



Ügyiratszám: FŐÉP/11-18/2022.
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 XII./2021. – 3 terület, állami főépítési eljárás)

Tisztelt Bizottság!

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága átruházott hatáskörében **3 területre vonatkozóan** döntött a 117/2005.(V.4.) sz. közgyűlési határozattal megállapított településszerkezeti tervének, valamint a 21/2007. (VI.12.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosításáról. A területek bemutatását a mellékelt véleményezési dokumentáció tartalmazza. (3. számú melléklet)

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. § (6a) pontja alapján a településrendezési eszköz egyeztetése állami főépítési eljárás szerint történhet, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása elírás javítása, rajzi feldolgozásból adódó pontatlanság javítása érdekében történik vagy a szabályozási vonal vonalvezetése módosul úgy, hogy a módosítás következtében a már meglévő közterület szabályozási szélességének csökkentése 10%-nál kisebb mértékű és a megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 méter, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé. Így jelen esetben a rendezési terv módosító eljárás az állami főépítési eljárás szabályai szerint lefolytatható.

2022 januárjában FŐÉP/11-13/2022. ügyiratszámom MÓDOSÍTÁSOK XII./2021. néven 3 területre 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 kiértékeljük.



A veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési és településkép-védelmi szabályok eltérő alkalmazásáról szóló 546/2020. (XII. 2.) Korm. rendelet 2. §-a szerint a helyi önkormányzat a partnerségi egyeztetés személyes megjelenést előíró szabályaitól eltérően a tájékoztatást, a véleménynyilvánítást és az egyeztetést **elektronikus úton** is lefolytathatja, és az előzetes és munkaközi tájékoztatás lakossági fóruma elektronikus úton is történhet azzal, hogy az észrevételeket és javaslatokat a közzétételtől számított tizenöt napon belül lehet megtenni, kizárólag elektronikus úton. A partnerségi véleményezés meghirdetésre került a Nyíregyházi naplóban és az önkormányzat honlapján, a véleményezési dokumentációt közzétettük a honlapon. A véleményezés lezajlott 2022.01.14-01.31 között.

A partnerségi véleményezésre beérkezett véleményeket kiértékeljük, a válaszadók a módosítást támogathatóknak tartották. Az elektronikus úton lefolytatott lakossági fórumra lakossági észrevétel, vélemény nem érkezett. (2. számú melléklet)

A Korm. rendelet 39.§ (2) bekezdése szerint és a 10/2017. (II.24.) önkormányzati rendelet alapján 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 tervezet jóváhagyásával a **beérkezett véleményeket és azok kiértékelését elfogadni szíveskedjen.** (1. számú melléklet)

Nyíregyháza, 2022. február 16.

Tisztelettel:



Kovács Rita
városi főépítész

Határozat-tervezet

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

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

Nyíregyháza 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 XII./2021. – 3 terület, állami főépítési eljárás)

A Bizottság

az alábbi tárgyú folyamatban lévő rendezési terv módosítás esetében

- állami főépítési eljárásban MÓDOSÍTÁSOK XII./2021. néven 3 területen történő módosítás -

a 10/2017. (II.24.) önkormányzati rendelet és az 546/2020. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján megtartott lakossági fórumra 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, 2022. február

Erről értesülnek:

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

2. sz. melléklet a FŐÉP/11-18/2022. számú előterjesztéshez

Partnerségi Véleményezés kiértékelése

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

FŐÉP/11/2022. - Rendezési terv módosítás, állami főépítési eljárás MÓDOSÍTÁSOK XII./2021. – 3 terület, (véleményezési szakasz)	Vélemények	Tervezői válaszok
<p>Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Mérnök Kamara 4400 Nyíregyháza, Kálvin tér 14. I. emelet e-mail cím: memoki.kamara@t-online.hu</p>	<p>2022. január 31.-i véleményezési határidőig nem válaszolt.</p>	<p>-</p>
<p>Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Területi Építész Kamara 4400 Nyíregyháza, Óz utca 21. e-mail cím: epiteszkamara@gmail.com</p>	<p>1. Beavatkozási pont: A tervezett módosítással egyet értünk.</p> <p>2. Beavatkozási pont: A dokumentáció 11. oldal lap alján nem történik övezeti előírás változás, ugyanaz a Ge711966 övezeti kód található. Amennyiben mégis Ge-ről Gk-ra történik a módosítás, az településszerkezeti tervet is érint, melyet csatolni kell, illetve az ehhez kapcsolódó határozat tervezetet is. Az ellentmondás feloldását követően a tervezett módosítással egyetértünk.</p> <p>3. Beavatkozási pont: Az övezet besorolása Kőá-ról Vk700585-ra történik a módosítás, mely településszerkezeti tervet is érint, melyet csatolni kell, illetve az ehhez kapcsolódó határozat tervezetet is. A 19. oldalon a meglévő és tervezett szabályozási terv kivonata látszólag megegyezik, miközben a módosítással érintett terület 3,13ha. Az ellentmondás feloldását követően a tervezett módosítással egyetértünk.</p>	<p>1. Beavatkozási pont: Tervezői észrevételt nem igényel.</p> <p>2. Beavatkozási pont: A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (6a) pontja al a településrendezési eszköz egyeztetése állami főépítési eljárás szerint törté amennyiben a településrendezési eszköz módosítása előírás javítása, feldolgozásból adódó pontatlanság javítása érdekében történik. A vélemény dokumentáció 1.5.2 pontjában említésre kerül, hogy technikai hiba folytán 201 a külső tervező cég által egybeszerkesztett szabályozási tervbe területfelhasználási mód Egyéb ipari gazdasági zóna (Ge) jelölést kapott úgy, nem történt módosító eljárás az ügyben. A szerkezeti terv nem változott határozathozatalra nincs szükség a visszamódosítás során, a hatályos szerl terv a valós állapotoknak megfelelően Gk kereskedelmi, szolgáltató gazd zónaát jelöl a területre.</p> <p>3. Beavatkozási pont: A Korm. rendelet 32. § (6a) pontja alapj településrendezési eszköz egyeztetése állami főépítési eljárás szerint törté amennyiben a szabályozási vonal vonalvezetése módosul úgy, hogy a mód következtében a már meglévő közterület szabályozási szélességének csökke 10%-nál kisebb mértékű és a megmaradó szabályozási szélesség legalát méter, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükséges tervezési terület a 3,13ha, a konkrét módosítás cca. 191 m2-t érint.</p>
<p>Nyírségi Civilház 4400 Nyíregyháza, Damjanich u. 4-6. e-mail cím: nyirsejcivilhaz@enyft.hu</p>	<p>2022. január 31.-i véleményezési határidőig nem válaszolt.</p>	<p>-</p>
<p>E-misszió Természet- és Környezetvédelmi Egyesület 4400 Nyíregyháza, Szabolcs u. 6. e-mail cím: tomoril@e-misszio.hu</p>	<p>2022. január 31.-i véleményezési határidőig nem válaszolt.</p>	<p>-</p>

A 2022.01.14. - 01.31. között elektronikus úton lefolytatott lakossági fórumra lakossági észrevétel, vélemény nem érkezett.

2022. január

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési eszközeinek módosítása

Eljárás megnevezése:
MÓDOSÍTÁSOK XII./2021. – 3 terület

Eljárás típusa:
Állami főépítészeti eljárás
Partnerségi véleménykérő dokumentáció





ALÁÍRÓLAP

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Állami főépítési eljárás – Partnerségi véleményezési dokumentáció

Terv készítő: Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Főépítési Osztály

Tervezők:


Lábancz András
okleveles településmérnök
TT/15-0378

Városi főépítész:


Kovács Rita
városi főépítész

Tervező munkatársak:


Kovács Rita
építésmérnök
városépítési - városgazdálkodási
szakmérnök


Kukucska Zsolt
okl. építőmérnök


Telekfiné Bódi Mária
településmérnök


Máriás Éva
településmérnök



NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Állami főépítési eljárás – Partnerségi véleményezési dokumentáció
Módosítások XII./2021.

