

2024. május

# NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Előterjesztés

**Eljárás megnevezése:**

Rendezési terv módosítási kérelmeinek 2024. év májusi megindítása

**Eljárás típusa:**

Általános egyeztetési eljárás  
Egyszerűsített egyeztetési eljárás



Ügyiratszám: FŐÉP/1-44/2024.

Ügyintéző: Telekfiné Bódi Mária/Kukucska Zsolt

## ELŐTERJESZTÉS

- a Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsághoz -

### **Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosítására**

(A rendezési terv módosítási kérelmének 2024. év májusi megindítása)

#### **Tisztelt Bizottság!**

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

A rendezési tervek módosításának eljárásrendjét a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI. 08.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) szabályozta. A 2022. július 1-jétől meginduló eljárások esetében a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet VII-IX. Fejezet (a továbbiakban: Korm. rendelet) eljárási rendelkezéseit kell figyelembe venni.

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

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

Jelen előterjesztésben tárgyalt módosítások a Korm. rendelet alapján három egyeztetési eljárás szabályai alapján folytathatók le.

- A Korm. rendelet 62. §-a alapján a határozatban jelölt 1. sorszámú beavatkozási pontok esetében **általános egyeztetési eljárás** szabályai szerint folytatható le a módosítás, településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése. Ennél a módosításnál nem szükséges a város fejlesztési tervének módosítása. A Korm. rendelet 8. § (2) bekezdése szerint **megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készítése nem indokolt**, mert új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.



- A Korm. rendelet 68. §-a alapján a határozatban jelölt 3., 4. és az 5. sorszámú beavatkozási pontok esetében az **egyszerűsített egyeztetési eljárás** szabályai szerint folytatható le a módosítás, mert a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése. A 2. és a 6. sorszámú beavatkozási pontok esetében a **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű** beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt az egyszerűsített egyeztetési eljárás alkalmazása. Ezeknél a módosításoknál nem szükséges a város fejlesztési tervének módosítása.

Az érintett területrészeket az előterjesztés mellékletét képező részletes adatlapok tartalmazzák, melyekben megtalálható a térképi melléklet, a szöveges munkarész, és a szakmai állásfoglalás. (2. sz. melléklet)

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

Nyíregyháza, 2024. május 8.

Tisztelettel:

  
**Kovács Rita**  
városi főépítész



1. sz. melléklet a FŐÉP/1-44/2024 sz. előterjesztéshez

Határozat-tervezet

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

**.../2024. (V. 14.) számú  
h a t á r o z a t a**

**Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának  
módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.)  
önkormányzati rendelet módosítására**

(A rendezési terv módosítási kérelmeinek 2024. év májusi 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:

1. *Nyíregyháza, Tiszavasvári út – Derkovits utca – Kassa köz csomópont fejlesztés megvalósításának céljából településrendezési eszközök módosítása*
2. *Nyíregyháza Déli Ipari Park – Infrastrukturális fejlesztései megvalósításának céljából településrendezési eszközök módosítása*
3. *Nyíregyháza, Tünde utca 26861/15 és 26861/16 hrsz.-ú ingatlanok Kertvárosias lakózónából (Lke) Kereskedelmi szolgáltató gazdasági zónába (Gk) történő átsorolása*
4. *A 3. beavatkozási pont kapcsán szükséges biológiai aktivitási érték visszapótlása*
5. *A LEGO Manufacturing Kft. 0726/112 és 0726/115 hrsz.-ú ingatlanjai Megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló területbe sorolása*
6. *Nyíregyházi Ipari Park Nagyszállási csomópontjának kialakításához és a Nyíregyháza – Nagyszállás és Nagykálló (M3 autópálya) között tervezett kerékpárúthoz kapcsolódó szabályozási tervi módosítások*

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

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

**Nyíregyháza, 2024. május 14.**

**Erről értesülnek:**

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



Melléklet Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése  
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottságának  
.../2024. (V.14.) számú határozatához

### FELJEGYZÉS

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

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

Nyíregyháza Megyei Jogú Város hatályos településrendezési eszközeinek módosítása szükségessé vált. A rendezési tervek módosításának eljárásrendjét 2022. július 1-jétől meginduló eljárások esetében a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) szabályozza.

