



Ügyiratszám: FŐÉP/1-95/2022.

Ügyintéző: Máriás Éva/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 decemberi 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.

Jelen előterjesztésünk mellékletét képező, a Nyíregyháza 01202/50 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 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. sz. melléklet)

Jelen előterjesztésünk mellékletét képező, a MÖMAX Áruház területére vonatkozó 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti településrendezési eszközeink (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat együtt) módosítása a 2022. októberi Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsági ülésre tévesen a Korm. rendelet 68. §-a szerinti **egyszerűsített eljárással lefolytathatóknak volt megjelölve** és a 157/2022. (X. 25.) sz. bizottsági határozattal került elfogadásra. A módosító javaslat alapján az építési hely kerül módosításra, ezért a Korm. rendelet 69. § (1) c) cc) alpontja szerint **rövid egyeztetési eljárással** módosíthatóak a településrendezési eszközeink a MÖMAX Áruház területére vonatkozóan. (5. sz. melléklet)



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. (3. sz. melléklet)

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. november 24.

Tisztelettel:

  
Kovács Rita  
városi főépítész 87.  
Nyíregyháza  
Főigazgatói Hivatala \*  


1. sz. melléklet a FŐÉP/1-95/2022 sz. előterjesztéshez

Határozat-tervezet

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

**.../2022. (XI. 29.) 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 decemberi 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 66. és 67. §-a szerinti **általános egyeztetési eljárás** alapján történő módosításának elkészítéséhez **hozzájárul.**

2. A módosítások az alábbi területeket érintik:

- *Nyíregyháza 01202/50 hrsz-ú ingatlan területén meglévő Közpark zóna (Z) átsorolása Egyéb ipari gazdasági zónává (Ge) és egyéb szabályozási elemek módosítása. (1. beavatkozási pont)*

3. A Bizottság **jóváhagyja** a mellékelt, a városi főépítész által készített 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti Feljegyzést.

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. december**

**Erről értesülnek:**

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



1. melléklet Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése  
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottságának  
.../2022. (XI.29.) számú határozatához

## FELJEGYZÉS

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

***a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése szerint***

Nyíregyháza Megyei Jogú Város hatályos településrendezési eszközeinek módosítása szükségessé vált. A rendezési tervek módosításának eljárásrendjét 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 (a továbbiakban: Korm. rendelet) szabályozza.

A módosítás az alábbi beavatkozási területet érinti:

- *Nyíregyháza 01202/50 hrsz-ú ingatlan területén meglévő Közpark zóna (Z) átsorolása Egyéb ipari gazdasági zónává (Ge) és egyéb szabályozási elemek módosítása. (1. beavatkozási pont)*

A módosítás a Korm. rendelet 66.-67. § szerinti **általános egyeztetési eljárással** történhet, mert zöld terület megszüntetésével új beépítésre szánt területet hozunk létre. Ennél a módosításnál nem szükséges a város fejlesztési tervének módosítása.

Az ÓBUDA GROUP (1033 Budapest, Hévízi út 3/A) által készített telephelyfejlesztési koncepció terv ismeretében további **telepítési tanulmányterv** készítése nem indokolt.

A város településrendezési eszközeihez készült **megalapozó vizsgálat** jelen tervmódosításhoz felhasználható, kiegészítése nem szükséges. **Alátámasztó javaslat** készül, mert új beépítésre szánt terület kijelölésére kerül sor.

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.

A jelenleg hatályos településrendezési tervhez elkészült **örökségvédelmi hatástanulmány** jelen tervmódosítás során nem kerül módosításra.

A módosítással összefüggő általános és szakági fejezetek felhasználhatók, kiegészíthetők, aktualizálhatók.

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem kerül 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 kidolgozásra kerül, mivel a módosítás érinti a szakterületet.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem kerül 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 kerül 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 kerül kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan kidolgozásra kerül a területrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat.
7.	Biológiai aktivitási érték	A módosítás keretén belül létrejövő övezeti, területfelhasználási változásra vonatkozó aktivitás érték számítás nem került kidolgozásra, mert a területfelhasználás változás során 1 ha-nál kisebb területű új beépítésre szánt terület jön létre. (cca.: 0,375 ha Közpark zóna (Z) helyett egyéb ipari gazdasági zónába (Ge) sorolás)

Nyíregyháza, 2022. november 24.