Tartalomjegyzék

1.	Előzmény	4
1.1.	A területen jelenleg hatályban lévő településrendezési eszközök.....	4
1.2.	Átnézeti térkép.....	4
1.3.	Átnézeti térkép – kivágatok.....	5
1.4.	Módosítással érintett területek	6
1.5.	Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása	7
1.5.1.	1. Beavatkozási pont - Igrice köz	7
1.5.2.	2. Beavatkozási pont – Debreceni utca	10
1.5.3.	3. Beavatkozási pont - IMCS	13
2.	Beavatkozási pontok ismertetése	17
3.	Településszerkezeti módosítások.....	20
4.	Alátámasztó munkarész	21
4.1.	Főépítési nyilatkozat	21
4.2.	Közlekedési alátámasztó munkarész (3. Beavatkozási pont)	22
4.3.	Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek ...	23
4.4.	Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat	24
5.	Szabályozási módosítások	25
5.1.	Hatályban lévő helyi építési szabályzat – változó bekezdések.....	25
5.2.	Tervezett helyi építési szabályzat – módosító rendelet tervezet.....	25



Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

118/2021. (XII.14.) számú
határozata

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosítására
(A rendezési terv módosítási kérelmeinek 2021. év december 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 módosítások az alábbi területeket érintik:

- Déli Ipari Park bővítése
- Nyugati elkerülő út Tiszavasvári út és Nyírszőlősi út közötti szakaszának módosítása
- Nyíregyháza-Oros - Napkor kerékpárút fejlesztéséhez szükséges I. rendű közlekedési célú közterület határának szélesítése
- Igrice köz, 12701/42 hrsz.-ú ingatlan tömbjének rajzi feldolgozásból eredő technikai hiba javítása
- A Debreceni út menti 8237/9 és 8237/17 hrsz.-ú ingatlanok tömbjének rajzi feldolgozásból eredő technikai hiba javítása területfelhasználási mód változással
- Vasútállomás intermodális átszállókapcsolatainak fejlesztéséhez (IMCS) kapcsolódó szabályozási tervi módosítás

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: Kovács Rita városi főépítész.

Nyíregyháza, 2021. december 14.


Tormássy Géza
a Bizottság elnöke

Erről értesülnek:

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

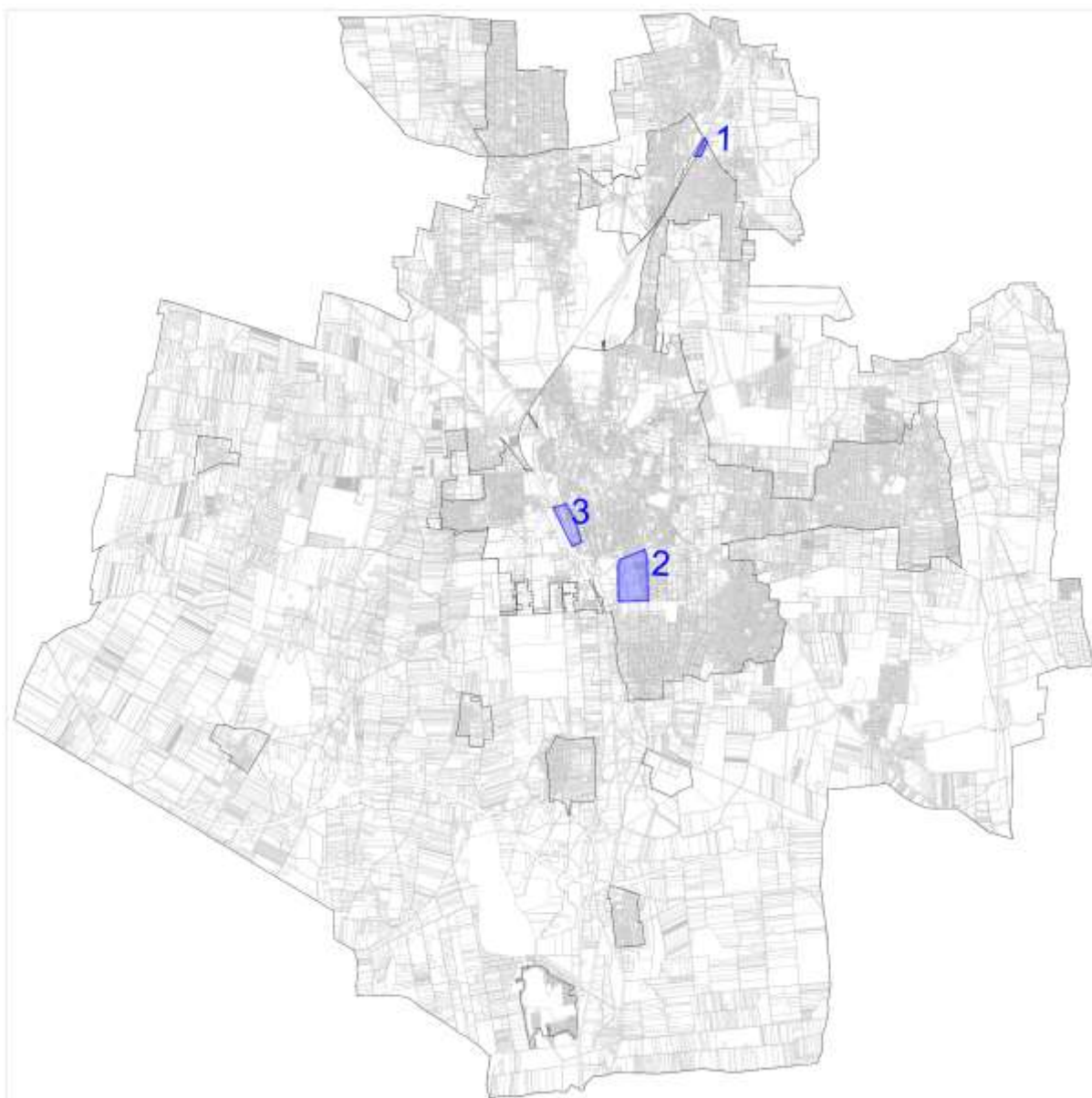


1. Előzmény

1.1. A területen jelenleg hatályban lévő településrendezési eszközök

- 117/2005. (V.4) sz. határozattal elfogadott településszerkezeti tervének és leírásának elfogadásáról
- 21/2007. (VI. 12.) sz. KGY rendelettel elfogadott Nyíregyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervének elfogadásáról