A módosítás az alábbi beavatkozási területet érinti:

1. *Nyíregyháza, Tiszavasvári út – Derkovits utca – Kassa köz csomópont fejlesztés megvalósításának céljából településrendezési eszközök módosítása*
2. *Nyíregyháza Déli Ipari Park – Infrastrukturális fejlesztései megvalósításának céljából településrendezési eszközök módosítása*
3. *Nyíregyháza, Tünde utca 26861/15 és 26861/16 hrsz.-ú ingatlanok Kertvárosias lakózónából (Lke) Kereskedelmi szolgáltató gazdasági zónába (Gk) történő átsorolása*
4. *A 3. beavatkozási pont kapcsán szükséges biológiai aktivitási érték visszafordítása*
5. *A LEGO Manufacturing Kft. 0726/112 és 0726/115 hrsz.-ú ingatlanjai Megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló területbe sorolása.*
6. *Nyíregyházi Ipari Park Nagyszállási csomópontjának kialakításához és a Nyíregyháza – Nagyszállás és Nagyálló (M3 autópálya) között tervezett kerékpárúthoz kapcsolódó szabályozási tervi módosítások*

Jelen előterjesztésben tárgyalt módosítások egyike (1. sorszámú beavatkozási pont) a Korm. rendelet 62. §-a alapján az **általános egyeztetési eljárás** szabályai szerint folytatható le, mert zöld terület megszüntetésével közlekedési célú közterületet hozunk létre. Ennél a módosításnál nem szükséges a város fejlesztési tervének módosítása. A Korm. rendelet 8. § (2) bekezdése szerint **megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készítése nem indokolt**, mert új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.

A tervezett módosítások másik része a Korm. rendelet 68. §-a alapján az **egyszerűsített egyeztetési eljárás** szabályai szerint folytathatók le, mert vagy a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, zöld terület kijelölése történik, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése nem történik (3., 4. és az 5. sorszámú beavatkozási pontok), vagy pedig (a 2. és a 6. sorszámú beavatkozási pontok esetében) a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt az egyszerűsített egyeztetési eljárás alkalmazása.. Ezen a módosításoknál nem szükséges a város fejlesztési tervének módosítása. A 3., 5. és 6. módosító kérelemhez fejlesztési koncepció készült a területről, a terv ismeretében további **telepítési tanulmányterv** készítése nem indokolt.

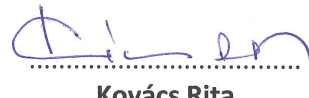
A tervezett módosítás – területi elhelyezkedése és kiterjedése alapján – érdemben nem befolyásolja a településkép kialakult jellegét. A Nyíregyháza Megyei Jogú Város önkormányzata Képviselőtestületének a Nyíregyháza Megyei Jogú Város **településképi védelméről szóló 31/2017.(X.27.) önkormányzati rendeletében** megfogalmazott településképi előírások összegeztethetők a tervezett módosítás során részben megváltozó szerkezeti elemekkel.

