



Ügyiratszám: FŐÉP/64-3/2023.
Ügyintéző: Telekfiné Bódi Mária

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 IV./2022 – 1 terület, egyszerűsített eljárás)

Tisztelt Bizottság!

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága átruházott hatáskörében **MÓDOSÍTÁSOK IV./2022. című dokumentáció alapján 1 területre vonatkozóan a 66/2022. (IV.26.)** számú határozatával döntött a város 117/2005. (V.4.) sz. közgyűlési határozattal megállapított településszerkezeti tervének, valamint a 21/2007. (VI.12.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosításáról.

Magyarország Kormánya a **326/2022. (VIII.23.)** 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 nyilvánításról 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 vált.

A módosító eljárás 2022 novemberében FŐÉP/1690/2022. ügyiratszámon 1 területre a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) alapján egyszerűsített eljárás szabályai szerint indult meg. 2022. december 8-án lakossági fórumot tartottunk, ahol tárgyi módosításainkhoz ellenvélemény nem volt. Ennek emlékeztetőjét mellékeljük. (4. számú melléklet).

Nyíregyháza MJV **partnerségi egyeztetés** szabályairól szóló 10/2017. (II.24.) önkormányzati rendelete alapján megküldtük a rendezési terv módosításhoz kapcsolódó véleménykérő dokumentációkat az állandó partnereinknek (Területi Építész Kamara, Mérnöki Kamara, Nyírségi Civilház, E-misszió Egyesület). A véleményeket kiértékeljük, a válaszadók a módosítást támogathatóknak tartották. (2. számú melléklet)



A Korm. rendelet 66.§ (7) 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, 2023. február 6.

Tisztelettel:


Kovács Rita
városi főépítész



H a t á r o z a t - t e r v e z e t

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

**.../2023. (...) 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 IV./2022 – 1 terület, egyszerűsített eljárás)

A Bizottság

a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint folyamatban lévő alábbi rendezési terv módosítás esetében

- MÓDOSÍTÁSOK IV./2022. néven egyszerűsített eljárásban 1 területen történő módosítás -

az előterjesztést megtárgyalta, a 10/2017. (II.24.) önkormányzati rendelet alapján megtartott lakossági fórumokra és partnerségi egyeztetésre beérkezett véleményeket megismerte, a mellékelt kiértékelést **elfogadja**.

Utasítja: a Főépítészeti Osztályt a tárgyi rendezési terv módosítás eljárásának tovább folytatására.

Felelős: Kovács Rita városi főépítész

Határidő: folyamatos

Nyíregyháza, 2023. február

Erről értesülnek:

1.) a címzetes főjegyző és a polgármesteri hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői



2. sz. melléklet a FŐÉP/64-3/2023. számú előterjesztéshez

Partnerségi Véleményezés kiértékelése (A településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetési szabályairól szóló 10/2017. (II. 24.) önkormányzati rendelet alapján)		
FŐÉP/1690/2022. - Rendezési terv módosítás 1 terület (véleményezési szakasz)	Vélemények	Tervezői válaszok
1 Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Mérnök Kamara 4400 Nyíregyháza, Kálvin tér 14. I. emelet e-mail cím: mernoki.kamara@t-online.hu	2022. december16-ai véleményezési határidőig nem válaszolt.	-
2 Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Területi Építész Kamara 4400 Nyíregyháza, Őz utca 21. e-mail cím: epiteszkamara@gmail.com	A tervezett módosítással egyetértenek.	Tervezői észrevételt nem igényel.
3 Nyírségi Civilház 4400 Nyíregyháza, Damjanich u. 4-6. e-mail cím: nyirsegicivilhaz@enyft.hu	2022. december16-ai véleményezési határidőig nem válaszolt.	-
4 E-misszió Természet- és Környezetvédelmi Egyesület 4400 Nyíregyháza, Szabolcs u. 6. e-mail cím: tomoril@e-misszio.hu	2022. december16-ai véleményezési határidőig nem válaszolt.	-

A 2022.12.08. napján lefolytatott lakossági fórumon lakossági észrevétel, vélemény nem volt.

3. sz. melléklet a FŐÉP/64-3/2023. számú előterjesztéshez

2022. december

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési eszközeinek módosítása

Eljárás megnevezése:
MÓDOSÍTÁSOK IV./2022. – 1 terület

Eljárás típusa:
Egyszerűsített eljárás
(419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján)
Véleménykérő dokumentáció





ALÁÍRÓLAP

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Egyszerűsített eljárás - Véleménykérő dokumentáció
(a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján)

Terv készítő: Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Főépítészeti Osztály

Tervezők:


.....
Labbancz 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 -

Egyszerűsített eljárás - Véleménykérő dokumentáció
(a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján)

Módosítások IV./2022.

Tartalomjegyzék

1.	Előzmény	3
1.1.	A területre jelenleg hatályos koncepció és településrendezési eszközök.....	3
2.	Módosítással érintett terület	3
2.1.	Átnézeti térkép.....	3
2.2.	Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása	7
2.2.1.	1. Beavatkozási pont	7
3.	Beavatkozási pontok ismertetése	12
4.	Településszerkezeti módosítások.....	13
5.	Alátámasztó munkarész	14
5.1.	Főépítési nyilatkozat.....	14
5.2.	Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek.....	15
5.3.	Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat	15
6.	Szabályozási módosítások	16
6.1.	Tervezett helyi építési szabályzat – módosító rendelet tervezet.....	16