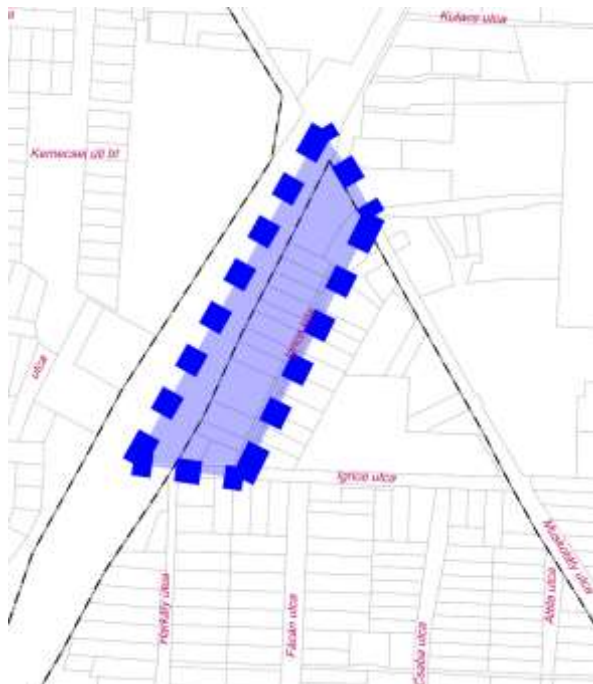
1.2. Átnézeti térkép





1.3. Átnézeti térkép – kivágatok

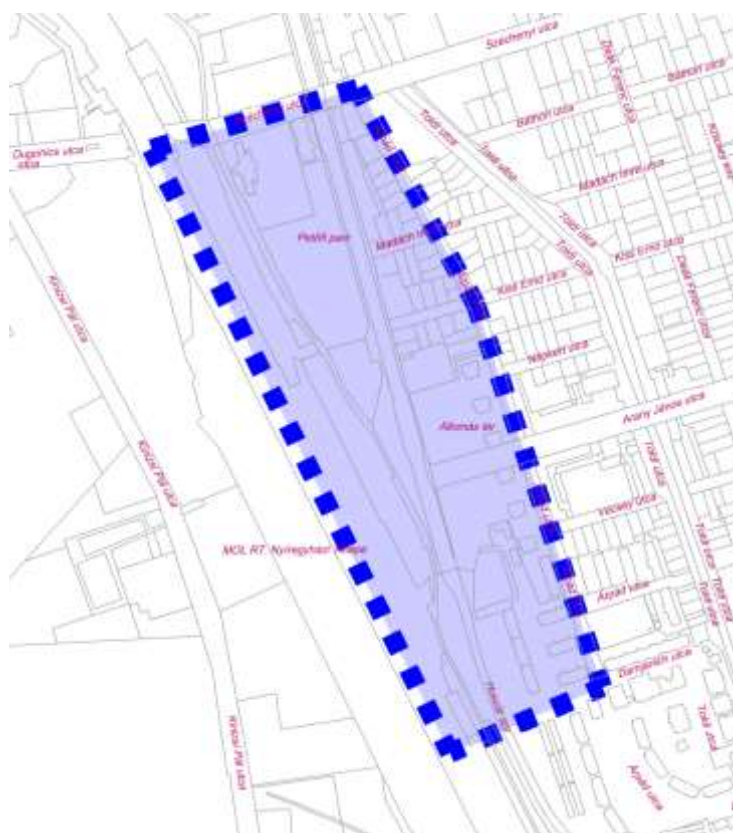
1. beavatkozási pont – Igrice köz



2. beavatkozási pont - Debreceni utca



3. beavatkozási pont – IMCS területe





1.4. Módosítással érintett területek

Sor-szám	Megindító határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
1.	118/2021. (XII.14.)	B5, C5	Igrice utca - Igrice köz - Igrice utca – vasút területe	Igrice köz, 12701/42 hrsz.-ú ingatlan tömbjének rajzi feldolgozásból eredő technikai hiba javítása: Az eredeti oldalhatáron álló beépítési módra visszaállítjuk a hatályos, de nem valós szabadonálló – általános beépítési módot. Lke 412443→Lke 413443
2.	118/2021. (XII.14.)	G5	Debreceni utca – vasúti terület - Kulcsár utca - Csemete utca – Tünde utca által határolt terület	A Debreceni út menti 8237/9 és 8237/17 hrsz.-ú ingatlanok tömbjének rajzi feldolgozásból eredő technikai hiba javítása: az Egyéb ipari gazdasági zóna (Ge) területfelhasználási módot visszaváltotatjuk Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zónára (Gk) Ge 711966 → Gk 711966
3.	118/2021. (XII.14.)	F4	Nyíregyháza, Széchenyi utca - Árpád utca - Damjanich utca - vasút területe által határolt terület	A Vasútállomás intermodális átszállókapcsolatainak fejlesztéséhez (IMCS) kapcsolódó szabályozási tervi módosítása során a szabályozási vonal kismértékű módosítása szükséges.

1.5. Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása

1.5.1. 1. Beavatkozási pont - Igrice köz

Nyíregyházán a külterület – belterület határán a Igrice utca - Igrice köz - Igrice utca – vasút területe által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület Sóstóhegy városrészben



(Forrás: www.google.hu/maps)

Nyíregyháza jelenlegi szabályozási tervének alapja 2005-ben készült. Az Igrice köz 12701/42 hrsz.-ú ingatlan tömbjében 2005 óta az **oldalhatáron álló** beépítési mód volt előírva. Az ott elhelyezkedő ingatlanok nagy része oldalhatáron álló beépítési mód szerint épült be lakóházzal. 2010-ben technikai hiba folytán a külső tervező cég által készített rendezési tervi módosítások során a beépítési mód **szabadonálló - általánosra** változott módosítási eljárás nélkül. Az eredeti oldalhatáron álló beépítési módot visszaállítjuk. Ha a rajzi feldolgozásból eredő hiba javításra kerül, akkor a szabályozási terv és a valós állapotok ismét összhangba kerülnek.

Lke 412443→Lke 413443



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

Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	Lke 412443
Terület-felhasználás	Kertvárosias lakózóna
Építészeti karakter	belső kertségi
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló - általános
Megengedett legkisebb telekméret	720 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	30 %
Megengedett építménymagasság	6,5 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

A Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése által a város közigazgatási területére vonatkozó 21/2007. (VI.12) Közgyűlési rendeletével jóváhagyott helyi építési szabályzatának (továbbiakban: HÉSZ) **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) A területen nem helyezhető el a megengedett lakásszámot meghaladó vendégszoba- számú 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.”*

1.5.2. 2. Beavatkozási pont – Debreceni utca

Nyíregyháza belterületén a Debreceni utca – vasúti terület - Kulcsár utca - Csemete utca – Tünde utca által határolt terület által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület a Déli Ipartelep városrészben.

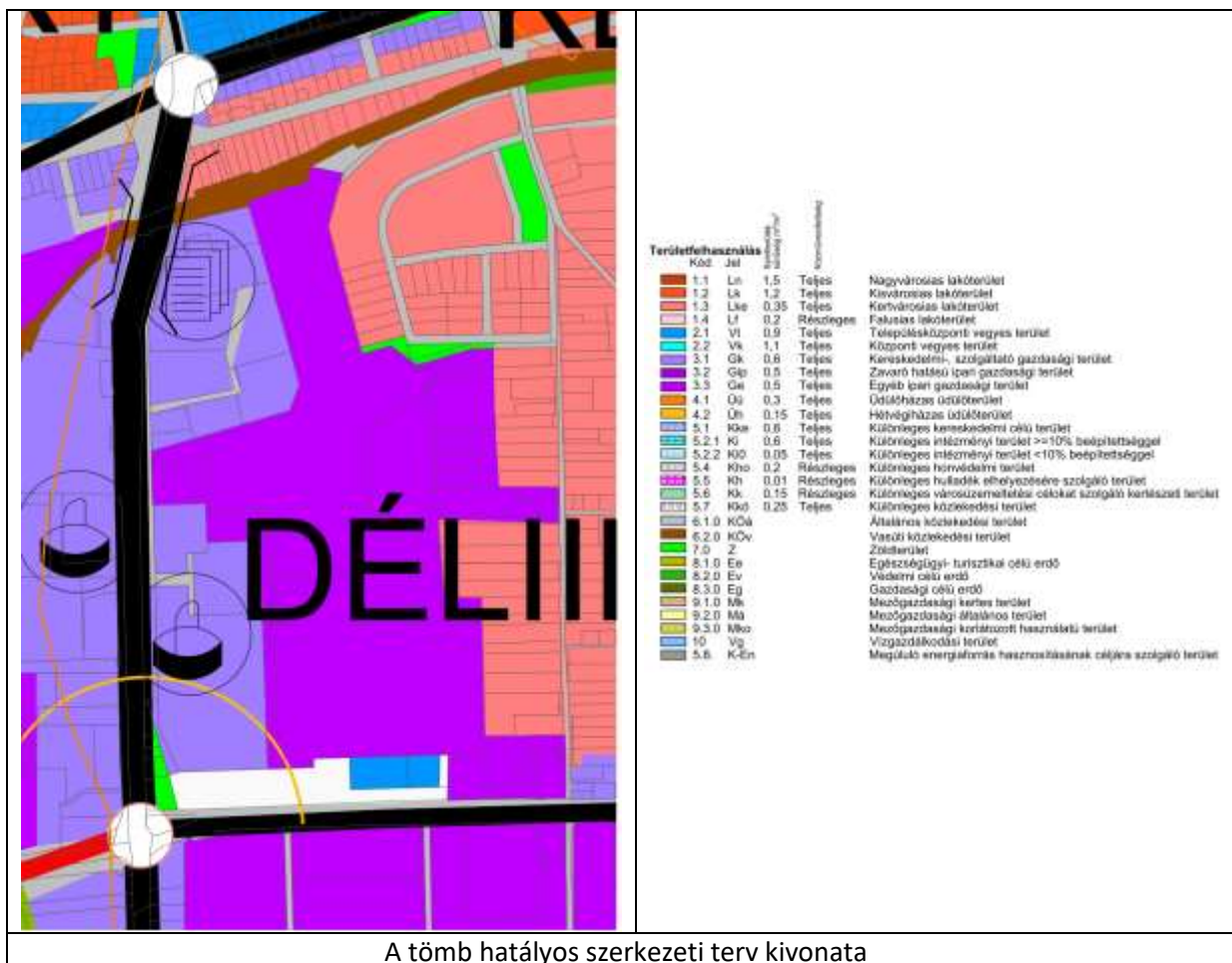


(Forrás: www.google.hu/maps)

Nyíregyháza jelenlegi szabályozási tervének alapja 2005-ben készült. A Debreceni út melletti 8237/9 és 8237/17 hrsz.-ú ingatlanokat érintő tömbben 2005 óta a Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna (Gk) területfelhasználási mód volt előírva. A tömb ingatlanjainak nagy része ezen területfelhasználási mód szerint épült be kereskedelmi épülettel (pl. a LIDL áruház is).