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

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

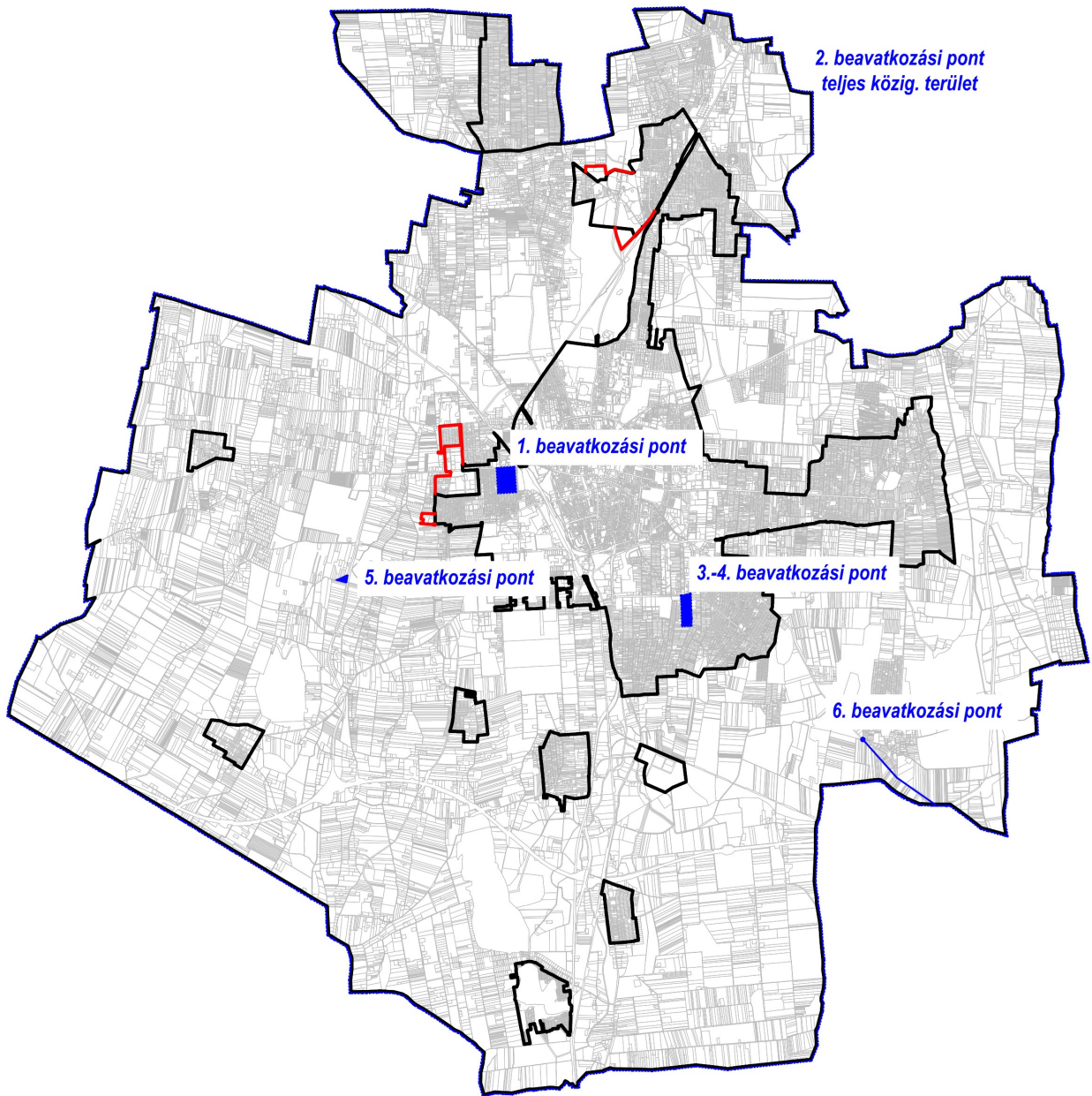
1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
3.	Közlekedési 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.
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 területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
7.	Biológiai aktivitási érték	A módosítások keretén belül létrejövő övezeti, területfelhasználási változásra vonatkozó aktivitás érték számítás nem kerül kidolgozásra, mert nincs köztük 1 hektár terület meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó módosítás.

Nyíregyháza, 2024. május 14.



