



Ügyiratszám: FŐÉP/256-12/2024.
Ügyintéző: Kukucska Zsolt

ELŐTERJESZTÉS

- Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsághoz –

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításához szükséges partnerségi vélemények kiértékelésének jóváhagyásáról (MÓDOSÍTÁSOK VIII./2021. – 2 terület, tárgyalásos eljárás)

Tisztelt Bizottság!

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága átruházott hatáskörében **MÓDOSÍTÁSOK VIII./2021. című dokumentáció alapján 2 területre vonatkozóan** 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.

A módosító eljárás 2021 decemberében indult FŐÉP/2396/2021. ügyiratszámon 2 területre vonatkozóan tárgyalásos eljárásban. A településrendezési eszközök módosítása a **tartalmi követelményeket tekintve** az OTÉK 121.§ (1) bekezdés alapján 2012. augusztus 6-án hatályos II. fejezete, valamint 1. számú melléklete és a településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete figyelembevételével készül el. Az **eljárásrendjét tekintve** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 78. § szerint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: korábbi Korm. rendelet) VI. Fejezetének eljárási rendelkezései alapján a tárgyalásos eljárás szabályai szerint folytatható le, mivel a módosító eljárás 2022. június 30. előtt kezdődött.

A teljes körű nyilvánosság biztosításának érdekében a **lakossági fórumot a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló 146/2023. (IV. 27.) Korm. rendeletben** foglaltakat figyelembe véve **elektronikus úton folytattuk le**. A hirdetményt a 2024. március 4-én megjelenő Nyíregyházi Naplóban és a honlapunkon közzétettük. Nyíregyháza MJV partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 10/2017. (II.24.) önkormányzati rendelete alapján megküldtük a rendezési terv módosításhoz kapcsolódó véleménykérő dokumentációnkat az **állandó partnereinknek** (Területi Építész Kamara, Mérnöki Kamara, Nyírségi Civilház, E-misszió Egyesület) A véleményeket kiértékeljük.

A partnerségi véleményezésre beérkezett véleményeket kiértékeljük. Az elektronikus úton lefolytatott lakossági fórumra lakossági **észrevétel, vélemény nem érkezett** a 2024. március 18-i határidőig. (2. számú melléklet)



A Korm. rendelet 39.§ (2) bekezdése szerint és a 10/2017. (II.24.) önkormányzati rendelet alapján a beérkezett véleményeket ismertetni kell a képviselő testülettel. A 26/2019. (XII.20.) önkormányzati rendelet 2. mellékletének 12.9. pontja szerint a Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság átruházott hatáskörében dönt a településrendezési eszközök partnerségi egyeztetési eljárásainál a **beérkezett vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról.**

Fenti előterjesztés alapján kérem T. Bizottságot a mellékelt határozat tervezet jóváhagyásával a **beérkezett véleményeket és azok kiértékelését** elfogadni szíveskedjen. (1. számú melléklet)

Nyíregyháza, 2024. március 13.

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**

**.../2024. (...) 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 VIII./2021. – 2 terület, tárgyalásos eljárás)

A Bizottság

a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerint folyamatban lévő alábbi rendezési terv módosítás esetében

- MÓDOSÍTÁSOK VIII./2021. néven tárgyalásos eljárásban 2 területen történő módosítás

a 10/2017. (II.24.) önkormányzati rendelet és a 146/2023. (IV. 27.) Korm. rendelet alapján elektronikus úton megtartott lakossági fórumra és partnerségi egyeztetésre beérkezett véleményeket megismerte és a mellékelt kiértékelést **elfogadja**.

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

Felelős: Kovács Rita városi főépítész

Határidő: folyamatos

Nyíregyháza, 2024. március

Erről értesülnek:

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



EMLÉKEZTETŐ

Nyíregyháza MJV rendezési tervének módosítása 2 területre vonatkozóan az elektronikusan lefolytatott lakossági fórumon történő ismertetéséről

A lakossági fórum időpontja: 2024. március 4. (megjelenés - Nyíregyházi Napló)

Helyszín: Polgármesteri Hivatal, elektronikus úton

Jelenlévők: -

A vélemények beérkezési határideje: 2024. március 18. hétfő

A veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló 146/2023. (IV. 27.) Korm. rendeletben és a 10/2017. (II.24.) önkormányzati rendelet foglaltakat figyelembe véve a helyi partnerségi egyeztetés, valamint a lakossági fórum elektronikusan történik.

A partnerségi véleményezés meghirdetésre került a Nyíregyházi naplóban és az önkormányzat honlapján, a véleményezési dokumentációt közzétettük a honlapon. Elektronikus úton 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 partnerségi véleményezésre nem érkezett vélemény, mely eljárás szakaszt a jogszabályi előírások alapján kiértékeljük.

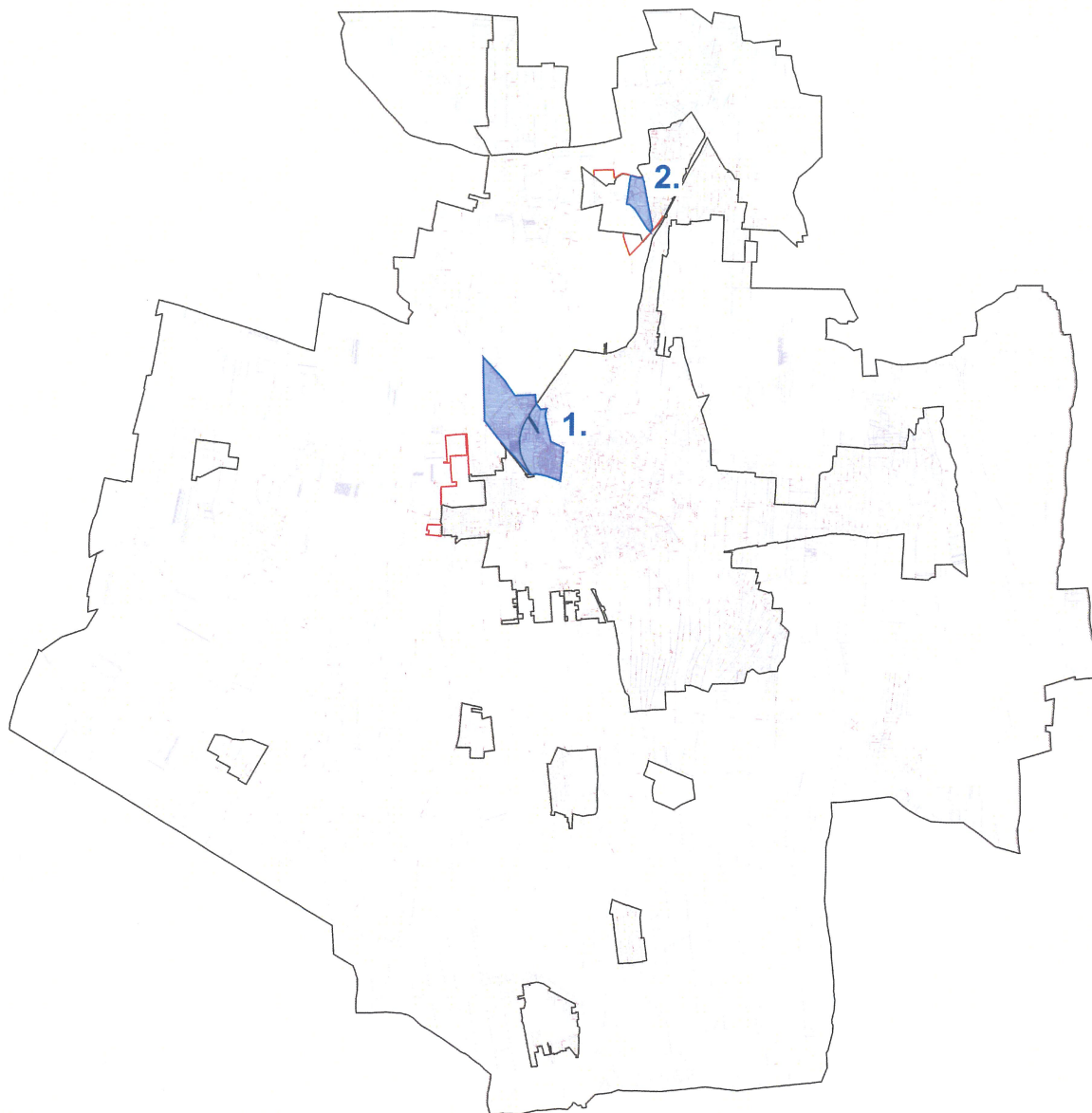
Az elektronikusan lefolytatott lakossági fórumokra lakossági észrevétel, vélemény nem érkezett.