2010-ben technikai hiba folytán a külső tervező cég által készített rendezési tervi módosítások során a területfelhasználási mód Egyéb ipari gazdasági zónára (Ge) változott a szabályozási tervben módosítási eljárás nélkül, de a szerkezeti tervben továbbra is Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna (Gk) szerepel. Az eredeti Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna területfelhasználási módot visszaállítjuk, egyéb előírás nem változik. A rajzi feldolgozásból eredő hiba javításra kerül, ezáltal a szerkezeti terv, a szabályozási terv és a valós állapotok ismét összhangba kerülnek.

Ge 711966 → Gk 711966



A tömb hatályos szerkezeti terv kivonata

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

Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	Ge 711966
Terület-felhasználás	Egyéb ipari gazdasági zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló- telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	10 000 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	50%
Megengedett építménymagasság	9,5- 12,5 m (5 szint)

Tervezett szabályozás	
Övezeti kód	Ge 711966
Terület-felhasználás	Egyéb ipari gazdasági zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló- telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	10 000 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	50%
Megengedett építménymagasság	9,5- 12,5 m (5 szint)



A HÉSZ 8. § (4) és (5) 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.

(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 8. § (2) bekezdése értelmében:

„(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.

1.5.3. 3. Beavatkozási pont - IMCS

Nyíregyháza belterületén a Nagykörút dél-nyugati részén a Széchenyi utca - Árpád utca - Damjanich utca - vasút területe által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: www.google.hu/maps)

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata a vasútállomás közvetlen környezetében egy helyre szeretné központosítani a jelentős közlekedési infrastruktúrát (helyi és helyközi autóbusz közlekedés, normál nyomközű vasúti és keskeny nyomközű vasúti közlekedés, parkolóház). A projekt megvalósítására állami beruhásként van lehetőség, ezért a beruházó-megrendelő a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. (1134 Budapest, Váci út 45. AB porta, a továbbiakban: NIF Zrt.) lett, aki a tervezési feladatokkal az UTIBER Kft.-t (1115 Budapest, Csóka utca 7-13.) bízta meg közbeszerzési eljárás nyerteseként.

Magyarország Kormánya a „Nyíregyháza Megyei Jogú Város vasútállomás intermodális átszállókapcsolatainak fejlesztése és P+R parkolók kialakítása a megyeszékhely vasúti elővárosi körzetében I. ütem” című projektet az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1. sz. mellékletének 3. Városi közlekedési projektek 3.2.7. pontja alapján **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházássá** minősítette.

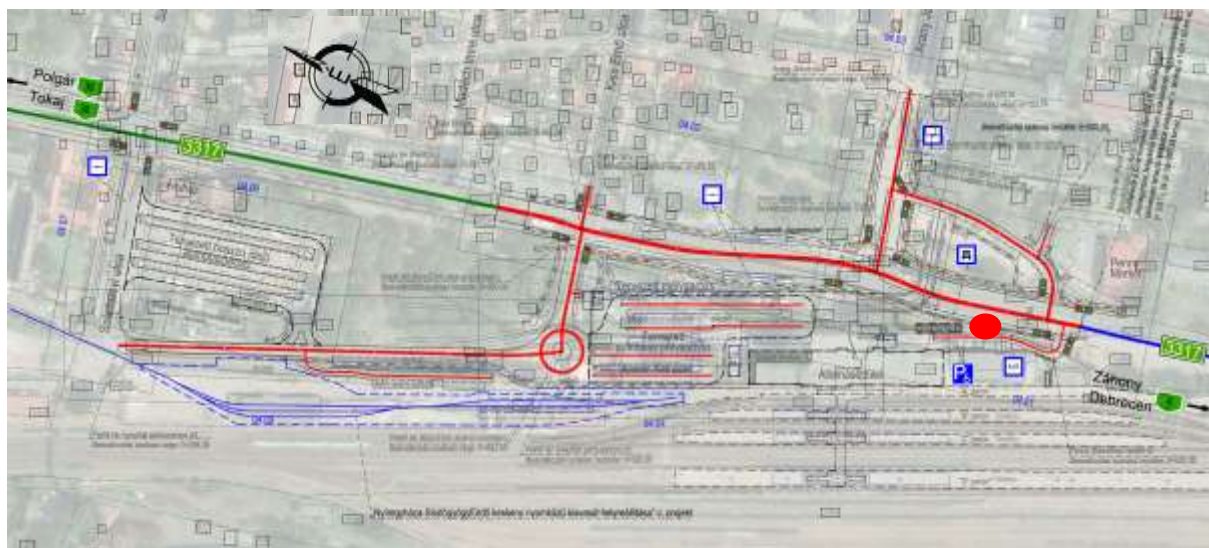


Az intermodális csomópont megvalósíthatóságához szükségessé vált a város rendezési tervének a módosítása. Nyíregyháza MJV Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága 93/2016.(V.24.) sz. határozatában jóváhagyta a rendezési terv módosító eljárás megindítását. A módosító eljárás lefolytatása után Nyíregyháza MJV Közgyűlése a 145/2021. (IX.30.) KGY számú határozatával Nyíregyháza MJV településszerkezeti terv módosítását és 25/2021. (X.1.) önkormányzati rendeletével a helyi építési szabályzat és a szabályozási tervlapok módosítását 2021. szeptemberében jóváhagyta.



Áttekintő térkép

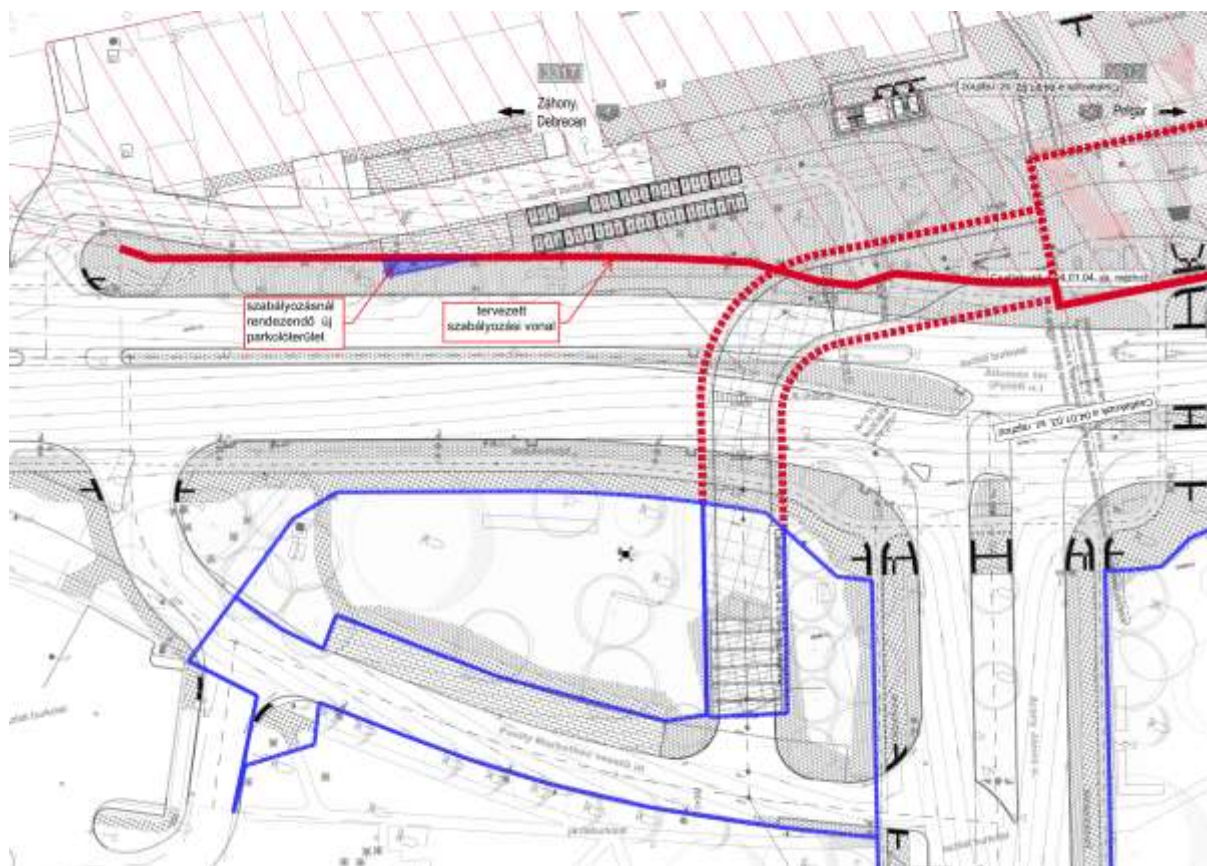
Tervező:
UTIBER KÖZÚTI BERUHÁZÓ KFT.
1115 Budapest, Csóka utca 7-13.



