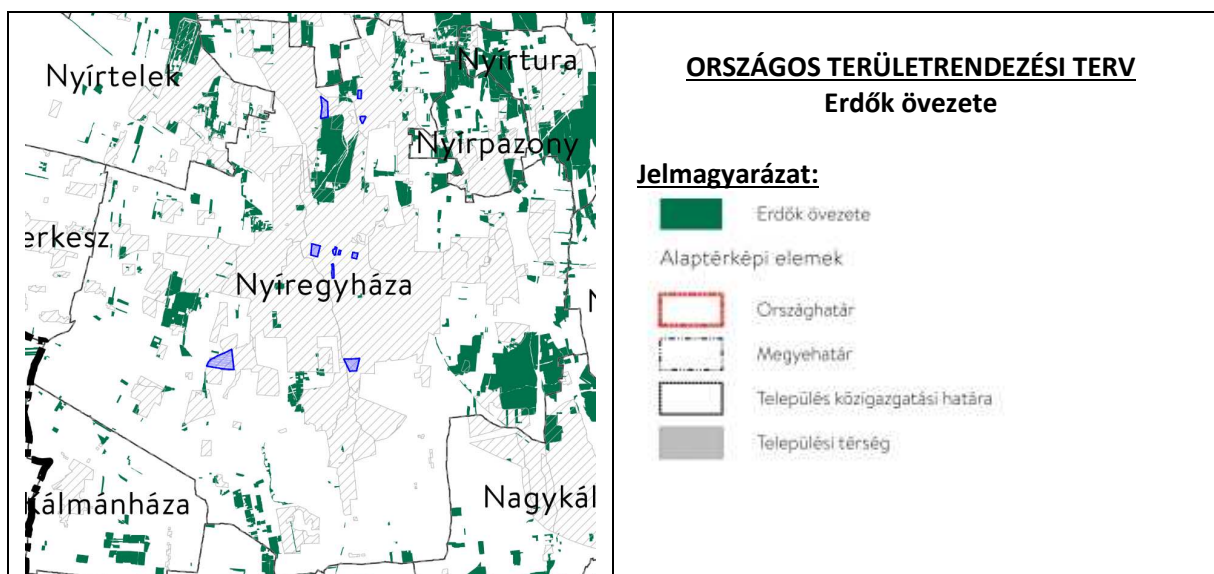
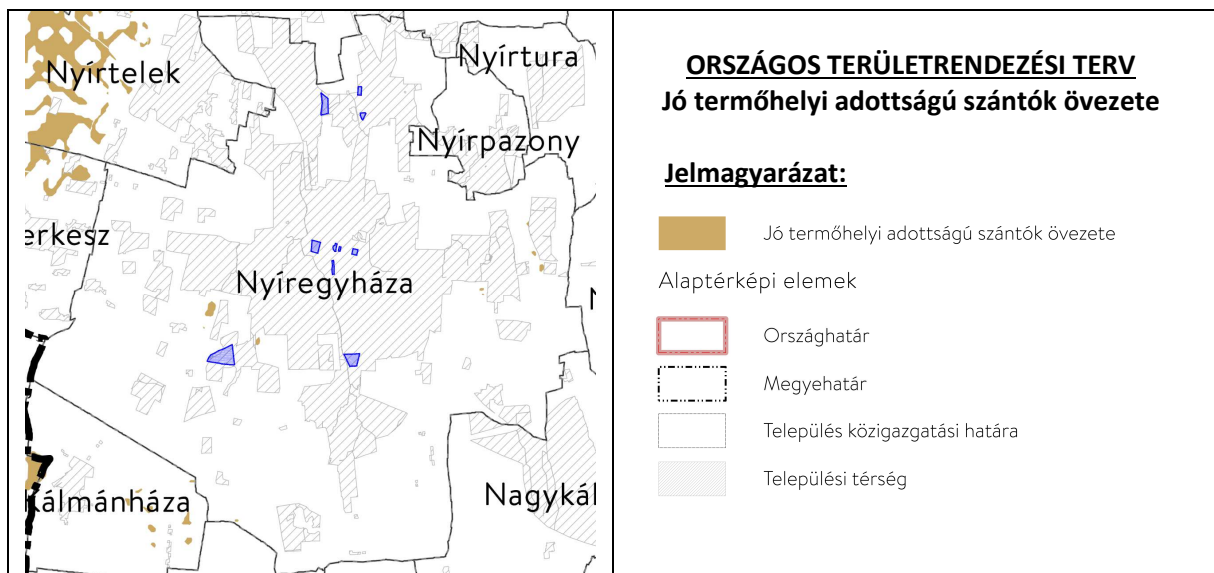
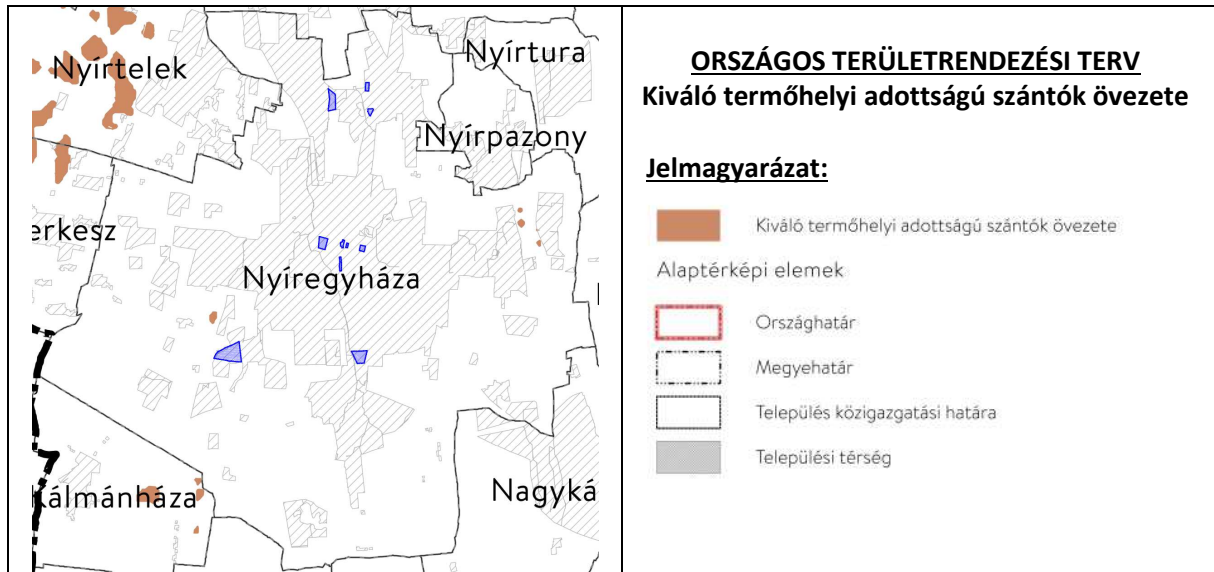
Az ország szerkezeti terve (részlet) /a beavatkozási területek kék színnel jelölve a térképrészleten/

