



Ügyiratszám: FŐÉP/1-89/2022.

Ügyintéző: Kukucska Zsolt

## 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 októberi 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 szabályozta. A 2022. július 1-jétől meginduló eljárások esetében a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet VII-IX. Fejezet (a továbbiakban: Korm. rendelet) eljárási rendelkezéseit kell figyelembe venni.

Nyíregyháza MJV 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). 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 ún. IMCS projekt megvalósíthatóságához két alkalommal módosítottuk a város rendezési tervét, azonban a tervegyeztetések során a szabályozási terv újabb kis mértékű módosítása vált szükségessé a telekalakítási eljáráshoz.

Egyéb esetekben gazdaságfejlesztő beruházások érdekében érkeztek kérelmek a rendezési terv módosításához, amik szakmailag támogathatók voltak.



Jelen előterjesztésünk mellékletét képező, az IMCS területére vonatkozó és a MÖMAX Áruház területére vonatkozó 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti településrendezési eszközeink (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat együtt) módosítása a Korm. rendelet 68. § szerinti **egyszerűsített egyeztetési eljárással** történhet. Ezeknél a módosításoknál a város fejlesztési tervének módosítása nem szükséges, telepítési tanulmányterv nem készül. A Korm. rendelet 8. § (2) bekezdése szerint **megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készítése nem indokolt**, mert új beépítésre szánt terület vagy különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésére nem kerül sor, a beépítési paraméterek változása nem okozza a beépítési intenzitás – megengedett legnagyobb beépítettség, beépítési magasság vagy szintterületi mutató – növelését, a meglévő vagy tervezett közterület kiterjedése és szabályozási szélessége nem csökken, és az érintett terület művi értékvédelemmel és táj- vagy természetvédelemmel közvetlenül nem érintett.

Jelen előterjesztésünk mellékletét képező, a Tünde utca menti 26794 hrsz.-ú ingatlan területére vonatkozó 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti településrendezési eszközeink (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat együtt) módosítása a Korm. rendelet 66.-67. § szerinti **általános egyeztetési eljárással** történhet, mert zöld terület megszüntetésével új beépítésre szánt területet hozunk létre. Ennél a módosításnál sem szükséges a város fejlesztési tervének módosítása, telepítési tanulmányterv nem készül. A Korm. rendelet 8. § (2) bekezdése szerint **megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készítése indokolt lehet**, mert új beépítésre szánt terület kijelölésére kerül sor.

A módosító eljárás 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.

Az érintett területrészeket az előterjesztés mellékletét képező 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 mindkét határozatban** hozzájárulni szíveskedjen. (1. és 2. sz. melléklet)

Nyíregyháza, 2022. október 20.

Tisztelettel:

  
.....  
**Kovács Rita**  
városi főépítész



1. sz. melléklet a FŐÉP/1-89/2022 sz. előterjesztéshez

Határozat-tervezet

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

**.../2022. (X. ...) 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 októberi megindítása I.)

**A Bizottság**

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

1. Nyíregyháza MJV 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat együtt) a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §-a szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárás alapján történő módosításának elkészítéséhez **hozzájárul.**

2. A módosítások az alábbi területeket érintik:

- A Vasútállomás intermodális átszállókapcsolatainak fejlesztéséhez (IMCS) kapcsolódó szabályozási tervi módosítás (1. Beavatkozási pont)
- a 31219/9 hrsz.-ú ingatlanon elhelyezkedő MÖMAX Áruház területén jelölt „építési hely” törlése (2. Beavatkozási pont)

3. A Bizottság **elfogadja** a városi főépítész nyilatkozatát, miszerint a módosításoknál a város fejlesztési tervének módosítása nem szükséges, telepítési tanulmányterv nem készül. A Korm. rendelet 8. § (2) bekezdése szerint megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készítése nem indokolt, mert új beépítésre szánt terület vagy különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésére nem kerül sor, a beépítési paraméterek változása nem okozza a beépítési intenzitás – megengedett legnagyobb beépítettség, beépítési magasság vagy szintterületi mutató – növelését, a meglévő vagy tervezett közterület kiterjedése és szabályozási szélessége nem csökken, és az érintett terület művi értékvédelemmel és táj- vagy természetvédelemmel közvetlenül nem érintett.