Átnézeti helyszínrajz – Tervező: UTIBER KFT. (1115 Budapest, Csóka utca 7-13.)



A tervezgetések során a taxi és K+R parkolók helye változott, ami a szabályozási terv kis mértékű újabb módosítását vonja maga után: a szabályozási vonal kis mértékű módosítása szükséges a tulajdonosi és fenntartási viszonyok majdani rendezéséhez. A szabályozási terv és az engedélyezési tervdokumentáció ismét összhangba kerül.



Általános helyszínrajz részlet 2021. 12. – Tervező: UTIBER KFT. (1115 Budapest, Csóka utca 7-13.)

Az IMCS projekt 2021. szeptember 6-án **3779-29/2021. sz. határozatban környezetvédelmi engedélyt kapott.**

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

Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	KÖá
Terület-felhasználás	Általános közlekedési zóna
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	5%
Megengedett építménymagasság	7,5m



Tervezett szabályozás	
Építési övezeti kód	Vk 700585
Terület-felhasználás	Központi vegyes zóna (Vk)
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	kialakult
Beépítési mód	adottságtól függő
Megengedett legkisebb telekméret	1000 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	80%
Megengedett építménymagasság	7,5 - 9,5 m
Legkisebb zöldfelület	10%

A HÉSZ 7. § (2) bekezdése értelmében:

„(2) Központi vegyes zóna (Vk)

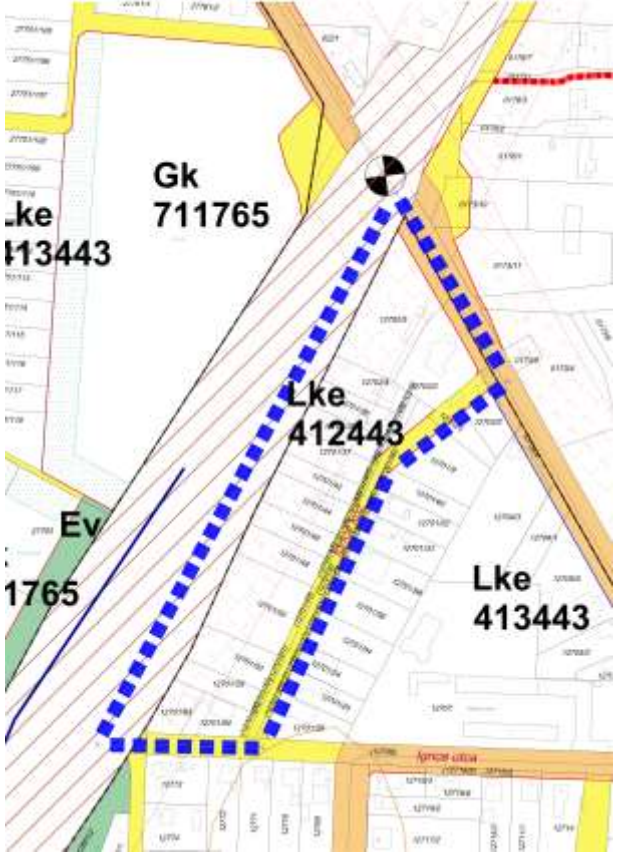
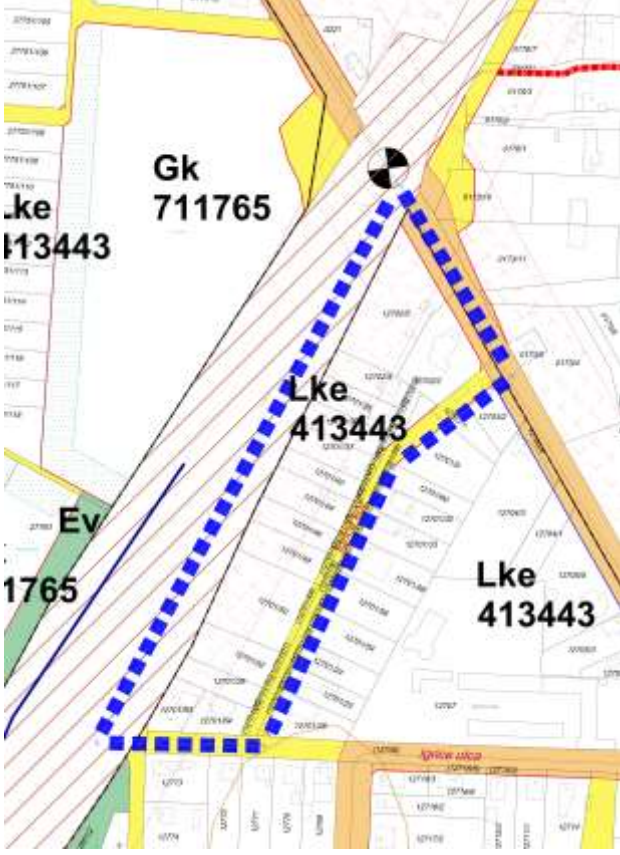
- a) A terület jellemzően több rendeltetési egységet magában foglaló központi igazgatási, kereskedelmi, **szolgáltató** gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.
- b) A területen elhelyezhető
- ba) igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, egyházi, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, többszintes parkolóház, valamint ahhoz kapcsolódó üzemanyagtöltő, 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.”

A HÉSZ 11. § (1) értelmében:

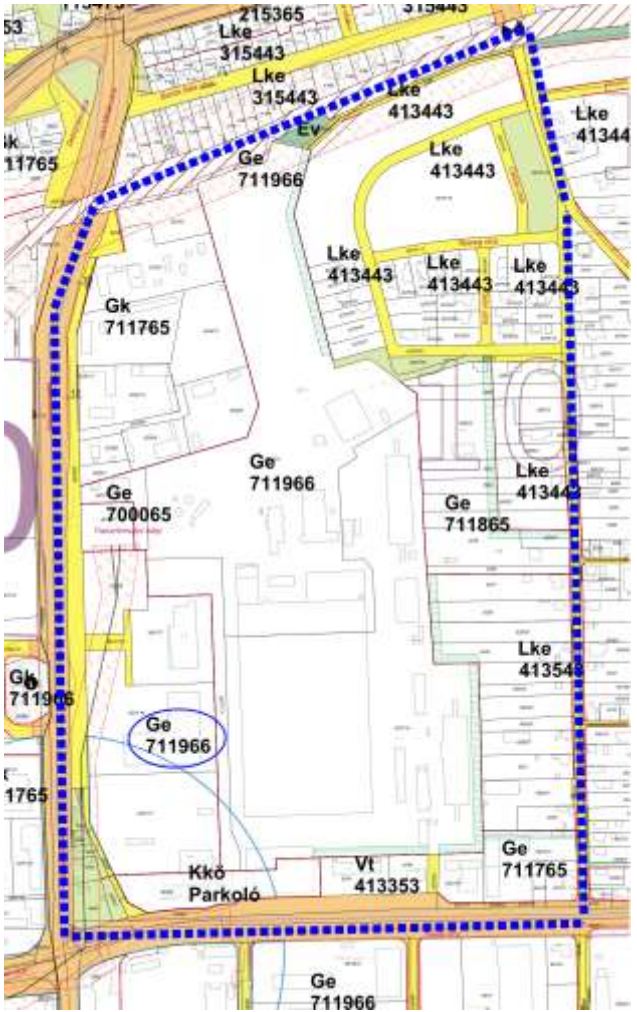
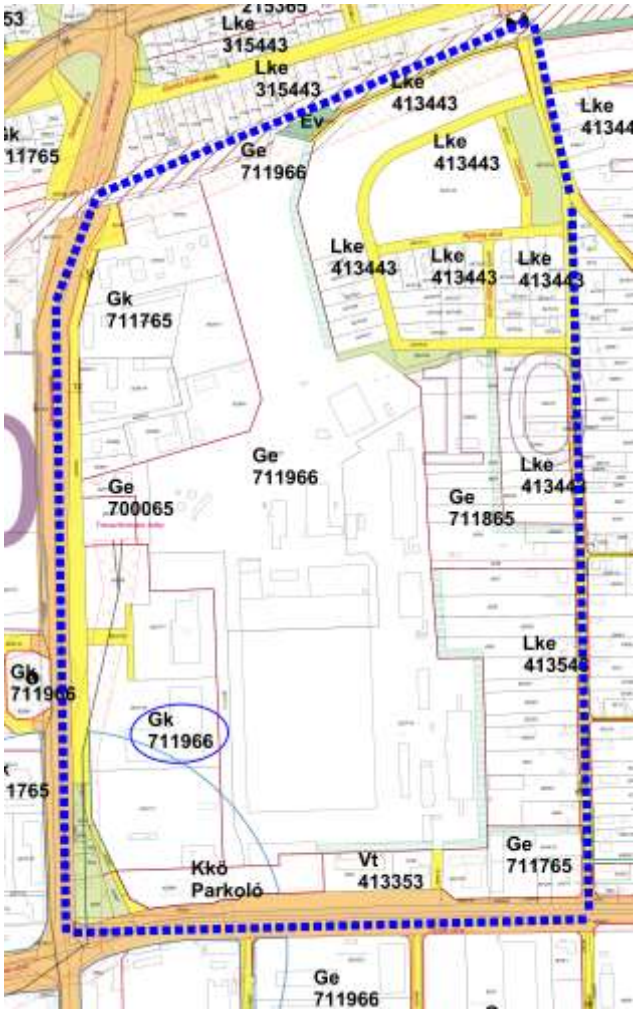
„(1) Közúti közlekedési zóna (KÖÁ)