1. Előzmény

1.1. A területre jelenleg hatályos koncepció és településrendezési eszközök

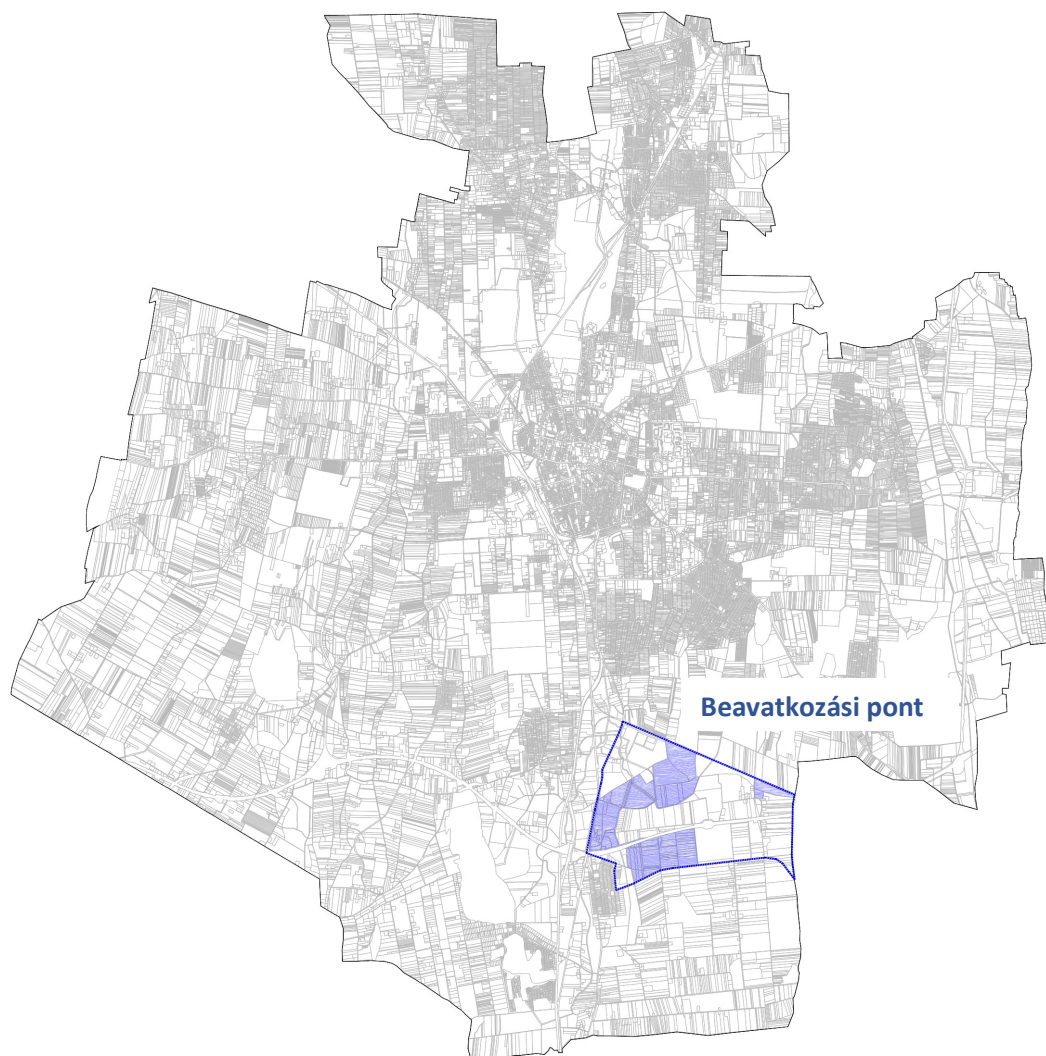
117/2005. (V.4) sz. határozattal elfogadott településszerkezeti tervének és leírásának elfogadásáról

21/2007. (VI. 12.) sz. KGY rendelettel elfogadott Nyíregyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervének elfogadásáról

2. Módosítással érintett terület

Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
1.	66/2022. (IV.26.)	I5, I6, J5, J6	Vasút- Közigazgatási határ- Nagykállói út- Belterületi határ- Vasút- Debreceni út	A Nyíregyháza Déli Ipari Park bővítését szolgáló ingatlanok szabályozási helyzetének rendezése.

2.1. Átnézeti térkép





Az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló **141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet módosításáról szóló 326/2022. (VIII. 23.) Korm. rendelet**

A Kormány a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló 2006. évi LIII. törvény 12. § (5) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 15. cikk (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § Az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) a következő 107. §-sal egészül ki:

„107. § E rendeletnek az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet módosításáról szóló 326/2022. (VIII. 23.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Módr99.) módosított 2. mellékletében foglalt táblázat B:78 mezőjét a Módr99. hatálybalépésekor folyamatban lévő közigazgatási hatósági ügyekben is alkalmazni kell.”

2. § Az R. 2. mellékletében foglalt táblázat B:78 mezőjében a „01470/10 és 01471” szövegrész helyébe a „01355/1, 01380/1, 01466/38, 01466/39, 01470/10, 01471, 01475/2, 01476/2, 01476/3, 01476/4, 01476/5, 01476/6, 01476/7, 01476/8, 01476/9, 01476/10, 01476/11, 01476/12, 01476/13, 01476/14, 01476/15, 01476/16, 01476/17, 01476/18, 01476/19, 01476/20, 01476/21, 01476/26, 01476/27, 01476/29, 01476/30, 01477, 01478/5, 01478/6, 01478/7, 01478/8, 01478/11, 01478/12, 01478/13, 01478/14, 01478/15, 01480/1, 01480/2, 01480/3, 01480/4, 01480/5, 01480/6, 01487, 01488/1, 01488/2, 01488/3, 01488/4, 01488/5, 01488/6, 01489, 01490/10, 01490/12, 01490/15, 01490/17, 01490/19, 01490/21, 01490/23, 01510, 01511, 01517/1, 01518/1, 01518/4, 01518/7, 01521/1, 01521/2, 01521/3, 01521/4, 01522/1, 01523, 01524, 01525, 01526/1, 01526/2, 01527/1, 01527/2, 01530/1, 01531/1, 01532, 01533/3, 01533/5, 01533/7, 01533/8, 01533/9, 01533/12, 01533/13, 01533/14, 01533/15, 01533/16, 01533/17, 01533/18, 01533/19, 01533/2, 01533/20, 01533/21, 01535, 01536/2, 01536/3, 01536/5, 01536/7, 01536/8, 01536/9 és 02406” szöveg lép.

3. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló **141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet módosításáról szóló 631/2021. (XI. 16.) Korm. rendelet alapján:**

A Kormány a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló 2006. évi LIII. törvény 12. § (5) bekezdés a) és d) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 15. cikk (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:



1. § Az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) a következő 74. §-sal egészül ki:

„74. § E rendeletnek az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet módosításáról szóló 631/2021. (XI. 16.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Módr66.) megállapított 2. mellékletében foglalt táblázat 78. sorát a Módr66. hatálybalépésekor folyamatban lévő közigazgatási hatósági ügyekben is alkalmazni kell.”

2. § Az R. 2. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

3. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Orbán Viktor s. k.,
miniszterelnök

1. melléklet a 631/2021. (XI. 16.) Korm. rendelethez

Az R. 2. mellékletében foglalt táblázat a következő 78. sorral egészül ki:

	(A)	B	C
1.	A beruházás megnevezése	A beruházás megvalósításának helyszíne	Koordinációra kijelölt kormány megbízott)
78.	Nyíregyházi Ipari Park bővítése	Nyíregyháza külterület 01468/15, 01475/1, 01476/1, 01476/24, 01476/28, 01476/31, 01476/32, 01476/33, 01478/1, 01478/2, 01490/1, 01490/2, 01490/11, 01490/13, 01490/14, 01490/16, 01490/18, 01490/20, 01490/22, 01491, 01492/1, 01492/2, 01493/2, 01494/2, 01494/3, 01494/4, 01494/6, 01494/7, 01494/9, 01494/10, 01494/11, 01494/12, 01494/13, 01494/14, 01494/15, 01495, 01496, 01497/2, 01497/3, 01497/4, 01497/5, 01497/6, 01497/7, 01497/8, 01497/9, 01497/11, 01497/12, 01497/13, 01497/14, 01497/15, 01497/16, 01497/17, 01498, 01499/2, 01499/3, 01499/4, 01499/5, 01500, 01502, 01503, 01504, 01505/1, 01505/2, 01505/3, 01505/4, 01505/5, 01505/6, 01505/7, 01505/8, 01505/9, 01505/10, 01505/11, 01506, 01509/3, 01509/4, 01509/5, 01509/6, 01509/7, 01509/8, 01509/9, 01509/10, 01509/11, 01509/12, 01509/13, 01509/14, 01509/15, 01509/16, 01509/17, 01509/18, 01509/19, 01509/20, 01509/21, 01512/1, 01512/2, 01512/3, 01512/4, 01512/5, 01512/6, 01515, 01516/1, 01516/2, 01516/3, 01516/4, 01516/5, 01516/6, 01526/2, 01546, 02408, 02410, 02411 és 02412 helyrajzi számú ingatlanok.	Szabolcs-Szatmár-Bereg megye Megyei Kormányhivatal vezető kormány megbízott



A Nyíregyháza megyei jogú város külterületén fekvő földrészletek beruházási célterületté nyilvánításáról szóló **1419/2022. (VIII. 23.) Korm. határozat alapján:**

A Kormány a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 11. § (2) és (3) bekezdésében és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 62/A. §-ában foglaltakra figyelemmel – a beruházási célterületre történő művelési ág változás átvezetése céljából – beruházási célterületté nyilvánítja a Nyíregyháza közigazgatási területén fekvő, az ingatlan-nyilvántartás szerint Nyíregyháza külterület 01355/1, 01380/1, 01466/38, 01466/39, 01475/2, 01476/2, 01476/3, 01476/4, 01476/5, 01476/6, 01476/7, 01476/8, 01476/9, 01476/10, 01476/11, 01476/12, 01476/13, 01476/14, 01476/15, 01476/16, 01476/17, 01476/18, 01476/19, 01476/20, 01476/21, 01476/26, 01476/27, 01476/29, 01476/30, 01477, 01478/5, 01478/6, 01478/7, 01478/8, 01478/11, 01478/12, 01478/13, 01478/14, 01478/15, 01480/1, 01480/2, 01480/3, 01480/4, 01480/5, 01480/6, 01487, 01488/1, 01488/2, 01488/3, 01488/4, 01488/5, 01488/6, 01489, 01490/10, 01490/12, 01490/15, 01490/17, 01490/19, 01490/21, 01490/23, 01510, 01511, 01517/1, 01518/1, 01518/4, 01518/7, 01521/1, 01521/2, 01521/3, 01521/4, 01522/1, 01523, 01524, 01525, 01526/1, 01526/2, 01527/1, 01527/2, 01530/1, 01531/1, 01532, 01533/3, 01533/5, 01533/7, 01533/8, 01533/9, 01533/12, 01533/13, 01533/14, 01533/15, 01533/16, 01533/17, 01533/18, 01533/19, 01533/2, 01533/20, 01533/21, 01535, 01536/2, 01536/3, 01536/5, 01536/7, 01536/8, 01536/9 és 02406 helyrajzi számú földrészleteket, valamint az ezen földrészletekből a telekalakítási eljárásokban hozott döntések véglegessé válását követően kialakított földrészleteket.

A Nyíregyháza város külterületén fekvő földrészletek beruházási célterületté nyilvánításáról szóló 1274/2020. (VI. 2.) Korm. határozat alapján:

A Kormány a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 11. § (2) és (3) bekezdésében foglaltakra figyelemmel beruházási célterületté nyilvánítja a Nyíregyháza megyei jogú város közigazgatási területén fekvő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti Nyíregyháza külterület 01512/1, 01512/2, 01512/3, 01512/4, 01512/5, 01512/6, 01516 és 01546 helyrajzi számú földrészleteket, valamint az ezen földrészletekből a telekalakítási eljárásban hozott döntések véglegessé válását követően kialakított földrészleteket.