**Kovács Rita**  
városi főépítész

ÁTTEKINTŐ VÁZLAT NYÍREGYHÁZA KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉRŐL



2024. május

## A általános egyeztetési eljárás szabályai szerint lefolytatható rendezési tervi módosítások



1.	<b>Nyíregyháza, Tiszavasvári út – Derkovits utca – Kassa köz csomópont fejlesztés megvalósításának céljából településrendezési eszközök módosítása</b>	
Módosító eljárás típusa: általános egyeztetési eljárás	Főépítész által TÁMOGATOTT kérelem	Szelvényszám: F4
<b>Módosítás célja:</b>		
A tervezett csomópont megvalósítása a város nyugati lakóterület forgalmának levezetését támogatja, valamint az itt történő áthaladás mérséklését szolgálja.		
<b>Módosítás várható hatása:</b>		
A város ezen lakóterületéről a bevezető gyűjtőútra való kiközlekedés gyorsabbá válik.		
<b>Megjegyzés:</b>		
A településrendezési eszközök módosítását szakmailag támogathatónak tartjuk.		
<b>Hatályos szabályozási terv kivonat:</b>		

2024. május

Az egyszerűsített egyeztetési eljárás  
szabályai szerint lefolytatható rendezési  
tervi módosítások




[WWW.NYIREGYHAZA.HU](http://WWW.NYIREGYHAZA.HU)