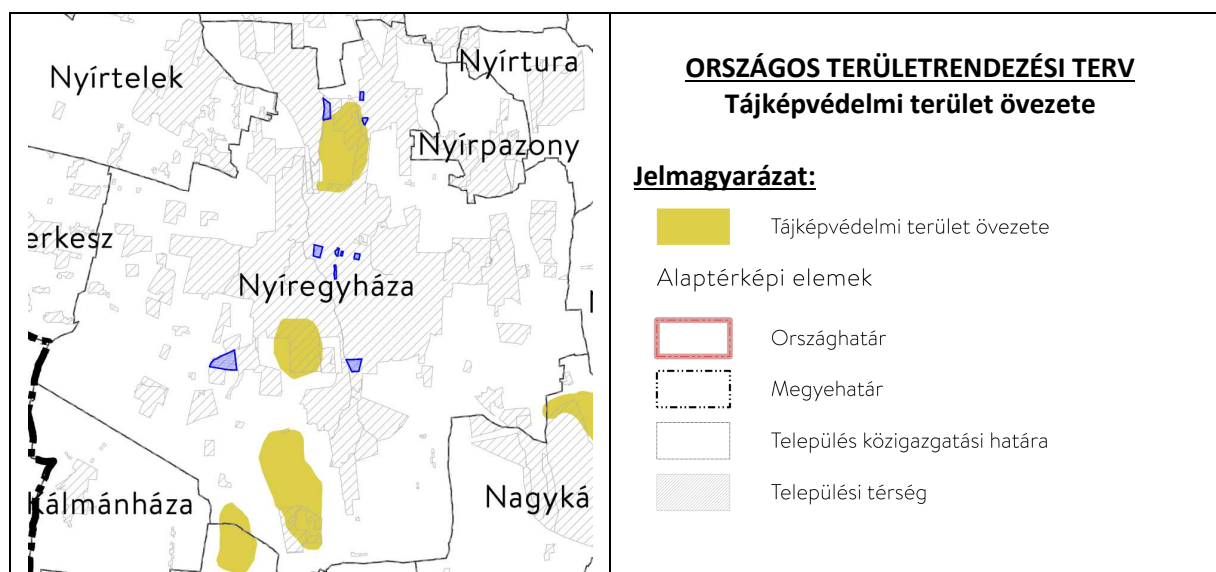
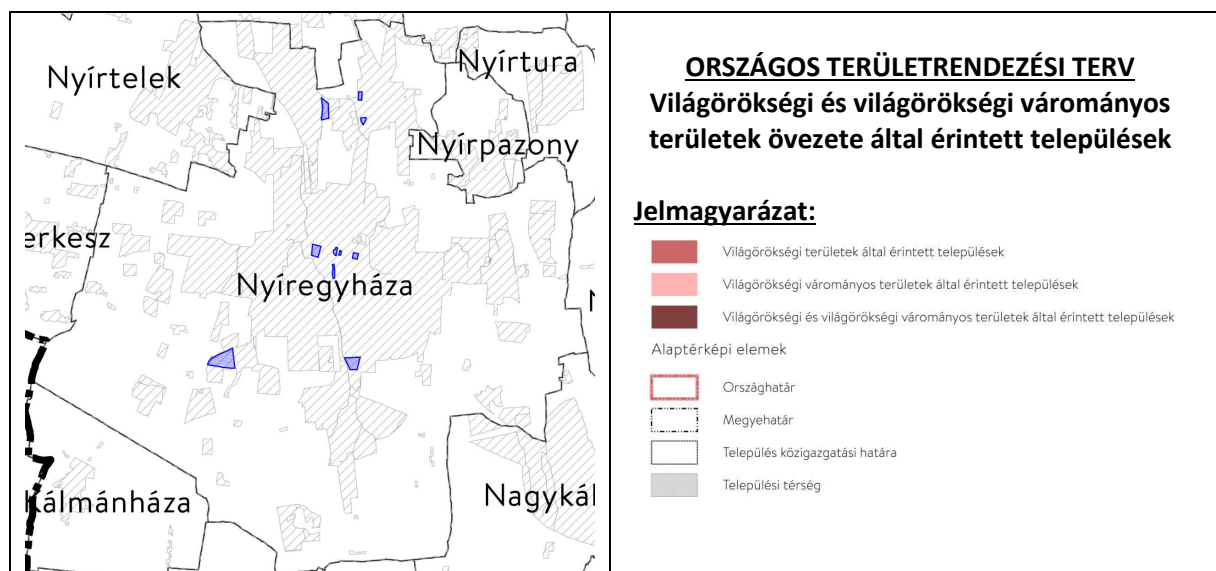
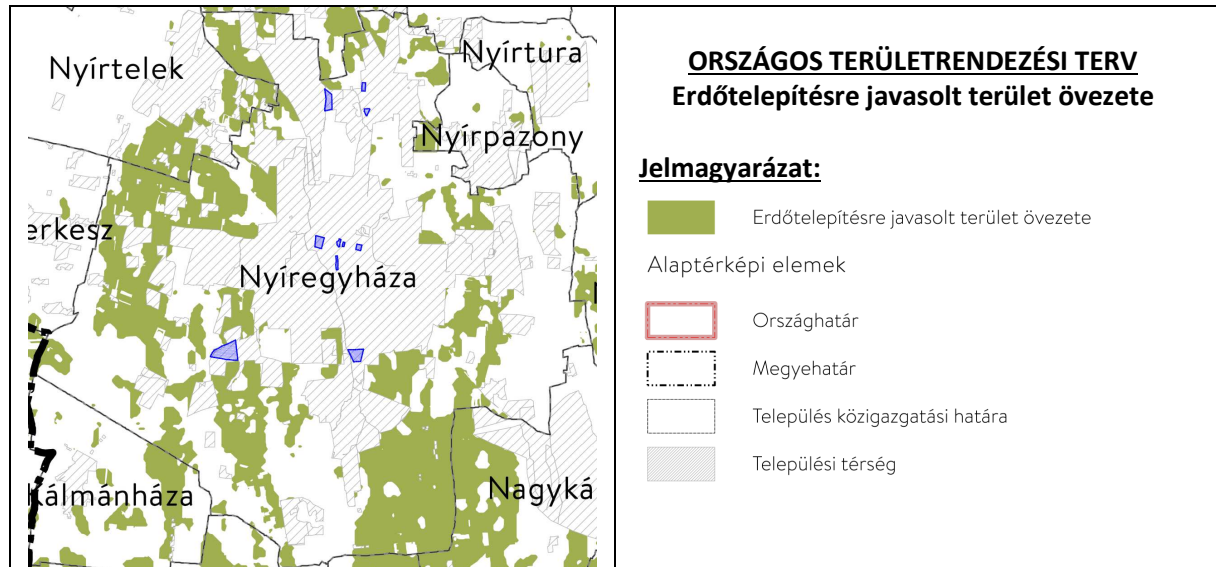