**Kovács Rita**  
városi főépítész

2. sz. melléklet a FŐÉP/1-95/2022 sz. előterjesztéshez

Határozat-tervezet

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

**.../2022. (XI. 29.) 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 2022. év decemberi 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 69. §-a szerinti **rövid egyeztetési eljárás** alapján történő módosításának elkészítéséhez **hozzájárul**.

2. A módosítások az alábbi területeket érintik:

- a 31219/9 hrsz.-ú ingatlanon elhelyezkedő MÖMAX Áruház területén jelölt „építési hely” törlése (2. beavatkozási pont).

3. A Bizottság **jóváhagyja** a mellékelt, a városi főépítész által készített 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti Feljegyzést.

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. december**

**Erről értesülnek:**

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



1. melléklet Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése  
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottságának  
.../2022. (XI.29.) számú határozatához

### FELJEGYZÉS

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

***a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése szerint***

Nyíregyháza Megyei Jogú Város hatályos településrendezési eszközeinek módosítása szükségessé vált. A rendezési tervek módosításának eljárásrendjét 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 (a továbbiakban: Korm. rendelet) szabályozza.

A módosítás az alábbi beavatkozási területet érinti:

- a 31219/9 hrsz.-ú ingatlanon elhelyezkedő MÖMAX Áruház területén jelölt „építési hely” törlése (2. beavatkozási pont).

A módosítás a Korm. rendelet 69. § (1) c) cc) alpontja szerint **rövid egyeztetési eljárással** történhet, mert építési helyet törölünk. Ennél a módosításnál nem szükséges a város fejlesztési tervének módosítása.

Az ARCHIS 21 Építésziroda Kft. (4431 Nyíregyháza, Pázsit u. 12. sz.) által készített építési engedélyezési terv ismeretében további **telepítési tanulmányterv** készítése nem indokolt.

A város településrendezési eszközeihez készült **megalapozó vizsgálat** jelen tervmódosításhoz felhasználható, kiegészítése nem szükséges. **Alátámasztó javaslat** nem készül.

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.


A jelenleg hatályos településrendezési tervhez elkészült **örökségvédelmi hatástanulmány** jelen tervmódosítás során nem kerül módosításra.



A módosítással összefüggő általános és szakági fejezetek felhasználhatók, kiegészíthetők, aktualizálhatók.

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem kerül 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 kidolgozásra kerül, mivel a módosítás érinti a szakterületet.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem kerül 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 kerül 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 kerül 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 kerül kidolgozásra, mert nincs területfelhasználási mód változás, a meghatározó műszaki infrastruktúra nyomvonala sem változik.
7.	Biológiai aktivitási érték	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem kerül kidolgozásra, mivel a módosítás során területfelhasználási mód változás nem történik, így Nyíregyháza közigazgatási területén a biológiai aktivitásérték nem változik.

Nyíregyháza, 2022. november 24.