Beavatkozási területek

Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Módosítás tárgya
MÓDOSÍTÁSOK VIII./2021., 2 terület - tárgyalásos eljárás			
1.	65/2021. (IX. 27.)	E4	A Tokaji út a Rákóczi Ferenc utca Mező utca és Kopogó utca közötti szakaszán külön szintű csomópont és a hozzá kapcsolódó 2x2 forgalmi sáv kialakításához a területi lehatárolás alapján a szabályozási tervben jelölt közlekedési célú közterület
2.	54/2021. (VIII.26.)	C5	Aquarius Élményfürdőnél lévő területen a 15108 hrsz.-ú ingatlanon tervezett II. rendű közlekedési célú közterület törlése történik.



Átnézeti térkép nyíregyháza közigazgatási területéről



1. Beavatkozási pont – Tokaji út



2. Beavatkozási pont – Sóstógyógyfürdő



(Forrás: www.google.hu/maps)

2024. március

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési eszközeinek módosítása

Eljárás megnevezése:
MÓDOSÍTÁSOK VIII./2021. – 2 terület

Eljárás típusa:
Tárgyalásos eljárás
(314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján)
Véleménykérő dokumentáció





ALÁÍRÓLAP

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Tárgyalásos eljárás - Véleménykérő dokumentáció
(a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján)

Terv készítő: **Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Főépítészeti Osztály**

Tervező:




Végh József
településmérnök
TT/15-0124

Városi főépítész:



Kovács Rita
városi főépítész

Tervező munkatársak:



Kovács Rita
építésmérnök
városépítési –városgazdálkodási
szakmérnök



Kukucska Zsolt
okleveles építőmérnök



Telekfiné Bódi Mária
okleveles településmérnök



Máriás Éva
okleveles településmérnök



NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Tárgyalásos eljárás - Véleménykérő dokumentáció
(a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján)

Módosítások VIII./2021.

Tartalomjegyzék

1.	Előzmény	5
1.1.	A területen jelenleg hatályban lévő településrendezési eszközök.....	5
1.2.	Átnézeti térkép.....	5
1.3.	Átnézeti térkép – kivágatok.....	6
1.4.	Módosítással érintett területek	6
1.5.	Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása	7
1.5.1.	1. Beavatkozási pont - Tokaji út	7
1.5.2.	2. Beavatkozási pont – Sóstógyógyfürdő	11
2.	Beavatkozási pontok ismertetése	16
3.	Településszerkezeti módosítások.....	18
3.1.	Nyíregyháza Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv - Jelmagyarázat	19
3.2.	Tervezett Szerkezeti Terv	20
3.3.	2. Beavatkozási pont szerkezeti terv kivonata	21
4.	Alátámasztó munkarész	22
4.1.	Főépítész nyilatkozat	22
5.	Szabályozási módosítások	23
5.1.	Hatályban lévő helyi építési szabályzat - változó bekezdések	23
5.2.	Tervezett helyi építési szabályzat – módosító rendelet tervezet.....	23
6.	A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása	29
6.1.	A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat	29



Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

54/2021. (VIII.26.) számú
határozata

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

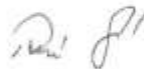
2. A módosítások az alábbi területeket érintik:

- Chem- System Kft. Nyíregyháza, Tó u. 5. sz. alatti telephely tömbjén veszélyességi övezet kialakítása,
- MÉH Hulladékgyűjtési és Környezetipari Zrt. Nyíregyháza, Kinizsi u. 1. szám alatti telephelyén lévő ingatlanok kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zónából (Gk) zavaró hatású ipari gazdasági zónába (Gip) sorolása,
- Bottyán János utca menti iparterületen lévő Nyíregyháza 6867/3, 6865/21 és 6865/22 hrsz.-ú ingatlanokon lévő tervezett II. rendű közlekedési célú közterület törlése,
- Nyíregyházi Egyházmegye Nyíregyháza- Rozsártszőlő 14128 hrsz.- ú ingatlanon településrendezési eszközök módosítása,
- Nyíregyházi Egyházmegye Nyíregyháza- Borbánya 9732/3 hrsz.-ú ingatlanon településrendezési eszközök módosítása,
- Nyíregyháza, Kemecei út 0284/8 hrsz.-ú külterületi ingatlan tervezett II. rendű közlekedési célú közterületként jelölt parkoló területének törlése,
- Nyíregyháza- Sóstógyógyfürdő Élmenyfürdő területén településrendezési eszközök módosítása,
- Nyíregyháza- Kötapos 01884/5 hrsz.-ú ingatlan keleti részén tartalek temető kijelölése.

3. A Bizottság **utasítja** a városi főépítésszt, hogy a településrendezési tervek módosításának elkészítéséről intézkedjen, és a 314/2012.(XI. 08.) Korm. rendelet 32.§-ában meghatározott egyeztetési eljárás lebonyolítása után a terv módosítását Közgyűlésre terjessze elő.

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

Nyíregyháza, 2021. augusztus 24.


Tormási Géza
a Bizottság elnöke

Erről értesülnek:

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



Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

65./2021. (IX.27.) számú
határozata

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosítására
(A rendezési terv módosítási kérelmeinek 2021. év szeptemberi 2. 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:

- Volán Nyíregyháza, Korányi Frigyes utcai telephely tömbjén elővásárlási jog kijelölése,
- A Korányi F. u. 2367/3. hrsz. alatti telephelyén lévő ingatlan különleges közhasznátú építményi zónából (KIO) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zónába (Gk) sorolása
- A Nyíregyháza, 38. számú főút - 100. számú vasútvonal külön szintű csomópontjának megvalósításához kapcsolódó szabályozási tervi módosítások

3. A Bizottság **utasítja** a városi főépítészt, hogy a településrendezési tervek módosításának elkészítéséről intézkedjen, és a 314/2012.(XI. 08.) Korm. rendelet 32.§-ában meghatározott egyeztetési eljárás lebonyolítása után a terv módosítását Közgyűlésre terjessze elő.

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

Nyíregyháza, 2021. szeptember 27.

Tormási Géza
a Bizottság elnöke

Erről értesülnek:

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

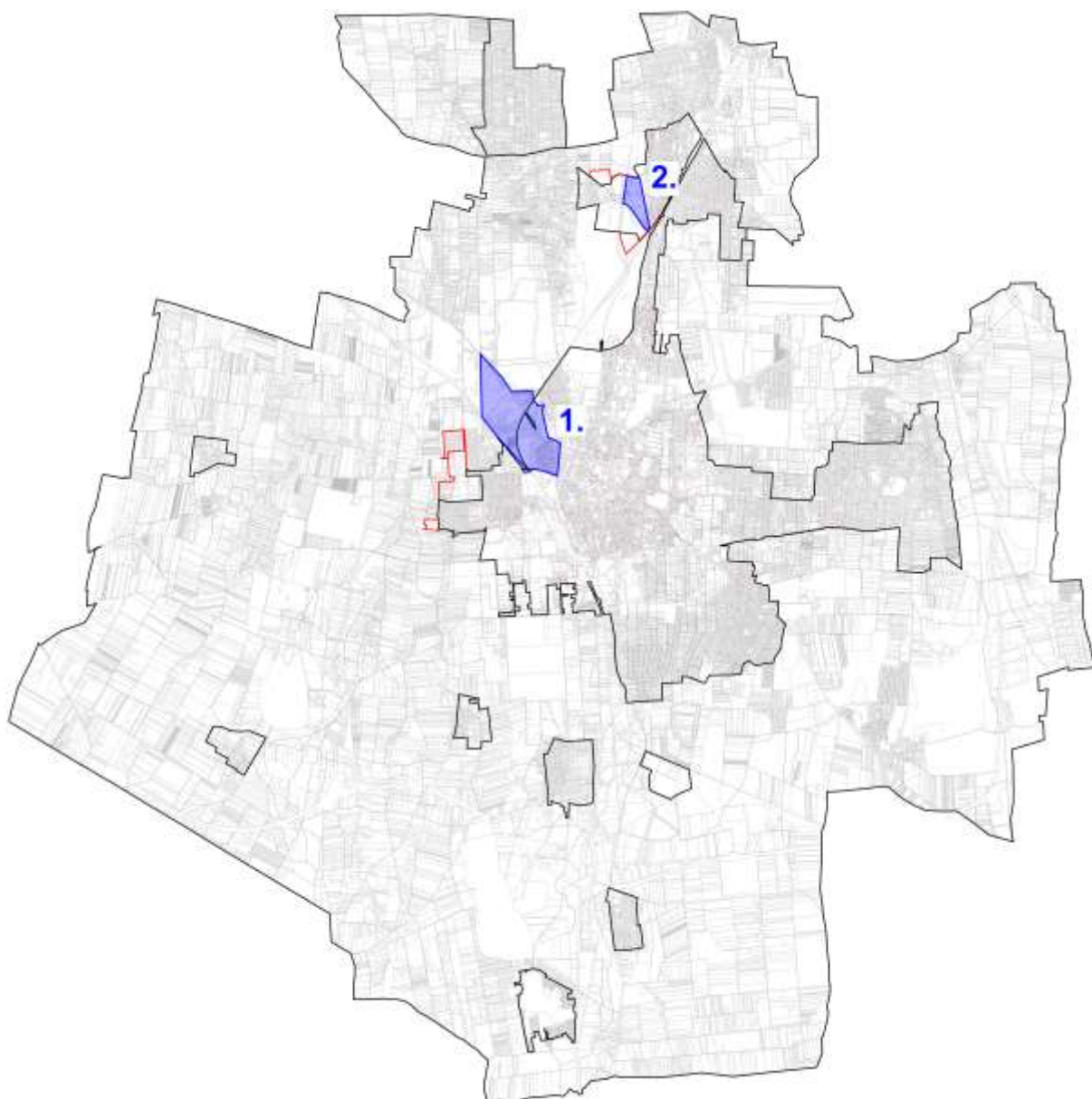


1. Előzmény

1.1. A területen jelenleg hatályban lévő településrendezési eszközök

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

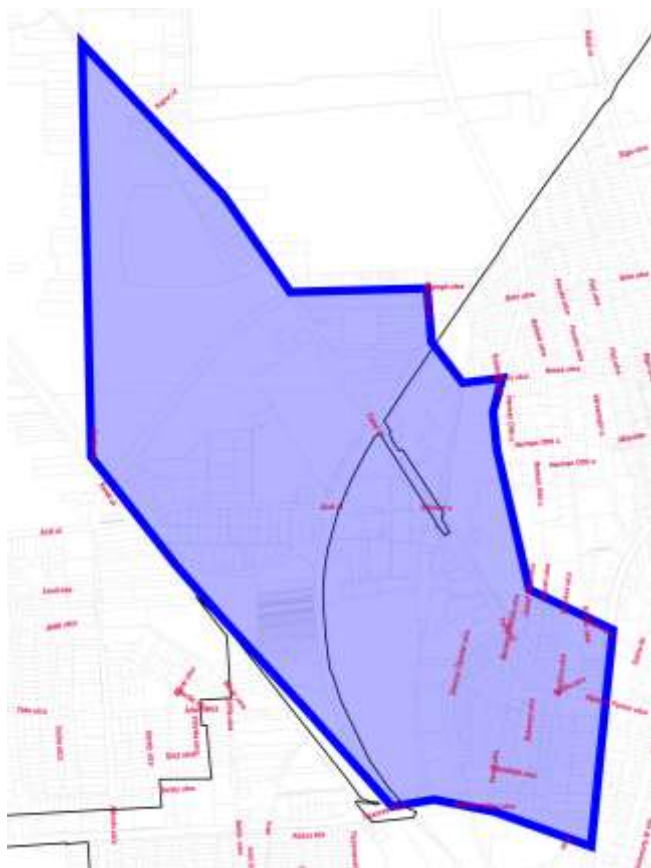
1.2. Átnézeti térkép





1.3. Átnézeti térkép – kivágatok

1. beavatkozási pont – Tokaji út



2. beavatkozási pont - Sóstógyógyfürdő



1.4. Módosítással érintett területek

Sor-szám	Megindító határozat száma	Szelvé ny-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
1.	65/2021. (IX. 27.)	E4	Tokaji út - Kopogó utca - vasút területe – Hímes utca - Érpataki (VIII.)-főfolyás - Árok utca - Széna tér - Mező utca - Bethlen Gábor utca – vasút területe - Sirály utca	A Tokaji út a Rákóczi Ferenc utca Mező utca és Kopogó utca közötti szakaszán külön szintű csomópont és a hozzá kapcsolódó 2x2 forgalmi sáv kialakításához a területi lehatárolás a szabályozási tervben jelölt közlekedési célú közterület határvonalának módosítását vonja maga után.
2.	54/2021. (VIII.26.)	C5	Szindbád sétány – Berenát utca – Igrice (VIII/1.)-csatorna - Blaha Lujza sétány által határolt terület	Aquarius Élményfürdőnél lévő területen a 15108 hrsz.-ú ingatlanon tervezett II. rendű közlekedési célú közterület törlése a fejlesztési elképzelések megvalósíthatósága érdekében.



1.5. Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása

1.5.1. 1. Beavatkozási pont - Tokaji út

Nyíregyháza a külterület – belterület határán a Tokaji út - Kopogó utca - vasút területe – Hímes utca - Érpataki (VIII.)-főfolyás - Árok utca - Széna tér - Mező utca - Bethlen Gábor utca – vasút területe - Sirály utca területe által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: www.google.hu/maps)

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata régóta tervezi a Tokaji út – 100. sz. vasútvonal kereszteződésénél külön szintű csomópont kialakítását. A projekt megvalósítására állami beruhásként van lehetőség. A beruházó-megrendelő a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. jogutódjaként az Építési és Közlekedési Minisztérium (1134 Budapest, Váci út 45., a továbbiakban:ÉKM) lett, a tervezési feladatokat a FŐMTERV Mérnöki Tervező Zrt.-t (1024 Budapest, Lövőház utca 37.) látja el közbeszerzési eljárás nyerteseként.

A 2x2 sávú közúti aluljáró megtervezése mellett a projekt része a 38. sz. főút (Tokaji út és a Rákóczi Ferenc utca) Kopogó utca és Mező utca közötti mintegy 1,5 km hosszú szakaszának 2x2 forgalmi sávúra történő bővítése is. A projekt megvalósíthatóságához szükséges terület lehatárolása a város



rendezési tervének módosítását vonja maga után. Nyíregyháza MJV Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága 65/2021. (IX. 27.) sz. határozatában jóváhagyta a rendezési terv módosító eljárás megindítását.

Magyarország Kormánya a „Nyíregyháza, 38. számú főút (Tokaji út) 100. számú vasútvonal feletti külön szintű átvezetésének megvalósítása” címen a 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 1.4.31. pontja alapján **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházássá** minősítette.



Áttekintő térkép

Tervező:

FŐMTERV Mérnöki Tervező Zrt.

1024 Budapest, Lövőház utca 37.

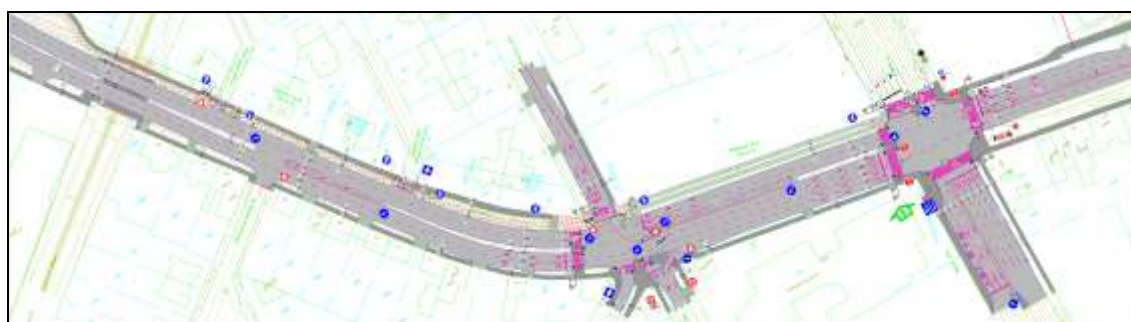


A beruházás az alábbi projektelemeket tartalmazza:

- a Kopogó utca és a Vásártér megközelítésére szolgáló újonnan kialakításra kerülő északi út csomópontjában 1x1 sávú 4 ágú körforgalmi csomópont kialakítása
- 2x2 sávú közúti aluljáró kialakítása kerékpárút átvezetéssel és gyalogos átvezetéssel
- a vasút mindkét oldalán párhuzamos parkolást megengedő egyirányú szervizút kialakítása az aluljáró oldalán lévő ingatlanok kiszolgálására
- a meglévő 2x1 sávú útszakasz 2x2 sávósítása új kerékpárúttal, járdával, buszöbblökkel, az elválasztó sziget miatt visszafordulási lehetőség biztosításával és helyenként parkoló kialakítással
- az Érpataki főfolyás felett történő átkelést biztosító híd átépítése
- az Érpataki főfolyástól a Nagykörútig tartó szakasz környezetében csatlakozó utcák (Moszkva u., Zágráb u., Simonyi u., Szófia u., Bukarest u., stb.) csomópontjának átépítése

A módosítási tervzetben az alábbi szabályozási tervi változtatásokat eszközöljük:

- I. rendű közlekedési célú közterület határvonalának a projekt megvalósításához szükséges terület határvonalához igazítása



Munkaközi forgalomtechnika helyszínrajz

Tervező: FŐMTERV Mérnöki Tervező Zrt. 1024 Budapest, Lövház utca 37.)