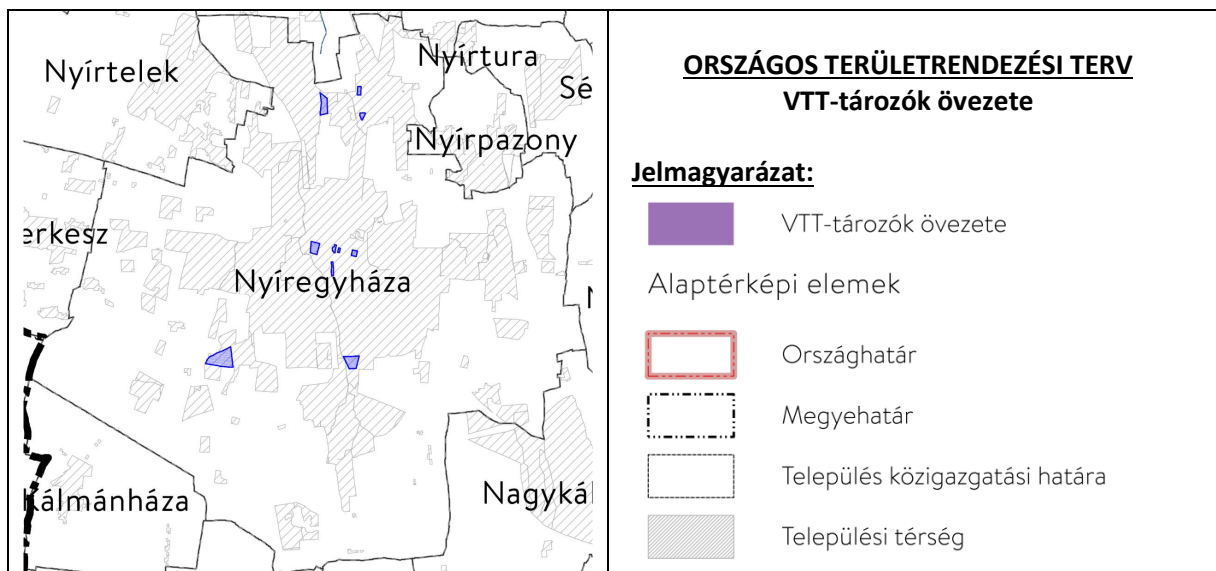
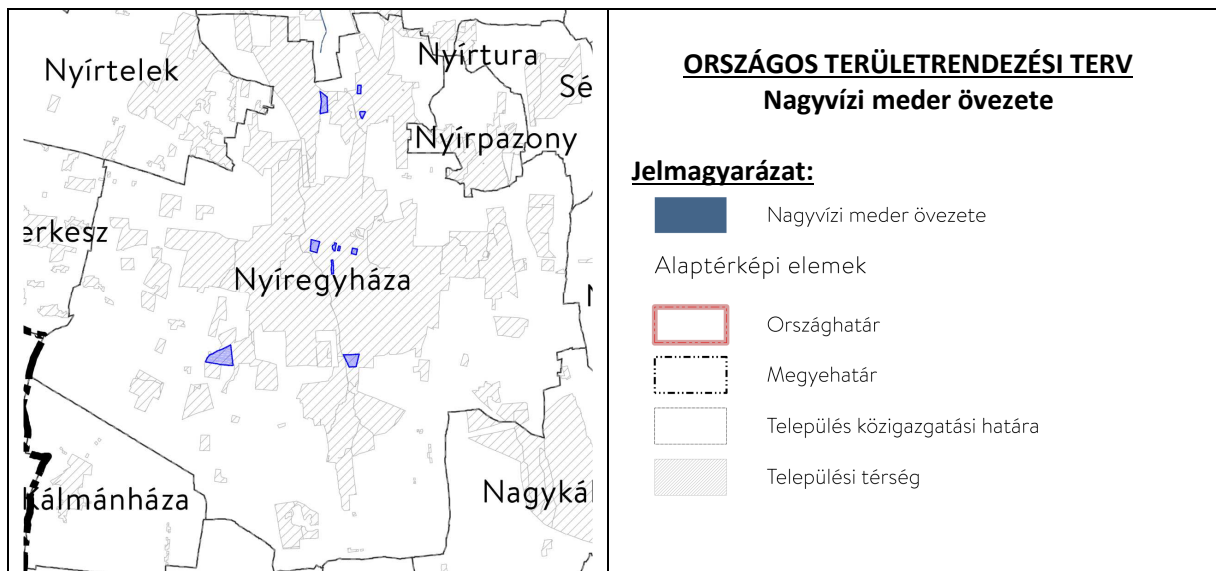
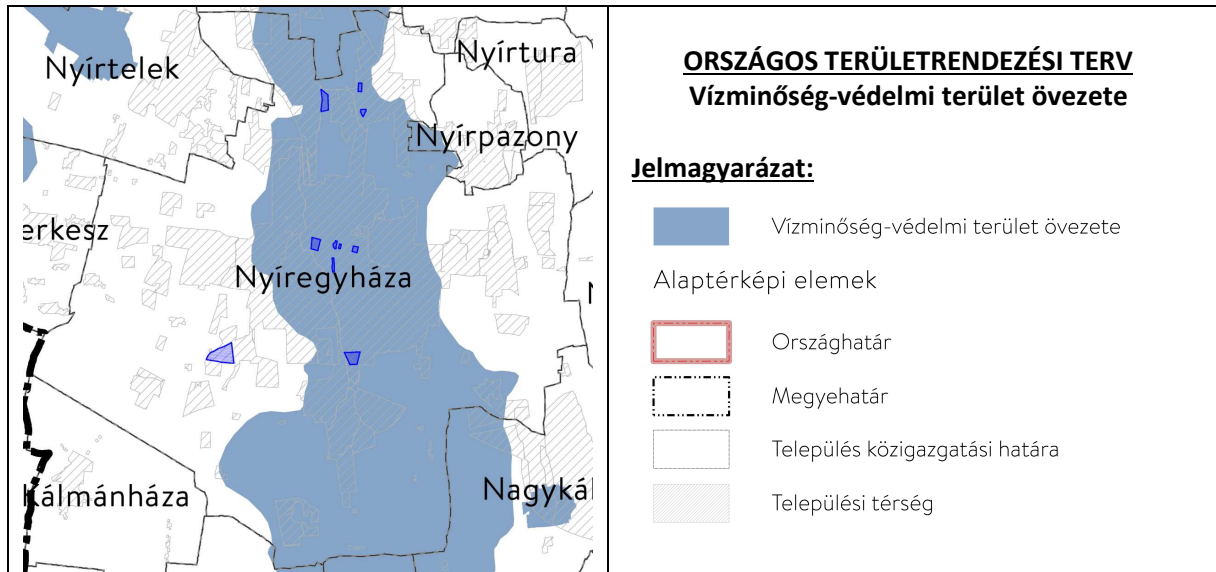
Országos Területrendezési Terv szerinti övezetek kivonata:

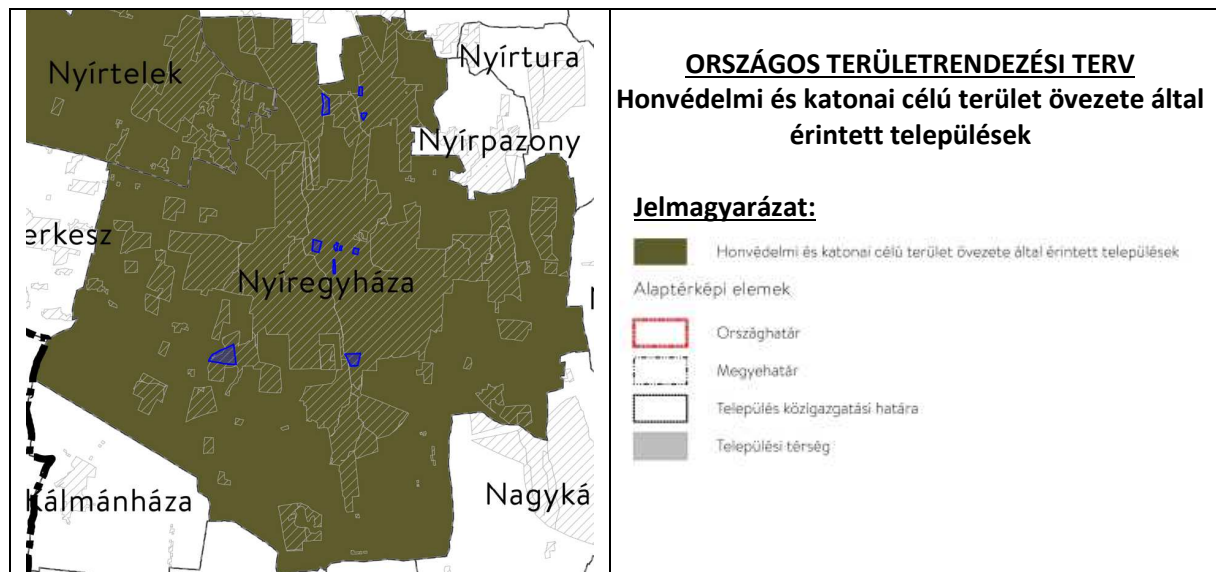
/a beavatkozási területek kék színnel jelölve a térképrészleten/