2.2. Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása

2.2.1. 1. Beavatkozási pont

Vasút- Közigazgatási határ- Nagykállói út- Belterületi határ- Vasút- Debreceni út által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: <https://earth.google.com/web/>)

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának fejlesztési elképzelései megvalósításához a Nyíregyháza Déli Ipari Park bővítését szolgáló ingatlanok jelenlegi övezeti besorolása Egyéb ipari gazdasági zóna (Ge), Védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev), Mezőgazdasági általános zóna (Má).

A tervezett beruházás megvalósíthatóságának érdekében „a Nyíregyháza megyei jogú város külterületén fekvő földrészletek beruházási célterületté nyilvánításáról” szóló 1419/2022. (VIII. 23.) Kormány határozata alapján felsorolt ingatlanok fejlesztési terület megjelölése kerül ábrázolásra a hatályos szabályozási terven.

A szabályozási terven rögzített felirat: A Kormány 1419/2022. (VIII. 23.) számú Kormány határozata alapján kiemelt fejlesztési terület. „Fejlesztés”

A módosítás során területfelhasználás, övezet, építési övezet valamint az ezekre vonatkozó övezeti szabályok és normatív értékek nem kerülnek módosításra.



Jelenlegi szabályozás	
Építési övezeti kód	Má
Terület-felhasználás	Mezőgazdasági általános zóna
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	-
Megengedett építménymagasság	-
Mko	
Építési övezeti kód	Mko
Terület-felhasználás	Korlátozott használatú mezőgazdasági zóna
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	-
Megengedett építménymagasság	-
Ev	
Építési övezeti kód	Ev
Terület-felhasználás	Védelmi rendeltetésű erdőzóna
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	-
Megengedett építménymagasság	-
Z	
Építési övezeti kód	Z
Terület-felhasználás	Közpark zóna
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	-
Megengedett építménymagasság	-
Gk	
Építési övezeti kód	Gk
Terület-felhasználás	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	-
Megengedett építménymagasság	-



Jelenlegi szabályozás	
Építési övezeti kód	Ge 711765
Terület-felhasználás	Egyéb ipari gazdasági zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló - telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	2500
Megengedett legnagyobb beépítettség	50
Megengedett építménymagasság	7,5-9,5 m
Ge 711966	
Építési 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	10000
Megengedett legnagyobb beépítettség	50
Megengedett építménymagasság	9,5-12,5 m
Ge 711967	
Építési övezeti kód	Ge 711967
Terület-felhasználás	Egyéb ipari gazdasági zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló - telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	10000
Megengedett legnagyobb beépítettség	50
Megengedett építménymagasság	12,5-16,00 m

A Hész 13. § (2) bekezdése értelmében:

„(2) Mezőgazdasági általános zóna (Má)

- a) A zónába a jellemzően szántó művelési ágú mezőgazdasági területek tartoznak.
- b) A zónába eső telkeken a növénytermesztés, állattenyésztés, a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, illetve a jelen előírásokban rögzített feltételeknek megfelelő lakóépületek, valamint a jelen előírás 15. §-ban felsorolt építmények helyezhetők el.
- c) A zónába eső telken új építmény elhelyezése az OTÉK 63 előírásai szerint engedélyezhető.
- d) A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 3%-ot. Önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5%-a, de max. 300 m² építhető be. 1000 m²-t meghaladó épület csak szabályozási terv alapján helyezhető el.
- e) A telken újonnan elhelyezhető építmények – kivéve a mezőgazdasági technológiához közvetlen kapcsolódó építményeket - csak
 1. szabadon álló beépítési mód szerint,
 2. legalább 10,0 m előkert biztosításával,
 3. önálló lakóépület esetén legfeljebb 4,5 m építménymagassággal, magas tetővel és max. 40° tetőhajlásszöggel telepíthetők.
- f) Egy telken újonnan csak egy tanyaudvar alakítható ki, amelynek területe (lakóépület, gazdasági építmények és a hozzátartozó udvar által elfoglalt terület)
 1. nem lehet nagyobb, mint 6000 m² és a telek 50%-a,



2. utólag sem alakítható át önálló telekké, ha a megosztás következtében az újonnan kialakuló telek a legfeljebb 3%-os beépítettség előírásnak nem felel meg,
g) Lakóépület és gazdasági épület egy épületben nem helyezhető el.”

A helyi építési szabályzat 14.§ (1) bekezdése értelmében:

„(1) Mezőgazdasági kertes zóna (Mk)

a) A zónába a volt zártkertek, illetve zártkert jellegű kisüzemi művelésű, jellemzően gyümölcs, szőlő, kert művelési ágú kistelkes területek tartoznak.

b) A zónába eső telkeken a növénytermesztés és az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, illetve a jelen előírásokban rögzített feltételekkel lakóépületek is építhetők.

c) Az építmény-elhelyezés feltételeit a zónába eső telkeken az OTÉK előírásai tartalmazzák.

d) A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 3%-ot. Önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5%-a (de max. 300 m²) építhető be. Lakóépület és gazdasági épület egy épületben nem helyezhető el. Az állattartó épület által elfoglalt terület nem haladhatja meg a 100 m²-t. 600 m²-t meghaladó épület építéséhez az építési engedélyezési eljárást megelőzően elvi építési engedélyt kell benyújtani.

e) A telken újonnan elhelyezendő építmény

1. szabadon állóan,

2. legalább 10,0 m előkert biztosításával,

3. legfeljebb 3,5 m építménymagassággal,

f) Állattartó telep a zónában nem létesíthető.”

A Hész 13. § (1) bekezdése értelmében:

„(1) Védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev)

A terület elsődlegesen védelmi (környezet-védelmi, ill. természetvédelmi) rendeltetésű célokat szolgál.

A területen épület újonnan nem helyezhető el.”

