



Ügyiratszám: FŐÉP/558-16/2020.
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 (MÓDOSÍTÁSOK III. – 2020., tárgyalásos eljárás)

Tisztelt Bizottság!

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága átruházott hatáskörében **Nyíregyháza Állatpark, Bokréta utca és Bedőbokor területekre 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 területek bemutatását a mellékelt véleményezési dokumentáció tartalmazza. (3. számú melléklet)

Nyíregyháza MJV Önkormányzata 2020. márciusi Közgyűlési ülésén fogadta el a 46/2020. (III.26.) sz. határozatával *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. § (6) c) pontja alapján az **önkormányzat által kiemelt fejlesztési területté nyilvánítható területeket**, köztük a jelen szabályozási tervi módosításainkat. A Korm. rendelet 32.§ (6) és (6a) bekezdése alapján a rendezési terv módosító eljárás a **tárgyalásos eljárás** szabályai szerint lefolytatható.

2020 júliusában FŐÉP/558-6/2020. ügyiratszámom MÓDOSÍTÁSOK III. – 2020. néven Nyíregyháza Állatpark, Bokréta utca és Bedőbokor területen tárgyalásos eljárásban indítottuk meg jelen módosítási javaslatunkat. 2020. július 09-én tartottuk a lakossági fórumot, ahol a módosításokhoz - a biológiai aktivitásérték szintentartása érdekében erdővé átsorolt Bedőbokori ingatlan tulajdonosa kivételével - ellenvélemény nem volt. A Bedőbokori ingatlanhoz kapcsolódóan igazolást kértünk annak eldönthetőségéhez, hogy fennáll-e még az erdő jogállása mind a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatalánál, mind a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatala Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztályánál. A Lakossági Fórum emlékeztetőjét mellékeljük. (4. számú melléklet).



Nyíregyháza MJV **partnerségi egyeztetés** szabályairól szóló 10/2017. (II.24.) önkormányzati rendelete alapján megküldtük a rendezési terv módosításhoz kapcsolódó véleménykérő dokumentációnkat az állandó partnereinknek (Területi Építész Kamara, Mérnöki Kamara, Nyírségi Civilház, E-misszió Egyesület) A véleményeket kiértékeltek, a válaszadók a módosítást támogathatónak 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. július 16.

Tisztelettel:

.....
Éva Péter
főépítészeti osztályvezető



H a t á r o z a t - t e r v e z e t

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

...../..... (..... ...) számú
h a t á r o z a t a

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításához szükséges partnerségi vélemények kiértékelésének jóváhagyására (MÓDOSÍTÁSOK III. – 2020., tárgyalásos eljárás)

A Bizottság

az alábbi tárgyú folyamatban lévő rendezési terv módosítás esetében

- tárgyalásos eljárásban MÓDOSÍTÁSOK III. – 2020. néven Nyíregyháza Állatpark, Bokréta utca és Bedőbokor 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. július 21.

Erről értesülnek:

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



Partnerségi Véleményezés kiértékelése

(A településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetési szabályairól szóló 10/2017. (II. 24.) önkormányzati rendelet alapján)

FŐÉP/558-8/2020. - MÓDOSÍTÁSOK III. - 2020. néven Nyíregyháza Állatpark, Bokréta utca és Bedőbokor területen		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 módosításokat támogatják.	Tervezői választ nem igényel
2	Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Területi Építész Kamara 4400 Nyíregyháza, Őz utca 21. e-mail cím: epiteszkamara@gmail.com	A tervezett módosításokkal egyetért. Megjegyzések: 1.: A rendeletmódosítás az Állatpark teljes tömbjét érinti, a beavatkozási pontok ismertetésénél viszont "kivett ifjúsági tábor, Pangea ököcentrum, 3 egyéb területet" említi, ez nem lehet a teljes Állatpark területe. 2.: Az Oltalom Szeretetszolgálat által működtetett éjjeli menedékhely hogyan egyeztethető össze a gazdasági kereskedelmi funkcióval?	1.: Továbbtervezésnél javítjuk a teljes Állatpark területére vonatkozóan. 2.: Gk-ban lehet szociális intézményt elhelyezni a HÉSZ 8. § (2) bekezdése b) pontja értelmében: "b) A területen -mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, kereskedelmi, szolgáltatási épület, igazgatási épület, parkolóház, sportépítmény, továbbá kivételesen, - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény , egyéb közösségi szórakoztató épület helyezhető el."
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	Lakossági fórum résztvevője: Ambrusz Imre 4400 Nyíregyháza, Naplemente u. 12.	A Nyíregyháza 0585/15 hrsz.-ú ingatlan a saját tulajdonában van. A tárgyi ingatlan jelenleg sűrű faállománnyal betelepített terület (erdő) és a tulajdoni lapon a művelési ága is jelenleg erdő. Az erdészet nyilvántartása szerint is erdőről van szó. A rendezési terv jelen állapota szerint az ingatlan Mezőgazdasági általános övezeti besorolású (Má). Az Erdészettel történő telefonos egyeztetésre hivatkozva jelezte, hogy a tervezett módosítást ellenzi, mert jelenleg az erdő kivágás után akár szántóként is használható az ingatlan. Amennyiben a módosítás megtörténik már csak erdőtelepítésre lesz alkalmas, ezt nem szeretné.	Elsődlegesen a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényi kötelezettségnek történő jobb megfelelés (Magyarország rendezési terve), továbbá a biológiai aktivitásérték szintentartása érdekében erdővé átsorolt Bedőbokori ingatlanhoz kapcsolódóan igazolást kértünk annak eldönthetőségéhez, hogy fennáll-e még az erdő jogállása mind a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatalánál, mind a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatala Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztályánál. Ha nem áll fent, megszüntetjük a területre vonatkozó módosítási eljárást.

2020. július

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési eszközeinek módosítása

Eljárás megnevezése:
MÓDOSÍTÁSOK III. – 2020.

Eljárás típusa:
Tárgyalásos eljárás
Véleményezési dokumentáció





ALÁÍRÓLAP

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS RENDEZÉSI 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:


.....
Kovács Rita
építésmérnök
városépítési - városgazdálkodási
szakmérnök


.....
Kukucska Zsolt
okl. építésmérnök


.....
Telekfiné Bódi Mária
településmérnök


.....
Máriás Éva
településmérnök



NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
Településrendezési tervének
módosításához

Tárgyalásos eljárás – Véleménykérő dokumentáció

MÓDOSÍTÁSOK III. – 2020.

Tartalomjegyzék

1 Előzmény	7
1.1 A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban	7
1.2 Átnézeti térkép	7
1.3 Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása	8
1.3.1 1. Beavatkozási pont.....	8
1.3.2 2. Beavatkozási pont.....	10
1.3.3 3. Beavatkozási pont.....	15
2 Beavatkozási pontok ismertetése	17
3 Településszerkezeti módosítások	20
4 Alátámasztó munkarész	25
4.1 Főépítési nyilatkozat	25
4.2 Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek	26
4.3 Urbanisztikai vizsgálat	26
5 Szabályozási módosítások	27
5.1 Hatályban lévő helyi építési szabályzat - változó bekezdések	27
5.2 Tervezett helyi építési szabályzat – módosító rendelet tervezet	28
6 A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása	32
6.1 A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat	32
7 Biológiai aktivitási érték számítás	33



Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

40/2020. (II. 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 2020. év februári megindítása)

A Bizottság

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

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

2. A módosítás az alábbi területeket érinti:

- *Az Állatpark övezeti jelének funkció megnevezés bővítése*
- *A Bottyán János utca és Bokréta utca által határolt Különleges közhasználatú övezet funkció megnevezés módosítása*

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

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

Nyíregyháza, 2020. február 25.