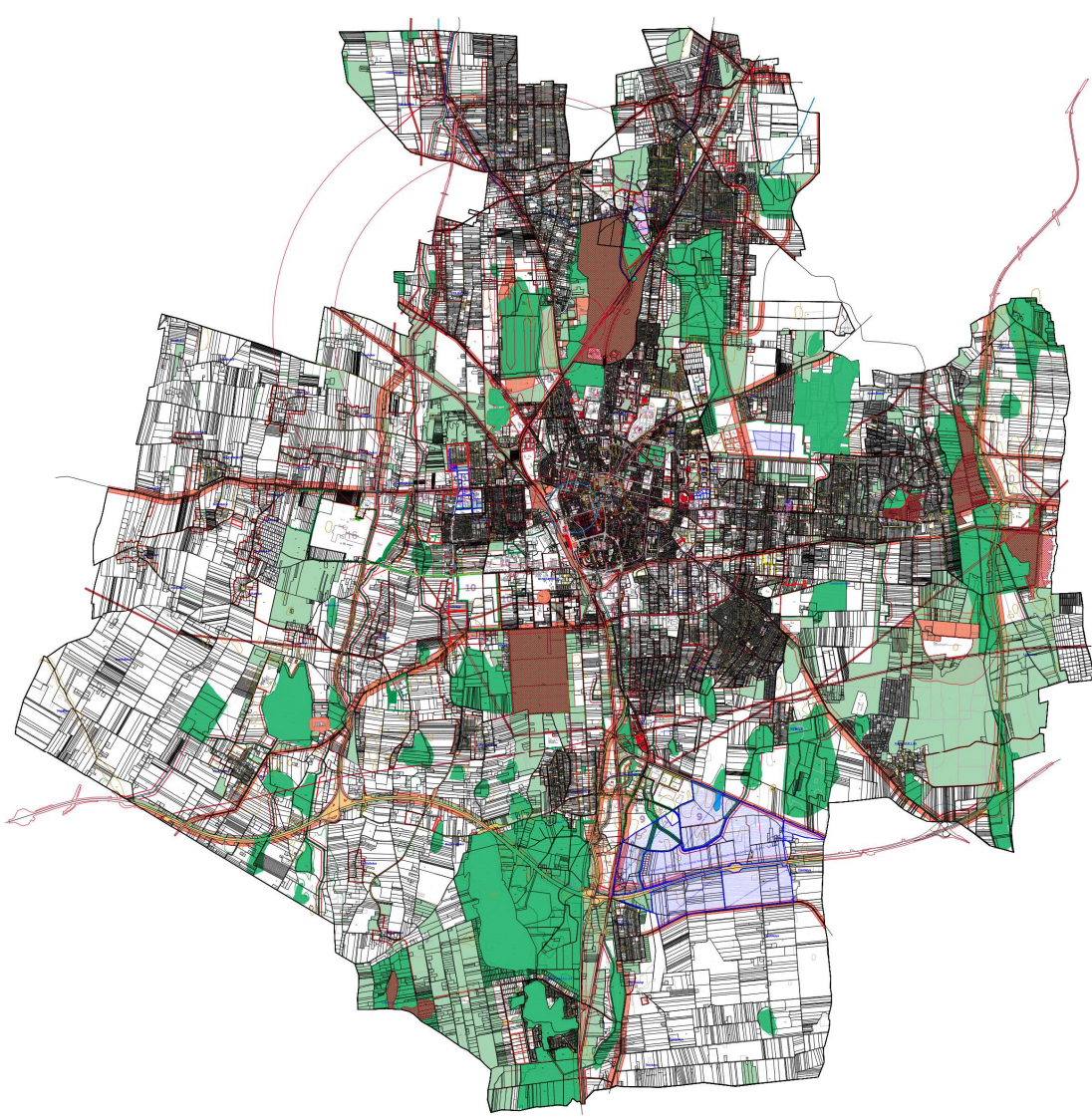
NYÍREGYHÁZA

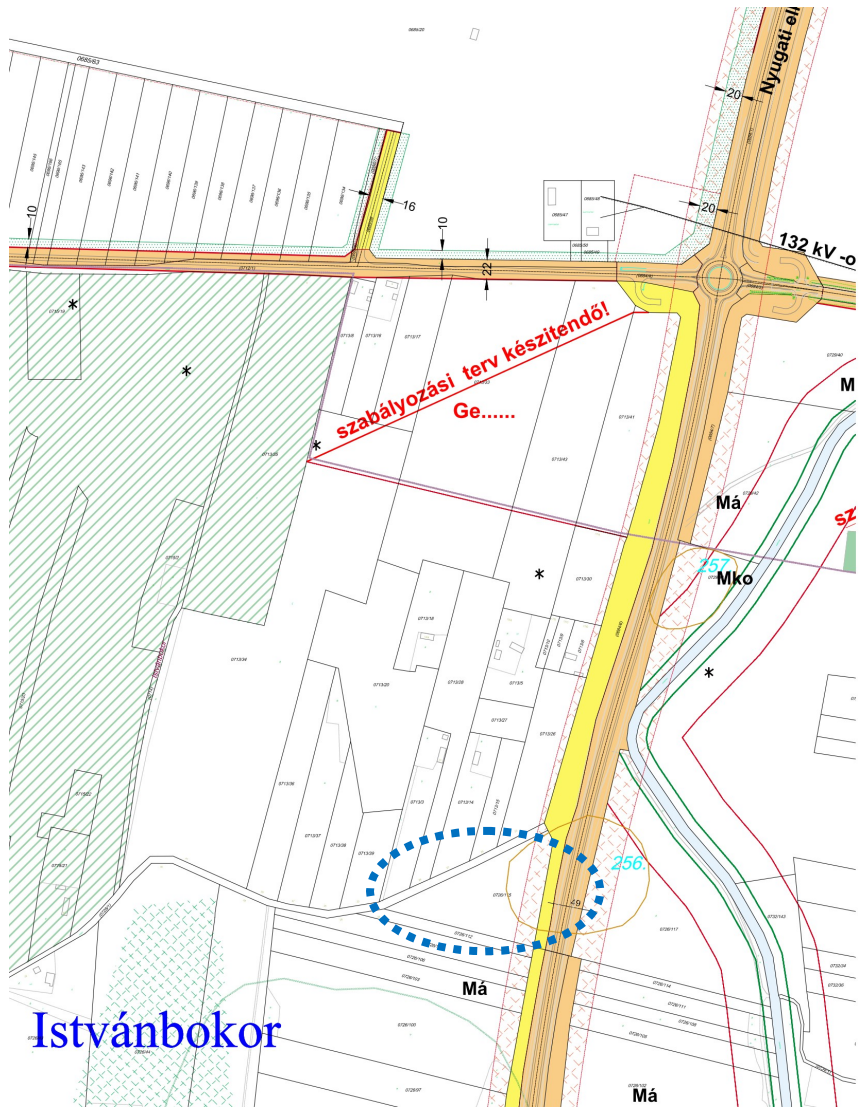


2.	<b>Nyíregyháza Déli Ipari Park – Infrastrukturális fejlesztései megvalósításának céljából településrendezési eszközök módosítása</b>	
<i>Módosító eljárás típusa: egyszerűsített egyeztetési eljárás</i>	<i>Főépítész által TÁMOGATOTT kérelem</i>	<i>Szelvénytípus: -</i>
<b>Módosítás célja:</b>		
Nyíregyháza Déli Ipari Park területén tervezett beruházások megvalósítása érdekében szükséges a hatályban lévő településrendezési eszközök módosítása a város több területén.		
<b>Módosítás várható hatása:</b>		
A módosítást követően a tervezett utak és közműlétesítmények építése, kapacitás bővítése megvalósulhat.		
<b>Megjegyzés:</b>		
A településrendezési eszközök módosítását szakmailag támogathatóknak tartjuk.		
<b>Hatályos szabályozási terv kivonat:</b>		
		

