

2024. szeptember

# NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Előterjesztés

**Eljárás megnevezése:**

Rendezési terv módosítási kérelmeinek 2024. év szeptemberi megindítása

**Eljárás típusa:**

Általános egyeztetési eljárás  
Egyszerűsített egyeztetési eljárás



Ügyiratszám: FŐÉP/1-64/2024.

Ügyintéző: Telekfiné Bódi Mária/Máriás Éva

## 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 szeptemberi 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 településrendezési eszközeit, 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 két egyeztetési eljárás szabályai alapján folytathatóak le.

- A Korm. rendelet 62. §-a alapján a határozatban jelölt 1. sorszámú beavatkozási pont esetében **általános egyeztetési eljárás** szabályai szerint folytatható le a módosítás, településszerkezet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik, új beépítésre szánt terület kijelölése történik, nem történik vízgazdálkodási terület megszüntetése, erdő- és természetközeli terület megszüntetése történik. Ennél a módosításnál nem szükséges a város fejlesztési tervének módosítása.



- A Korm. rendelet 68. §-a alapján a határozatban jelölt 2. sorszámú beavatkozási pont 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. Ennél a módosításnál nem szükséges a város fejlesztési tervének módosítása.

Az érintett területre 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. szeptember 2.**

Tisztelettel:

  
Kovács Rita  
városi főépítész



Határozat-tervezet

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

**.../2024. (IX. 11.) 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 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 módosítás az alábbi területeket érinti:

1. *Nyíregyháza, Tiszavasvári út 0672/32 és 0672/36 hrsz-ú ingatlanokon tervezett fejlesztések megvalósításának céljából településrendezési eszközök módosítása,*
2. *Nyíregyháza 31570 hrsz-ú ingatlanon a Déli Ipari Park közműellátásához tervezett fejlesztés megvalósításának céljából településrendezési eszközök módosítása,*
3. *Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 8.§ (3) bekezdésének kiegészítése üzemanyagtöltő állomás létesíthetőségével kapcsolatban,*
4. *Az új beépítésre szánt területek kijelölése esetén történő zöldterületi visszapótlásokhoz kapcsolódó településrendezési eszközök módosítása.*

3. A Bizottság **utasítja** a városi főépítést, 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. szeptember 11.**

**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. (IX.11.) 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 területeket érinti:

1. Nyíregyháza, Tiszavasvári út 0672/32 és 0672/36 hrsz-ú ingatlanokon tervezett fejlesztések megvalósításának céljából településrendezési eszközök módosítása,
2. Nyíregyháza 31570 hrsz-ú ingatlanon a Déli Ipari Park közműellátásához tervezett fejlesztés megvalósításának céljából településrendezési eszközök módosítása,
3. Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 8.§ (3) bekezdésének kiegészítése üzemanyagotöltő állomás létesíthetőségével kapcsolatban,
4. Az új beépítésre szánt területek kijelölése esetén történő zöldterületi visszapótlásokhoz kapcsolódó településrendezési eszközök módosítása.

Jelen előterjesztésben tárgyalt módosítások egyike (1. sorszámú beavatkozási pont) a Korm. rendelet 62. §-sa alapján az **általános egyeztetési eljárás** szabályai szerint folytatható le, mert zöld terület megszüntetésével új beépítésre szánt területet hozunk létre. Ennél a módosításnál nem szükséges a város fejlesztési tervének módosítása.

A tervezett módosítások másik része a Korm. rendelet 68. §-sa alapján az **egyszerűsített egyeztetési eljárás** szabályai szerint folytatható le, 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. Ennél a módosításnál nem szükséges a város fejlesztési tervének módosítása.

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 összeegyeztethetőek a tervezett módosítás során részben megváltozó szerkezeti elemekkel.

