



Ügyiratszám: FŐÉP/1- 33/2022.

Ügyintéző: Máriás Éva

## ELŐTERJESZTÉS

- a Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsághoz -

**Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosítására**  
(A rendezési terv módosítási kérelmeinek 2022. év április megindítása)

**Tisztelt Bizottság!**

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

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

A véleményezési eljárás elindításához, a tervezési munkák megkezdéséhez szükséges a módosítás megindításáról szóló önkormányzati döntés meghozatala. Nyíregyháza MJV Közgyűlése a 26/2019. (XII.20.) önkormányzati rendelet 2. mellékletének 12.8. pontja szerint a rendezési terv módosítási idejének meggyorsítása érdekében a rendezési terv módosításának megindításáról szóló döntést átruházta a Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottságra.

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

Jelen előterjesztés mellékelt kérelmek egyik részét képezik azon módosítások, mely a Korm. rendelet 32.§ (3) bekezdése alapján a teljes eljárás szabályai szerint lefolytatható. A kérelmek másik része tárgyalásos eljárás szabályai szerint módosítható.

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



Fenti előterjesztés alapján kérem T. Bizottságot, hogy a mellékelt módosítások esetében a rendezési  
terv módosításának megindításához hozzájárulni szíveskedjen.

Nyíregyháza, 2022. április 19.

Tisztelettel:



Kovács Rita  
városi főépítész

1. sz. melléklet a FŐÉP/1-33/2022 sz. előterjesztéshez

Határozat-tervezet

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése  
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

.../2022. (IV. ...) 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 2022. év áprilisi 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:

- Nyíregyháza- Oros Vezér utca, 11343/4 hrsz-ú ingatlan területén meglévő Védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev) átsorolása Falusias lakózónába (Lf),
- Nyíregyháza-Oros Napkorong u. és Csermely köz között tervezett II. rendű közlekedési célú közterület törlése, a 02110/1 hrsz.-ú ingatlanon jelölt II. rendű közlekedési célú közterület északi irányban történő meghosszabbítása, Közpark zóna (Z) egy részének átsorolása Kertvárosi lakózónába (Lke),
- Nyíregyháza, Szittya utca, 6877/7 hrsz-ú ingatlan területén meglévő Különleges közhasználatú építményzóna (Ki0) és védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev) átsorolása Vízgazdálkodási területté (VG),
- Nyíregyháza- Kertvárosi 28630 hrsz.-ú csatorna rekonstrukcióhoz kialakítandó Szikla utca, 28617, 28618, 28619, 28620 és a 28622 hrsz-ú ingatlanokra tervezett tározóhoz szabályozási tervben meglévő Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna (Gk) átsorolása Vízgazdálkodási területté (VG),
- Jósza András Múzeum városi fejlesztési elképzeléseihez szükséges a Nyíregyháza, Benczúr tér, 6176/3 hrsz-ú ingatlan területén meglévő Településközpont vegyes zóna (Vt) átsorolása Központi vegyes zónába (Vk) és egyéb szabályozási elemek módosítása.
- Déli Ipari Park bővítése
- Nyíregyháza Megyei Jogú Város településképi védelméről szóló 31/2017. (X.27.) önkormányzati rendeletének javítása.

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.