- a) A közúti közlekedés céljára kijelölt terület.
- b) A területen
1. az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók, mélyparkolók), járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, víz- elvezetési rendszere, környezetvédelmi létesítmények, a közművek és a hírközlés építményei, továbbá
2. a közúti közlekedést kiszolgáló
- közlekedési építmények,
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek,
 - igazgatási épületek,
 - gazdasági célú épületek, azon belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
- helyezhetők el.
- c) Az elhelyezhető építményekhez önálló építési telket kell kialakítani. A telken belül a beépítés nagysága legfeljebb 5% lehet. Az építmények magassága a 7,5 m-t nem haladhatja meg.



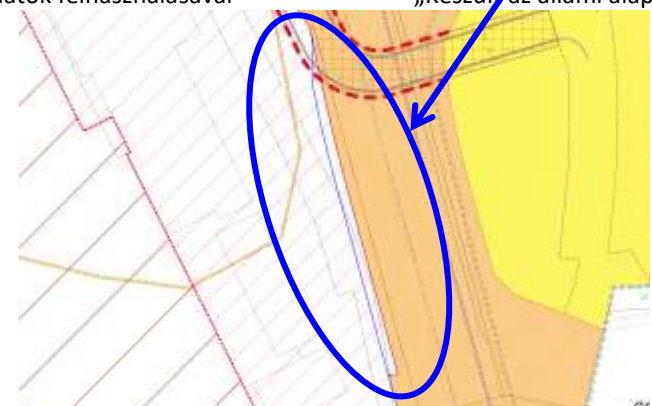
2. Beavatkozási pontok ismertetése (A módosított tervi részek minden esetben előzetes tervezetek, azok tájékoztató jellegűek!)

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, Igrice utca - Igrice köz - Igrice utca – vasút területe által határolt terület.	Technikai hiba folytán szabadonálló - általánosra változott az oldalhatáron álló beépítési mód, ezt állítjuk vissza a szabályozási terv és a valós állapotok összhangja érdekében	– kivett beépítetlen terület kivett lakóház, udvar, melléképület és gazdasági épület	Kertvárosias lakózóna (Lke) Lke 412443	1,92	-	Kertvárosias lakózóna (Lke) Lke 413443	1,92	-	Technikai hiba kijavítása történik		
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="311 619 890 1501"> <p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> </div> <div data-bbox="934 619 1513 1501"> <p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> </div> </div>							HATÁSOK					<p>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: A módosítás hatására az üresen álló lakóingatlanok beépíthetővé válnak.</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: A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett terület.</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>



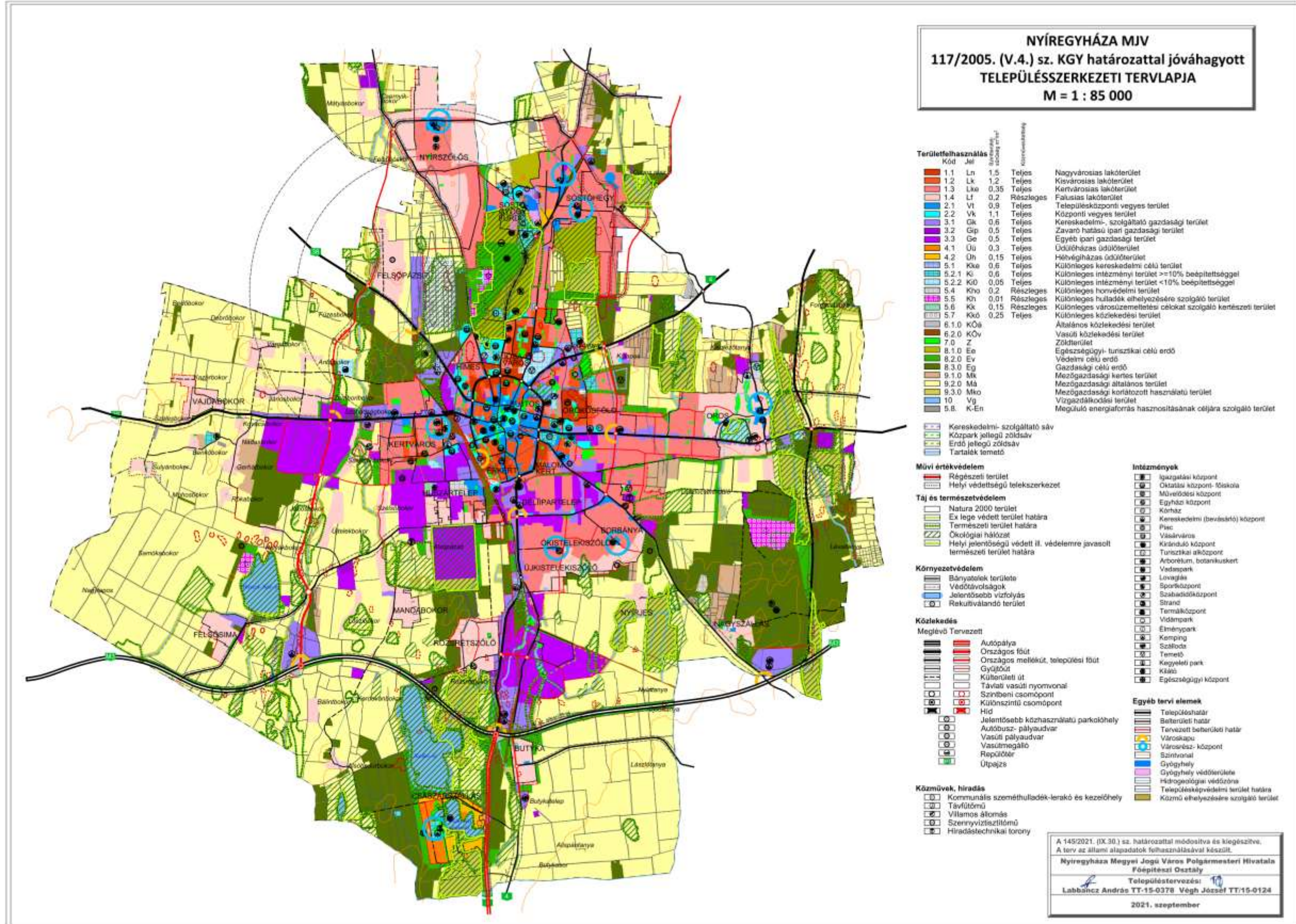
Módosításra kijelölt terület	Módosítás célja és tárgya	Jelenlegi területhasználat	Hatályos területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Biológiai aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés						
2. Nyíregyháza, Debreceni utca – vasúti terület - Kulcsár utca - Csemete utca – Tünde utca által határolt terület.	Technikai hiba folytán Egyéb ipari gazdasági zónára (Ge) változott a Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna (Gk), ezt állítjuk vissza a szabályozási terv és a valós állapotok összhangja érdekében	kivett beépítetlen terület kivett beép. terület kivett élelmiszer-diszkont áruház és közforgalom számára megnyitott magánút, parkolók	Egyéb ipari gazdasági zónára (Ge) Ge 711966	4,914	-	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna (Gk) Gk 711966	4,914	-	Technikai hiba kijavítása történik A tömb nagy része kereskedelmi épülettel épült be(pl. a LIDL áruház is) a szerkezeti tervben továbbra is Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna (Gk) szerepel						
<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: A módosítás hatására az üresen álló lakóingatlanok beépíthetővé válnak.</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: 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>			