4. A Bizottság **utasítja** a városi főépítészt, hogy a településrendezési tervek módosításának elkészítéséről intézkedjen, és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott egyszerűsített egyeztetési eljárás lebonyolítása után a terv módosítását Közgyűlésre terjessze elő.

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

**Nyíregyháza, 2022. október**

**Erről értesülnek:**

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



2. sz. melléklet a FŐÉP/1-89/2022 sz. előterjesztéshez

Határozat-tervezet

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

**.../2022. (X. ...) 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 októberi megindítása II.)

**A Bizottság**

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

1. Nyíregyháza MJV 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat együtt) a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. és 67. §-a szerinti általános egyeztetési eljárás alapján történő módosításának elkészítéséhez **hozzájárul.**

2. A módosítások az alábbi területeket érintik:

- a *Tünde utca menti 26794 hrsz.-ú ingatlan területére vonatkozó szabályozási tervi módosítás (3. Beavatkozási pont)*

3. A Bizottság **elfogadja** a városi főépítész nyilatkozatát, miszerint a módosításoknál zöld terület megszüntetésével új beépítésre szánt területet hozunk létre. A módosításnál nem szükséges a város fejlesztési tervének módosítása, telepítési tanulmányterv nem készül. A Korm. rendelet 8. § (2) bekezdése szerint **megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készítése indokolt lehet**, mert új beépítésre szánt terület kijelölésére kerül sor.

4. A Bizottság **utasítja** a városi főépítészt, hogy a településrendezési tervek módosításának elkészítéséről intézkedjen, és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott általános egyeztetési eljárás lebonyolítása után a terv módosítását Közgyűlésre terjessze elő.