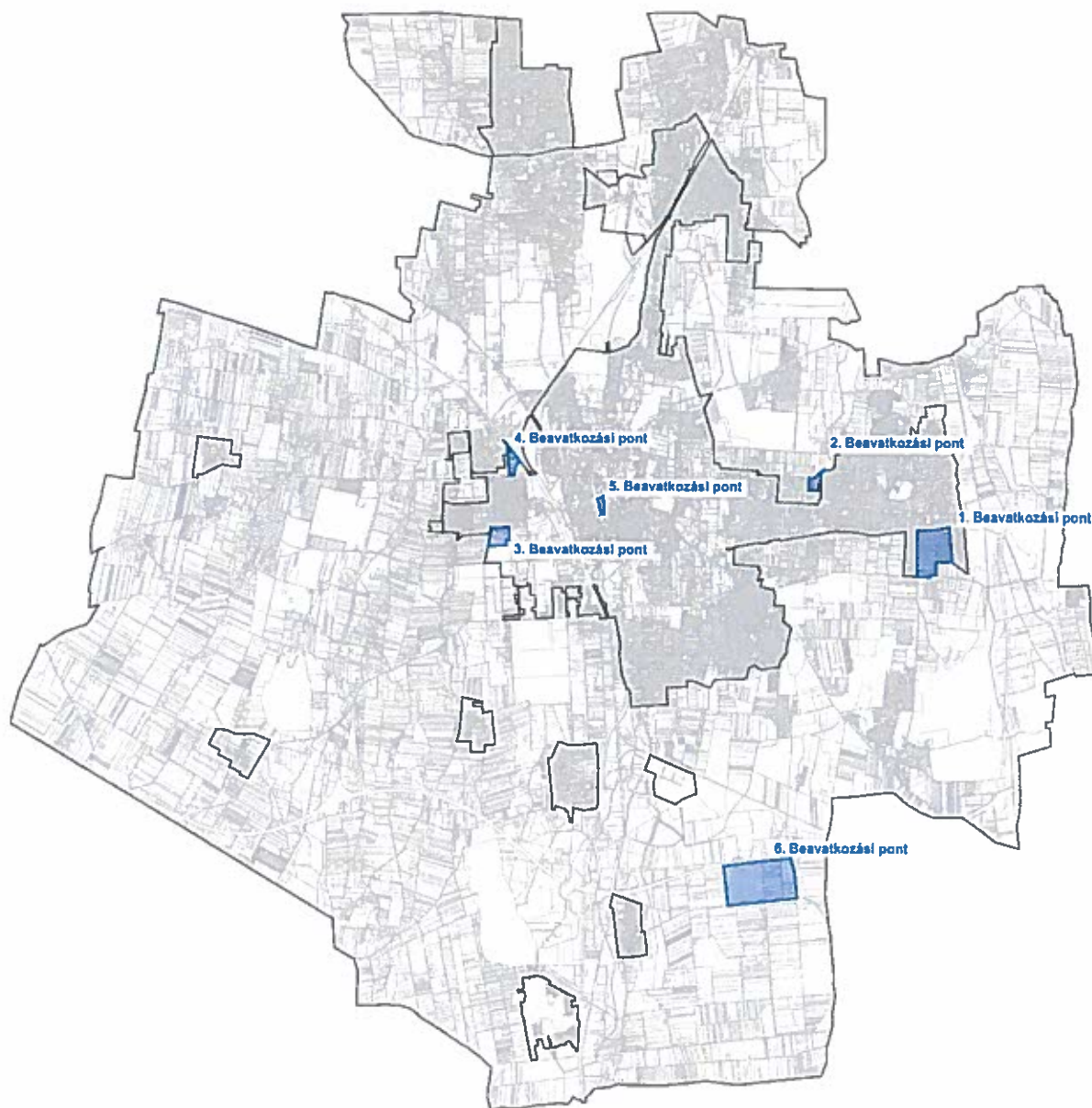
Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

**Nyíregyháza, 2022. április 19.**

**Erről értesülnek:**

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

ÁTTEKINTŐ VÁZLAT NYÍREGYHÁZA KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉRŐL



**1. Nyíregyháza- Oros Vezér utca, 11343/4 hrsz-ú ingatlan területén  
meglévő Védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev)  
átsorolása Falusias lakózónába (Lf)**

Módosító eljárás típusa: *teljes eljárás* Főépítész által **TÁMOGATOTT** kérelem Szelvénytípus: *F7-G7*

**Módosítás célja:**  
A tulajdonos lakóépület építési terve céljából szükséges a Védelmi rendeltetésű erdőzóna átsorolása Falusias lakózónába.  
Ev → Lf

**Módosítás várható hatása:**  
A Beruházó fejlesztési elképzeléseit megvalósíthatja.

**Megjegyzés:**  
A rendezési terv módosítását szakmailag támogathatónak tartjuk.

**Hatályos szabályozási terv kivonat:**



**2. Nyíregyháza-Oros Napkorong u. és Csermely köz között tervezett II. rendű közlekedési célú közterület törlése, a 02110/1 hrsz.-ú ingatlanon jelölt II. rendű közlekedési célú közterület északi irányban történő meghosszabbítása, Közpark zóna (Z) egy részének átsorolása Kertvárosi lakózónába (Lke)**