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, Széchenyi utca - Árpád utca - Damjanich utca - vasút területe által határolt terület.	az IMCS területéhez szükséges a szabályozási vonal kis mértékű módosítása a tervegyeztetések során megváltozott helyzetű taxi és K+R parkolók miatt.	kivett autóbussz pálya-udvar kivett közterület kivett vasúti terület	Általános közlekedési zóna (KÖá)	3,13	-	Központi vegyes zóna (VK)	3,13	-	A szabályozási vonal kis mértékű kiigazítása történik, a közlekedési célú közterület keresztmetszeti csökkenése nem éri el a 10%-ot a módosítási helyen	
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="311 569 905 1365"> <p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> </div> <div data-bbox="934 569 1528 1365"> <p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p> </div> </div> <div data-bbox="608 1417 1216 1795">  </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: A vasútállomás közvetlen környezetében egy helyre központosítódik a közlekedési infrastruktúra, komfortosabbá válik az átszállási lehetőség. A beruházásnak érdemi forgalom vonzó hatása nem lesz.</p> <p>Lakó- és munkakörülmények: A munkába járáshoz a közlekedési lehetőségek könnyebbé válnak.</p> <p>Építészeti és régészeti örökség védelme: Épített örökségi elem a közelben nem található, ismert régészeti terület található a területen. A földmunkák megkezdése előtt az örökségvédelmi hatósággal egyeztetni szükséges. A tervező a hatósággal már egyeztetett.</p> <p>Környezet-, természet- és tájvédelem: A tervezett módosítás a város kialakult táji adottságaihoz igazodik, a tájban kirívó változást nem okoz. Az IMCS projekt 2021. szeptember 6-án 3779-29/2021. sz. határozatban környezetvédelmi engedélyt kapott.</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>Infrastrukturális erőforrások kihasználása: A területen már meglévő erőforrások kihasználására épülő fejlesztés történik, ezért hatása nincs a területre.</p> <p>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: Nem változik, hatása nincs.</p>



3. Településszerkezeti módosítások



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



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.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került , mivel a módosítás érinti a szakterületet az 2-es beavatkozási ponton.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra , mivel a módosítás nem érinti a szakterületet.
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 nem került kidolgozásra , mert nincs területfelhasználási mód változás, a meghatározó műszaki infrastruktúra sem változik.
7.	Biológiai aktivitási érték	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra , mivel a módosítás során területfelhasználási mód változás nem történik, így Nyíregyháza közigazgatási területén a biológiai aktivitásérték nem változik.

Kovács Rita
városi főépítész



4.2. Közlekedési alátámasztó munkarész (3. Beavatkozási pont)

A tervezett módosításoknak nincsenek a település alapvető közlekedési rendszerét befolyásoló hatásai. Nyíregyházán a Petőfi utca a belterületen haladó 2x2 forgalmi sávós Nagykörút részét képezi. A Magyar Közút Nzrt. kezelésében álló 3317 jelű út Állomás tér (Petőfi u.) 56+069.39 - 56+467.10 km szelvények közötti szakaszán történik a nyomvonal kismértékű módosítása, gyalogjárda – kerékpárút kiépítése a forgalom elvezetéséhez szükséges 3+2 forgalmi sávval.

5. Mélygarázs és felszíni parkolók tervezése

A P+R parkoló elhelyezésére mélygarázs kialakítás tervezése mellett született döntés. Tervezési feladat 200 db gépjármű elhelyezésének megtervezése, amelynek megfelelését az állomás előtti tér és annak környezetében biztosított parkolóhelyszám és az elvégzendő parkolási mérleg alapján igazolni kell. Az állomás épület előtti nagyméretű fák megtartása javasolt. Az állomás előtti tér déli oldalán a meglévő MÁV üzemi parkolót legfeljebb 5 személygépkocsi parkolására továbbra is biztosítani kell. A

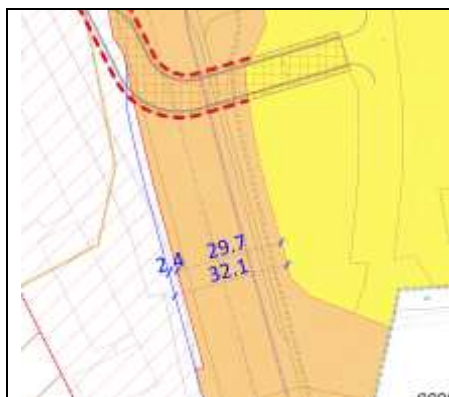
A mélygarázs működése tekintetében a nem fizető üzemeltetési rendszert kell figyelembe venni, de úgy kell kialakítani, különösképpen a mélygarázs térszint alatti bejáratára, hogy a fizető üzemelési rendszer későbbi bevezetésének feltételei jelentős átépítés nélkül biztosítható legyen. E tekintetben a később esetleg bevezetendő rendszer aléptímenyi hálózatát mindenekelőtt védőcsövek elhelyezésének mélységéig meg kell tervezni.

Az Intermodális csomópont mélygarázsa a Penny Market áruház és az Arany János utca közötti parkoló útra csatlakozó, újonnan tervezésre kerülő csomóponton keresztül, majd a Petőfi Sándor utca alatti közúti alagúton át, rámpán keleti irányból történő megközelítését kell megtervezni. A taxik és a K+R (Kiss and Ride) parkolót a Petőfi Sándor utca vasút felőli oldalán párhuzamos parkolással kell kialakítani.

A felszínen 7 db taxiparkolóhely, 5 db K+R parkolóhely, az állomás előtti tér déli oldalán 2 db mozgássérült parkolóhely kialakítását kell megtervezni.

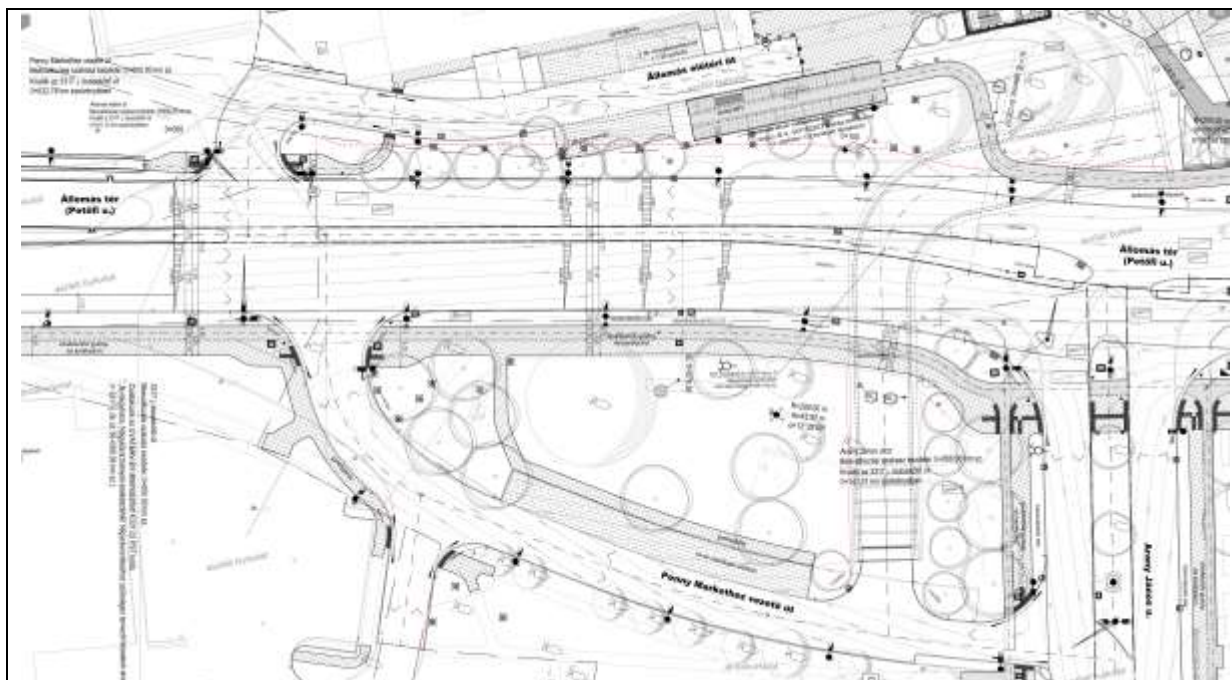
A felvételi épülettől északi irányban legalább 12 db MÁV és a tervezett hosszú idejű autóbusz tárolóhely (meglévő autóbusz állomás) területén 12 db VOLÁNBUSZ üzemi parkolót kell tervezni.