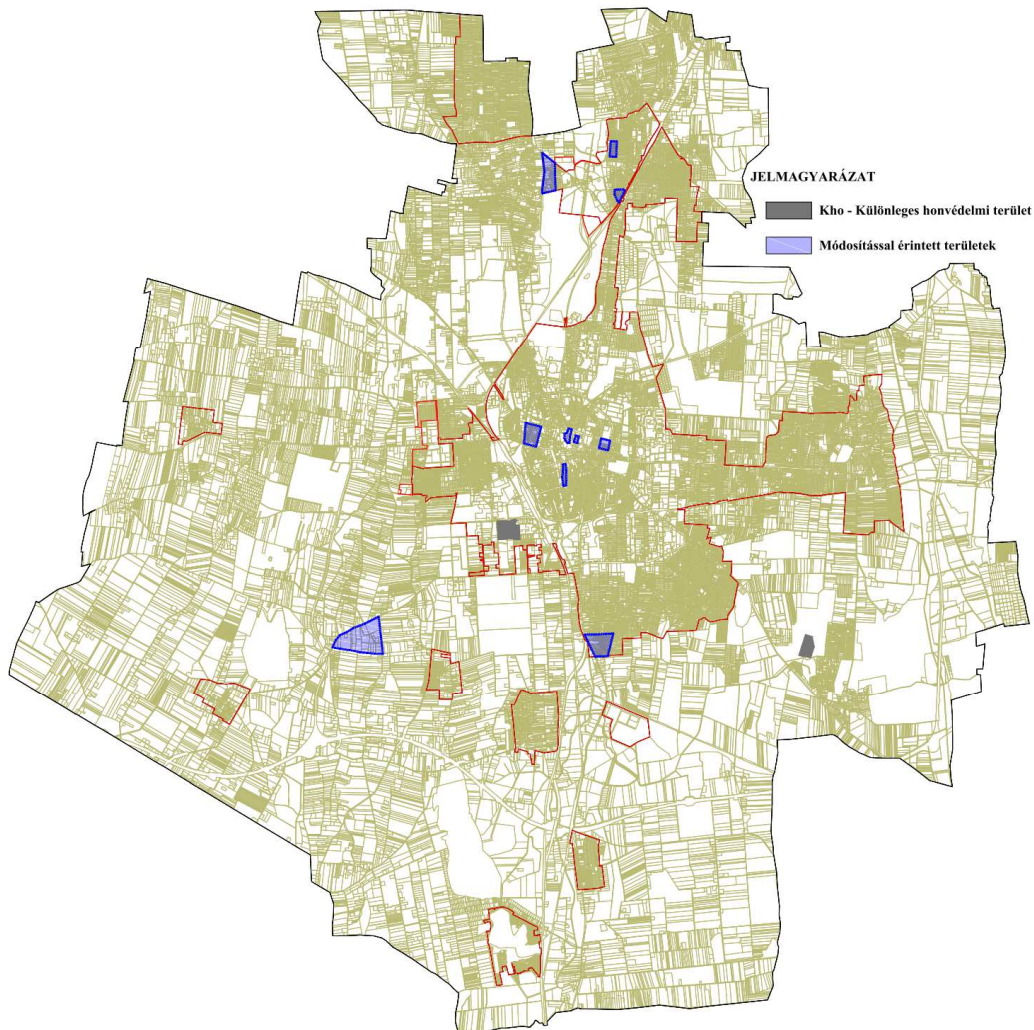




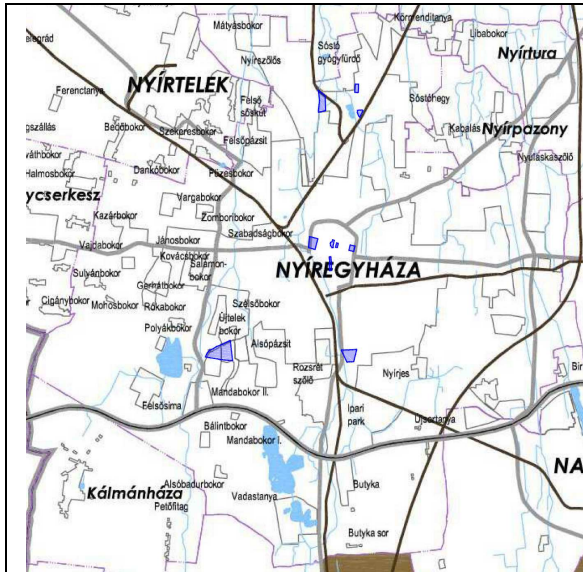




A településrendezési eszközökben elhatárolt honvédelmi és katonai területek:



Az előzetes tájékoztatási szakaszban történt adatszolgáltatás kérés során a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztályától kapott nyilatkozat szerint: „A tárgyi módosítás a honvédelem érdekeit nem sérti, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek”.

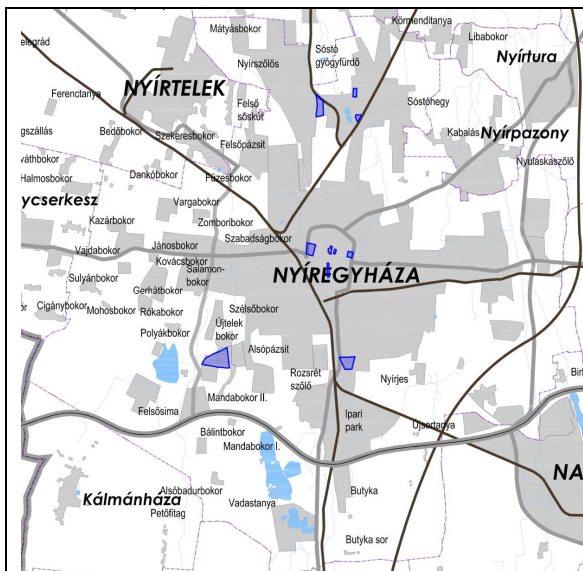


SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERV Ásványi nyersanyag – gazdálkodási terület övezete

Jelmagyarázat:

SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

<p>MEGHÍZÓ SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT</p> <p>Szatmár-Osztór, a megyei közgyűlés elnöke Mészáros János, mb. megyei főpolgármester Dóczy Zoltán, mb. területfejlesztési és területrendezési referens</p>	
<p>ÁSVÁNYI NYERSZANYAG-GAZDÁLKODÁSI TERÜLET ÖVEZETE</p> <p>- 3. melléklet 8. pontja a 19/2011. (XII. 1.) önkormányzati rendelethez -</p>	
<p>SZABÁLYOZÁSI ELEMELK</p> <p>Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület</p> <p>(Forrás: ÖRT)</p>	<p>ALAPTERVEPI JELEK</p> <p>Települési terület</p> <p>Gyönyörgalmi út</p> <p>Főút</p> <p>Vasútvonal</p> <p>Országhatár / Megyehatár</p> <p>Települési közigazgatási határ</p> <p>Vízleületek, vízfolyások</p>
<p>FELELŐS TERVEZŐK</p> <p>Kozma Lajos, Város-Teampartner Kft. TR 01-1346 Lőrincz Tibor, Környezetbarát Kft. TR 01-0841</p> <p>TERVEZŐK</p> <p>Székely Katalin, Város-Teampartner Kft. TR 01-2054 Tóbori Anita, Város-Teampartner Kft. TR 01-0402</p> <p>Gémelethelyi Város-Teampartner Kft. Tervező: Környezetbarát Kft., főtervező: JRT</p> <p>2011.</p>	

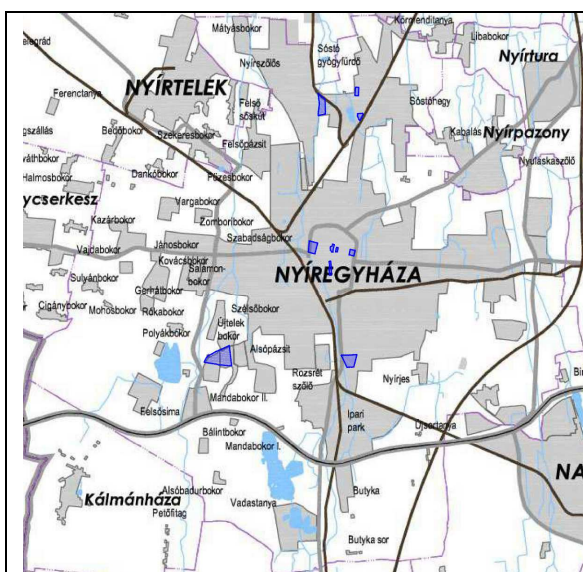


SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERV Rendszeresen belvízjárta terület övezete

Jelmagyarázat:

SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

<p>MEGHÍZÓ SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT</p> <p>Szatmár-Osztór, a megyei közgyűlés elnöke Mészáros János, mb. megyei főpolgármester Dóczy Zoltán, mb. területfejlesztési és területrendezési referens</p>	
<p>RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA TERÜLET ÖVEZETE</p> <p>- 3. melléklet 10. pontja a 19/2011. (XII. 1.) önkormányzati rendelethez -</p>	
<p>SZABÁLYOZÁSI ELEMELK</p> <p>Rendszeresen belvízjárta terület</p> <p>(Forrás: Vízgyűjtő és Környezetvédelmi Előzetes Igazgatóság)</p>	<p>ALAPTERVEPI JELEK</p> <p>Települési terület</p> <p>Gyönyörgalmi út</p> <p>Főút</p> <p>Vasútvonal</p> <p>Országhatár / Megyehatár</p> <p>Települési közigazgatási határ</p> <p>Vízleületek, vízfolyások</p>
<p>FELELŐS TERVEZŐK</p> <p>Kozma Lajos, Város-Teampartner Kft. TR 01-1346 Lőrincz Tibor, Környezetbarát Kft. TR 01-0841</p> <p>TERVEZŐK</p> <p>Székely Katalin, Város-Teampartner Kft. TR 01-2054 Tóbori Anita, Város-Teampartner Kft. TR 01-0402</p> <p>Gémelethelyi Város-Teampartner Kft. Tervező: Környezetbarát Kft., főtervező: JRT</p> <p>2011.</p>	



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERV Földtani veszélyforrás területének övezete

Jelmagyarázat:

SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

<p>MEGHÍZÓ SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT</p> <p>Szatmár-Osztór, a megyei közgyűlés elnöke Mészáros János, mb. megyei főpolgármester Dóczy Zoltán, mb. területfejlesztési és területrendezési referens</p>	
<p>FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLETÉNEK ÖVEZETE</p> <p>- 3. melléklet 12. pontja a 19/2011. (XII. 1.) önkormányzati rendelethez -</p>	
<p>SZABÁLYOZÁSI ELEMELK</p> <p>Földtani veszélyforrás területe</p> <p>(Forrás: MBFH)</p>	<p>ALAPTERVEPI JELEK</p> <p>Települési terület</p> <p>Gyönyörgalmi út</p> <p>Főút</p> <p>Vasútvonal</p> <p>Országhatár / Megyehatár</p> <p>Települési közigazgatási határ</p> <p>Vízleületek, vízfolyások</p>
<p>FELELŐS TERVEZŐK</p> <p>Kozma Lajos, Város-Teampartner Kft. TR 01-1346 Lőrincz Tibor, Környezetbarát Kft. TR 01-0841</p> <p>TERVEZŐK</p> <p>Székely Katalin, Város-Teampartner Kft. TR 01-2054 Tóbori Anita, Város-Teampartner Kft. TR 01-0402</p> <p>Gémelethelyi Város-Teampartner Kft. Tervező: Környezetbarát Kft., főtervező: JRT</p> <p>2011.</p>	



7 Biológiai aktivitási érték számítás

Tekintettel arra, hogy a módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, ezért szükséges a biológiai aktivitási értéket újrászámolni, a hiányt pótolni.

A biológiai aktivitás érték (továbbiakban BIA) szinten tartása kötelező, a terület felhasználások kívánt változása biológiai aktivitásérték csökkenést okoz. A biológiai aktivitásérték konkrét felület minőségek területhasználaton belüli differenciálása szerint is számítható, ahol a tervezett állapot valamivel kedvezőbb eredményt mutathat. Jelen esetben a BIA érték meghatározása nem differenciált számítással történik. A BIA érték csökkenését csereterületekkel kívánjuk kompenzálni, melyek kijelölését a NÉBIH-től kapott erdőnyilvántartás alapján erdőterületként feltüntetett területek Gazdasági erdőzónába sorolása adja. Az egyes BIA érték változással érintett módosítási területek a szabályozási terven jelölve vannak (B), ezeken a területeken a biológiai aktivitás érték visszapótlása az építési engedélyezési eljárás keretében a telken belül, ill. a környező területeken történő pótlásával igazolható.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben meghatározott biológiai aktivitásértéke a település módosítással érintett területén, az alábbiak szerint változik a tervezett állapot és a jelenlegi állapot tekintetében:

Összesen: + 4,713

Az aktivitásérték a beavatkozást követően nem csökkent (+4,713), így a terület biológiai aktivitásértéke a területek változásával fenntartható.

Biológiai aktivitásérték számítása a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet 1. melléklet 1. pontja szerint – nem differenciált számítás

2. számú beavatkozási pont

Ssz.	Eredeti (változás előtti) állapot					Tervezett állapot				
	Övezet	Területhasználat	Terület (ha)	Értékmutató (pont/ha)	Biológiai aktivitásérték	Övezet	Területhasználat	Terület (ha)	Értékmutató (pont/ha)	Biológiai aktivitásérték
1.	Lke	Kertvárosias lakózóna	0,273	2,7	0,737	Vt	Településköz pont vegyes zóna	0,273	0,5	0,137

4. számú beavatkozási pont

Ssz.	Eredeti (változás előtti) állapot					Tervezett állapot				
	Övezet	Területhasználat	Terület (ha)	Értékmutató (pont/ha)	Biológiai aktivitásérték	Övezet	Területhasználat	Terület (ha)	Értékmutató (pont/ha)	Biológiai aktivitásérték
1.	Vt	Településköz pont vegyes zóna	1,662	0,5	0,831	Vt	Településköz pont vegyes zóna	1,662	0,5	0,831



5. számú beavatkozási pont

Ssz.	Eredeti (változás előtti) állapot					Tervezett állapot				
	Övezet	Területhasználat	Terület (ha)	Értékmutató (pont/ha)	Biológiai aktivitásérték	Övezet	Területhasználat	Terület (ha)	Értékmutató (pont/ha)	Biológiai aktivitásérték
1.	Lf	Falusias lakózóna	17,111	2,4	41,066	Lke	Kertvárosias lakózóna	17,111	2,7	46,199
2.	Lf	Falusias lakózóna	0,060	2,4	0,144	Vg	Vízgazdálkodási terület	0,060	6	0,360
3.	Lf	Falusias lakózóna	0,020	2,4	0,048	KÖá	Általános közl. zóna	0,020	0,6	0,012
Mindösszesen:			17,191		41,258			17,191		46,571

Összesen

Össz.	Eredeti (változás előtti) állapot			Tervezett állapot		
	Terület (ha)		Biológiai aktivitásérték	Terület (ha)		Biológiai aktivitásérték
	19,126		- 42,826	19,126		+47,539

EMLÉKEZTETŐ

Nyíregyháza MJV rendezési tervének módosítása 4 területre vonatkozóan (Szarvas u., Család u. körforgalom, HÉSZ szöveges része) és
Nyíregyháza MJV rendezési tervének módosítása 3 területre vonatkozóan (belső körút, Rákóczi Ferenc utca, Damjanich lakópark)
lakossági fórumon történő ismertetéséről

A lakossági fórum időpontja: 2019.március 28.(csütörtök) 16.00 óra.

Helyszín: Polgármesteri Hivatal, Bencs-terem.

Jelenlévők: a jelenléti ív szerint

Veres István városi főépítész úr ismertette a megjelentekkel, hogy a Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata jogszabályi kötelezettségének eleget téve a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározottak, valamint Partnerségi Egyeztetési Szabályzatban foglaltaknak eleget téve lakossági fórum megtartása szükséges Nyíregyháza MJV rendezési tervének módosítása vonatkozásában két napirendet tárgyalunk: 4 területre ill. 3 területre vonatkozóan.