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

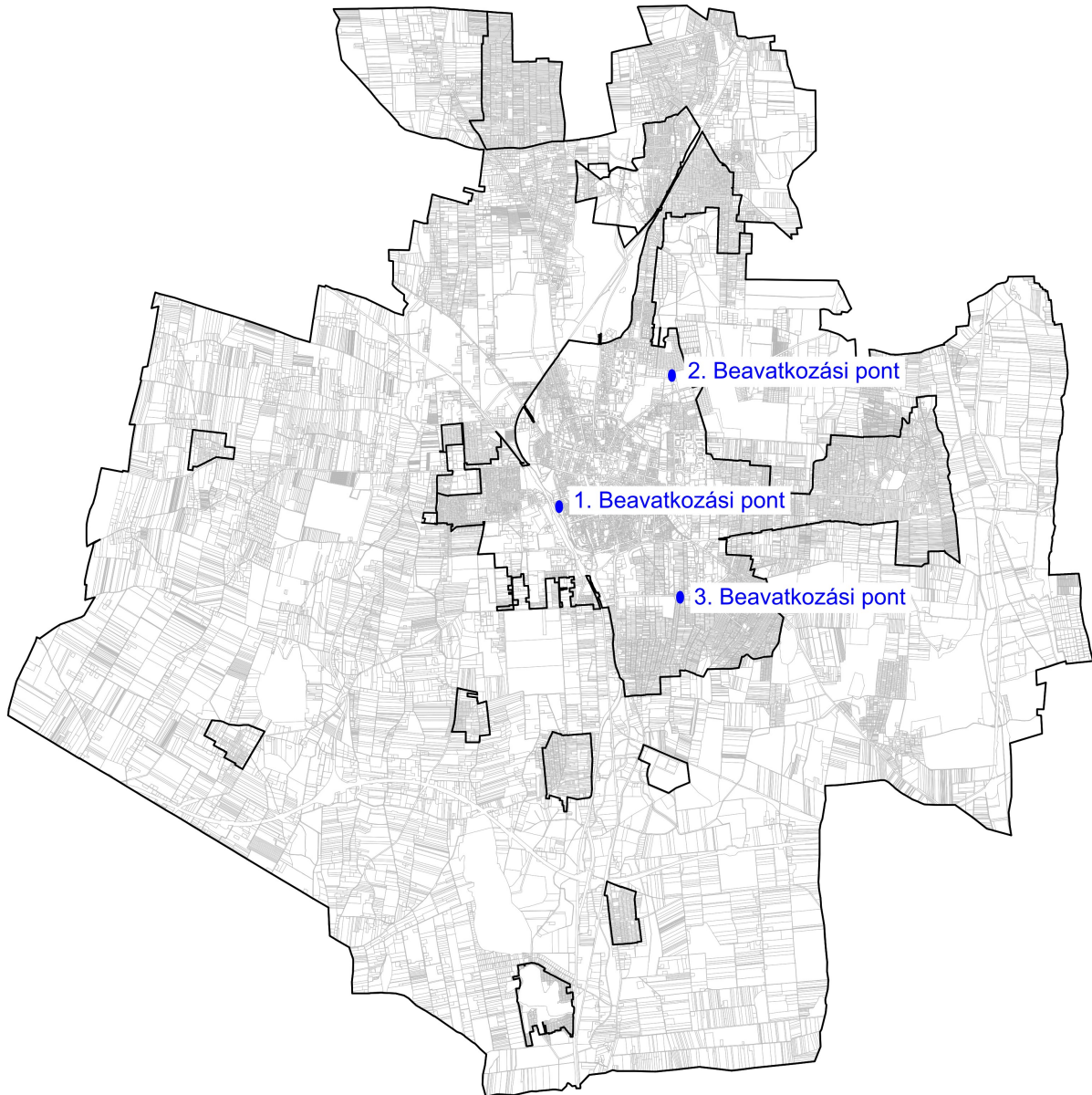
**Nyíregyháza, 2022. október**

**Erről értesülnek:**

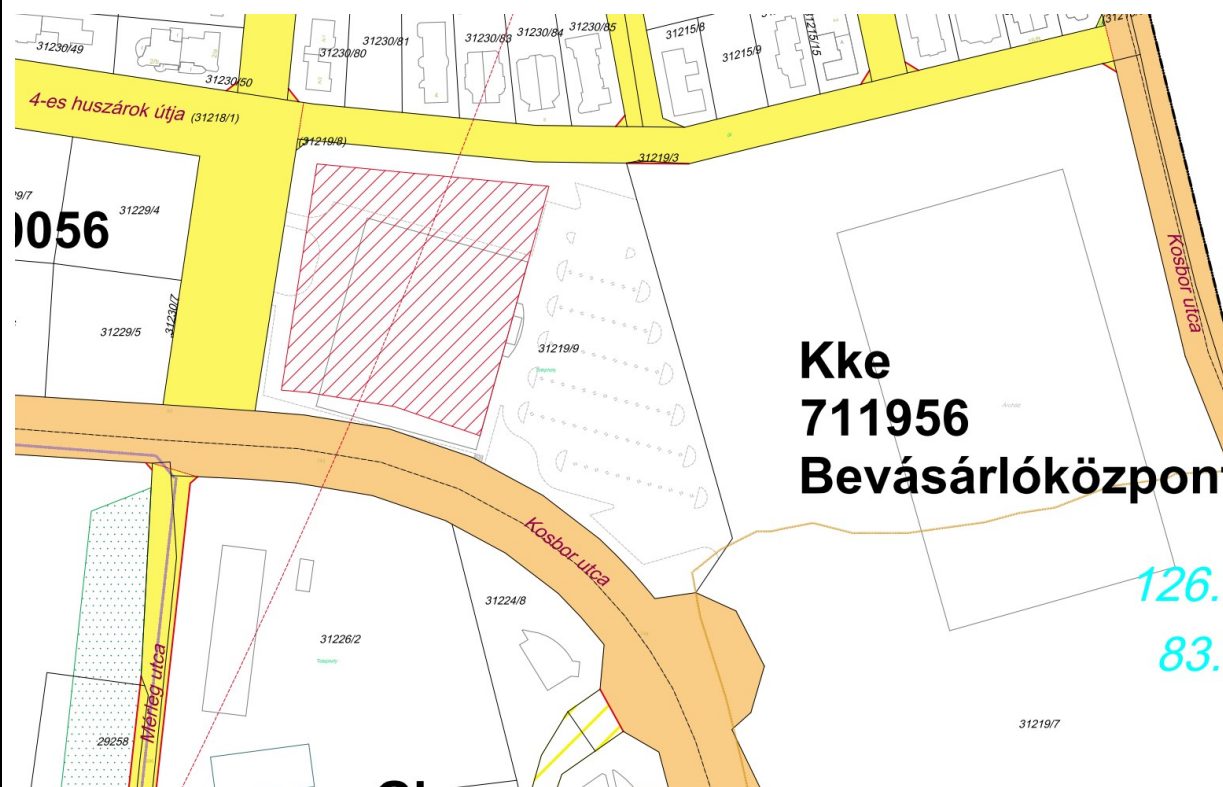
- 1.) a Közgyűlés tagjai
- 2.) a címzetes főjegyző és a polgármesteri hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői



**ÁTTEKINTŐ VÁZLAT NYÍREGYHÁZA KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉRŐL**



<b>1.</b>	<b>Vasútállomás intermodális átszállókapcsolatainak fejlesztéséhez (IMCS) kapcsolódó szabályozási tervi módosítás</b>	
Módosító eljárás típusa: egyszerűsített eljárás	Főépítész által TÁMOGATOTT kérelem	Szelvénytípus: F4
<b>Módosítás célja:</b>		
Nyíregyháza MJV Önkormányzata állami beruházás keretében a vasútállomás intermodális átszállókapcsolatainak fejlesztését tervezi. Ennek érdekében szükségessé vált a hatályos szabályozási tervi módosítása a tervezetkezések során a telekalakítási eljáráshoz. A II. rendű közlekedési célú közterületből (KÖÁ) és P10 parkolóból Közpark zóna lesz (Z) a 6704 hrsz.-ú Petőfi park ingatlanon.		
<b>Módosítás várható hatása:</b>		
A szabályozási tervi és az engedélyezési tervdokumentáció ismét összhangba kerül.		
<b>Megjegyzés:</b>		
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 (továbbiakban: IMCS!) az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé 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-beruházással minősítette. A rendezési tervi módosítását szakmailag támogathatónak tartjuk.		
<b>Hatályos szabályozási tervi kivonat:</b>		

<b>2. a 31219/9 hrsz.-ú ingatlanon elhelyezkedő MÖMAX Áruház területén jelölt „építési hely” törlése</b>		
Módosító eljárás típusa: egyszerűsített eljárás	Főépítész által TÁMOGATOTT kérelem	Szelvénytípus: E5
<b>Módosítás célja:</b> A 31219/9 hrsz.-ú ingatlanon lévő MÖMAX Áruház tulajdonosa fejlesztési elképzeléseihez kérelmezte az ingatlanon lévő „építési hely” jelölés törlését.		
<b>Módosítás várható hatása:</b> A kérelmező fejlesztési elképzeléseit megvalósíthatja.		
<b>Megjegyzés:</b> A rendezési terv módosítását szakmailag támogathatónak tartjuk.		
<b>Hatályos szabályozási terv kivonat:</b>		
 <p><b>Kke 711956 Bevásárlóközpont</b></p> <p>126. 83.</p>		

<b>3.</b>	<b>a Tünde utca menti 26794 hrsz.-ú ingatlan területére vonatkozó szabályozási tervi módosítás</b>	
Módosító eljárás típusa: általános eljárás	Főépítész által TÁMOGATOTT kérelem	Szelvénytám: G5
<b>Módosítás célja:</b>		
A 26794 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa fejlesztési elképzeléseihez kérelmezte az ingatlanon lévő Közpark zóna (Z) törlését és helyette a terület kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zónába (Gk) sorolását. A zöld terület megszüntetésével új beépítésre szánt területet hozunk létre.		
<b>Módosítás várható hatása:</b>		
A kérelmező fejlesztési elképzeléseit megvalósíthatja.		
<b>Megjegyzés:</b>		
A rendezési terv módosítását szakmailag támogathatónak tartjuk.		
<b>Hatályos szabályozási terv kivonat:</b>		