A Hész 12. § értelmében:

„(1) A közparkok –közterek (közterek) céljára kijelölt területen a terület min. 50%-át zöldfelülettel, ill. vízfelülettel fedetten kell kialakítani, amennyiben szabályozási terv ettől eltérően nem rendelkezik. A közparkon, köztéren belül felszíni víztározók, dísztavak, szökőkutak létesíthetők.

(2) A területen a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, köztéri szobor, gyermekjátszótér, nyilvános WC) helyezhető el.

(3) A területnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.

(4) A zóna területén épület és építmény újonnan nem helyezhető el, kivéve a zóna alapvető rendeltetését biztosító, annak működtetéséhez településképi eljárással igazolt építmények (mint pl. zenepavilon, esőbeálló, ideiglenes, a működtetésére nézve 90 napot meg nem haladó időtartamig helyet foglaló mobil – nem pavilon – árusítóhely), a terület 0,5 %-a összterület mértékéig.

(5) A területen

a) terepszint alatti garázsok közpark vagy köztér területén elhelyezhetők (kivéve Sóstógyógyfürdő területén, ahol ezek nem helyezhetők el), melyeket legalább 50 cm földtakarással kell ellátni,

b) a terepszint alatti garázsok földtakarással együtt is legfeljebb 1,0 m-rel emelkedhetnek a terepcsatlakozás fölé.

c) A terepszint alatti garázsok vagy parkolók részére építési telket kell kialakítani. A garázs fölötti zöldterületet közterületként kell kezelni.”

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.

(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. § (4) 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,

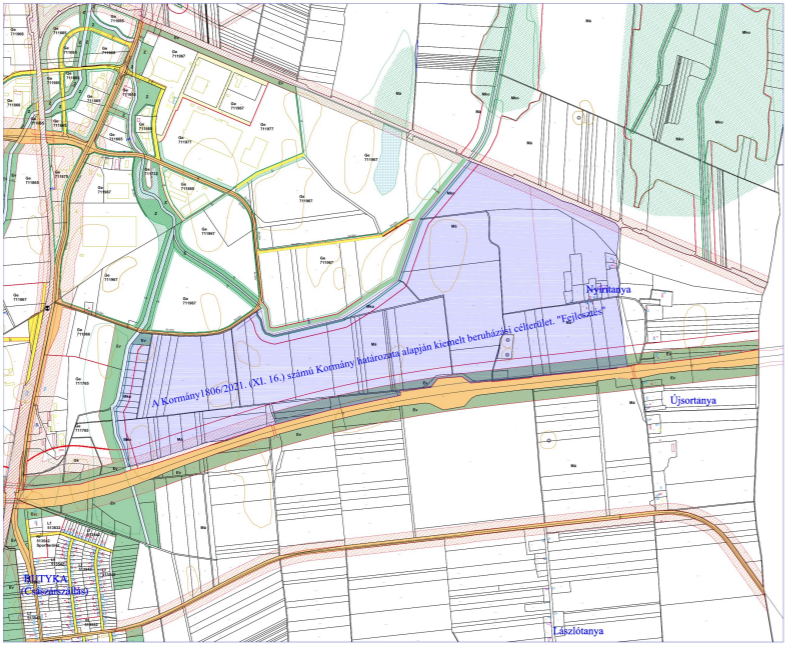
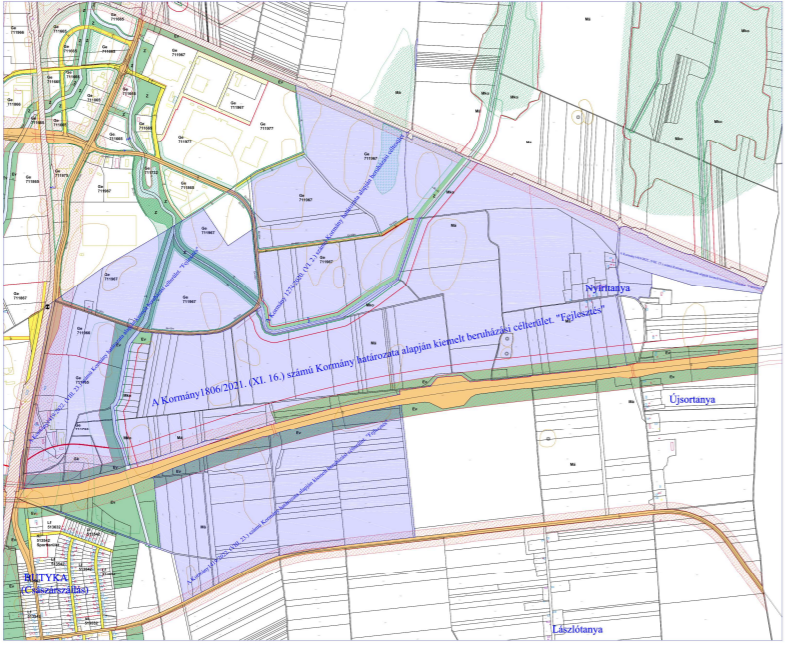
c) meglévő épületek a b. pont szerinti funkciókra nem alakíthatók át.”

(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.”

Az építési övezet tervezett besorolása, normatív értékek nem kerülnek módosításra.