-Felelős tervező (út): Tóth Kinga KÉ-T/01-11635

- felelős tervező forgalomtechnika): Dénes Balázs KÉ-K/01-16563.

Ügyiratszám: FŐÉP/256-8/2024.

NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

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



A Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése által a város közigazgatási területére vonatkozó 21/2007. (VI.12) Közgyűlés rendeletével jóváhagyott szabályozási terv (továbbiakban: Hész) **11. § értelmében:**

„(1) Közúti közlekedési zóna (KÖÁ)

a) A közúti közlekedés céljára kijelölt terület.

b) A területen

1. az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók, mélyparkolók), járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, víz- elvezetési rendszere, környezetvédelmi létesítmények, a közművek és a hírközlés építményei, továbbá

2. a közúti közlekedést kiszolgáló

- közlekedési építmények,

- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek,

- igazgatási épületek,

- gazdasági célú épületek, azon belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások

helyezhetők el.

c) Az elhelyezhető építményekhez önálló építési telket kell kialakítani. A telken belül a beépítés nagysága legfeljebb 5% lehet. Az építmények magassága a 7,5 m-t nem haladhatja meg.

(2) Vasúti közlekedési zóna (KÖK)

a) A területen a vasutak és azok működéséhez kapcsolódó közlekedési építmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek, igazgatási épületek, a gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhető el.

b) Az elhelyezhető építmények által elfoglalt terület legfeljebb a terület 2%-a lehet

c) A Vasútállomás környezetében a 36. számú főút és a Móricz Zsigmond utca közötti vasútterületen az elhelyezhető építmények által elfoglalt terület legfeljebb a terület 5%-a lehet az Állami Főépítész SZ/4ÁF/00126-30/2021. ügyiratszámú záró szakmai véleményében megadott OTÉK eltéréshez történő hozzájárulás alapján.”



1.5.2. 2. Beavatkozási pont – Sóstógyógyfürdő

Nyíregyháza belterületén a Szindbád sétány – Berenát utca – Igrice (VIII/1.)-csatorna - Blaha Lujza sétány által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület



(Forrás: www.google.hu/maps)

Nyíregyháza turisztikai célú központja Sóstógyógyfürdő. Az Önkormányzat az Aquarius Élményfürdő bejárata előtti terület hangsúlyosabb megjelenése érdekében és a kedvelt turisztikai területekkel (pl. a tó kötüli sétánnyal) történő összekapcsolás érdekében a terület fejlesztését határozta el. Ennek első ütemében elkészült az új attrakció: a zenélő és fényjátékot játszó szökőkút. A tér új sétautjainak kialakítása és hatékonyabb hasznosíthatósága érdekében szükségessé vált a 15108 hrsz.-ú ingatlanon tervezett II. rendű közlekedési célú közterület törlése.





A törlésre javasolt II. rendű közlekedési célú közterület és egyéb szabályozási elemek rendezése az alábbi területekkel érintett: Központi vegyes zóna (Vk), Üdülőházas zóna (Üü), Különleges közhasználatú építményi zónák (Ki). Az építési övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

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

Tervezett szabályozás	
Építési övezeti kód	Vk 711757
Terület-felhasználás	Központi vegyes zóna (Vk)
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló - telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	2500 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	40%
Megengedett építménymagasság	12,5 – 16,0 m
Legkisebb zöldfelület	30%

Tervezett szabályozás	
Építési övezeti kód	Üü 700040
Terület-felhasználás	Üdülőházas zóna (Üü)
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	kialakult
Beépítési mód	adottságoktól függő
Megengedett legkisebb telekméret	adottságoktól függő
Megengedett legnagyobb beépítettség	30%
Megengedett építménymagasság	adottságoktól függő
Legkisebb zöldfelület	adottságoktól függő

Tervezett szabályozás	
Építési övezeti kód	Ki 711946
Terület-felhasználás	Különleges közhasználatú építményi zónák (Ki)
Funkció	Gyógyfürdő
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló - telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	10000 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	30%
Megengedett építménymagasság	9,5 – 12,5 m
Legkisebb zöldfelület	40%



A HÉSZ 11. § (1) bekezdése értelmében:

„(1) Közúti közlekedési zóna (KÖÁ)

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

A HÉSZ 7. § (2) bekezdése értelmében:

„(2) Központi vegyes zóna (Vk)

- a) A terület jellemzően több rendeltetési egységet magában foglaló központi igazgatási, kereskedelmi, **szolgáltató** gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.
- b) A területen elhelyezhető
 - ba) igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, egyházi, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, többszintes parkolóház, valamint ahhoz kapcsolódó üzemanyagtöltő, nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
 - bb) lakások, de csak az I. emelet feletti szinteken, és csak akkor, ha az épületben elhelyezett összes lakószint-terület nem lépi túl az épület összes szinterületének 50%-át.
- c) A területen elhelyezhető épületeken belül a tulajdonos, a használó számára szolgáló lakás engedélyezhető.”

A HÉSZ 9. § (1) bekezdése értelmében:

„(1) Üdülőkempes zóna (ÜÜ)

- a) A terület jellemzően üdülőépületek elhelyezésére szolgál.
- b) A területen
 - olyan üdülőépületek, üdültáborok és kempingek helyezhetők el, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak.
- c) A területen olyan építmények is elhelyezhetők, amelyek a terület üdülési rendeltetését nem zavarják és az üdülési használatot szolgálják.
- d) A területen
 - ha az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet másként nem rendelkezik, állattartó épület – a lovas turizmust szolgáló lóistálló kivételével – állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló és ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény – terepszint alatti, fedett kialakítású kivételével –nem helyezhető el.
- e) A területen hulladékudvar nem alakítható ki.”



A HÉSZ 10. § (2) bekezdése értelmében:

„(2) Különleges közhasználatú építményi zónák (Ki)

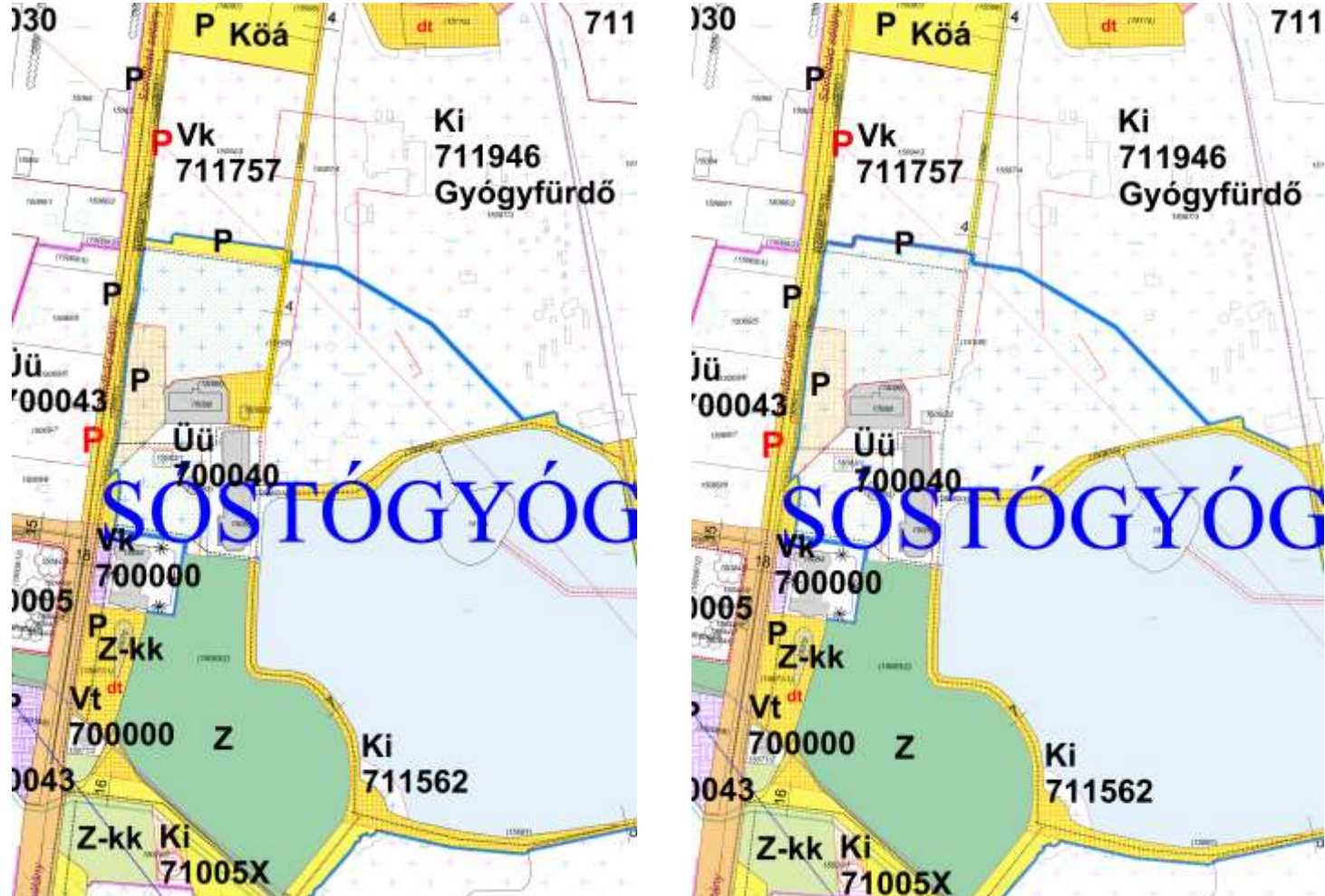
- a) Az építési övezet területén elhelyezhetőek:
- aa) különleges célokat szolgáló közhasználatú építmények, és egyéb, helyi sajátosságot hordozó kulturális, sportolási, szabadidős célú, szórakoztatási-vendéglátási, az alapvető rendeltetéshez kapcsolódó kiegészítő gyógy-, és egészségügyi szolgáltató létesítmények, kivéve ha egyedi területi lehatárolás másként nem rendelkezik.
 - ab) A Blaha Lujza sétány – Kemecei út – Sóstói út - Szindbád sétány által határolt területen belül a helyi sajátosságot hordozó kulturális, sportolási, szabadidős célú, szórakoztatási-vendéglátási, szálláshely szolgáltató építmények helyezhetőek el. Szálláshely szolgáltató építmények elhelyezése esetén állattartó épülettől, állatkifutótól min. 5,0 méteres védőtávolság tartandó.
- b) A területen csak a szabályozási tervlapon megnevezett, vagy az ott megnevezettel funkcionális egységet képező építmény-csoportok és az azok rendeltetésszerű működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetőek el. Amennyiben a szabályozási tervlapon az építési övezet kódjánál mégsem került rögzítésre az elhelyezhető építmény, építmény-csoport, úgy abban az esetben jelen bekezdés a) pontjában rögzítettek az érvényesek.
- c) A szabályozási terv az egyes övezetbe tartozó ingatlanokon belül eltérő kizárólagos használatot is és azok kialakításának feltételeit, módját, helyét is rögzíthet és rendeltetést is meghatározhat.
- d) A szabályozási terven jelölt kizárólagos használatú közforgalom elől el nem zárható területeket elkeríteni nem lehet, de rájuk a közhasználatú közcélú területekre alkotott helyi rendelet szerinti használat módja alkalmazandó.
- e) Sportolási, szabadidős célú létesítményeknél a technológiailag szükséges építménymagasság engedélyezhető maximum 18,5 m-ig.”