Módosító eljárás típusa: teljes eljárás	Főépítész által TÁMOGATOTT kérelem	Szelvénytípus: F6
--	---------------------------------------	-------------------

**Módosítás célja:**

Nyíregyháza-Oros Napkorong u. és Csermely köz között a 02110/144, 02110/151-152, 02110/2 hrsz.-ú ingatlanokon jelölt tervezett II. rendű közlekedési célú közterület törlésre kerülne, a 02110/1 hrsz.-ú ingatlanon jelölt II. rendű közlekedési célú közterület északi irányban történő meghosszabbítása, a tervezett I. rendű közlekedési célú közterület-tervezett II. rendű közterület-Pazonyi folyás-02106/17 hrsz.-ú ingatlanon tervezett II. rendű közlekedési célú közterület-Északnyugat-Déli irányú tervezett II. rendű közlekedési célú közterület által határolt tömbben lévő Közpark zóna (Z) átsorolása történe Kertvárosi lakózónába (Lke) Z→Lke

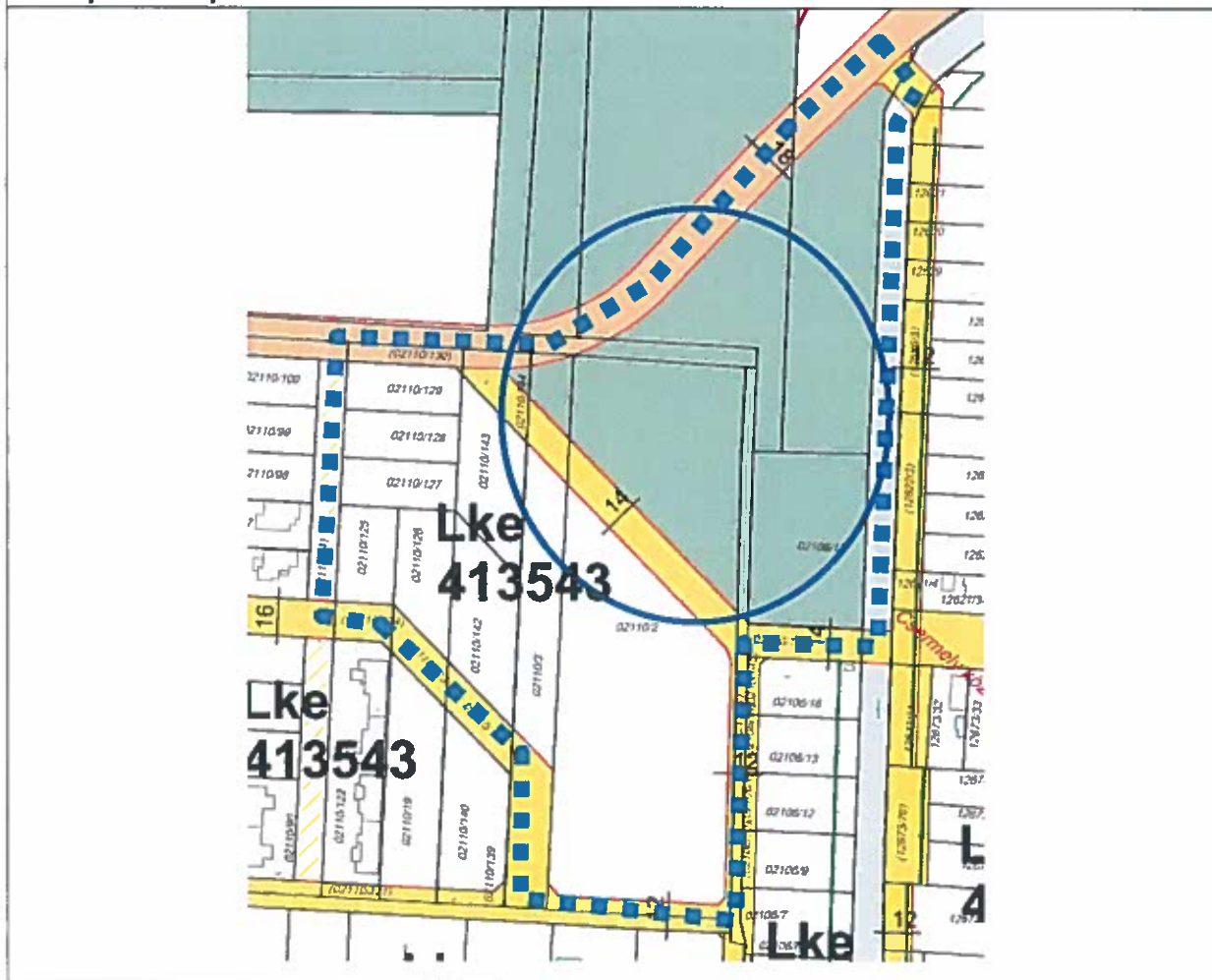
**Módosítás várható hatása:**

A Beruházó fejlesztési elképzeléseit megvalósíthatja, az azonos pozíciójú ingatlanokra azonos építési előírások vonatkoznak majd a módosítás által.

**Megjegyzés:**

A rendezési terv módosítását szakmailag támogathatónak tartjuk.

**Hatályos szabályozási terv kivonat:**



<b>3.</b>	<b>Nyíregyháza, Szittyá utca, 6877/7 hrsz-ú ingatlan területén meglévő Különleges közhasználatú építményzóna (KiO) és védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev) átsorolása Vízgazdálkodási területté (VG)</b>	