<p>3.</p>	<p><b>Nyíregyháza, Tünde utca 26861/15 és 26861/16 hrsz.-ú ingatlanok Kertvárosias lakózónából (Lke) Kereskedelmi szolgáltató gazdasági zónába (Gk) történő átsorolása</b></p>	
<p>Módosító eljárás típusa: egyszerűsített egyeztetési eljárás</p>	<p>Főépítész által TÁMOGATOTT kérelem</p>	<p>Szelvénytípus: G5</p>
<p><b>Módosítás célja:</b></p>		
<p>A YES Kft. Nyíregyháza, Tünde utca 11. szám alatt lévő telephelyén meglévő kereskedelmi épület bővítését tervezi, raktár épület kialakításával. Fejlesztési elképzeléseinek megvalósítása érdekében szükséges a meglévő telephelyétől délre eső saját tulajdonú 26861/15 és 26861/16 hrsz-ú ingatlanok övezeti besorolásának módosítása. Lke -&gt; Gk</p>		
<p><b>Módosítás várható hatása:</b></p>		
<p>A módosítást követően a beruházó megvalósíthatja fejlesztési elképzeléseit.</p>		
<p><b>Megjegyzés:</b></p>		
<p>A településrendezési eszközök módosítását szakmailag támogathatónak tartjuk.</p>		
<p><b>Hatályos szabályozási terv kivonat:</b></p>		