Tormássi Géza
a Bizottság elnöke

Erről értesülnek:

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



83/2020 (VI.22.) MEGINDÍTÓ HATÁROZAT HELYE

Nyíregyháza, Bokréta utca 28501/3, 28501/4, 28501/5 és 0754/71 hrsz.-ú ingatlanok építési övezeti jelének módosítása



**Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Közigyűléseinek**

46/2020. (III.26.) számú

határozata

Nyíregyháza közigazgatási területén több helyszín kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról

A közgyűlés

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI. 08.) Korm. rendelet 32.§ (6) bekezdés c) pontja értelmében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja az alábbi területeket:

- 1. Nyíregyháza 02125 hrsz.-ú út – 02105 hrsz.-ú csatorna - Mezsgye utca - Pirkadat utca által határolt terület
- 2. Blaha Lujza sétány – Kemecesei út – Sóstói út - Szindbád sétány által határolt terület
- 3. Bottyán János utca – Bokréta utca – Sima út – Rét utca által határolt terület
- 4. Bedőbokori út (0583 hrsz.) - 0587 hrsz.-ú út - Közigazgatási határ - 0584 hrsz.-ú út által határolt terület

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

k.m.f


Dr. Kovács Ferenc
polgármester




Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

ff

Erről értesülnek:

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

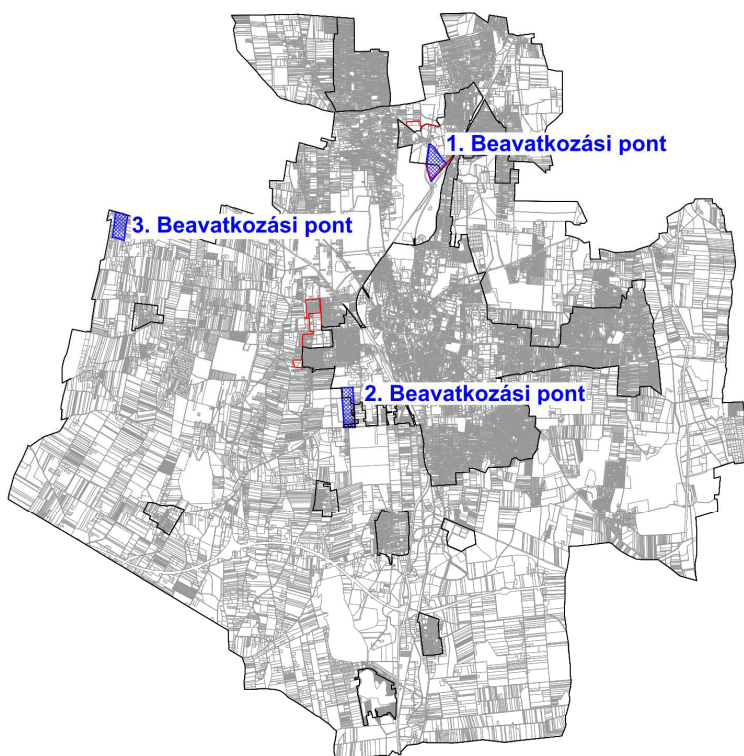


1 Előzmény

1.1 A területre jelenleg a következő 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

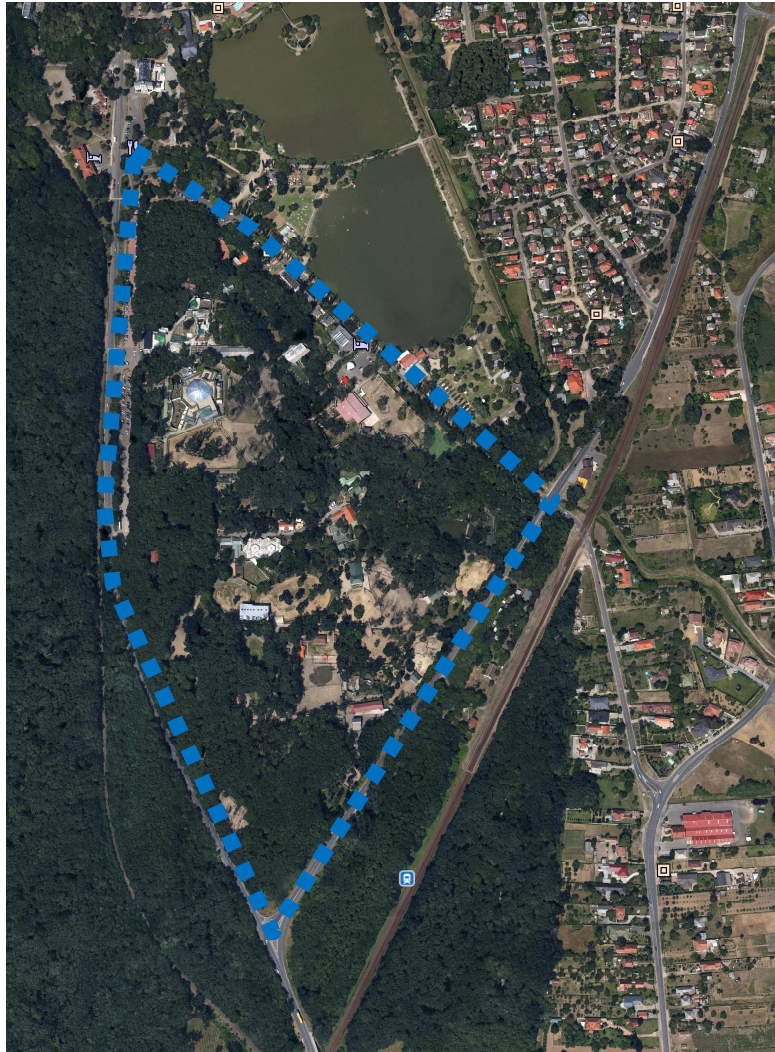




1.3 Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása

1.3.1 1. Beavatkozási pont

Nyíregyháza belterület északi részén a Blaha Lujza sétány – Kemecei út – Sóstói út - Szindbád sétány által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: www.google.hu/maps)

A Nyíregyháza MJV Önkormányzata tulajdonában lévő 15010/2 és 15010/5 hrsz.-ú ingatlanokon működik az Állatpark. Ez az építési övezet az állatparki funkció kívül egyéb területfelhasználásra is alkalmas, ezért igényként merült fel a Különleges építési övezet egyéb funkció megnevezéssel történő ellátása, ami szabályozási terv módosítás keretében történhet meg.



Az 1. számú módosítási terület Nyíregyháza északi részén, a Sóstógyógyfürdő központjában helyezkedik el. Megközelítése gépjármű forgalom szempontjából a Sóstói útról (I. rendű közlekedési célú közterület), valamint a Korányi Frigyes utcáról (I. rendű közlekedési célú közterület) lehetséges. Az Állatpark a természetes, szinte háborítatlan környezetben kapott helyet egy tölgyerdő mélyén egy közel 30 hektáros területen. A sóstói üdülőterület rohamos idegenforgalmi és turisztikai fejlődése okán szükséges újabb szállodai kapacitás kialakítása. A tárgyi ingatlanon található, meglévő alulhasznosított épületek szálláshelyként való hasznosítása rendezési terv módosításával lehetséges.

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

Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	Ki 710847
Terület-felhasználás	Különleges közhasználatú építményi zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	adottságtól függő
Megengedett legkisebb telekméret	4000 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	30%
Megengedett építménymagasság	12,5-16,0 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 **10. § (2) bekezdése értelmében:**

„ Különleges közhasználatú építményi zónák (Ki)

- A terület különleges célokat szolgáló közhasználatú építmények, és egyéb, helyi sajátosságot hordozó kulturális, sportolási, szabadidős célú, szórakoztatási-vendéglátási, az alapvető rendeltetéshez kapcsolódó kiegészítő gyógy-, és egészségügyi szolgáltató létesítmények elhelyezésére szolgál.
- A területen csak a szabályozási tervlapon megnevezett, vagy az ott megnevezett funkcionális egységet képező építmény-csoportok és az azok rendeltetészerű működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el.
- A szabályozási terv az egyes övezetbe tartozó ingatlanokon belül eltérő kizárólagos használatot is és azok kialakításának feltételeit, módját, helyét is rögzíthet és rendeltetést is meghatározhat.
- A szabályozási terven jelölt kizárólagos használatú közforgalom elől el nem zárható területeket elkeríteni nem lehet, de rájuk a közhasználatú közcélú területekre alkotott helyi rendelet szerinti használat módja alkalmazandó.
- Sportolási, szabadidős célú létesítményeknél a technológiailag szükséges építménymagasság engedélyezhető maximum 18,5 m-ig.”



1.3.2 2. Beavatkozási pont

Nyíregyháza belterület déli részén a Bottyán János utca – Bokréta utca – Simai út – Rét utca által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: www.google.hu/maps)

A Bottyán János utca és Bokréta utca által határolt telephelyeken már területfelhasználási mód változást eszközöltünk a rendezési tervben. A magántulajdonban lévő, Nyíregyháza 28501/27, 28501/3-5, 0754/71 hrsz.-ú ingatlanokon újonnan tervezett, a végzett tevékenységgel a funkció nincs összhangban, ezért igényként merült fel annak újbóli módosítása. Az építési övezet egy részének Ge – egyéb ipari, gazdasági zónába történő átsorolása a szabályozási terv módosítás keretében történhet meg.



A 2. számú módosítási terület Nyíregyháza déli részén található. Megközelítése gépjármű forgalom szempontjából a Bottyán János utcáról (I. rendű közlekedési célú közterület), valamint a Simai útról (I. rendű közlekedési célú közterület) lehetséges.

A módosítással érintett telektömbön belül két különálló kérelem érkezett és mindkét kérelem tárgya ugyanaz, így a tervezett módosítás egy eljárás keretén belül lefolytatható.

1. számú kérelemző 2016. évben pályázatot nyújtott be a Magyar Kormány által meghirdetett GINOP-1.2.3-8-3-4-16-2017-00971 számú pályázatra. A sikeres pályázathoz igazolásra került, hogy a Nyíregyháza 28501/27 hrsz-ú telephely a rendezési terv szerint megfelelő gazdasági építési övezetbe (Ge- egyéb ipari gazdasági zóna) sorolt.