1.napirend

Módosítással érintett területek

<u>Sorsz.</u>	<u>Módosítás megindításáról szóló határozat száma</u>	<u>Szelvény -szám</u>	<u>Tervezési területek</u>	<u>Módosítás tárgya</u>
<u>T.1.</u>	<u>36/2019. (III.26.)</u>	<u>F5-3</u>	<u>Vécsey köz – Szarvas utca – Vécsey köz</u>	<u>A Szarvas utca nyugati oldalán lévő érintett tömbökben a megengedett legkisebb építési telek méretét 720m²-ről és 1000 m²-ről 180 m²-re csökkentjük.</u>
<u>T.2.</u>	<u>36/2019. (III.26.)</u>	<u>E5-4</u>	<u>Család utca - Belső körút csomópont</u>	<u>A Család utca - Belső körút csomópontba tervezett körforgalomhoz kapcsolódó közlekedési célú közterület módosítása</u>
<u>T.3.</u>	<u>36/2019. (III.26.)</u>	<u>E5-4</u>	<u>Család utca - Szalag utca csomópont</u>	<u>A Család utca - Szalag utca csomópontba tervezett körforgalomhoz kapcsolódó közlekedési célú közterület módosítása</u>
<u>T.4.</u>	<u>19/2018. (II.20.)</u>	<u>:</u>	<u>Nyíregyháza közigazgatási területe</u>	<u>A helyi építési szabályzat építési helyen kívüli tereprendezésről szóló 21.§ (23) bekezdésének módosítása</u>

1. számú módosítás: Nyíregyháza MJV a TOP-6.1.5-16-NY1-2017-00003 "Korányi Frigyes utca felújítása, a Korányi Frigyes utca - Család köz csomópontban körforgalom építése és Szarvas utca

felújítása” elnevezésű projekt keretében pályázati forrásból a Szarvas utca felújítását és kerékpárút létesítését tervezi. A projekthez szükséges területek megszerzése folyamatban van. A 6433/2 hrsz.-ú ingatlan esetében a kisajátítási eljárás jogértelmezési problémákba ütközik, melynek feloldása a helyi építési szabályzat módosításával feloldható, ezért az önkormányzat kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a területet, ahol csökkentjük a megengedett legkisebb építési telek méretét 720m²-ről és 1000 m²-ről 180 m²-re.

2. sorszámú módosítás: Nyíregyháza MJV a TOP 6.4.1-16-NY1-2017-00002 „Kerékpárút és csomópont fejlesztése Nyíregyházán II. ütem” című projekt keretében pályázati forrásból a Család utca - Belső körút csomópontban körforgalmú csomópont kialakítását tervezi.

A projekthez szükséges terület a hatályos szabályozási tervben közlekedési célú közterületként szereplő területhez képest nagyobb, ezért a kiszabályozandó terület pontosítása vált szükségessé.

3. sorszámú módosítás: Nyíregyháza MJV a TOP 6.4.1-16-NY1-2017-00002 „Kerékpárút és csomópont fejlesztése Nyíregyházán II. ütem” című projekt keretében pályázati forrásból a Család utca - Szalag utca csomópontban körforgalmú csomópont kialakítását tervezi.

A projekthez szükséges terület a hatályos szabályozási tervben közlekedési célú közterületként szereplő területhez képest nagyobb, ezért a kiszabályozandó terület pontosítása vált szükségessé.

4. sorszámú módosítás: Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. melléklet 19. pontja szerint építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységek az alábbiak:

„A telek természetes terepszintjének építési tevékenységgel összefüggő, 1,0 m-nél nem nagyobb mértékű, végleges jellegű megváltoztatása.” Ebből következően az 1 m-t meghaladó terepszint változás építési engedély köteles tevékenység, ezért a HÉSZ 21.§ (23) -ában szabályozni nem szükséges. A módosítással elkerülhetővé válik a túlszabályozás.

II. napirend

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 <i>Vt 215354 → Vt 215355</i>
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 <i>Vt 215354 → Vt 215356</i>

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*
------	--------------------	------	---	---

1.sorszámú módosítás: A Dózsa György utca – Belső körút sarkon 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.

2. sorszámú módosítás: 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.

3. sorszámú módosítás: 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.

A lakóépület településképi szempontból történő tervtanácsi bemutatásán a Tervtanács is kérte az épület oszlopszerű megjelenését, hogy a torony a későbbiekben megépülő párjával a lakópark kapuzatául szolgálhasson.

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.

Felszólalások/észrevételek:

Zuberem Dávid: Érdekelne a volt mezőgazdasági iskola sorsa, az Almatároló előtti útrész fejlesztése, a Szalag utcai körforgalom munkái mikor kezdődnek. Szalag u.4. szám alatt lakik és problémájával már többször volt a Városfejlesztési Osztályon, NYÍRVV Kft-nél, Katasztrófavédelemnél. Problémája, hogy ingatlanuk mélygarázsával szemben megépült egy új társasház, melynek feljárója a mélygarázzsal szemben van, nagy

szintkülönbséggel, csapadék, sár bezúdul az átjáróba, az út is járhatatlan. Aszfalt burkolatot, csapadék elvezető rendszer kiépítését kéri.

Veres István: A volt mezőgazdasági főiskola területe állami tulajdonú, korábban több javaslatot tett a város a Kormánynak a terület hasznosítására vonatkozóan, de nem önkormányzati tulajdonú az ingatlan. Az Almatároló előtti részen a Nagykörút befejező szakaszának megvalósítása zajlik, tervezési szakban van a beruházás. A Szalag utcai körforgalom építési engedélyezés előtt áll, közbeszerzési eljárás követi, jobb esetben ez évben, ha nem akkor jövőre valósul meg. Az Angyal utca magántulajdonban van, az ott lakók térítésmentes felajánlásaival épülhet útburkolat, csapadékelvezetés. Az illetékes Városfejlesztési Osztálynak írni kell egy megkereső levelet.

Sallai Lajos: Mező u. 13. szám alatti társasház képviselőjében jött, a szomszéd telek hátsó részén elhanyagolt, romos ház található, szemetes, rágcsálókkal teli. A tulajdonos ilyen állapotában vette meg ezt a telket, ők szeretnék rendbe rakni, építeni rá, de a mostani előírások ezt nem teszik lehetővé. A társasház is szeretné ha a város szívében egy rendezett környezetben élnének. Egyedi építési engedéllyel lehet-e kivételt tenni.

Veres István: Ezt az ingatlant ismeri, a tulajdonosok már voltak korábban a Főépítészti osztályon. Egyedi eltérést nem alkalmazunk, egyedi engedélyt nem adunk. Útkapcsolattal nem rendelkezik a telek, amennyiben megoldható magánúttal akkor a telek beépíthető, ennek koncepcióját dolgozzák ki és a Főépítészti Osztály szívesen szakmailag megvizsgálja.

Gyurján Jánosné: Rákóczi u. 32/b sz. alatti lakos, kérése hogy a Rákóczi utcát érintő módosítást újból magyarázza el Főépítész Úr. Több éve hirdeti az ingatlanát, de sikertelenül, mert az építetők azt mondják, hogy a telek bár 60 m mély, az előírások szerint csak 15 méterig építhető be, az ingatlan hátsórésze viszont akkora nagy hogy az nem hasznos játszótér, zöldfelületnek túl nagy. Kérése, hogy a 15 méteres szabályozás módosuljon, a telek kihasználhatósága pozitív irányba változna.

Veres István: A módosítás csupán az építménymagasságot növelte meg 7,5m-ről 9,5-12,5m közöttire. A 15 méterig történő beépítés nem változott, eddig is így volt most is így marad. Például erre a telekre egy 8 lakásos társasház épülhet, a hátsó részben elegendő hely marad parkolóknak, garázsoknak, zöldfelületnek, játszótérnek. A telek így teljesen kihasználható. Földszinten üzletek, irodák kialakíthatók .

Gyurján Bálint: A Rákóczi utca szabályozási módosításával kapcsolatban észrevételezte, hogy a telkek 60 méter mélységűek a 15 méterig történő beépítés, azt eredményezi hogy a telek 75 %-a kihasználatlan. Az építménymagasságnál mi a minimum magasság, mit lehet építeni. A meglévő ház salétromos, lehet már egy szint bővítést sem bírni ki. A Rákóczi u. 34. sz. alatti szociális bérlakás ügyéről érdeklődik.