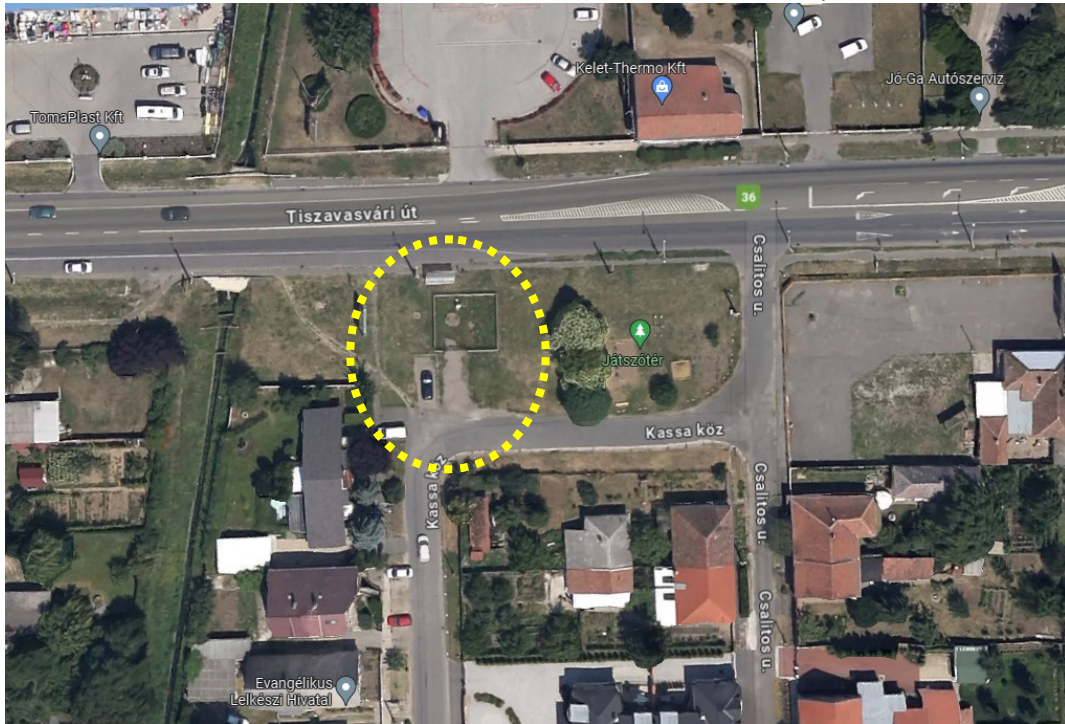


<b>4.</b>	<b>A 3. beavatkozási pont kapcsán szükséges biológiai aktivitási érték visszafordítása</b>	
<i>Módosító eljárás típusa: egyszerűsített egyeztetési eljárás</i>	<i>Főépítész által TÁMOGATOTT kérelem</i>	<i>Szelvénytípus: -</i>
<b>Módosítás célja:</b>		
A 3. beavatkozási pontban tervezett módosítás csökkenti a jelenlegi biológiai aktivitási értéket, ezért a visszafordítás érdekében csereterület kijelölése történik.		
<b>Módosítás várható hatása:</b>		
Biológiai aktivitásérték visszafordítása történik a szintentartás érdekében.		
<b>Megjegyzés:</b>		
A településrendezési eszközök módosítását szakmailag támogathatónak tartjuk.		
<b>Hatályos szabályozási terv kivonat:</b>		
		

<b>5.</b>	<b>A LEGO Manufacturing Kft. 0726/112 és 0726/115 hrsz.-ú ingatlanjai Megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló területbe sorolása</b>	
Módosító eljárás típusa: egyszerűsített egyeztetési eljárás	Főépítész által TÁMOGATOTT kérelem	Szelvénytípus: G3
<b>Módosítás célja:</b>		
A LEGO Manufacturing Kft. Nyíregyháza, Nyugati elkerülő melletti 0726/112 és 0726/115 hrsz.-ú ingatlanjain lévő telephelyén geotermikus energiahasznosítás céljából geotermikus kutakat kíván létesíteni. Fejlesztési elképzeléseinek megvalósítása érdekében szükséges területet a jelenlegi mezőgazdasági általános zónából (Má) megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló területbe sorolni.		
<b>Módosítás várható hatása:</b>		
A módosítást követően a beruházó megvalósíthatja fejlesztési elképzeléseit.		
<b>Megjegyzés:</b>		
A településrendezési eszközök módosítását szakmailag támogathatónak tartjuk.		
<b>Hatályos szabályozási terv kivonat:</b>		
		