2. számú kérelmező a 28501/3-5 hrsz.-ú belterületi és 0754/71 hrsz.-ú külterületi ingatlanok tulajdonosaként kérte, hogy tárgyi ingatlanokat falusias lakózónából (Lf) egyéb ipari gazdasági zónába (Ge) soroljuk át ipari csarnok építése céljából.

A módosítással érintett tömb az ott működő telephelyek szempontjából három fő részre osztható:

1. Az Oltalom Szeretetszolgálat által működtetett Éjjeli Menedékhely, amely az ideiglenesen vagy tartósan fedél nélkül maradtak és a hajléktalan személyek ellátását végző intézményrészleg, amely elősegíti mindezen személyek szociális ellátásait, illetve a szociális szolgáltatások igénybevételét és elérését.
2. Térségi Hulladék- Gazdálkodási Nonprofit Kft., amely Nyíregyháza Megyei jogú Város közigazgatási területén keletkező hulladékok szállításával és utólagos kezelésével foglalkozik.
3. Gumiabroncs Kereskedelmi és Szolgáltató Kft., amely gumiabroncsok és tartozékok kis- és nagykereskedelmével foglalkozik. Az elnyert pályázatával a tevékenységi körét, ipari termelői kapacitás kialakításával bővíti a jövőben.

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

Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	Ki 711855
Terület-felhasználás	Különleges közhasználatú építményi zóna Településüzemeltetési szociális és egészségügyi létesítmények
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadolálló-telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	4000 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	40%
Megengedett építménymagasság	7,5-9,5 m

Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	Lf 513542
Terület-felhasználás	Falusias lakózóna
Építészeti karakter	külső kertségib
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	Gk 711765
Terület-felhasználás	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló- teleszerű
Megengedett legkisebb telekméret	2500 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	50%
Megengedett építménymagasság	7,5-9,5 m

Tervezett szabályozás	
Övezeti kód	Ge 711865
Terület-felhasználás	Egyéb ipari gazdasági zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló- teleszerű
Megengedett legkisebb telekméret	4000 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	50%
Megengedett építménymagasság	7,5-9,5 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 (továbbiakban: HÉSZ) **IV. fejezet 36.§. (20) bekezdése értelmében:**

VENDÉGLÁTÓ, SZÁLLÁSHELY SZOLGÁLTATÓ ÉPÜLETEK ELHELYEZÉSÉRE ALKALMAS TERÜLETEK SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI: A sajátos előírások területe a szabályozási tervlapon lehatárolt 20. sorszámú területekre terjednek ki. Ezek a területeken vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek elhelyezhetők abban az esetben, ha a saját telken belül biztosítható - az ingatlanhatár mentén előírt kötelező zöldfelület - az elhelyezendő épülettől 2 m-re az övezetre előírt üzemi és szabadidős létesítményektől származó zajterhelési határértékeitől 5 dB-lel kisebb zajszint - és szükség esetén a telken belül zajvédőfal.

A HÉSZ 8. § értelmében:

(1)Gazdasági zónákra vonatkozó általános előírások

- a) Új épület elhelyezése során biztosítani kell annak legalább 6,0 m szélességű gépjárművel való körüljárhatóságát. Ez alól a rendelkezés alól egyedi tűzrendészeti szakhatósági engedély alapján lehet eltérni.
- b) A telekhatár mentén, amennyiben meglévő építmény nem akadályozza, legalább fasorból és cserjesorból álló növénytelepítés biztosítandó.
- c) Szomszédos lakó-, vegyes-, üdülő- és különleges területek telekhatára mentén, amennyiben meglévő építmény nem akadályozza, 3 szintes növényállományból álló növénytelepítés biztosítandó.
- d) Azokon a területeken, amelyek az övezeti besorolás szerint a megengedett legkisebb építési telek nagysága 2500 m² vagy az alatti, oldalhatáron álló beépítési mód is alkalmazható a szakhatóságok hozzájárulásával, és nem kell alkalmazni az a) pontban előírt feltételt.
- e) A gazdasági zónák esetében az építési övezetre előírt építménymagasság alsó értékét nem kell betartani.
- f) A minimálisan kialakítható telek legkisebb szélességét el nem érő telkeknél a maximális építménymagasság 6,5 méter.

(2) Kereskedelmi szolgáltató zóna (Gk)

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



- b) A területen
-mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, kereskedelmi, szolgáltatási épület, igazgatási épület, parkolóház, sportépítmény, továbbá kivételesen,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény, egyéb közösségi szórakoztató épület helyezhető el.
- c) A területen meglévő épületek a kivételesen elhelyezhető épületek funkciói szerint is átalakíthatók.
- (3) Zavaró hatású ipari zóna (Gip)
- a) A terület a környezetét erősen zavaró gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál.
- b) A területen
- a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzésveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági építmények, valamint a nem veszélyes hulladékok kezelését, újrahasznosítását végző telephelyek helyezhetőek el.
- c) A területen újonnan nem telepíthetők:
- lakások – még a tulajdonos, személyzet számára sem –,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény, továbbá kereskedelmi és szolgáltató funkciójú épületek,
- d) meglévő épületek a c. pont szerinti funkciókra nem alakíthatók át.
- (4) Egyéb ipari zóna (Ge)
- a) A terület a védőtávolságot nem igénylő, jellemzően ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási telephelyek elhelyezésére szolgál.
- b) A területen újonnan nem telepíthetők: - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmények,
- c) meglévő épületek a b. pont szerinti funkciókra nem alakíthatók át.
- (5) Az övezetben az I. rendű utak mellett – amennyiben a szabályozási terv illetve a területre vonatkozó sajátos előírások másképp nem rendelkeznek – az előkert mélysége minimum 10,0 m.

A HÉSZ 6. § (4) bekezdése értelmében:

- (4) Falusias lakó zóna (Lf)
- a) A terület jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő, nagykerteres, legfeljebb két önálló rendeltetési egységet magában foglaló, többségében lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- b) A területen lakóépület, mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, szálláshely, szolgáltató épület, kézműipari építmény, helyi, igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény helyezhető el.
- c) A területen hulladékudvar kialakítható.
- d) 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.

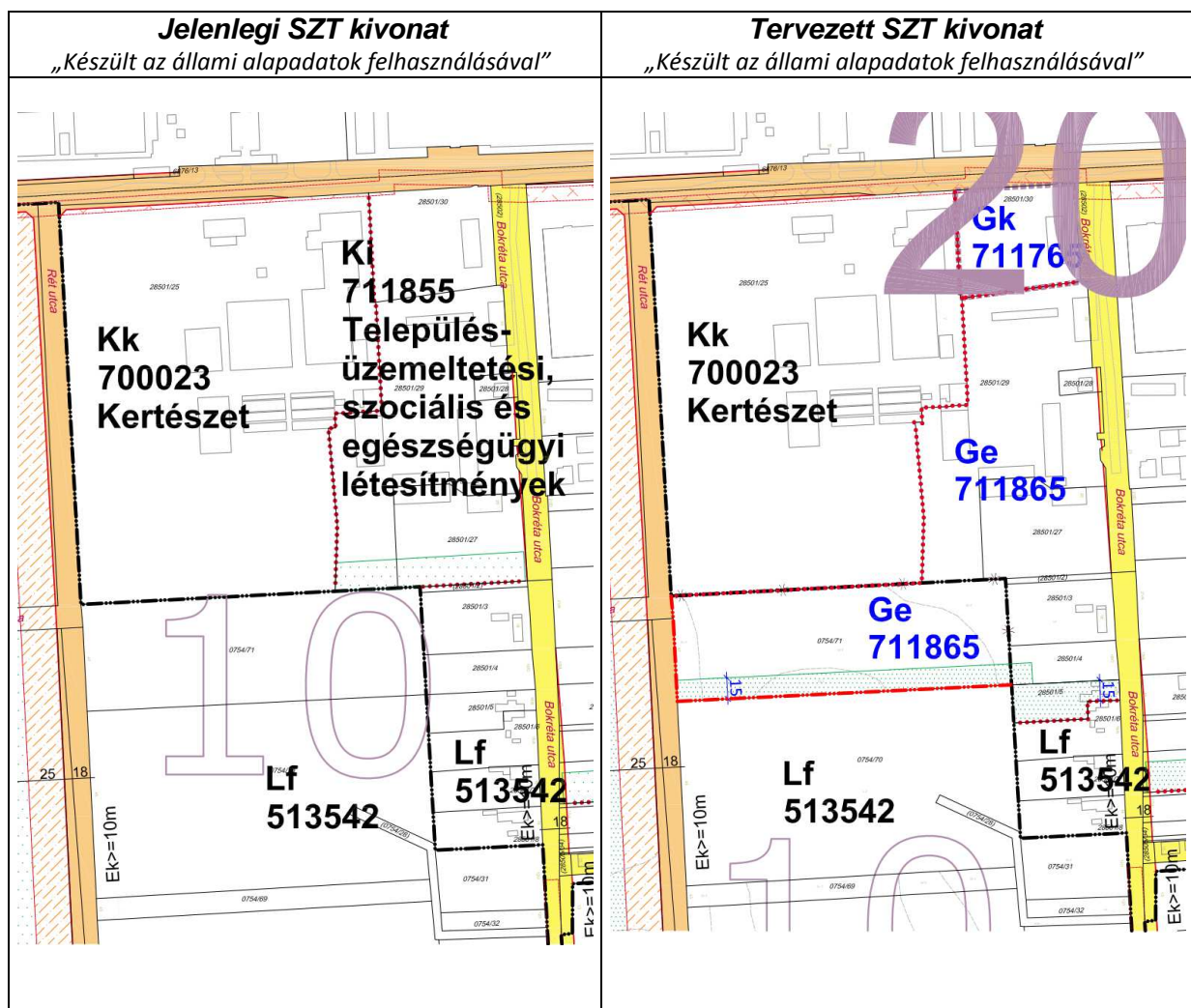
A HÉSZ 6/A. § értelmében:

KERTVÁROSIAS ÉS FALUSIAS LAKÓZÓNÁK KÖZÖS ELŐÍRÁSAI

- (1) Oldalhatáron álló beépítési mód alkalmazása esetén saroktelken – amennyiben a szomszédos közbenső telek beépítettsége ikres beépítésre nem ad lehetőséget, és az építési hely szélességi mérete kevesebb, mint 10 m – az utcai telekhatárok közül a hosszabb telekhatár és az építési vonal között az előkert mérete 2 méterig csökkenthető.
- (2) Két utcára nyíló teleknél két – egyenként egy lakást/rendeltetési egységet tartalmazó (a 17 sajátos előírásokkal rendelkező Sóstógyógyfürdő területén, az építési övezeti előírások betartásával kivételesen három rendeltetési egységet) – különálló épület is elhelyezhető az építési helyen belül – az övezetre vonatkozó egyéb előírások betartása mellett – a telek mindkét utca felőli oldalán.
- (3) Újonnan az előkert – ha egyéb előírással nem ellentétes –
- a) I. rendű közterülettel határos teleknél belterületen minimum 5,0 m, külterületen országos közút esetében minimum 10,0 m, egyéb esetben minimum 5,0 m.
- b) Az előkert mérete a tömb kialakult állapotában – a tömb érintett utcaszakaszának legalább 50%-os beépültsége esetén - az illeszkedés szabályait figyelembe véve, illetve ha a telek adottságai (domborzati viszonyok, esetleg rajta lévő növényállomány) azt igénylik,
- ba) 2 méterig csökkenthető, vagy
- bb) 3 méterrel növelhető.



- c) Az így meghatározott tényleges előkert vonala egyben a kötelező építési vonal is.
- (4) Azokban az építési övezetekben, amelyekben a telekméret (negyedik számkód) „0” (adottságtól függő) értékű, a telektömbben túlnyomórészt kialakult, rendezett telekméretre mértékig a nagyobb telkek megoszthatók, az előírások szerint beépíthetők, amennyiben a szükséges épülettávolságok betarthatók.
- (5) Közterületi szabályozással lecsökkentett méretű, kialakult építési telek amennyiben nem éri el az övezetre előírt minimális teleknagyságot, a minimális közbenső telekszélességet, vagy a minimális telekmélységet, akkor a közterületi szabályozás nélküli, de legfeljebb az övezetileg meghatározott minimális teleknagyságra vagy telekméretekre vonatkozó paraméterekkel beépíthető, amennyiben a minimálisan szükséges épülettávolságok tarthatók.
- (6) Azokban az építési övezetekben, amelyekben olyan átmenő építési telkek is vannak, amelyek két utcára nyílnak, az építési telkek megoszthatók, ha az újonnan kialakítandó telekmélység legalább 25 m. A fentiek szerint megosztott, minimális méretekkal rendelkező építési telek az övezetileg meghatározott paraméterekkel beépíthető, amennyiben a szükséges épülettávolságok betarthatók.³⁸
- (7) Kialakult környezetben a két utcára nyíló átmenő építési telkek megoszthatóak abban az esetben is, ha az övezetben előírt minimális telekszélesség nem teljesíthető, de egyébként minden egyéb a telekalakításra és az övezetre vonatkozó előírás betartható.





1.3.3 3. Beavatkozási pont

Nyíregyháza külterület észak-nyugati részén a Bedőbokor út – 0587 hrsz.-ú út- Újbedőbokor út – 0584 hrsz.-ú út által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: www.google.hu/maps)

A tervezett 2. számú módosítás esetében csökken a jelenlegi biológiai aktivitási érték, ezért a visszapótlás érdekében csereterület kijelölése szükséges. Mezőgazdasági általános zónából (Má) Gazdasági rendeltetésű erdő zónába (Eg) kerül átsorolásra a 0585/15 hrsz.-ú ingatlan.

A 0585/15 hrsz.-ú csereingatlan kiválasztásának indokai:

Az ingatlan a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatala Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztálya Erdőállomány Adattárában 85/A és 85/B tagkóddal közhitelesen nyilvántartott erdőként szerepel és a valóságban is akáccsal beültetett terület. Má →Eg Tervezési állapotok közötti különbség kihasználása történik.



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

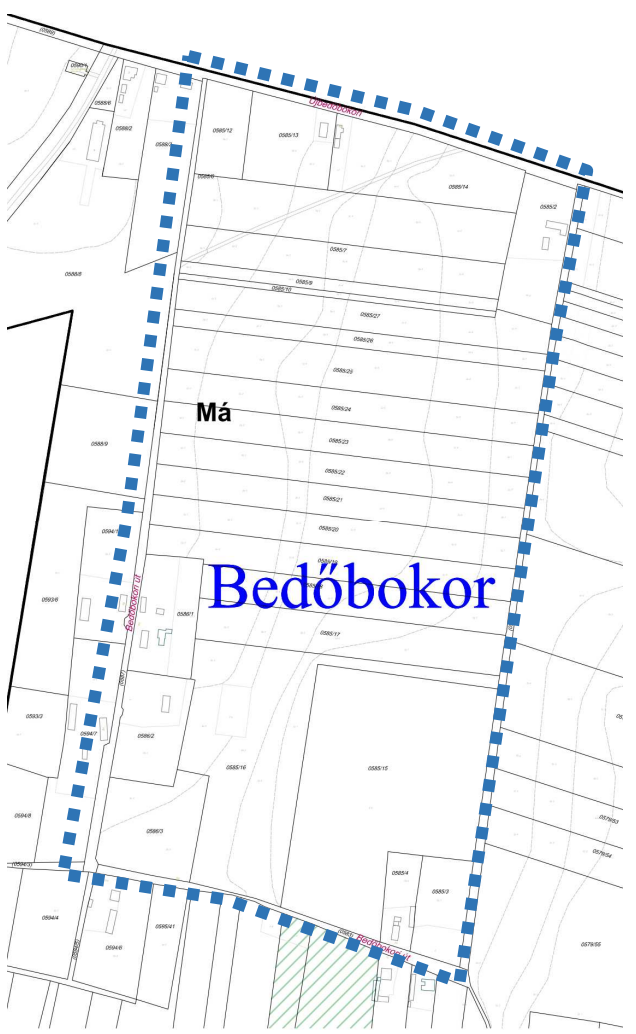
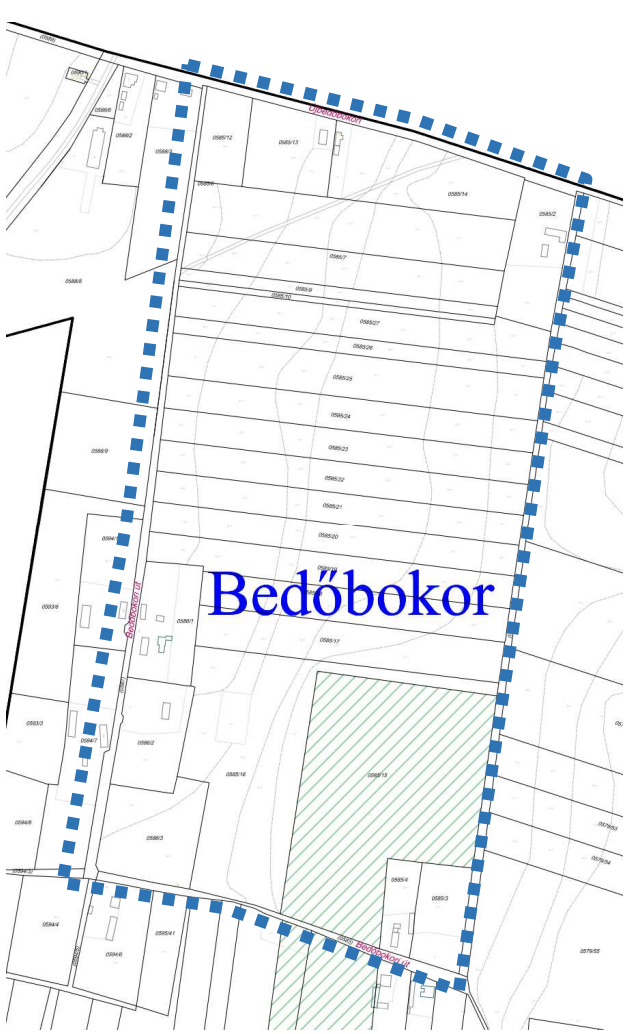
Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	Má
Terület-felhasználás	Mezőgazdasági általános zóna
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	-
Megengedett építménymagasság	-