2. Beavatkozási pontok ismertetése

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
	A Nyíregyháza, Tokaji út - Kopogó utca - vasút területe – Hímes utca - Érpataki (VIII.)-főfolyás - Árok utca - Széna tér - Mező utca - Bethlen Gábor utca – vasút területe - Sirály utca által határolt tömbben a Tokaji út Mező utca és Kopogó utca közötti szakaszán szükséges a hatályos szabályozási terv módosítása: a I. rendű közlekedési célú út lehatárolása módosul.	A Tokaji út és a Rákóczi Ferenc utca Mező utca és Kopogó utca közötti szakaszán külön szintű csomópont és a hozzá kapcsolódó 2x2 forgalmi sáv kialakításához a területi lehatárolás a szabályozási tervben jelölt közlekedési célú közterület határvonalának módosítását vonja maga után. A szabályozási terv módosítást követően a rendezési terv a tervekkel összhangba kerül, a jelentős infrastruktúra fejlesztés megvalósíthatóvá válik.	5,3	A területre vonatkozóan a tervezett rendeltetéshez igazítás, szabályozási elemek tervezett módosítása. Az eredeti programot érdemben nem befolyásolja, a célokkal megegyező.	kivett országos közút	I. rendű közlekedési célú közterület (Kóá)
	Hatályos szabályozási terv kivonat	Tervezett szabályozási terv kivonata				
	„Készült az állami alapadatok felhasználásával”	„Készült az állami alapadatok felhasználásával”				
				A TERV/PROGRAM HATÁSA EGYÉB TERVEKRE, PROGRAMOKRA	<p> Szab keretet tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan: Nem, hatása nincs.</p> <p> Befolyásol más tervet vagy programot, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve programra: Nem.</p> <p> Fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére: Nem, hatása nincs.</p> <p> Vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak: Nem.</p> <p> Van jelentősége a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából: Nincs.</p>	
				VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK	<p> Időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján: Állandósult hatást vált ki.</p> <p> Összeadódnak vagy felerősíthetik egymást: Nem.</p> <p> Az országhatáron átterjednek: Nem.</p> <p> Olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek: Nem.</p> <p> Nagyságrendje és területi kiterjedése alapján: A településhez mérten kis kiterjedésű és nagyságrendű.</p> <p> Olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védeltséget élveznek: Nem.</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: Nem.</p>	
				TERÜLET ÉRTÉKE, SÉRÜLÉKENYSÉGE	<p> A környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges: Nem.</p> <p> A területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van: Nincs.</p> <p> A terület hasznosítása, használata intenzív: A terület hasznosítása alapvetően nem változik meg, használatának intenzitása növekedhet.</p>	



2.	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
	Szindbád sétány – Berenát utca – Igrice (VIII/1.)-csatorna - Blaha Lujza sétány által határolt tömbben az Aquarius Élmenyfürdőnél lévő területen a 15108 hrsz.-ú ingatlanon tervezett II. rendű közlekedési célú közterület törlése és egyéb szabályozási elemek rendezése szükséges a fejlesztési elképzelések megvalósíthatósága érdekében.	Az Aquarius Élmenyfürdő előtti tér új sétautjainak kialakítása és hatékonyabb hasznosíthatósága érdekében szükségessé vált a 15108 hrsz.-ú ingatlanon tervezett II. rendű közlekedési célú közterület törlése és egyéb szabályozási elemek rendezése. A turisztikai célú fejlesztési elképzelések megvalósíthatóvá válnak.	2,62	A területre vonatkozóan a tervezett rendeltetéshez igazítás, szabályozási elemek tervezett módosítása. Az eredeti programot érdemben nem befolyásolja, a célokkal megegyező. A terület jelenleg is turisztikai célokat szolgál, így épített környezet szempontjából jelentős változást nem okoz.	kivett élmenyfürdő	II. rendű közlekedési célú közterület (Kőá) Központi vegyes zóna (Vk) Üdülőkörzetségi zóna (Üü) Különleges közhasználatú építményi zónák (Ki)
<p>Hatályos szabályozási terv kivonat 1. Tervezett szabályozási terv kivonat</p>  <p>„Készült az állami alapadatok felhasználásával” „Készült az állami alapadatok felhasználásával”</p>			A TERV/PROGRAM HATÁSA EGYÉB TERVEKRE, PROGRAMOKRA	Szab keretben tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan:	Nem, hatása nincs.	
Befolyásol más tervet vagy programot, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve programra:	Nem.					
Fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére:	Nem, hatása nincs.					
Vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak:	Nem.					
Van jelentősége a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából:	Nincs.					
VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK	Időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján:	Állandósult hatást vált ki.				
	Összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást:	Nem.				
	Az országhatáron áttérjednek:	Nem.				
	Olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek:	Nem.				
	Nagyságrendje és területi kiterjedése alapján:	A településhez mérten lokális kiterjedésű és nagyságrendű.				
	Olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védeltséget élveznek:	Nem.				
	Feltételezhetően a 2/2005 (I. 11) Korm. rendelet 4. számú melléklet 3.5.2 és 3.6.2 pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő:	Nem.				
TERÜLET ÉRTÉKE, SÉRÜLÉKENYSÉGE	A környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges:	Nem.				
	A területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van:	Nincs.				
	A terület hasznosítása, használata intenzív: A terület hasznosítása alapvetően nem változik meg, használatának intenzitása növekedhet.					



3. Településszerkezeti módosítások

Határozat-tervezet

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Közyűlésének
...../2024. (...) önkormányzati
határozata**

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város településszerkezeti terve és a szerkezeti terv leírás
módosításának jóváhagyására**

A Közyűlés

az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B § (2) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján

- a/2024. (...) számú határozattal módosított és kiegészített településszerkezeti tervi leírást az alábbiak szerint módosítja:

- a Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatalának Főépítési Osztálya által készített FŐÉP/23/2024. törzsszámú, 1. és 4. beavatkozási területre vonatkozó tervét figyelembe véve a város közigazgatási területére elfogadott településszerkezeti tervének módosítását a mellékelt településszerkezeti terv szerint **jóváhagyja**.