Veres István: megengedett építménymagasság növelése 7,5m-ről 9,5-12,5m közöttire nőtt, minimum építménymagasság 9,5 méter, illeszkedés szabályai kell figyelembe venni, új építésnél kell figyelembe venni az építménymagasságot. A korábban elmondottak szerint a telek beépítése teljesen kihasználható, a városban lévő rossz példákat felemlítve

nem akarjuk, hogy a telkek túlzásfoltan beépítettek legyen, a parkolók, a zöldfelületi rész kiépítése nem megfelelően legyenek kialakítva. A bérlakás ügye nem ismert.

Kiss György: A Rákóczi utca-mező utcán lévő több ingatlan, üzlet saját tulajdona. A telke 65 m mély, utcafronti rész 65 méter, 4000 m² a teleknagyság. kérdése mélygarázs építhető-e. Telkek összevonásával hogyan hasznosíthatóak az ingatlanok.

Veres István: A telkek összevonásával magánút kialakításával lehet a telkek kihasználhatósága kedvezőbb, de beépítési terv hiányában most nem lehet pontos választ adni. Mélygarázs építése terepszint alatt lehet, hátsó részen parkolók, udvar.



Jelenléti ív

Tárgy: Nyíregyháza MJV rendezési tervének módosítása 4 területre vonatkozóan- Szarvas u., Család u. körforgalmak, HÉSZ szöveges része (tárgyalásos eljárás)

Nyíregyháza MJV rendezési tervének módosítása 3 területre vonatkozóan- Belső körút, Rákóczi Ferenc utca, Damjanich lakópark (egyszerűsített eljárás)

Helye: Polgármesteri Hivatal – Bencs terem
(4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1.)

Időpont: Nyíregyháza, 2019. március 28. 16:00

S.sz	Név	Lakcím/ Szervezet	Aláírás
1.	Toicsik József		Toicsik József
2.	Zuberecz Sándor		Zuberecz Sándor
3.	KISS GYÖRGY		Kiss György
4.	KARSAI KATALIN		Karsai Katalin
5.	GURTANÉ		Gurtané
6.	GURTAI BALINT		Gurtai Balint
7.	Molnár Géza		Molnár Géza
8.	Gombkötő Zoltán Sándor		Gombkötő Zoltán Sándor
9.	Gombkötő Sándor		Gombkötő Sándor
10.	GÁTH CSABA		Gáth Csaba
11.	GARAIZÁNYA		Garaizány
12.	Salló Lajos		Salló Lajos
13.			
14.			
15.			
16.			
17.			
18.			
19.			
20.			
21.			
22.			
23.			
24.			
25.			
26.			
27.			

EMLÉKEZTETŐ

Nyíregyháza MJV rendezési tervének módosítása 13 területre vonatkozóan a lakossági fórumon történő ismertetéséről

A lakossági fórum időpontja: 2020. február 10. (hétfő) 16.00 óra.

Helyszín: Polgármesteri Hivatal, Bencs-terem.

Jelenlévők: a jelenléti ív szerint

Kukucska Zsolt úr ismertette a megjelentekkel, hogy a Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata jogszabályi kötelezettségének eleget téve a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározottak, valamint Partnerségi Egyeztetési Szabályzatban foglaltaknak eleget téve lakossági fórum megtartása szükséges Nyíregyháza MJV rendezési tervének módosítása 13 területre vonatkozóan.

Módosítással érintett területek

Sorsz.	Módosítás megindító határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
Egyszerűsített eljárás				
E.1.	100/2019. (VI.25.)	B5	Kemecsei út – Keselyűs sor – vasút – Igrice út	A módosítással érintett területen tömbfeltároló utak-, valamint egy zajvédő domb kijelölése.
E.2.	100/2019. (VI.25.)	H3	Kálmánházi út – Nádasbokori út – 01042 hrsz.-ú út	Napelemes kiserőmű megvalósításának céljából telken belüli kötelező zöldfelület területének áthelyezése.
E.3.	100/2019. (VI.25.)	C5-1	Állomás utca – Fürdő utca – Napfény utca – Erdőalja utca	A Nyíregyháza 15542 hrsz.-ú II. rendű közlekedési célú közterületi besorolású ingatlan egy részének Kertvárosias lakózónára (Lke) történő módosítása.
E.4.	100/2019. (VI.25.)	C5-3	Jupiter utca- Szivárvány utca- Csónak utca- 0232/2 hrsz.-ú vasúti terület	A Nyíregyháza 15400 hrsz.-ú II. rendű közlekedési célú közterületi besorolású ingatlan egy részének törlése.
Teljes eljárás				
Te.1.	100/2019. (VI.12.)	D5	Makay István utca – 081 hrsz.-ú út – Lukalaposi csatorna – Kéry József utca által határolt tömb	A Gerlóczy Gábor utcától nyugatra lévő területén építési telkek kialakítását tervezi (Lke) a tulajdonos Közpark zónából (Z)
Te.2.	100/2019. (VI.12.)	E6-4	11876 hrsz.-ú csatorna – Mogyorós u.- Diós u.- Kezdő u.	A nyíregyházi 11878/69 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa területén építési telkek kialakítását tervezi (Lke) Közpark zónából (Z)
Te.3.	100/2019. (VI.12.)	F3	Tiszavasvári út- Salamonbokor- Simai- főfolyás- Istvánbokor- 338-as főút	A Rókabokori út és a Simai-főfolyás találkozásánál homokfogó zsilip épült a 0683/218 hrsz.-ú ingatlanon, ez csak közterületen helyezhető el.
Cs1.	100/2019. (VI.12.)	E6-4	02155 hrsz.-ú út- 02156/19 hrsz.-ú út- 02156/31 hrsz.-ú út	A tervezett módosítások (T1 és T2) biológiai aktivitásérték visszapótlása érdekében csereterület kijelölése történik a Kismező tanya 02156/33 hrsz.-ú ingatlanon. Má →Eg
Egyszerűsített eljárás (állami főépítési eljárásból)				
E.1.	56/2019. (IV. 23.)	F5-1	Vay Ádám körút- Hunyadi utca- Bocskai utca- Kossuth Lajos tér-	A Szabályozási terven jelölt Vk 1155XZ és a Vk 1155XY kódok Sajátos övezeti

			Dózsa György utca	határ pontosítása szükséges
E.2.	56/2019. (IV. 23.)	F5-1	Vay Ádám körút- Hunyadi utca- Bocskai utca- Kossuth Lajos tér- Dózsa György utca	A Helyi Építési Szabályzat kiegészítése szükséges a Vt 7126XY jelű sajátos előírásként meghatározott övezeti kóddal
E.3.	56/2019. (IV. 23.)	F5-1	Szegfű utca- Inczédy sor-Bujtos utca- István utca	A SPAR áruháznál a szabályozási terven a tervezési terület hibás sajátos övezeti kóddal szerepel. A terület kódja és a HÉSZ szövege javításra kerül.
E.4.	56/2019. (IV. 23.)	F5-1	Szarvas utca- Kiss Ernő utca- Ér utca	A Helyi Építési Szabályzat kiegészítése szükséges a Szabályozási terven ábrázolt, Vt 115X75 jelű sajátos előírásként meghatározott övezeti kóddal, a kötelező építési hely javításra kerül

1. sorszámú módosítás: A módosítással érintett területen tömbfeltáró utak-, valamint egy zajvédő domb kijelölése.

2. sorszámú módosítás: Napelemes kiserőmű megvalósításának céljából telken belüli kötelező zöldfelület területének áthelyezése.

3. sorszámú módosítás: A Nyíregyháza 15542 hrsz.-ú II. rendű közlekedési célú közterületi besorolású ingatlan egy részének Kertvárosias lakózónára (Lke) történő módosítása.

4. sorszámú módosítás: A Nyíregyháza 15400 hrsz.-ú II. rendű közlekedési célú közterületi besorolású ingatlan egy részének törlése.