Tervezett szabályozás	
Övezeti kód	Eg
Terület-felhasználás	Gazdasági rendeltetésű erdőzóna
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	-
Megengedett építménymagasság	-

2 Beavatkozási pontok ismertetése

	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
1.	Nyíregyháza Blaha Lujza sétány – Kemecei út – Sóstói út - Szindbád sétány által határolt terület	A módosítás során a helyi építési szabályzatban lévő előírás kiegészítésre kerül újabb funkcióval, területi lehatárolás korlátjával	Kivett ifjúsági tábor, Pangea ököcentrum, 3 egyéb terület	Különleges közhasználatú építmenyi zóna (Ki)	1,4875	-	Különleges közhasználatú építmenyi zóna (Ki)	1,4875	n.a.	
<p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p> <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>							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: A tervezett beruházás megvalósítása során gazdasági fejlesztés történik, új munkahelyek alakulhatnak.			
							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 módosítás a város kialakult táji adottságaihoz igazodik, a tájban kirívó változást nem okoz.			
							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: A területen már meglévő erőforrások kihasználására épülő fejlesztés történik, ezért hatása nincs a területre.										
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: Nem változik, 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
Nyíregyháza Bottyán János utca – Bokréta utca – Sima út – Rét utca	A tervezett beruházás és a területfelhasználási kategóriák egységesítése céljából építési övezeti átsorolás történik. Ki→Gk Ki→Ge Lf→Ge	- kivett beépített terület, - kivett ipartelep - kivett lakóház, udvar, egyéb épület - szántó - kivett beépítetlen terület	Különleges közhasználatú építmenyi zóna (Ki) Falusias lakózóna (Lf)	5,491	10,504	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna övezetbe sorolás (Gk) Egyéb ipari gazdasági zóna övezetbe sorolás (Ge)	5,491	2,196	Biológiai aktivitásérték visszapótlása szükséges. Újra kijelölt Gk övezet a „(20) jelű vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek elhelyezésére alkalmas területek sajátos övezetébe” is kijelöljük.
<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>		<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: A tervezett beruházás megvalósítása során gazdasági fejlesztés történik, új munkahelyek alakulhatnak.</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: A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.</p> <p>Környezet-, természet- és tájvédelem: Belterületi módosítás a tájképet, természeti értékeket nem érinti.</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>							

	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							
3.	Nyíregyháza Bedőbokor út – 0587 hrsz.-ú út- Újbedőbokor út – 0584 hrsz.-ú út által határolt terület.	A tervezett módosítás csökkenti a jelenlegi biológiai aktivitási értéket, ezért a visszapótlás érdekében csereterület kijelölése történik a Nyíregyháza 0585/15 hrsz.-ú ingatlanon. Má→Eg	- kivett erdő	Mezőgazdasági általános zóna (Má)	3,336	12,033	Gazdasági rendeltetésű erdőzóna (Eg)	3,336	30,033	Biológiai aktivitásérték visszapótlása történik.							
<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>					<p>HATÁSOK</p>				<p>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:</p> <p>Nem változik, hatása nincs.</p>	
																<p>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:</p> <p>Nem változik, hatása nincs.</p>	
<p>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:</p> <p>Nem változik, hatása nincs.</p>																	
<p>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:</p> <p>Nem változik, hatása nincs.</p>																	
<p>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:</p> <p>Nem változik, hatása nincs.</p>																	
<p>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:</p> <p>Nem változik, hatása nincs.</p>																	
<p>Lakó- és munkakörülmények:</p> <p>Nem változik, hatása nincs.</p>																	
<p>Építészeti és régészeti örökség védelme:</p> <p>Nem változik, hatása nincs.</p>																	
<p>Környezet-, természet- és tájvédelem: A területen jelenleg is telepített erdőállomány található. A módosítással a kialakult állapot és a szabályozási terv összhangját teremtjük meg.</p>																	
<p>Tájhasználat, tájszerkezet védelme:</p> <p>Nem változik, hatása nincs.</p>																	
<p>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Termőföld más célú hasznosítása nem történik.</p>																	
<p>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:</p> <p>Nem változik, hatása nincs.</p>																	
<p>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:</p> <p>Nem változik, hatása nincs.</p>																	
<p>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:</p> <p>Nem változik, hatása nincs.</p>																	
<p>Infrastukturális erőforrások kihasználása:</p> <p>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
Közyűlésének
...../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 Közgyűlés 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 ... (...) önkormányzati módosítással végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított) a MÓDOSÍTÁSOK II. – Összevont 10 területre vonatkozóan</i>	<i>létre jött és rögzített biológiai aktivitásérték változás többlet értéke</i>	+ 10,895
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>	- 22,851
3.		<i>a biológiai aktivitásérték módosítás utáni záró érték</i>	+ 32,229
4.		<i>létre jött és rögzítendő biológiai aktivitásérték változás értéke</i>	+ 9,378



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			Vízgazdálkodási terület

- 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
- Gyűjtőtűt
- 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
- Távűtőmű
- 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
- Vadspark
- 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/558-6/2020.

NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA

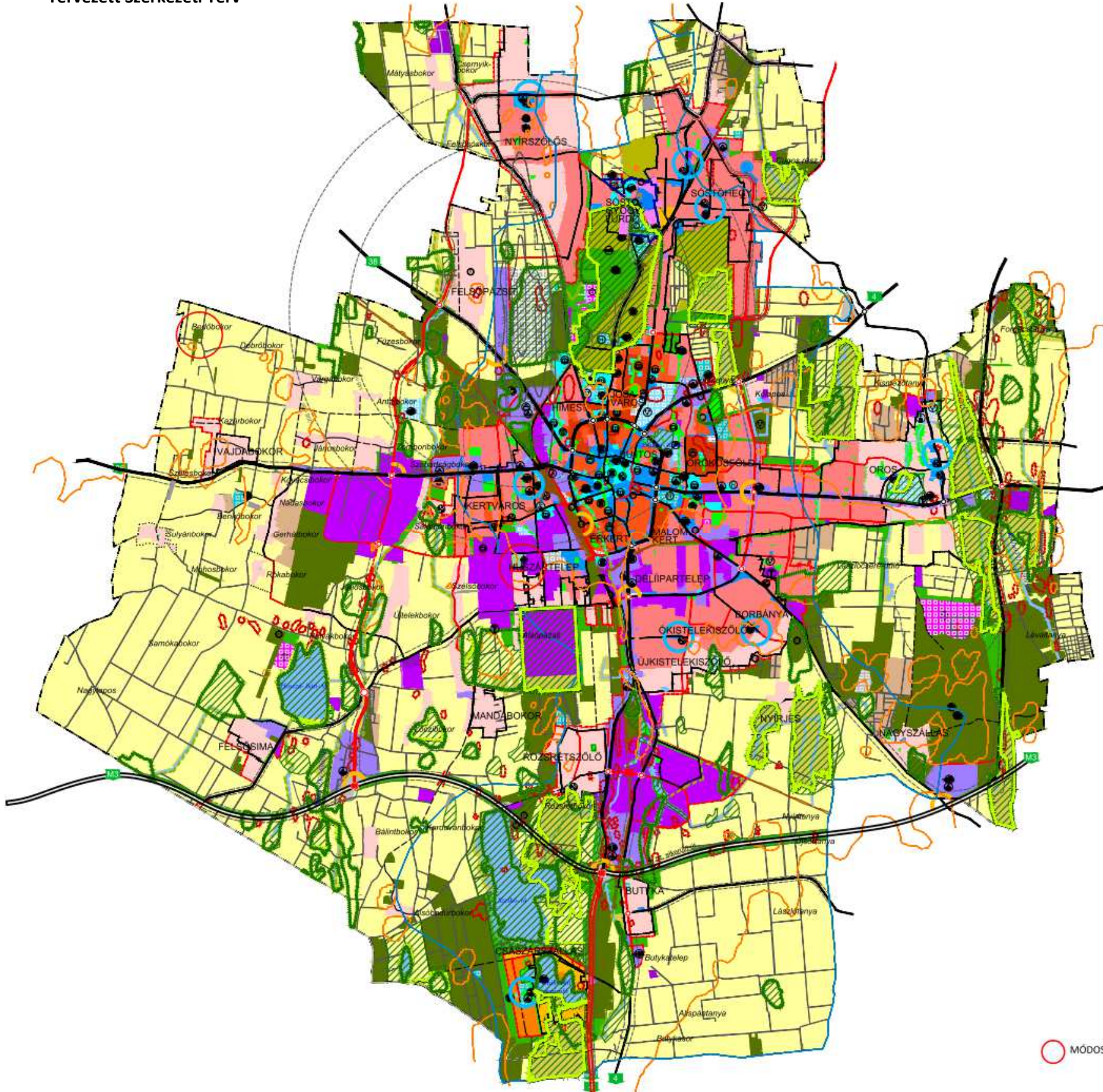
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