Nyíregyháza, 2024.

Erről értesülnek:

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



3.1. Nyíregyháza Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv - Jelmagyarázat

Területfelhasználás		Számszerűsítés sűrűség m ² /m ²	Közművesítettség	Leírás
Kód	Jel			
1.1	Ln	1,5	Teljes	Nagyvárosias lakóterület
1.2	Lk	1,2	Teljes	Kisvárosias lakóterület
1.3	Lke	0,35	Teljes	Kertvárosias lakóterület
1.4	Lf	0,2	Részleges	Falusias lakóterület
2.1	Vt	0,9	Teljes	Településközponti vegyes terület
2.2	Vk	1,1	Teljes	Központi vegyes terület
3.1	Gk	0,6	Teljes	Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági terület
3.2	Gip	0,5	Teljes	Zavaró hatású ipari gazdasági terület
3.3	Ge	0,5	Teljes	Egyéb ipari gazdasági terület
4.1	Üü	0,3	Teljes	Üdülőházas üdülőterület
4.2	Üh	0,15	Teljes	Hétfélgiházias üdülőterület
5.1	Kke	0,6	Teljes	Különleges kereskedelmi célú terület
5.2.1	Ki	0,6	Teljes	Különleges intézményi terület >=10% beépítettséggel
5.2.2	Ki0	0,05	Teljes	Különleges intézményi terület <10% beépítettséggel
5.4	Kho	0,2	Részleges	Különleges honvédelmi terület
5.5	Kh	0,01	Részleges	Különleges hulladék elhelyezésére szolgáló terület
5.6	Kk	0,15	Részleges	Különleges városüzemeltetési célokat szolgáló kertészeti terület
5.7	K-S			Különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű helyi sajátosságot hordozó terület
5.7	Kk0	0,25	Teljes	Különleges közlekedési terület
5.8	K-En			Megülő energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület
5.9	K-I			Különleges beépítésre nem szánt temető területe
6.1.0	KÖa			Általános közlekedési terület
6.2.0	KÖv			Vasúti közlekedési terület
7.0	Z			Zöldterület
8.1.0	Ee			Egészségügyi- turisztikai célú erdő
8.2.0	Ev			Védelmi célú erdő
8.3.0	Eg			Gazdasági célú erdő
9.1.0	Mk			Mezőgazdasági kertes terület
9.2.0	Má			Mezőgazdasági általános terület
9.3.0	Mko			Mezőgazdasági korlátozott használatú terület
10	Vg			Vízgazdálkodási terület
- - -				Kereskedelmi- szolgáltató sáv
- - -				Közpark jellegű zóldsáv
- - -				Erdő jellegű zóldsáv
- - -				Tartalék temető

Művi értékvédelem	Intézmények
	Régészeti terület
	Helyi védettségű telekszerkezet
	Igazgatási központ
	Oktatási központ- főiskola
	Művelődési központ
	Egyházi központ
	Kórház
	Kereskedelmi (bevásárló) központ
	Piac
	Vásárváros
	Kiránduló központ
	Turisztikai alközpont
	Arborétum, botanikus kert
	Vadaspark
	Lovaglás
	Sportközpont
	Szabadidőközpont
	Strand
	Termálközpont
	Vidámpark
	Élménypark
	Kemping
	Szálloda
	Temető
	Kegyeleti park
	Kilátó
	Egészségügyi központ

Táj és természetvédelem	Környezetvédelem
	Natura 2000 terület
	Ex lege védett terület határa
	Természeti terület határa
	Ökológiai hálózat
	Helyi jelentőségű védett ill. védelemre javasolt természeti terület határa
	Bányatelek területe
	Védőtávolságok
	Jelentősebb vízfolyás
	Rekultiválandó terület

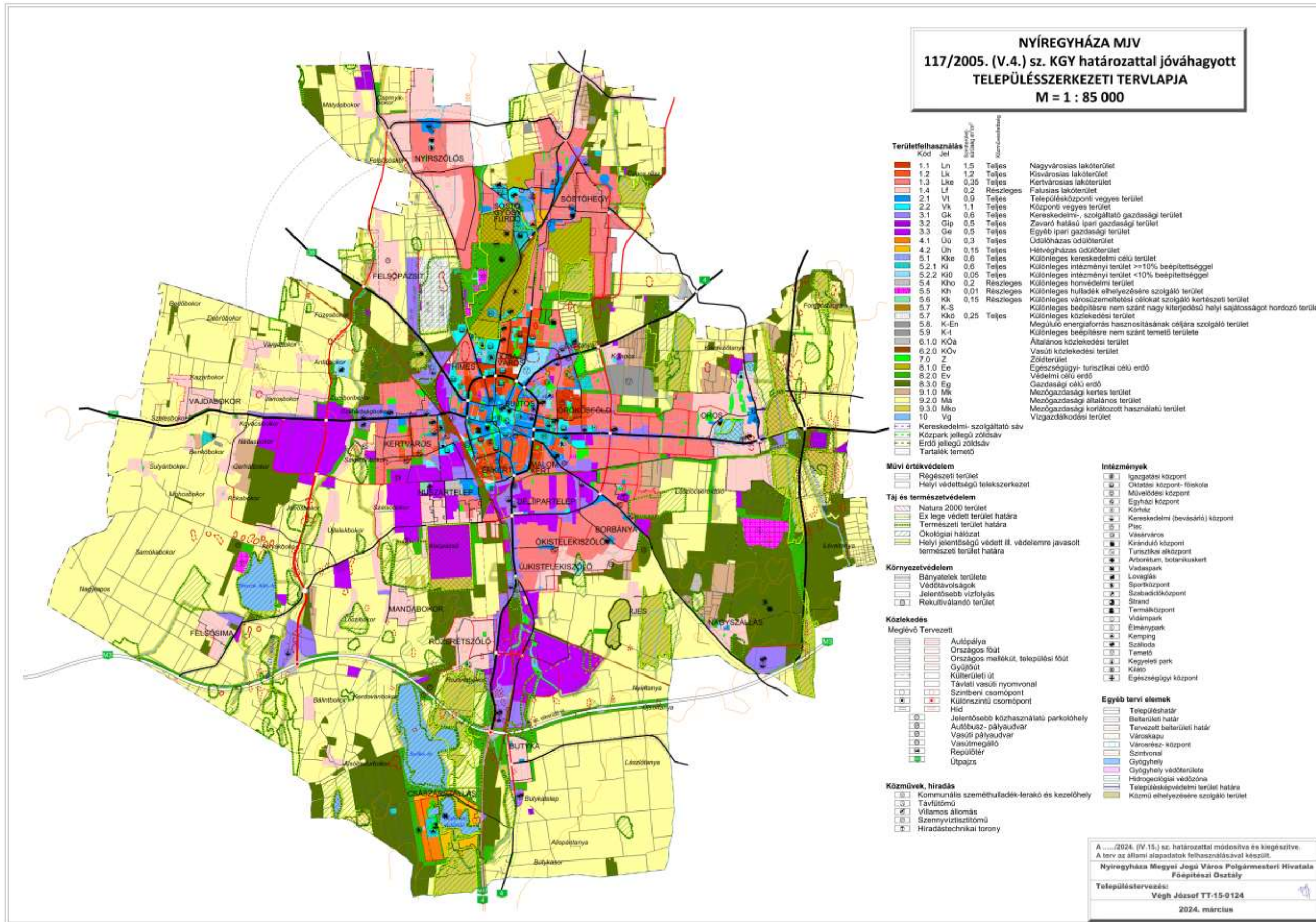
Közlekedés	Egyéb tervi elemek
	Településhatár
	Belterületi határ
	Tervezett belterületi határ
	Városkapu
	Városrész- központ
	Szintvonal
	Gyógyhely
	Gyógyhely védőterülete
	Hidrogeológiai védőzóna
	Településképvédelmi terület határa
	Közmű elhelyezésére szolgáló terület

Közművek, híradás	
	Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely
	Távűtőmű
	Villamos állomás
	Szennyvíztisztítómű
	Híradástechnikai torony

Meglévő	Tervezett	Leírás
		Autópálya
		Országos főút
		Országos mellékút, települési főút
		Gyűjtőút
		Külterületi út
		Távlati vasúti nyomvonal
		Szintbeni csomópont
		Különszintű csomópont
		Híd
		Jelentősebb közhasználatú parkolóhely
		Autóbusz- pályaudvar
		Vasúti pályaudvar
		Vasútmegálló
		Repülőtér
		Útpajzs