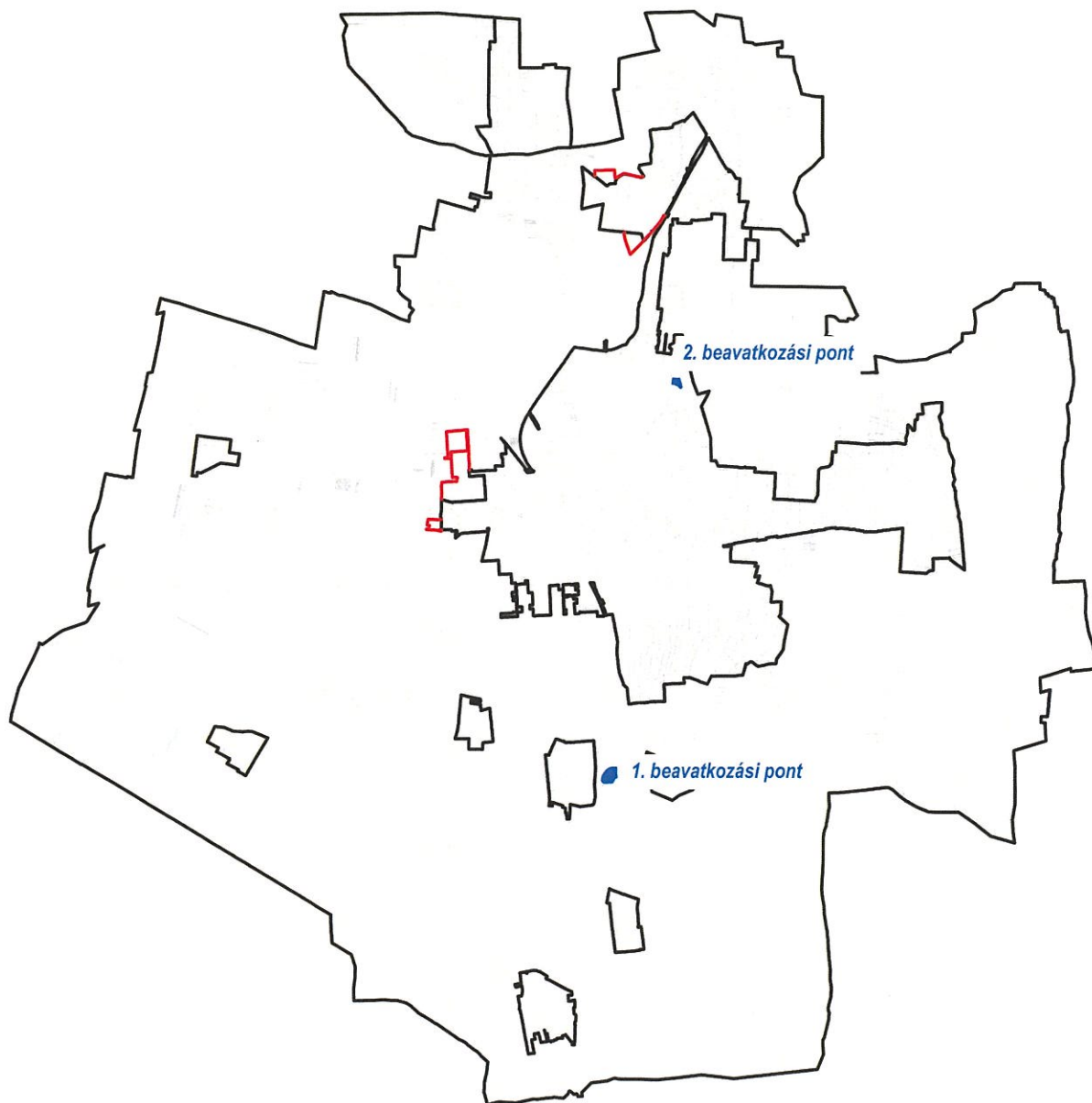


**Kovács Rita**  
városi főépítész



3. sz. melléklet a FŐÉP/1-95/2022 sz. előterjesztéshez

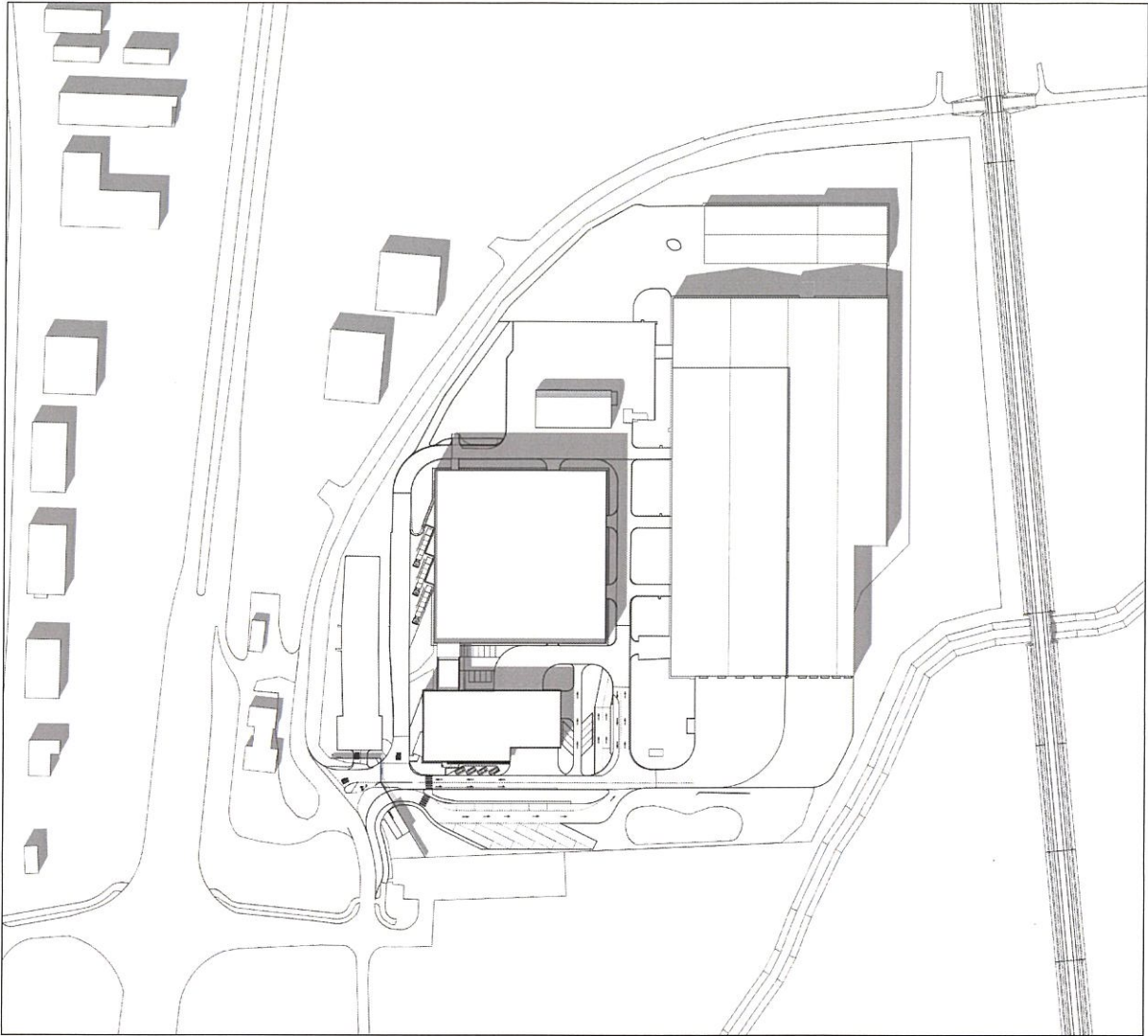
ÁTTEKINTŐ VÁZLAT NYÍREGYHÁZA KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉRŐL



<b>1.</b>	<b>a Nyíregyháza 01202/50 hrsz.-ú ingatlan területére vonatkozó szabályozási tervi módosítás</b>	
<i>Módosító eljárás típusa: általános eljárás</i>	<i>Főépítész által TÁMOGATOTT kérelem</i>	<i>Szelvényszám: 15</i>
<b>Módosítás célja:</b>		
A Nyíregyháza 01202/50 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa fejlesztési elképzeléseihez kérelmezte az ingatlanon lévő Közpark zóna (Z) törlését és helyette a terület egyéb ipari gazdasági zónába (Ge) 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>		

<b>2.</b>	<b>a 31219/9 hrsz.-ú ingatlanon elhelyezkedő MÖMAX Áruház területén jelölt „építési hely” törlése</b>	
Módosító eljárás típusa: rövid 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>		

4. sz. melléklet a FŐÉP/1-95/2022 sz. előterjesztéshez



01202/50 hrsz.-ú ingatlan – MARSO KFT.

ÓBUDA GROUP (1033 Budapest, Hévízi út 3/A) által készített telephelyfejlesztési koncepció terv