A Tiszavasvári út – Derkovits utca – Kassa köz csomópont



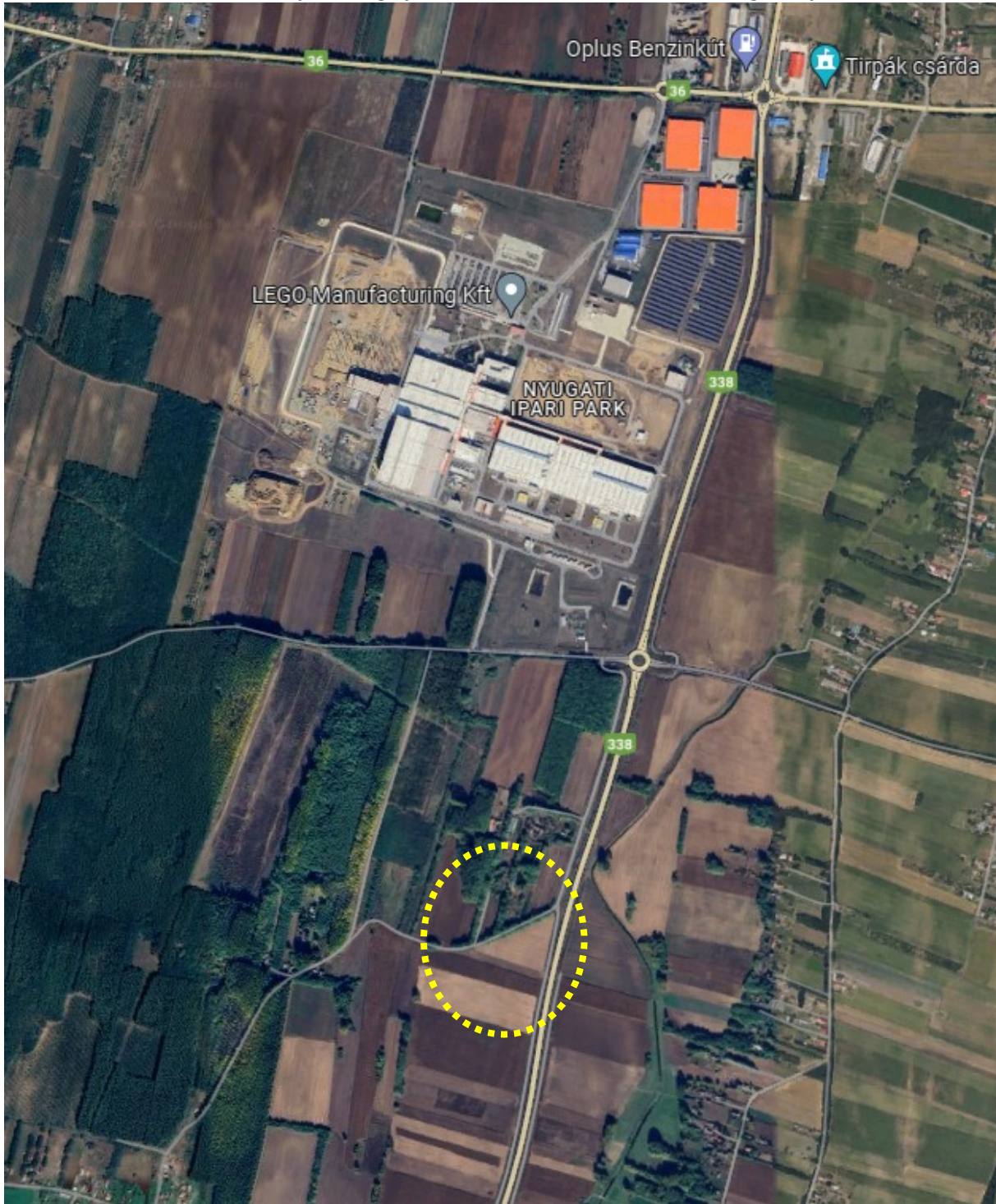
(Forrás: <https://earth.google.com/web/>)

Tünde utca 26861/15 és 26861/16 hrsz.-ú ingatlanok



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

A LEGO Manufacturing Kft. 0726/112 és 0726/115 hrsz.-ú ingatlanjai



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



Nyíregyháza Kállói út Nagyszállási szakasza



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