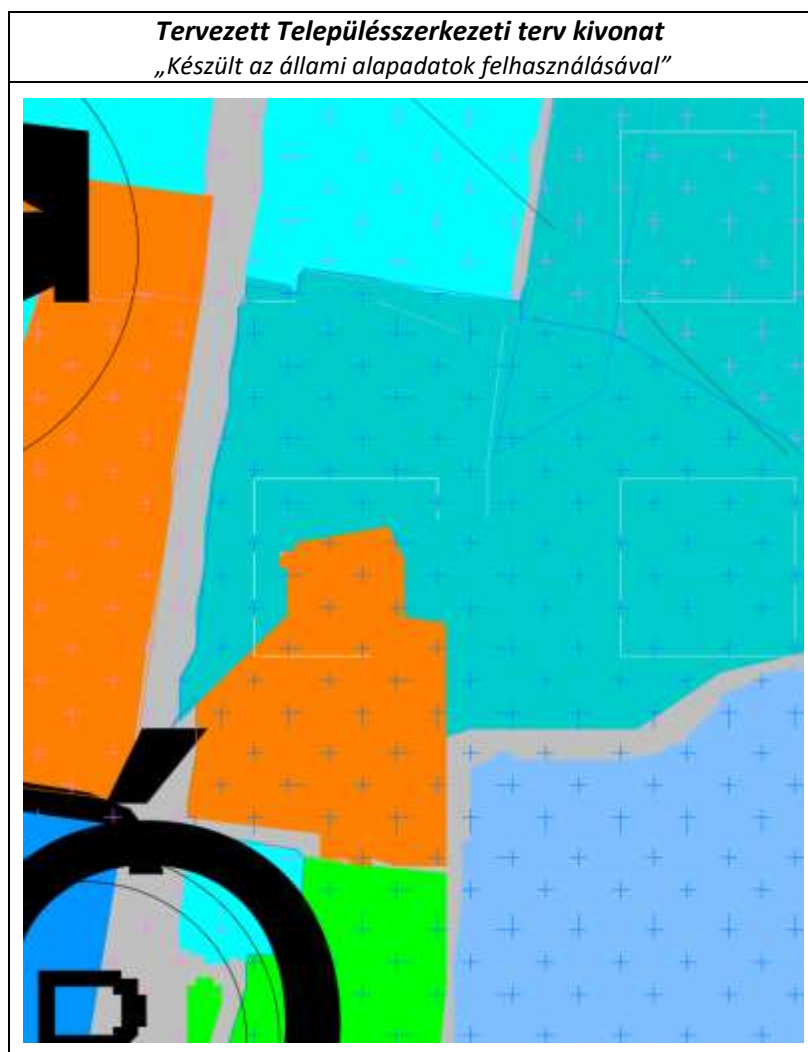


3.2.Tervezett Szerkezeti Terv





3.3. 2. Beavatkozási pont szerkezeti terv kivonata





4. Alátámasztó munkarész

4.1.Főépítési nyilatkozat

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került, mivel a módosítás érinti a szakterületet.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került, mivel a módosítás érinti a szakterületet.
4.	Közművek	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.
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 kidolgozásra került.
7.	Biológiai aktivitási érték	A módosítás keretén belül létrejövő övezeti, terület-felhasználási változásra vonatkozó aktivitás érték számítás kidolgozásra került.


Kovács Rita
városi főépítész



5. Szabályozási módosítások

5.1. Hatályban lévő helyi építési szabályzat - változó bekezdések

A módosítások nem teszik szükségessé a helyi építési szabályzat szövegének módosítását

5.2. Tervezett helyi építési szabályzat – módosító rendelet tervezet

RENDELET-TERVEZET

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesterének

...../..... (.....)Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
hatáskörében eljárva meghozott
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 VIII./2021. – 2 terület)

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármestere

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 Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda Állami Főépítész
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság
Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság
Országos Vízügyi Főigazgatóság
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
Szabolcs- Szatmár- Bereg Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály Útügyi Osztály
Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Közlekedéspolitikáért Felelős Államtitkárság
Nemzeti Fejlesztési Minisztérium – Légügyi Hivatal
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal Közlekedési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály
Miniszterelnökség Örökségvédelmi Hatósági Főosztály, Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztály



Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatala Hatósági Főosztály
Építésügyi Osztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali
Főosztály Földhivatali Osztály
Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatala Agrárügyi Főosztály
Erdőfelügyeleti Osztály
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság
Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala
Országos Atomenergia Hivatal
Országos Tisztifőorvosi Hivatal
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzati Hivatal Megyei Főépítésze

a Korm. rendelet 42.§ (6) bekezdésére figyelemmel a Szabolcs- Szatmár- Bereg Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda 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 tervlapok módosítását jelen rendelet 1. melléklete szerinti 2 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, 2024.

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző



KÖTELEZŐ RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Nem települési döntési szint	Települési döntési szint
FELÜLETEK	
	I.rendű közlekedési célú közterület
	II.rendű közlekedési célú közterület
Z, Fa, Ev	I.rendű nem közlekedési és nem vízgazdálkodási célú közterület (zöldterület, egészségügyi és védendő)
	I.rendű vízgazdálkodási célú közterület - vízfelület és szárazulat
	II.rendű nem közlekedési célú közterület (köztér, 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 mélyfektetés 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 diszburkolattal
	Vasútterület
	Gazdasági rendeltetésű erdő
	Vízgazdálkodási terület, nem közterület
	Tűzfalasan csatlakoztatható oldalszárnyak
	Többzintes 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
Ln 215405	Építési övezetek, övezetek határa és jele (a színű határa egyben övezet-határ is, ilyenkor nem kerül külön jelölésre az övezet-határ)
MK MK MK MK	Műemléki környezet határa
-----	Régészeti terület határa (védett, ill. védelemre javasolt)
-----	Helyi védettségű település szerkezet
-----	Helyi védettségű településkép
-----	Helyi védettségű temető
TTTTT	Országos jelentőségű természetvédelmi terület (ex lege védett)
Tt Tt Tt Tt	Természeti terület határa
-----	Helyi jelentőségű védett, ill. védelemre javasolt természetvédelmi terület határ
-----	Hidrogeológiai védelmi zóna határa
-----	Bányatelek határa (országos érvényű jogszabályok szerint)
-----	Jelentős szintbeli gépjárműparkoló területének határa gépjárműszámmal
-----	Jelentős szint alatti 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 MJV 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 II. rendű közlekedési területneként
-----	Vegyes használatú csillapított ill. korlátozott forgalmú gépjármű út tengelye
-----	Ónálló vagy kijelölt kerékpárút tengelye
-----	Ónálló gyalogút tengelye, ha az nem diszburkolaton van
-----	Szabályozási szélesség
-----	Zajvédő fal
-----	Telektömbre vonatkozóan telekalakítási terv készítenőd

PONTSZERŰ VAGY JELKÉPES ELEMEK

-----	Transzformátor 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
GR 711765	A biológiai aktivitásának 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 határa nem változik. Változás esetén az építési hely határát elöl építés engedély keretében kell tisztázni.

VONALAS ELEMEK ÁBRÁZOLÁSI HIERARCHIÁJA (FEDETTSÉGI SORRENDJE)

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

SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Ln23456 Építési övezet jele

Rendeltetési zónák jele és megnevezése

Beépítésre szánt területek

Ln nagyvárosias lakózóna
Lk kisvárosias lakózóna
Lke kertvárosias lakózóna
Lf falusias lakózóna
Vt településközponti vegyes zóna
Vh központi vegyes zóna
Gk kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
Gip zavaró hatású ipari gazdasági zóna
Ge egyéb ipari gazdasági zóna
Üz üzleti gazdasági zóna
Üh hévígházias üzleti zóna
Kke különleges kereskedelmi ölü zóna
Kj különleges közhasználatú építési zóna a funkció megjelölésével >=15% beépítéssel
Kio különleges közhasználatú építési zóna a funkció megjelölésével <15% beépítéssel
Kho különleges honvédelmi és belbiztonsági zóna
Kh különleges hulladék elhelyezésére szolgáló zóna
Kk különleges városüzemeltetési célokat szolgáló kertészeti zóna
Kko különleges közlekedési zóna

Beépítésre nem szánt területek

KOa közös közlekedési zóna
KOK 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
Mko mezőgazdasági korlátozott használatú zóna
VG vízgazdálkodási zóna
K-En különleges megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület
K-t különleges beépítésre nem szánt terület
K-S különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű helyi sajátosságokat hordozó terület

Ln X..... az első szám azt jelzi, hogy az építési övezet melyik építészeti karakterbe tartozik

1. belvárosi
2. polgárvárosi
3. mázvárosi
4. belső kertesi
5. külső kertesi
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 - telepeszerű
2. szabadonálló - általános
3. oldalhatáron álló
4. létes
5. zártsorú - általános
6. zártsorú - 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 m²
2. 450 m²
3. 600 m²
4. 720 m²
5. 1000 m²
6. 1500 m²
7. 2500 m²
8. 4000 m²
9. 10000 m²
0. adottságtól függően
- X,Y,Z sajátos előírásaként meghatározott