Módosító eljárás típusa: tárgyalásos eljárás	Főépítész által TÁMOGATOTT kérelem	Szelvénytípus: F4
<b>Módosítás célja:</b>		
Nyíregyháza MJV Önkormányzata a Kertvárosi csatornahálózat rekonstrukcióját tervezi. A 6878 hrsz.-ú csatorna rekonstrukcióhoz tározó kialakításának céljából a szabályozási tervben építési övezeti átsorolás történik a Szittyá utca, 6877/7 hrsz-ú ingatlan területén. KiO→Vg		
<b>Módosítás várható hatása:</b>		
Az Önkormányzat fejlesztési elképzeléseit megvalósíthatja.		
<b>Megjegyzés:</b>		
A rendezési terv módosítását szakmailag támogathatónak tartjuk.		
<b>Hatályos szabályozási terv kivonat:</b>		

**4. Nyíregyháza- Kertvárosi 28630 hrsz.-ú csatorna rekonstrukcióhoz kialakítandó Szikla utca, 28617, 28618, 28619, 28620 és a 28622 hrsz-ú ingatlanokra tervezett tározóhoz szabályozási tervben meglévő Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna (Gk) átsorolása Vízgazdálkodási területté (VG)**

Módosító eljárás típusa: tárgyalásos eljárás	Főépítész által TÁMOGATOTT kérelem	Szelvénytípus: E4- F4
---	---------------------------------------	-----------------------

**Módosítás célja:**

Nyíregyháza MJV Önkormányzata a Kertvárosi csatornahálózat rekonstrukcióját tervezi. A 28630 hrsz.-ú csatorna rekonstrukcióhoz tározó kialakításának céljából a szabályozási tervben építési övezeti átsorolás történik a Szikla utca, 28617, 28618, 28619, 28620 és a 28622 hrsz-ú ingatlan területén.