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



Tervezett Szerkezeti Terv

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



Területfelhasználás		Szomszédos terület százalék m ² /m ²	Kiszámított százalék	Jel	Leírás
Kód	Jel				
1.1	Ln	1,5		Tejles	Nagyvárosias lakóterület
1.2	Lk	1,2		Tejles	Kisvárosias lakóterület
1.3	Lke	0,35		Tejles	Kertvárosias lakóterület
1.4	Lf	0,2		Részleges	Falusias lakóterület
2.1	Vt	0,9		Tejles	Településközponti vegyes terület
2.2	Vk	1,1		Tejles	Központi vegyes terület
3.1	Gk	0,6		Tejles	Kereskedelmi- szolgáltató gazdasági terület
3.2	Cjp	0,5		Tejles	Zavaró hatású ipari gazdasági terület
3.3	Ge	0,5		Tejles	Egyéb ipari gazdasági terület
4.1	Üü	0,3		Tejles	Üdülőházas üdülőterület
4.2	Üh	0,15		Tejles	Hétvégházás üdülőterület
5.1	Kke	0,6		Tejles	Különleges kereskedelmi célú terület
5.2.1	Ki	0,6		Tejles	Különleges intézményi terület >=10% beépíttséggel
5.2.2	KiO	0,05		Tejles	Különleges intézményi terület <10% beépíttséggel
5.4	Kho	0,2		Részleges	Különleges honvédelmi terület
5.5	Kn	0,01		Részleges	Különleges hulladék elhelyezésére szolgáló terület
5.6	Kk	0,15		Részleges	Különleges városüzemeltetési célokat szolgáló kertészeti terület
5.7	KkO	0,25		Tejles	Különleges közlekedési terület
6.1.0	KOa				Általános közlekedési terület
6.2.0	KOv				Vasúti közlekedési terület
7.0	Z				Zöldterület
8.1.0	Ee				Egészségügyi- turisztikai célú erdő
8.2.0	Ev				Védelmi célú erdő
8.3.0	Eg				Gazdasági célú erdő
9.1.0	Mk				Mezőgazdasági kertés terület
9.2.0	Mka				Mezőgazdasági általános terület
9.3.0	Mko				Mezőgazdasági korlátozott használatú terület
10	Vg				Vízgazdálkodási terület
5.8	K-En				Megülő energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület

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

Művi értékvédelem	Táj és természetvédelem	Környezetvédelem	Közeledés	Közművek, híradás	
	Régészeti terület		Natura 2000 terület		Bányatelek területe
	Helyi védettségű telekszerkezet		Ex lege védett terület határa		Vadótávolságok
			Természeti terület határa		Jelentősebb vízfolyás
			Ökológiai hálózat		Rekultiválható terület
			Helyi jelentőségű védett ill. védelemre javasolt természeti terület határa		Meglévő Tervezett
					Autópálya
					Országos főút
					Országos mellékút, települési főút
					Gyűjtőút
					Külterületi út
					Távlati vasúti nyomvonal
					Szintbeni csomópont
					Különszintű csomópont
					Híd
					Jelentősebb közhasználatú parkolóhely
					Autóbusz- pályaudvar
					Vasúti pályaudvar
					Vasútmegálló
					Repülőtér
					Útpajzs
					Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely
					Távfüttető
					Villamos állomás
					Szennyvíztisztító
					Híradástechnikai torony

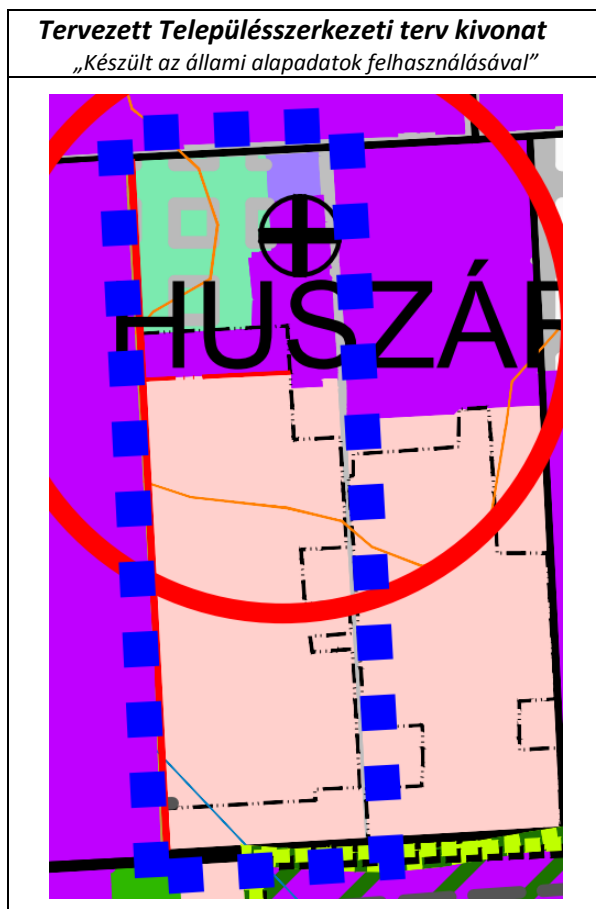
Intézmények	Egyéb tervi elemek
	Településhatár
	Belterületi határ
	Tervezett belterületi határ
	Városkapu
	Városrész- központ
	Szintvonal
	Gyógyhely
	Gyógyhely védőterülete
	Hidrogeológiai védőzóna
	Településképvédelmi terület határa
	Közmű elhelyezésére szolgáló terület
	Igazgatási központ
	Oktatási központ- főiskola
	Művelődési központ
	Egyházi központ
	Kórház
	Kereskedelmi (bevásárló) központ
	Piac
	Vásárváros
	Kiránduló központ
	Turisztikai alközpont
	Arborétum, botanikus kert
	Vadspark
	Lovaglás
	Sportközpont
	Szabadidőközpont
	Strand
	Tematikaközpont
	Vidámpark
	Élménypark
	Kemping
	Szálloda
	Temető
	Kegyeleti park
	Kilátó
	Egészségügyi központ

MÓDOSÍTÁSBAN ÉRINTETT TERÜLET

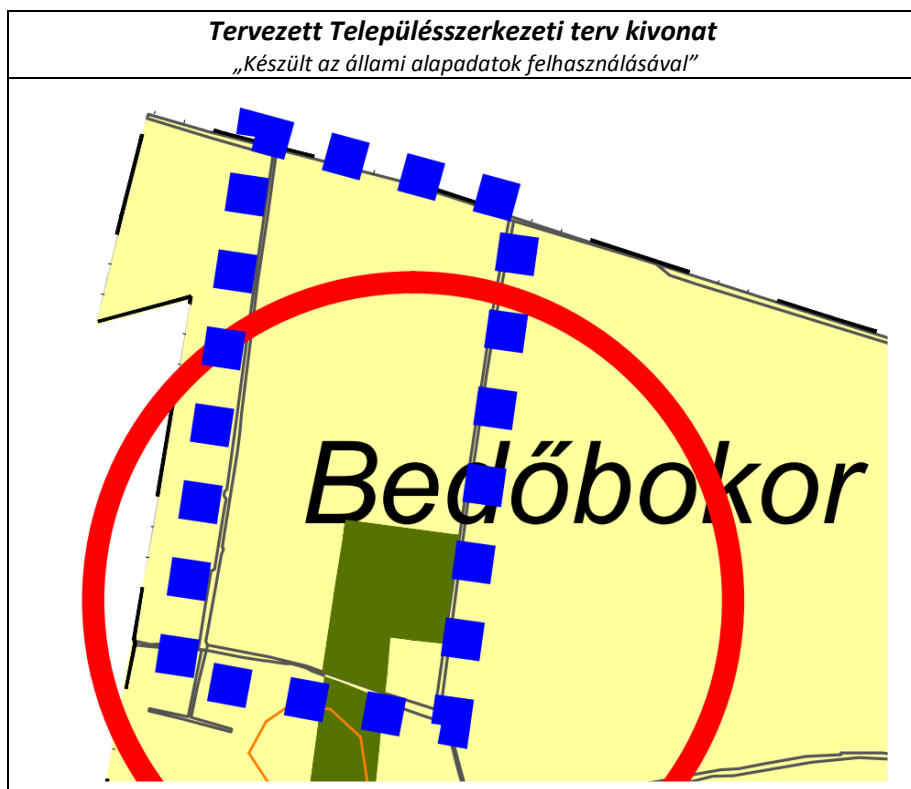
A/2020 (.....) sz. határozattal módosítva és kiegészítve.
A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Főépítészeti Osztály
Labbancs Andras TT-15-0378 Végh József TT-15-0023
2020.