Ln X..... a 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%
0. adottságtól függően
- X,Y,Z sajátos előírásaként meghatározott

Ln X..... a hatodik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mi a megengedett építménymagasság

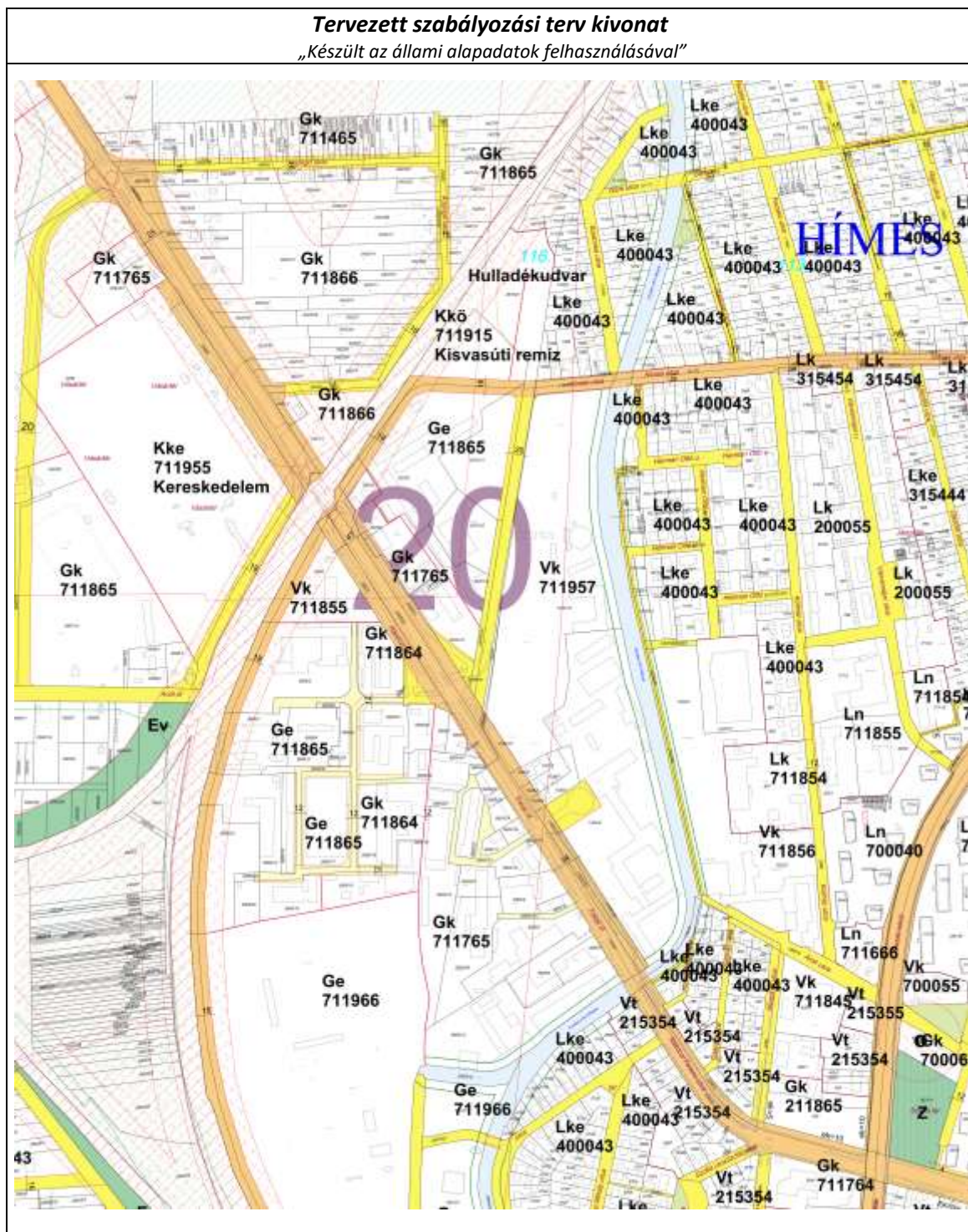
1. < 3,5 m
2. < 4,5 m
3. < 6,5 m
4. < 7,5 m
5. 7,5-8,5 m
6. 9,5-12,5 m
7. 12,5-16,0 m
0. adottságtól függően
- X,Y,Z sajátos előírásaként meghatározott

Ln 2154X5IB: Sajátos építési övezet jele, a zárójelbe tett betű a vonatkoztatási terület jelére utal

Készült az állami alapadatok felhasználásával



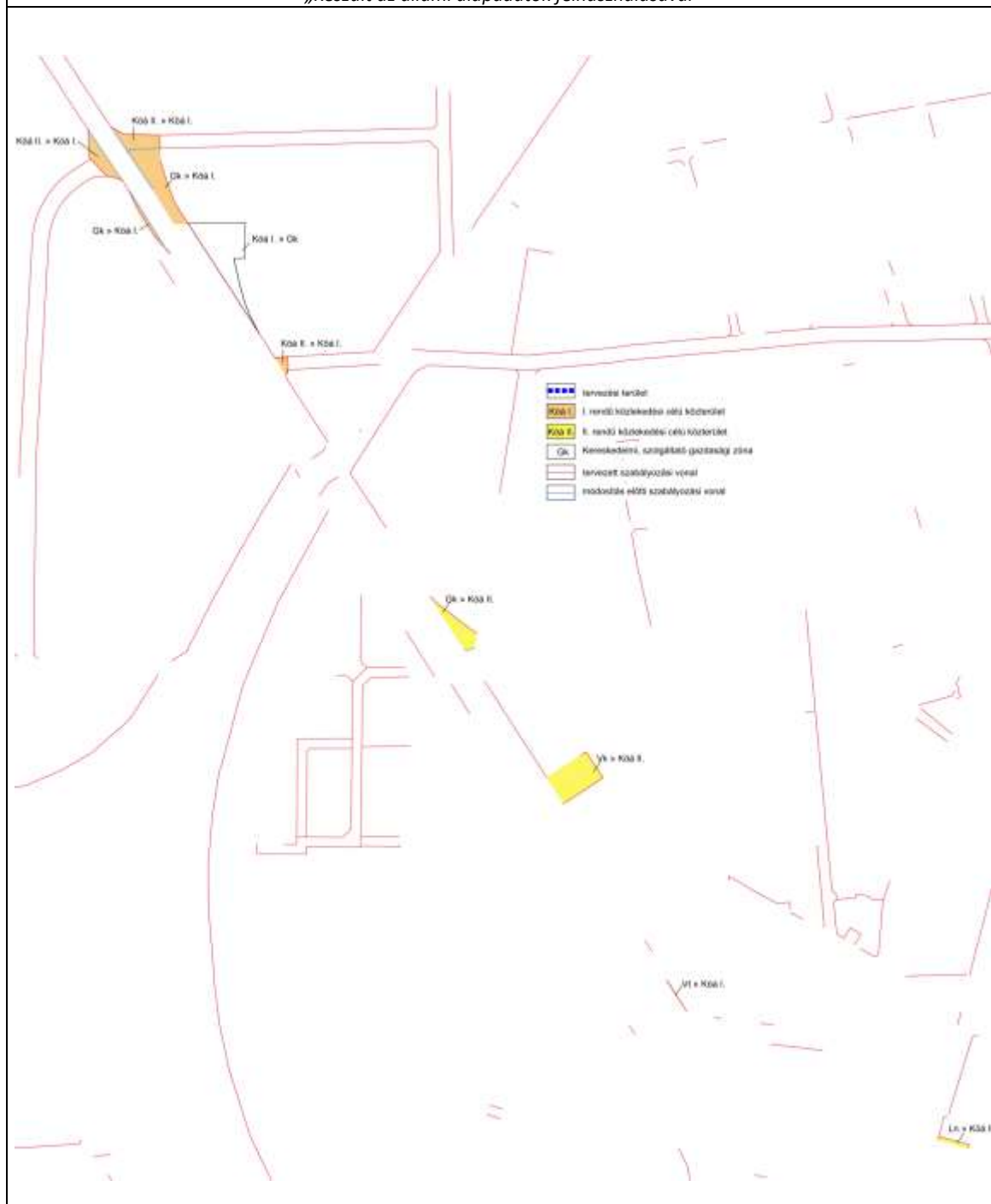
1. Beavatkozási pont





1. Beavatkozási pont- Változási tervlap

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”





6. A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása

6.1.A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat

A területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló 218/2009. (X.06.) kormányrendelet szerinti adatszolgáltatási eljárás során beérkezett, a térségi övezetekre vonatkozó lehatárolások adatállományait a vonatkozó tervi állományokba beépítésre kerültek.

Kelt: Nyíregyháza, 2024. január



Végh József
településmérnök
TT/15-0124