Gk→Vg

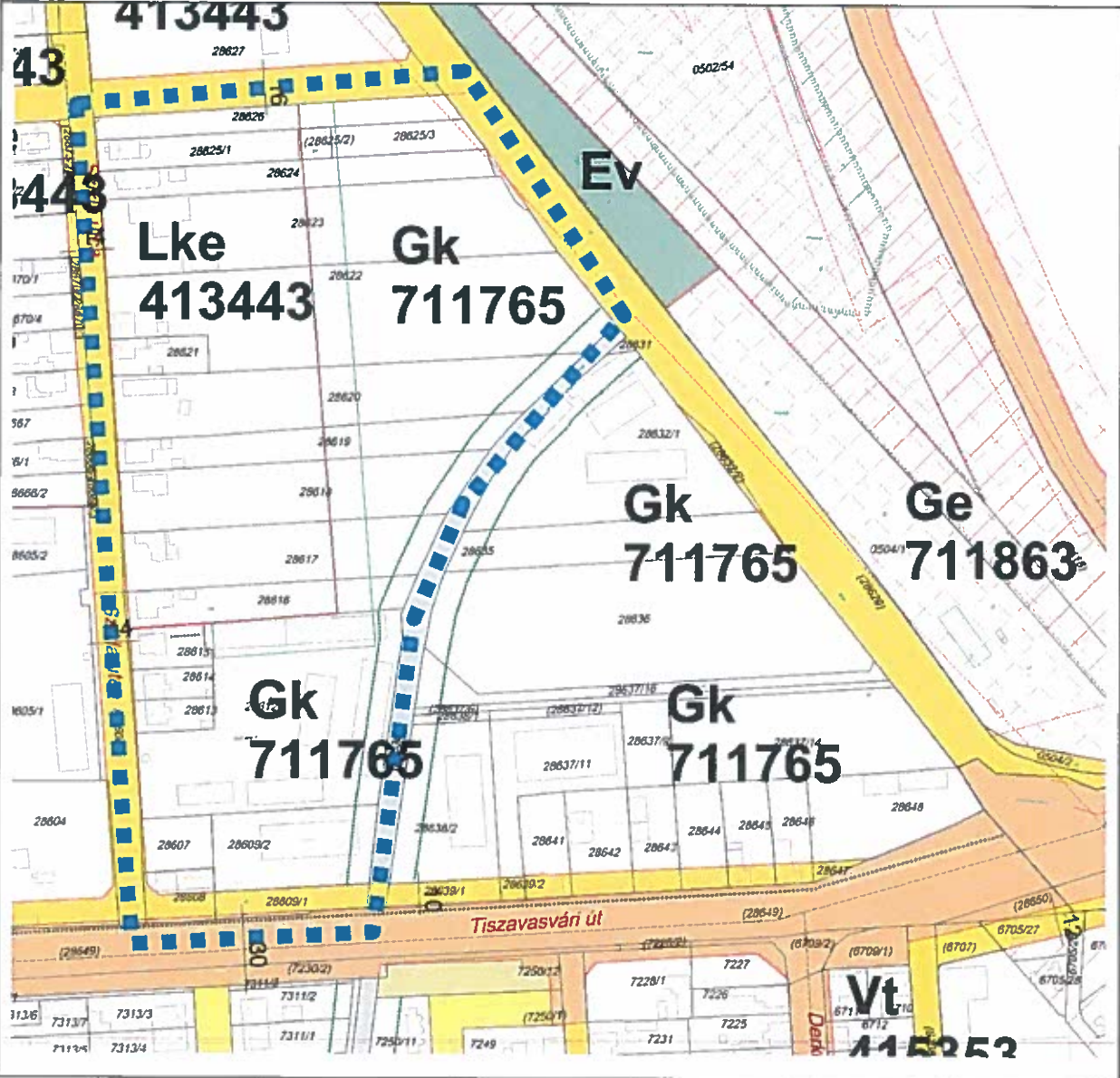
**Módosítás várható hatása:**

Az Önkormányzat fejlesztési elképzeléseit megvalósíthatja.

**Megjegyzés:**

A rendezési terv módosítását szakmailag támogathatónak tartjuk.

**Hatályos szabályozási terv kivonat:**



**5. Jósa András Múzeum városi fejlesztési elképzeléseihez szükséges a Nyíregyháza, Benczúr tér, 6176/3 hrsz-ú ingatlan területén meglévő Településközpont vegyes zóna (Vt) átsorolása Központi vegyes zónába (Vk) és egyéb szabályozási elemek módosítása**

Módosító eljárás típusa: tárgyalásos eljárás	Főépítész által TÁMOGATOTT kérelem	Szelvénytípus: F5
---	---------------------------------------	-------------------