2. Beavatkozási pont



3. 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	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került.
7.	Biológiai aktivitási érték	A módosítás keretén belül létrejövő övezeti, területfelhasználási változásra vonatkozó aktivitás érték számítás kidolgozásra került.

Kovács Rita
városi főépítész



4.2 Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek

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

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

4.3 Urbanisztikai vizsgálat

Urbanisztikai, városmorfológiai szempontból megvizsgáltuk a módosítással érintett területeket. A kialakult állapotokhoz jobban illeszkedő változást tervezünk. A kialakult utcaképben, telekhasználatban, építészeti karakterben semmiféle negatív változást nem jelentenek a módosítások.



5 Szabályozási módosítások

5.1 Hatályban lévő helyi építési szabályzat - változó bekezdések

1.§. Az Ör 10. § (2) bekezdése helyére az alábbi rendelkezések lépnek:

„10. § (2) Különleges közhasználatú építményi zónák (Ki)

a) A terület különleges célokat szolgáló közhasználatú építmények, és egyéb, helyi sajátosságot hordozó kulturális, sportolási, szabadidős célú, szórakoztatási-vendéglátási, az alapvető rendeltetéshez kapcsolódó kiegészítő gyógy-, és egészségügyi szolgáltató létesítmények elhelyezésére szolgál.

b) A területen csak a **jelen bekezdés a) pontjában, vagy a** szabályozási tervlapon megnevezett, vagy az ott megnevezettel funkcionális egységet képező építmény-csoportok és az azok rendeltetésszerű működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el.

Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető szálláshely szolgáltató építmény a Blaha Lujza sétány – Kemecei út – Sóstói út - Szindbád sétány által határolt területen belül.

c) A szabályozási terv az egyes övezetbe tartozó ingatlanokon belül eltérő kizárólagos használatot is és azok kialakításának feltételeit, módját, helyét is rögzíthet és rendeltetést is meghatározhat.

d) A szabályozási terven jelölt kizárólagos használatú közforgalom előtt el nem zárható területeket elkeríteni nem lehet, de rájuk a közhasználatú közcélú területekre alkotott helyi rendelet szerinti használat módja alkalmazandó.

e) Sportolási, szabadidős célú létesítményeknél a technológiailag szükséges építménymagasság engedélyezhető maximum 18,5 m-ig.”



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 III. – 2020.)

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) 42. § (4) 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/558-6/2020.

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 10. § (2) bekezdése helyére az alábbi rendelkezések lépnek:

„10. § (2) Különleges közhasználatú építményi zónák (Ki)

a) A terület különleges célokat szolgáló közhasználatú építmények, és egyéb, helyi sajátosságot hordozó kulturális, sportolási, szabadidős célú, szórakoztatási-vendéglátási, az alapvető rendeltetéshez kapcsolódó kiegészítő gyógy-, és egészségügyi szolgáltató létesítmények elhelyezésére szolgál.

b) A területen csak a jelen bekezdés a) pontjában, vagy a szabályozási tervlapon megnevezett, vagy az ott megnevezettel funkcionális egységet képező építmény-csoportok és az azok rendeltetészerű működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el.

Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető szálláshely szolgáltató építmény a Blaha Lujza sétány – Kemecei út – Sóstói út - Szindbád sétány által határolt területen belül.

c) A szabályozási terv az egyes övezetbe tartozó ingatlanokon belül eltérő kizárólagos használatot is és azok kialakításának feltételeit, módját, helyét is rögzíthet és rendeltetést is meghatározhat.

d) A szabályozási terven jelölt kizárólagos használatú közforgalom elől el nem zárható területeket elkeríteni nem lehet, de rájuk a közhasználatú közcélú területekre alkotott helyi rendelet szerinti használat módja alkalmazandó.

e) Sportolási, szabadidős célú létesítményeknél a technológiailag szükséges építménymagasság engedélyezhető maximum 18,5 m-ig.”

2.§. Ör. 1. számú mellékletét képező szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 1. melléklete szerinti 3 beavatkozási pontra jóváhagyja.

II. Záró rendelkezések

3. §.(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 ELEMÉK**

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 (kötér, 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 mélyfűvésű 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 színke 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

VONALAK

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

PONTSZERŰ VAGY JELKÉPES ELEMÉK

	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 ELEMÉK (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 ELEMÉK 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

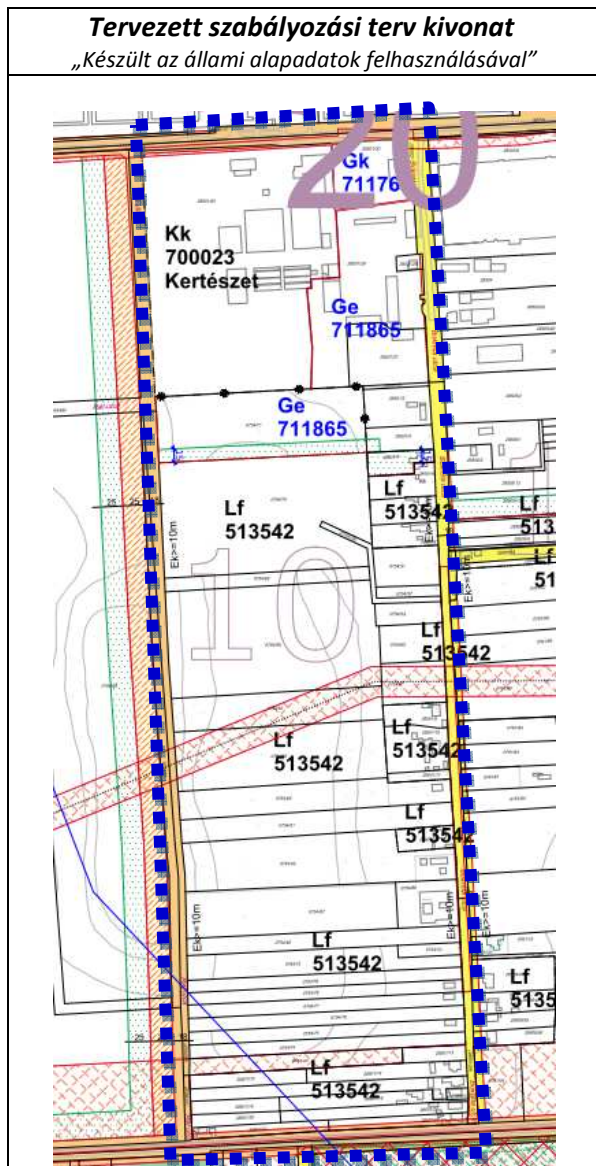
SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

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
Üh	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	
KÖ	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

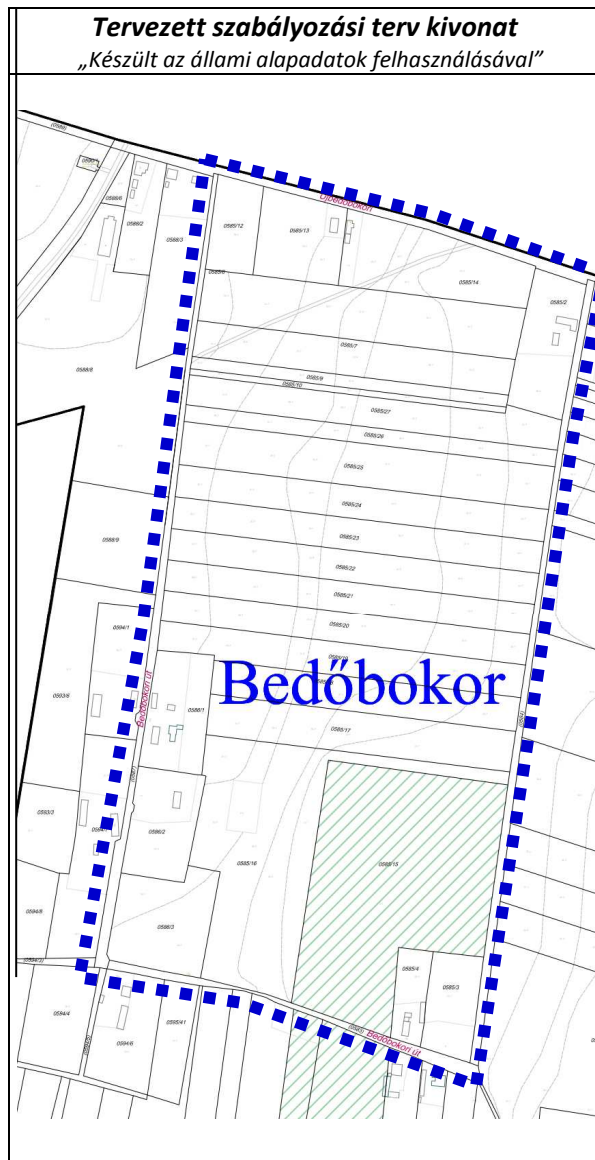
Készült az állami alapadatok felhasználásával