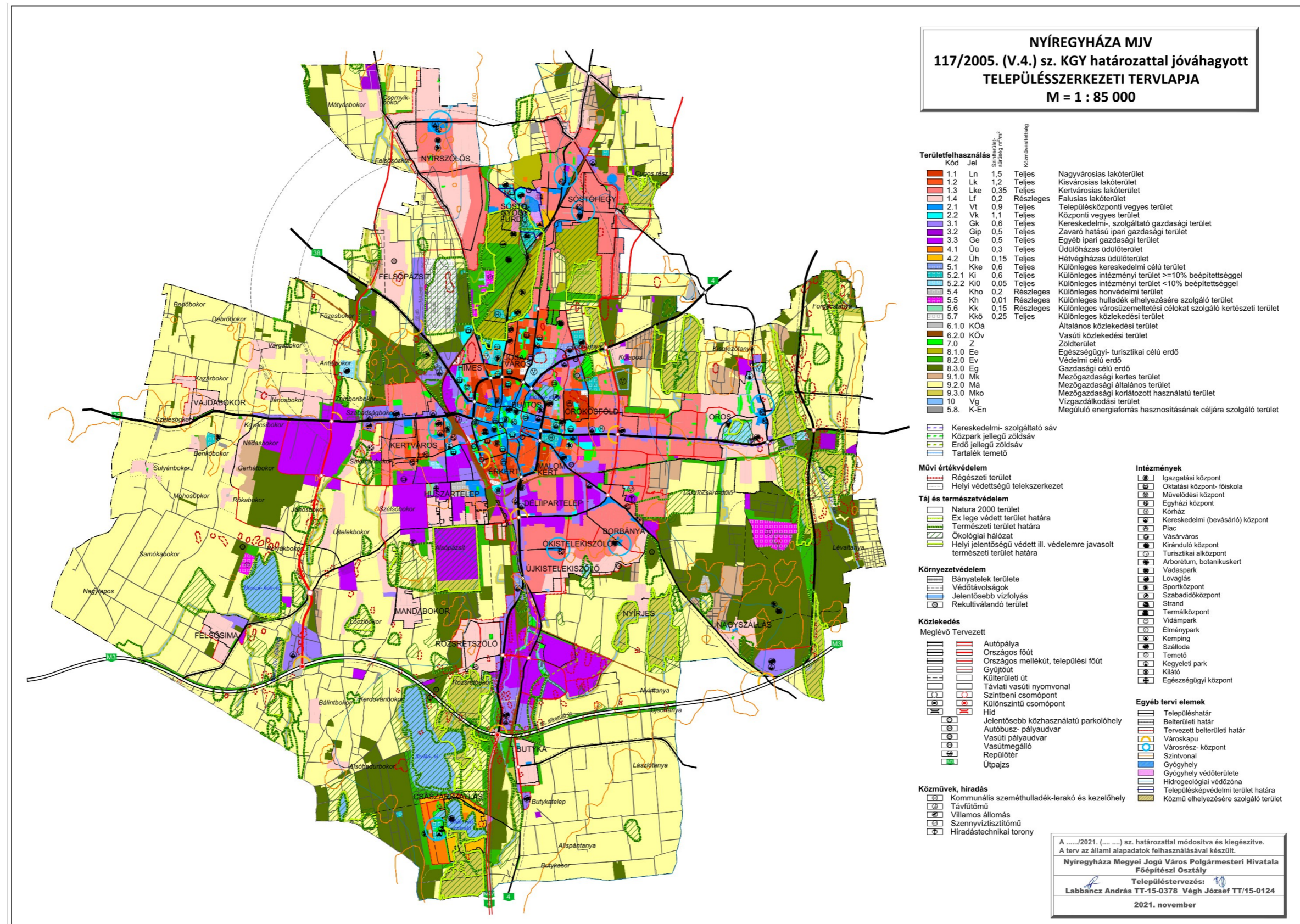


3. Beavatkozási pontok ismertetése (A módosított tervi részek minden esetben előzetes tervezetek, azok tájékoztató jellegűek!)

1.	A tervezési feladat	A terv, illetve program célja	Terület (ha)	A módosítás lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége	Jelenlegi területhasználat, (műv. ág)	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ
	<p>Nyíregyháza Vasút- Közigazgatási határ- Nagykállói út- Belterületi határ- Vasút- Debreceni út által határolt terület. A Nyíregyháza Déli Ipari Park bővítését szolgáló ingatlanok szabályozási helyzetének rendezése.</p>	<p>A terület szabályozási helyzetének biztosítása, szükség szerinti sajátos jogintézmények igénybevételéhez.</p>	<p>219,39</p>	<p>A Kormány határozatban adott eszközök helyi rendeletbe történő beépítése. A meglévő fejlesztési programhoz (stratégia, koncepció) illeszkedik, azzal összhangban van.</p>	<p>„beépítetlen terület”</p>	<p>Egyéb ipari gazdasági zóna (Ge), Védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev), Mezőgazdasági általános zóna (Má)</p>
<p>Hatályos szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>				<p>A TERV/PROGRAM HATÁSA EGYÉB TERVEKRE, PROGRAMOKRA</p>	<p>Szab keretet tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan:</p> <p>Igen.</p>	
<p>Tervezett szabályozási terv kivonata</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>					<p>Befolyásol más tervet vagy programot, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve programra:</p> <p>Nem.</p>	
					<p>Fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére:</p> <p>Nem, hatása nincs.</p>	
					<p>Vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak:</p> <p>Nem.</p>	
					<p>Van jelentősége a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából:</p> <p>Nincs.</p>	
				<p>VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK</p>	<p>Időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján:</p> <p>Állandósult hatást vált ki.</p>	
					<p>Összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást:</p> <p>Igen.</p>	
					<p>Az országhatáron átterjednek:</p> <p>Nem.</p>	
				<p>TERÜLET ÉRTÉKE, SÉRÜLÉKENYSÉGE</p>	<p>Olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek:</p> <p>Nem.</p>	
					<p>Nagyságrendje és területi kiterjedése alapján:</p> <p>A településhez mérten nagy, meghatározó nagyságrendű.</p>	
					<p>Olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védeltséget élveznek:</p> <p>Igen.</p>	
				<p>Feltételezhetően a 2/2005 (I. 11) Korm. rendelet 4. számú melléklet 3.5.2 és 3.6.2 pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő:</p> <p>Nem.</p>		
				<p>A környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges:</p> <p>Nem.</p>		
				<p>A területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van:</p> <p>Nincs.</p>		
				<p>A terület hasznosítása, használata intenzív:</p> <p>A terület használatának intenzitása jelentősen megváltozik. A beépítés intenzitás, közlekedési kényszerek nagyságrendekkel nagyobb értéket vehetnek fel a tervezett projekt megvalósítása esetén.</p>		



4. Településszerkezeti módosítások



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



5. Alátámasztó munkarész

5.1. 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.	Környezetalkítási 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 nem került kidolgozásra , 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

Nyíregyháza, 2022. december



5.2. Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek

A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben nem befolyásolják a településképi 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 településképi befolyásoló szabályozási irányelvekre adott rendeleti válaszokat a hatályos rendelkezés már tartalmazza, azokon változtatni nem szükséges.