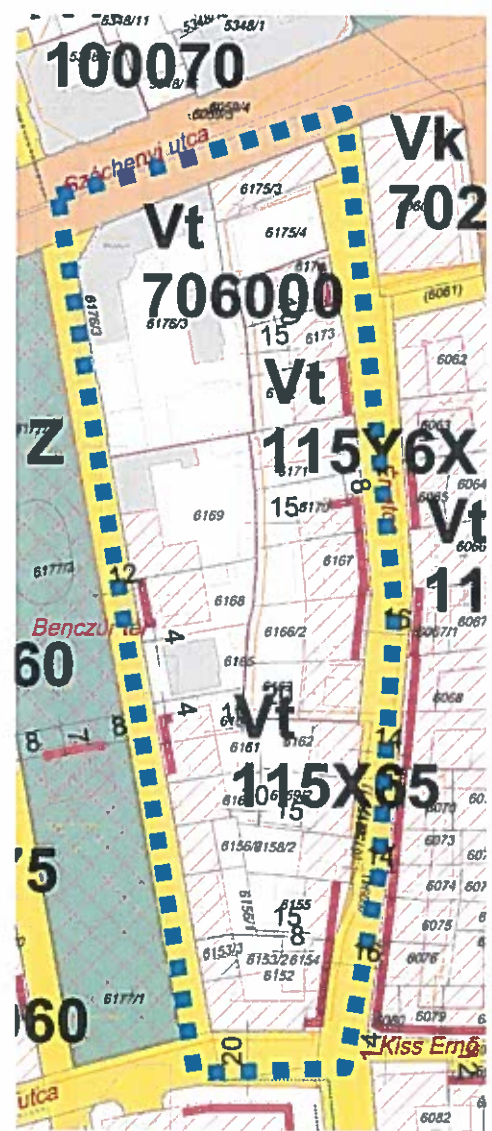
**Módosítás célja:**  
Az Önkormányzat a TOP-6.1.4-16-NY1-2021-00007 azonosítószámú „A Jósa András Múzeum turisztikai célú fejlesztése” című tervezett beruházásához a területfelhasználási kategóriák és a tényleges funkciók összhangjának céljából építési övezeti átsorolás és egyéb szabályozási elemek módosítása történik a Benczúr téri 6176/3 hrsz.-ú ingatlan területén.

Vt→Vk

**Módosítás várható hatása:**  
Az Önkormányzat fejlesztési elképzeléseit megvalósíthatja.

**Megjegyzés:**  
A rendezési terv módosítását szakmailag támogathatóknak tartjuk.

**Hatályos szabályozási terv kivonat:**



<b>6. Déli Ipari Park bővítése</b>		
<i>Módosító eljárás típusa:</i> tárgyalásos eljárás	<i>Főépítész által</i> <b>TÁMOGATOTT</b> kérelem	<i>Szelvénytípus:</i> J5, J6
<b>Módosítás célja:</b> Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata fejlesztési elképzelései megvalósításához a Déli Ipari Park bővítését tervezi. A terület tulajdoni helyzetének rendezése érdekében a Nyíregyházi Ipari Park bővítésével kapcsolatos további intézkedésekről szóló 1077/2022. (II. 17.) Kormány határozata alapján felsorolt ingatlanok fejlesztési terület megjelölése kerül ábrázolásra a hatályos szabályozási terven. A szabályozási terven rögzített felirat: A Kormány 1077/2022. (II. 17.) számú Kormány határozata alapján kiemelt fejlesztési terület. „Fejlesztés”A már meglévő iparterület bővítésével gazdaságfejlesztő, munkahelyteremtő beruházások valósulhatnak meg.		
<b>Módosítás várható hatása:</b> Az Önkormányzat fejlesztési elképzeléseit megvalósíthatja.		
<b>Megjegyzés:</b> A rendezési terv módosítását szakmailag támogathatónak tartjuk. Magyarország Kormánya a 631/2021. (XI.16.) sz. Korm. rendeletével módosította az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendeletet, ami alapján a Nyíregyházi Ipari Park bővítése kiemelt fejlesztési területté vált, így a módosítás tárgyalásos eljárás keretein belül lefolytathatóvá válik.		
<b>Hatályos szabályozási terv kivonat:</b>		
		