5. sorszámú módosítás: A Gerlóczy Gábor utcától nyugatra lévő területén építési telkek kialakítását tervezi (Lke) a tulajdonos Közpark zónából. (Z)

6. sorszámú módosítás: A nyíregyházi 11878/69 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa területén építési telkek kialakítását tervezi (Lke) Közpark zónából. (Z)

7. sorszámú módosítás: A Rókabokori út és a Simai-főfolyás találkozásánál homokfogó zsilip épült a 0683/218 hrsz.-ú ingatlanon, ez csak közterületen helyezhető el.

8. sorszámú módosítás: A tervezett módosítások (T1 és T2) biológiai aktivitásérték visszapótlása érdekében csereterület kijelölése történik a Kismezőtanya 02156/33 hrsz.-ú ingatlanon. Má →Eg

9. sorszámú módosítás: A Szabályozási terven jelölt Vk 115XZ és a Vk 1155XY kódok Sajátos övezeti határ pontosítása szükséges.

10. sorszámú módosítás: A Helyi Építési Szabályzat kiegészítése szükséges a Vt 7126XY jelű sajátos előírásként meghatározott övezeti kóddal.

11. sorszámú módosítás: A SPAR áruháznál a szabályozási terven a tervezési terület hibás sajátos övezeti kóddal szerepel. A terület kódja és a HÉSZ szövege javításra kerül.

12. sorszámú módosítás: A Helyi Építési Szabályzat kiegészítése szükséges a Szabályozási terven ábrázolt, **Vt 115X75** jelű sajátos előírásként meghatározott övezeti kóddal, a kötelező építési hely javításra kerül.

Felszólalások/észrevételek:

Bistey Kálmánné: A Kemecei úton mikor várható gyalogos átkelő építése. Az ott élő lakosság gyalogos közlekedése elég nehézkes. A környező utcák házszámozása rendezetlen. Mikor várható az újra számozás.

Válasz: A gyalogos átkelő tekintetében kérjük a Városfejlesztési és Városüzemeltetési Osztály felkeresését. A házszámok rendezése folyamatban van.

Kovács Sándor: Keselyűs út és a környező utcákon mikor várható a csatornázás? A jelenleg zártkerti ingatlanok kivonása milyen hatással van a beépíthetőségre vonatkozóan.

Válasz: A csatornázás nem része a módosítási tervnek. A csatornázás tekintetében kérjük a Városfejlesztési és Városüzemeltetési Osztály felkeresését. A tömb ilyen irányú fejlesztését csak lakossági összefogással lehet megoldani.

A telkek zártkertkénti megnevezése a művelési ágát jelenti. A művelési ág megváltoztatása Földhivatali eljárás.

Takács Árpád: A 30 km/h korlátozás az érintett tömbre is ki lesz-e terjesztve?

Válasz: A tárgyi módosítások nem ebben a témakörben voltak meghirdetve.

Szabó Györgyné: A házam és a mellette lévő óvoda között van egy út, ami nincs használva. Az lenne a kérdésem, hogy ezt megvásárolhatom e?
A Temető utcát mikor fogják aszfaltozni?

Válasz: Az érintett út megvásárlásával kapcsolatban javasoljuk a Vagyongazdálkodási Osztály felkeresését. A Temető utca aszfaltozásával kapcsolatban kérjük a Városfejlesztési és Városüzemeltetési Osztály felkeresését.

Vinnai Péterné: A Bujtos – Hunyadi utcák által határolt területen várható e fejlesztés? Az itt lévő üres területen jogszerűtlenül parkolnak az emberek. Ezt ki tudja megoldani? Az ingatlanomra bejegyzett „elővásárlási jog”-gal kapcsolatban ki az illetékes?

Válasz: A közeljövőben az érintett területen nem várható nagyobb Önkormányzati beruházás. A parkolási problémákkal a Közterület Felügyeleti Osztály foglalkozik, Ők tudnak segítséget nyújtani. Az elővásárlási jog törlésével a Vagyongazdálkodási Osztály foglalkozik.

Jelenléti ív

Tárgy: Nyíregyháza MJV rendezési tervének módosítása
4 terület + 4 terület – egyszerűsített és 4 terület teljes eljárásban, véleményezési szakasz

Helye: Polgármesteri Hivatal – Bencs terem
(4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1.)

Időpont: Nyíregyháza, 2020. február 10., 16:00

S.sz	Név	Lakcím/ Szervezet	Aláírás
1.	Bistey Klementin		Bisteyné /
2.	VINNAI PÉTERNÉ		Ormosné /
3.	Gyurján Jánosné		Gyurján Jánosné
4.	Szabó Gyöngyné		Szabó Gyöngyné
5.	Kovács Endre		Kovács Endre
6.	TAKÁCS ÁRPÁD		Takács Árpád
7.			
8.			
9.			
10.			
11.			
12.			
13.			
14.			
15.			
16.			
17.			
18.			
19.			
20.			
21.			
22.			
23.			
24.			
25.			
26.			
27.			
28.			
29.			

EMLÉKEZTETŐ

Nyíregyháza MJV rendezési tervének módosítása 2 területre vonatkozóan lakossági fórumon történő ismertetéséről

A lakossági fórum időpontja: 2019. július 03. (csütörtök) 16.00 óra.

Helyszín: Polgármesteri Hivatal, Bencs-terem.

Jelenlévők: a jelenléti ív szerint

Veres István városi főépítész úr ismertette a megjelentekkel, hogy a Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata jogszabályi kötelezettségének eleget téve a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározottak, valamint Partnerségi Egyeztetési Szabályzatban foglaltaknak eleget téve lakossági fórum megtartása szükséges Nyíregyháza MJV rendezési tervének módosítása 2 területre vonatkozóan. A módosító eljárás egyszerűsített eljárás szabályai szerint folytatható le.

Módosítással érintett területek

Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
E.1.	56/2019. (IV.23.)	C4-2	Tölgyes utca – Sikló utca – 30161 hrsz.-ú kivett közút – Érpataki (VIII.) - főfolyás	A Nyíregyháza 30182/1 hrsz.-ú ingatlant érintően övezeti határ telekhatárra történő igazítása
E.2.	56/2019. (IV.23.)	H5-1	Matróz utca – Vaskapu utca – Lejtő utca – Debreceni utca	A Nyíregyháza 25956/4 hrsz.-ú ingatlan I. rendű vízgazdálkodási célú közterület – vízfelület és szárazulattá történő kijelölése, a 25956/1 hrsz.-ú ingatlan útszabályozási szélességének csökkentése és a módosítással érintett tömb Falusias lakózóna (Lf) besorolású területeinek Kertvárosias lakózónára (Lke) történő módosítása

1. sorszámú módosítás: A Nyíregyháza 30182/1 hrsz.-ú ingatlant érintően övezeti határ telekhatárra történő igazítása

2. sorszámú módosítás: A Nyíregyháza 25956/4 hrsz.-ú ingatlan I. rendű vízgazdálkodási célú közterület – vízfelület és szárazulattá történő kijelölése, a 25956/1 hrsz.-ú ingatlan útszabályozási szélességének csökkentése és a módosítással érintett tömb Falusias lakózóna (Lf) besorolású területeinek Kertvárosias lakózónára (Lke) történő módosítása

Felszólalások/észrevételek: A tárgyi módosításokkal kapcsolatban felszólalások nem történtek.

Jelenléti ív

Tárgy: Nyíregyháza MJV rendezési tervének módosítása
4 terület - teljes eljárásban, előzetes tájékoztatási szakasz
2 terület – egyszerűsített eljárásban, véleményezési szakasz

Helye: Polgármesteri Hivatal – Bencs terem
(4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1.)

Időpont: Nyíregyháza, 2019. július 4., 16:00

S.sz	Név	Lakcím/ Szervezet	Aláírás
1.	Tóth Anna Károl		Tóth Anna
2.	Illusztráció		Illusztráció
3.	Jóvá		Jóvá
4.			
5.			
6.			
7.			
8.			
9.			
10.			
11.			
12.			
13.			
14.			
15.			
16.			
17.			
18.			
19.			
20.			
21.			
22.			
23.			
24.			
25.			
26.			
27.			
28.			