2. Beavatkozási pont



3. 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



7 Biológiai aktivitási érték számítás

Tekintettel arra, hogy a módosítás során változik a területfelhasználási mód, ezért szükséges a biológiai aktivitási értéket újraszámolni, 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 a 3. számú beavatkozási pontban kijelölt csereterülettel kívánjuk kompenzálni, melynek 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: + 9,378

Az aktivitásérték a beavatkozást követően nem csökkent (+9,378), 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)	Érték-mutató (pont/ha)	Biológiai aktivitás-érték	Övezet	Területhasználat	Terület (ha)	Érték-mutató (pont/ha)	Biológiai aktivitás-érték
1.	Ki	Különleges közhasználatú építményi zóna	2,972	1,5	4,458	Gk	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna	0,624	0,4	0,250
						Ge	Egyéb ipari gazdasági zóna	2,348	0,4	0,939
2.	Lf	Falusias lakózóna	2,519	2,4	6,046	Ge	Egyéb ipari gazdasági zóna	2,519	0,4	1,008



3. 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.	Má	Általános mezőgazdasági terület	3,337	3,7	12,347	Eg	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	3,337	9	30,033

Összesen

Össz.	Eredeti (változás előtti) állapot				Tervezett állapot			
	Terület (ha)		Biológiai aktivitásérték		Terület (ha)		Biológiai aktivitásérték	
	8,828		- 22,851		8,828		+32,229	
A BIA érték változik összesen			9,378	értékkel.				

4. sz. melléklet a FŐÉP/558-16/2020 számú előterjesztéshez

EMLÉKEZTETŐ

Nyíregyháza MJV rendezési tervének módosítása 3 területre vonatkozóan a lakossági fórumon történő ismertetéséről

A lakossági fórum időpontja: 2020. július 09. (csütörtök) 16.00 óra.

Helyszín: Polgármesteri Hivatal, Bencs-terem.

Jelenlévők: a jelenléti ív szerint

Kovács Rita Főépítész Asszony 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 3 területre vonatkozóan.

Módosítással érintett területek

Rendezési terv módosítással érintett területek: 3 beavatkozási pont Véleményezési szakasz, tárgyalásos eljárás					
Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya	Kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás
1.	40/2020. (II.25.)	C5	Blaha Lujza sétány – Kemecei út – Sóstói út - Szindbád sétány által határolt terület (Állatpark)	A módosítás során a helyi építési szabályzatban lévő előírás kiegészítésre kerül újabb funkcióval, területi lehatárolás korlátjával	46/2020. (III.26). KGY hat.
2.	40/2020. (II.25.)	F4, G4	Bottyán János utca – Bokréta utca – Simai út – Rét utca	A tervezett beruházás és a területfelhasználási kategóriák egységesítése céljából építési övezeti átsorolás történik. Ki→Gk, Ki→Ge és Lf→Ge	46/2020. (III.26). KGY hat..
3.	-	D2	Bedőbokor út – 0587 hrsz.-ú út- Újbedőbokor út – 0584 hrsz.-ú út által határolt terület	A tervezett módosítás csökkenti a jelenlegi biológiai aktivitási értéket, ezért a visszapótlás érdekében csereterület kijelölése történik a Nyíregyháza 0585/15 hrsz.-ú ingatlanon. Má→Eg	46/2020. (III.26). KGY hat.

1. sorszámú módosítás: A módosítás során a helyi építési szabályzat 10. § (2) bekezdése kiegészítésre kerül a szálláshely szolgáltató építmény elhelyezhetőségével az Állatpark területén.

2. sorszámú módosítás: Különleges közhasználatú építményi zónából (Ki) és Falusias lakózónából (Lf) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna övezetbe (Gk) és Egyéb ipari gazdasági zóna övezetbe (Ge) történő építési övezeti átsorolás történik.

Ki→Gk, Ki→Ge és Lf→Ge

3. sorszámú módosítás: A tervezett módosítások csökkentik a jelenlegi biológiai aktivitási értéket, ezért a visszapótlás érdekében csereterület kijelölése történik. Mezőgazdasági általános zónából (Má) Gazdasági rendeltetésű erdőzónába (Eg) soroljuk át a nyíregyházi 0585/15 hrsz.-ú ingatlant Bedőbokorban. Má→Eg

Felszólalások/észrevételek:

Ambrusz Imre: A Nyíregyháza 0585/15 hrsz.-ú ingatlan a saját tulajdonomban van. A módosítási dokumentáció 3. számú módosítása során ezt az ingatlant Gazdasági rendeltetésű erdőzónába kívánja átsorolni az Önkormányzat. A tárgyi ingatlan jelenleg sűrű faállománnyal betelepített terület (erdő) és a tulajdoni lapon a művelési ága is jelenleg *erdő*. Az erdészet nyilvántartása szerint is erdőről van szó. A rendezési terv jelen állapota szerint az ingatlan Mezőgazdasági általános övezeti besorolású (Má). Az Erdészettel történő telefonos egyeztetésre hivatkozva jelzem, hogy a tervezett módosítást ellenzem. Jelenleg erdő van telepítve a telken, de kivágás után akár szántóként is használható az ingatlan. Amennyiben a módosítás megtörténik már csak erdőtelepítésre lesz alkalmas, ezt nem szeretném.

Válasz: Az ingatlan a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatala Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztálya Erdőállomány Adattárában 85/A és 85/B tagkóddal közhitelesen nyilvántartott erdőként szerepel és a valóságban is akáccsal beültetett terület.

Az Országos Erdőállomány Adattár szerinti területeket az adott településnek a településrendezési eszközében – a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területei kivételével – legalább 95%-ban erdőterület terület-felhasználási egységbe kell sorolnia.

Az adatszolgáltatás és a felhasználás közötti időben történhet a művelésben változás. Amennyiben az adott ingatlanra vonatkozóan a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatala Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztálya által határozat került kiadásra vagy Földhivatali bejegyzés alapján eltérő művelési ág került bejegyzésre, úgy azt kérjük 8 napon belül jelezze Hivatalunk felé.

A tulajdonos által elmondottak ismeretében megvizsgáljuk a lehetőségeket és értesíteni fogjuk erről.

Hudivók Róbert (Nyíregyházi Városvédő Egyesület, később érkezett, a jelenléti ívet nem írta alá): Először is szeretném jelezni, hogy a lakossági fórum időpontja túl korai és így sokan nem tudnak eljönni, mert a munkaidő után már nem érnek ide.

Másodsor az Állatparkról szóló módosítás kapcsán szeretnék egy pár szót szólni. Az lenne a kérdésem, hogy a narancssárga színnel megjelölt fák ki lesznek e vágva?

Válasz: Az ideális időpont megtalálásához szem előtt tartjuk az általános munkavégzési rend végét és a Hivatal ügyfélfogadási rendjét is, igyekszünk megtalálni a legoptimálisabb időpontot.




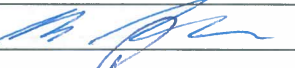





A tárgyi módosítások nem ebben a témakörben voltak meghirdetve. Az említett fák nem az Állatparkhoz kapcsolódóan, hanem egy másik projekt keretén belül kerültek megjelölésre. A projekttel kapcsolatos tájékoztatásról a Pályázatok és projektmenedzsment referatúra felkeresését javaslom. Az érintett fák esetleges kivágásával kapcsolatban javasoljuk a Városfejlesztési és Városüzemeltetési Osztályon a Városi Főkertész felkeresését.

Jelenléti ív

Tárgy: Nyíregyháza MJV rendezési tervének módosítása
MÓDOSÍTÁSOK III. – 3 beavatkozási pont, tárgyalásos eljárás

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

Időpont: Nyíregyháza, 2020. július 9. (csütörtök) 16.00

S.sz	Név	Lakcím/ Szervezet	Aláírás
1.	Mátyás János		
2.	VASSÓ HARMAN GY.		
3.	Ambrosz János		
4.	Ambroszné Gombódi Éva		
5.	MELES NAYLORICIA		
6.	LÁSDANÓCZ ANDRÁS	MH V. TEREM	
7.	Kordos Rita	Nyíregyháza MJV Főépítész	
8.	TELEKÉNYI ÁBÓI NIKOLA		
9.	Kukuczka Zoltán	Nyíregyháza MJV Főépítész Osztály	
10.			
11.			
12.			
13.			
14.			
15.			
16.			
17.			
18.			
19.			
20.			
21.			
22.			
23.			
24.			
25.			
26.			
27.			
28.			
29.			