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (6a) bekezdése szerint a településrendezési eszköz egyeztetése állami főépítési eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása szabályozási vonal kialakult állapotnak megfelelő módosítása, vagy szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása, amely következtében a szabályozási szélesség nem csökken, vagy a már meglévő közterület szabályozási szélességének csökkentése 10%-nál kisebb mértékű és a megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 méter, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé.

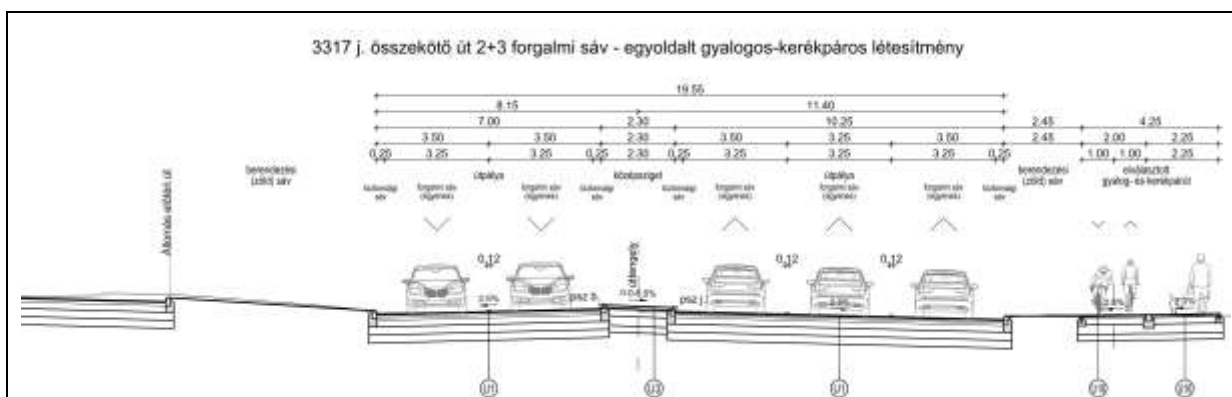


$$2,4/32,1=0,075 \rightarrow 7,5\%$$

Tehát a meglévő közterület szabályozási szélességének csökkentése 10%-nál kisebb mértékű.



IMCS Engedélyezési terv - Általános helyszínrajz részlet - 2021. 12.02.
Tervező: UTIBER KFT. (1115 Budapest, Csóka utca 7-13.)
Generál projektvezető: Nyulasi Erik KÉ-K/07-1117
Projektvezető, felelős tervező: Balázs Júlia KÉ-K/01-16474, Tkö/01-16474



IMCS Engedélyezési terv - Mintakeresztmetszvény - 2021. 12.02.
Tervező: UTIBER KFT. (1115 Budapest, Csóka utca 7-13.)
Generál projektvezető: Nyulasi Erik KÉ-K/07-1117
Projektvezető, felelős tervező: Balázs Júlia KÉ-K/01-16474, Tkö/01-16474

4.3. 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.



4.4.Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

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	A tervezési terület sem, így az új beépítésre szánt terület sem határos szomszéd településsel, így nem okoznak 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 a szabályozandó terület határának változásából eredő bővítménye.
(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. 191 m ² , az erre számított minimum zöldterület alkalmatlan (cca. 9,55 m ²) a funkciójának betöltésére, önálló övezetként történő 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.

Esetünkben a közlekedési célú közterület menti szabályozási vonal változása miatt keletkezik 191 m² új beépítésre szánt terület, így biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartásának igazolása nem szükséges (419/2021. (VII. 15.) Korm. r. 18. § (1) bekezdése), az országos főépítési nyilatkozat megkérése nem szükséges (Étv. 8.§ (2a) bekezdése).

Ügyiratszám: FŐÉP/11-13/2022.

NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

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



5. Szabályozási módosítások

5.1. Hatályban lévő helyi építési szabályzat – változó bekezdések

A módosítások nem teszik szükségessé a helyi építési szabályzat szövegének módosítását

5.2. Tervezett helyi építési szabályzat – módosító rendelet tervezet

RENDELET-TERVEZET

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlésének

...../2021. (.....) 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 XII./2021. – 3 terület, állami főépítési eljárás)**

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése

a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) Korm. rendelet alapján kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében és 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 42/A. § (4) bekezdése alapján 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.§. 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.) 1. számú mellékletét képző szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 1. melléklete szerinti 3 beavatkozási pontra jóváhagyja.



II. Záró rendelkezések

2. §.(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, 2022.

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző



KÖTELEZŐ RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

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 védendő)
	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 mélyfiekvésétől 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
	Többszintes területfelhasználás

HATÁRVONALAK

	Tervezett belterület határa
	Beépítésre szánt terület határa külterületen
	Sajátos előírások területének határa a terület sorszámmal
	Elővásárlási joggal érintett terület határa
	Városkapu zóna határa
	Védőterületek határa
	Ln 215465 Építési övezetek, övezetek határa és jele (a színük 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)
	Ti Ti Ti Ti Természeti terület határa
	Helyi jelentőségű védett, ill. védelemre javasolt természetvédelmi terület határ
	Hidrogeológiai védelmi zóna határa
	Bányatelek határa (országos érvényű jogszabályok szerint)
	Jelentős szintbeli gépjárműparkoló területének határa gépjárműszámmal
	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

NYÍREGYHÁZA SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK JELMAGYARÁZATA

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
	Őnálló vagy kijelölt kerékpárút tengelye
	Őnálló gyalogút tengelye, ha az nem díszburkolaton van
	Szabályozási szélesség
	Zajvédő fal
	Ti Ti Ti Ti Telek tömbre vonatkozóan telekalakítási terv készítenőd

PONTSZERŰ VAGY JELKÉPES ELEMEK

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

TÁJÉKOZTATÓ RAJZI ELEMEK (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 ELEMEK ÁBRÁZOLÁSI HIERARCHIÁJA (FEDETTSÉGI SORRENDJE)

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

SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

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	kievároosias lakózóna
Lke	kertvárosias lakózóna
Lf	falusias lakózóna
Vt	településközpont vegyes zóna
Vk	központi vegyes zóna
Gk	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
Gp	zavaró hatású ipari gazdasági zóna
Ge	egyéb ipari gazdasági zóna
Üü	üdülőházas üdülőzóna
Üh	hétvégi házas üdülőzóna
Kke	különleges kereskedelmi célú zóna
Ki	különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével >= 10% beépítettséggel
Kö	különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével < 10% beépítettséggel
Kho	különleges honvédelmi zóna
Kh	különleges hulladék elhelyezésére szolgáló zóna
Kk	különleges városüzemeltetési célokat szolgáló kertes zóna
Kkó	különleges közlekedési zóna
Beépítésre nem szánt területen belül	
KÖa	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 kertes 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 kertvárosi
5.	külső kertvárosi
6.	tanyavárosi
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.	zártkörű - általános
6.	zártkörű - kertes
0.	edotthágtól 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.	edotthágtól függően
X,Y,Z	sajátos előírásaként meghatározott
Ln X.....X	az 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 előírásaként meghatározott
Ln X.....X	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.	edotthágtól függően
X,Y,Z	sajátos előírásaként meghatározott
Ln 2154X5I8I	Sajátos építési övezet jele, a zárójelbe tett betű a vonatkoztatási terület jelére utal

Készült az állami alapadatok felhasználásával



1. Beavatkozási pont