5.3. Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

Új beépítésre szánt terület nem jön létre a módosítás során.



6. Szabályozási módosítások

6.1. Tervezett helyi építési szabályzat – módosító rendelet tervezet

RENDELET-TERVEZET

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Közgyűlésének
...../2022. (.....) 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 I. – 1 terület)**

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése

az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában, a 62. § (6) bekezdés 6.) pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 41. § (2) bekezdésében és 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Komplex Engedélyezési, Természetvédelmi és Nyilvántartási Osztály
Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság
Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság
Országos Vízügyi Főigazgatóság
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
Szabolcs- Szatmár- Bereg Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály
Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály
Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Vasúti Hatósági Főosztály
Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály
Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, mint Katonai Légügyi Hatóság
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki, Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály
Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal, Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály



Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztály
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság Közlekedérendészeti Osztály
Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Mérésügyi Főosztály Bányászati Osztály
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság- Debreceni Hatósági Iroda
Országos Atomenergia Hivatal Nukleáris Biztonsági Igazgatósága
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1.
Nyíregyháza Rendőrkapitányság Közrendvédelmi és Határrendészeti Osztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzati Hivatal Megyei Főépítésze

a Korm. rendelet 42.§ (6) bekezdésre figyelemmel a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze záró szakmai véleményének megadásával a következőket rendeli el:

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága, valamint Nyíregyháza Megyei Jogú Város Jogi, Ügyrendi és Etikai Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§. Ör. 1. számú mellékletét képző szabályozási tervlap módosítását jelen rendelet 1. melléklete szerinti 1 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. december

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző



Nyíregyháza MJV Településrendezési eszközeinek módosítása – IV./2022.
- Egyszerűsített eljárás, véleménykérő dokumentáció -

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 véderdő)
	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 mélyfekvésű 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 oldalszárnyak
	Többszintes területfelhasználás

HATÁRVONALAK

	Tervezett belterület határa
	Beépítésre szánt terület határa külterületen
	Sajátos előírások területének határa a terület sorszámaival
	Elővásárlási joggal érintett terület határa
	Városkapu zóna határa
	Védőterületek határa
	Építési övezetek, övezetek határa és jele (a színek határa egyben övezet-határ is, ilyenkor nem kerül külön jelölésre az övezet-határ)
	Műemléki környezet határa
	Régészeti terület határa (védett, ill. védelemre javasolt)
	Helyi védettségű településszerkezet
	Helyi védettségű településkép
	Helyi védettségű temető
	Országos jelentőségű természetvédelmi terület (ex lege védett)
	Természeti terület határa
	Helyi jelentőségű védett, ill. védelemre javasolt természetvédelmi terület határ
	Hydrogeológiai védelmi zóna határa
	Bányatelek határa (országos érvényű jogszabályok szerint)
<td>Jelentős szint alatti gépjárműparkoló területének határa gépjárműszámmal (fejlesztés szerinti gépjárműszámmal)</td>	Jelentős szint alatti gépjárműparkoló 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
	Ónálló vagy kijelölt kerékpárút tengelye
	Ónálló gyalogút tengelye, ha az nem díszburkolaton van
	Szabályozási szélesség
	Zajvédő fal
	Telektömbre vonatkozóan telekalakítási terv készítenő

PONTSZERŰ VAGY JELKÉPES ELEMEK

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

TÁJÉKOZTATÓ RAJZI ELEMEK (melyekhez nem tartozik szabályozási előírás)

	Közlekedésből származó zaj mérése javasolt
	Tervezett telekhatár
	Magánút
	Oldalsó telekhatáron való összeépítés lehetősége (zártudvar)
	Rekultivációs terület határa
	Repülőter 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 az 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
Művi védelmi határvonalak
1. Műemléki környezet határa
2. Helyi települési értékvédelmi terület határa
Tájé- 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	kiev. városias lakózóna
Lke	kertvárosias lakózóna
Lf	falusias lakózóna
Vt	településközpont vegyes zóna
Vk	központi vegyes zóna
Gk	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
Gip	zavaró hatású ipari gazdasági zóna
Ge	egyéb ipari gazdasági zóna
Üü	üdülöházak üdülőzóna
Üh	hétvégi házias üdülőzóna
Kke	különleges kereskedelmi célú zóna
Ki	különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével >= 10% beépítettséggel
KIO	különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével < 10% beépítettséggel
Kho	különleges honvédelmi zóna
Kh	különleges hulladék elhelyezésére szolgáló zóna
Kk	különleges városüzemeltetési célokat szolgáló kertészeti zóna
Kkó	különleges közlekedési zóna
Beépítésre nem szánt területen belül	
KÖá	általános közlekedési zóna
KÖk	vasúti közlekedési zóna
Z	közpark zóna
Ev	védelmi rendeltetésű erdőzóna
Ee	egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőzóna
Eg	gazdasági rendeltetésű erdőzóna
Mk	mezőgazdasági kertés zóna
Má	mezőgazdasági általános zóna
Mkó	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 kertességi
	5. külső kertességi
	6. tanyabokros
	7. egyéb
Ln .X....	a második szám azt jelzi, hogy az építési övezet kialakult vagy nem kialakult kategóriába tartozik
	0. kialakult
	1. nem kialakult
Ln ..X...	a harmadik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben milyen beépítési mód alkalmazható
	1. szabadonálló - telepszerű
	2. szabadonálló - általános
	3. oldalhatáron álló
	4. ikres
	5. zárt sorú - általános
	6. zárt sorú - keretes
	0. adottságtól függően
	X,Y,Z sajátos előírás
Ln ...X..	a negyedik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legkisebb építési telek nagysága
	1. 180 m ²
	2. 450 m ²
	3. 600 m ²
	4. 720 m ²
	5. 1000 m ²
	6. 1500 m ²
	7. 2500 m ²
	8. 4000 m ²
	9. 10000 m ²
	0. adottságtól függően
	X,Y,Z sajátos előírás
LnX.	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 előírás
LnX.	a hatodik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mi a megengedett építménymagasság
	1. = < 3,5 m
	2. = < 4,5 m
	3. = < 6,5 m
	4. = < 7,5 m
	5. 7,5-9,5 m
	6. 9,5-12,5 m
	7. 12,5-16,0 m
	0. adottságtól függően
	X,Y,Z sajátos előírás
Ln 2154X5(B)	Sajátos építési övezet jele, a zárójelbe tett betű a vonatkoztatási terület jelére utal

Készült az állami alapadatok felhasználásával

EMLÉKEZTETŐ

**Nyíregyháza MJV Településrendezési eszközeinek módosítása
MÓDOSÍTÁSOK IV./2022. - 1 területre vonatkozóan
lakossági fórumon történő ismertetéséről**

A lakossági fórum időpontja: 2022. december 8. (csütörtök) 16.00 óra.

Helyszín: Polgármesteri Hivatal, Bencs-terem.

Jelenlévők: a jelenléti ív szerint

Kovács Rita városi főépítész asszony ismertette a megjelentekkel, hogy a Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata jogszabályi kötelezettségének eleget téve a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározottak, valamint Partnerségi Egyeztetési Szabályzatban foglaltaknak eleget téve lakossági fórum megtartása szükséges Nyíregyháza MJV településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában. A módosító eljárás egyszerűsített eljárás szabályai szerint folytatható le.

Módosítással érintett terület

Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
1.	66/2022. (IV.26.)	I5, I6, J5, J6	Vasút- Közigazgatási határ- Nagykállói út- Belterületi határ- Vasút- Debreceni út	A Nyíregyháza Déli Ipari Park bővítését szolgáló ingatlanok szabályozási helyzetének rendezése.

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának fejlesztési elképzelései megvalósításához a Nyíregyháza Déli Ipari Park bővítését szolgáló ingatlanok jelenlegi övezeti besorolása Egyéb ipari gazdasági zóna (Ge), Védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev), Mezőgazdasági általános zóna (Má).

A tervezett beruházás megvalósíthatóságának érdekében „a Nyíregyháza megyei jogú város külterületén fekvő földrészletek beruházási célterületté nyilvánításáról” szóló 1419/2022. (VIII. 23.) Kormány határozata alapján felsorolt ingatlanok fejlesztési terület megjelölése kerül ábrázolásra a hatályos szabályozási terven.

A szabályozási terven rögzített felirat: A Kormány 1419/2022. (VIII. 23.) számú Kormány határozata alapján kiemelt fejlesztési terület. „Fejlesztés”

A módosítás során területfelhasználás, övezet, építési övezet valamint az ezekre vonatkozó övezeti szabályok és normatív értékek nem kerülnek módosításra.

Felszólalások/észrevételek:

Hudivók Róbert

A módosító dokumentációban szereplő ingatlanok darabszáma nem egyezik meg a kormányrendeletben megjelenő helyrajzi számok darabszámával.

A dokumentáció 7. oldalán szereplő mondat nem értelmezhető, ellentmondásos van a mondat és a módosító dokumentáció további részei között. - „A módosítás során területfelhasználás, övezet, építési övezet valamint az ezekre vonatkozó övezeti szabályok és normatív értékek nem kerülnek módosításra.” -

A dokumentációban lévő Főépítési nyilatkozat 3. pontjában elírás történt.

Kovács Rita

Az Ipari Park területére vonatkozó eljárás a megjelenő Kormány rendeletek függvényében zajlik. A módosítások a folyamatos összhang megteremtéséről szólnak. Az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendeletben (továbbiakban: Rendelet) szereplő helyrajzi számok darabszáma természetesen nem egyezik meg a jelen dokumentációban szereplő ingatlanok darabszámával, mert ez már a 3. módosító eljárás. A Rendeletben az Ipari Park teljes területét érintő helyrajzi számok szerepelnek, míg a jelen eljárásban csak a legutóbb kiemelt területek, mivel a többi már módosult.

A dokumentációban szereplő „*mondat*” és maga a módosítás között nincs ellentmondás, mivel jelen esetben nem történik szabályozási terv módosítás csak a Rendelettel történő összhang megteremtése. A tényleges módosítás a hozzá kapcsolódó biológiai aktivitási érték visszapótlásával együtt az új rendezési terv készítésével kerül megtervezésre.


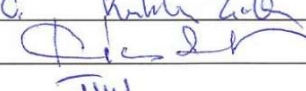
Az észrevételt köszönjük, a dokumentációt javítani fogjuk.

Jelenléti ív

Tárgy: Nyíregyháza MJV rendezési tervének módosítása
1 terület - tárgyalásos eljárásban, véleményezési szakasz

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

Időpont: Nyíregyháza, 2022. december 8., 16:00

S.sz	Név	Aláírás
1.	Mikó Dániel	
2.	Hudivók Róbert	Hudivók Róbert
3.	Kukucska Zsolt	n.c. Kukucska Zsolt
4.	Kovács Rita	
5.	TEKERNYEI ZSÓFI KATALIN	Teker
6.		
7.		
8.		
9.		
10.		
11.		
12.		
13.		
14.		
15.		
16.		
17.		
18.		
19.		
20.		
21.		
22.		
23.		
24.		
25.		
26.		
27.		
28.		
29.		