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



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

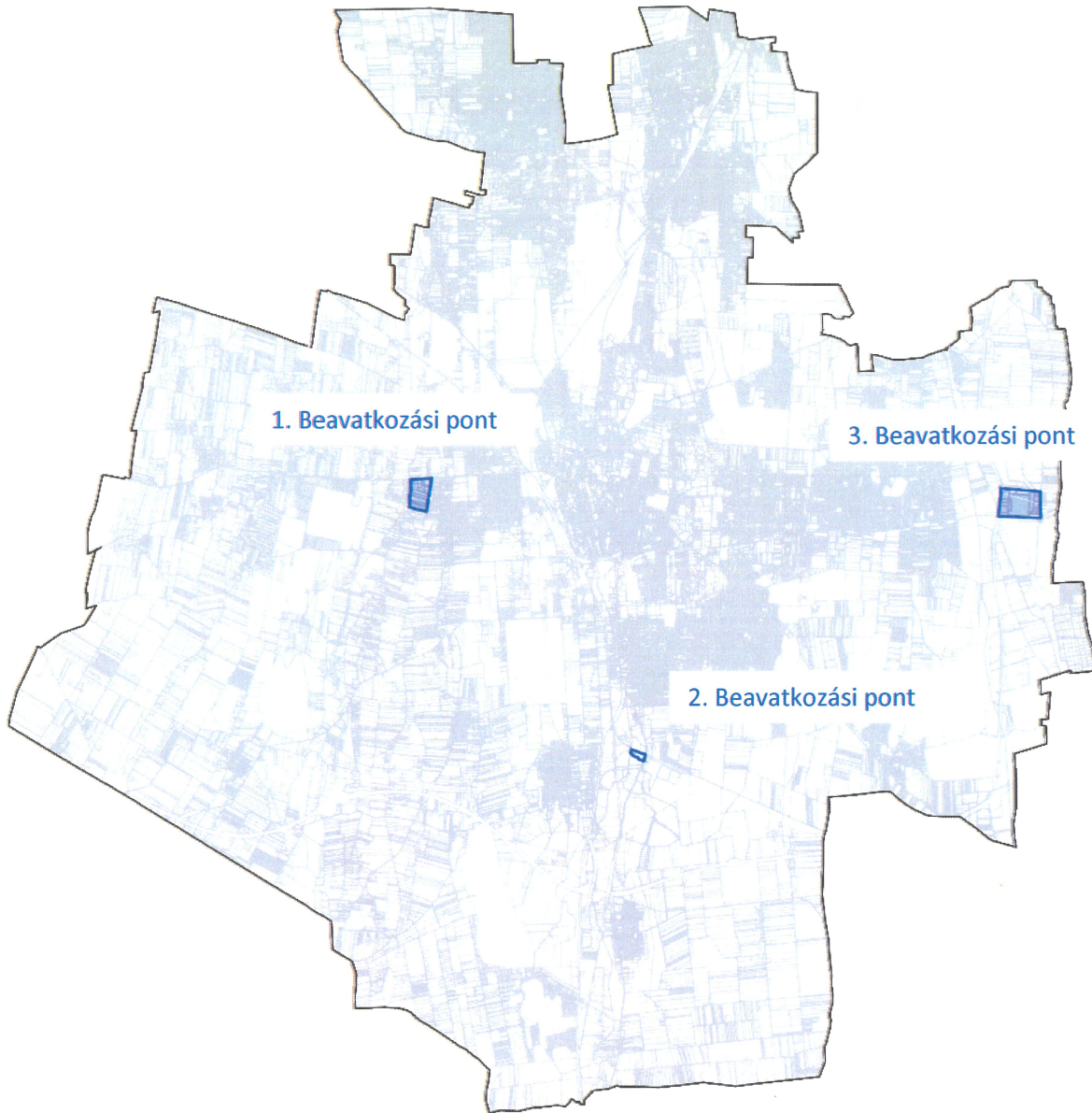
1.	Tájérendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész 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, terület-felhasználási változásra vonatkozó aktivitás érték számítás kidolgozásra kerül, mert az 1. sorszámú beavatkozási pont esetében 1 hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével jár a módosítás.

Nyíregyháza, 2024. szeptember 2.

  
Kovács Rita  
városi főépítész



ÁTTEKINTŐ VÁZLAT NYÍREGYHÁZA KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉRŐL



<b>1.</b>	<b>Nyíregyháza, Tiszavasvári út 0672/32 és 0672/36 hrsz-ú ingatlanokon tervezett fejlesztések megvalósításának céljából településrendezési eszközök módosítása</b>	
Módosító eljárás típusa: általános egyeztetési eljárás	Főépítész által TÁMOGATOTT kérelem	Szelvénytípus: F3
<b>Módosítás célja:</b>		
A VALENT Autó Kft. Nyíregyháza, Tiszavasvári út 54. szám alatt lévő telephelyén meglévő kereskedelmi épület bővítését tervezi. Fejlesztési elképzeléseinek megvalósítása érdekében szükséges a 0672/36 és 0672/32 hrsz-ú ingatlanok övezeti besorolásának módosítása. Ev -> Gk		
<b>Módosítás várható hatása:</b>		
A módosítást követően a beruházó megvalósíthatja fejlesztési elképzeléseit.		
<b>Megjegyzés:</b>		
A településrendezési eszközök módosítását szakmailag támogathatóknak tartjuk.		
<b>Hatályos szabályozási terv kivonat:</b>		

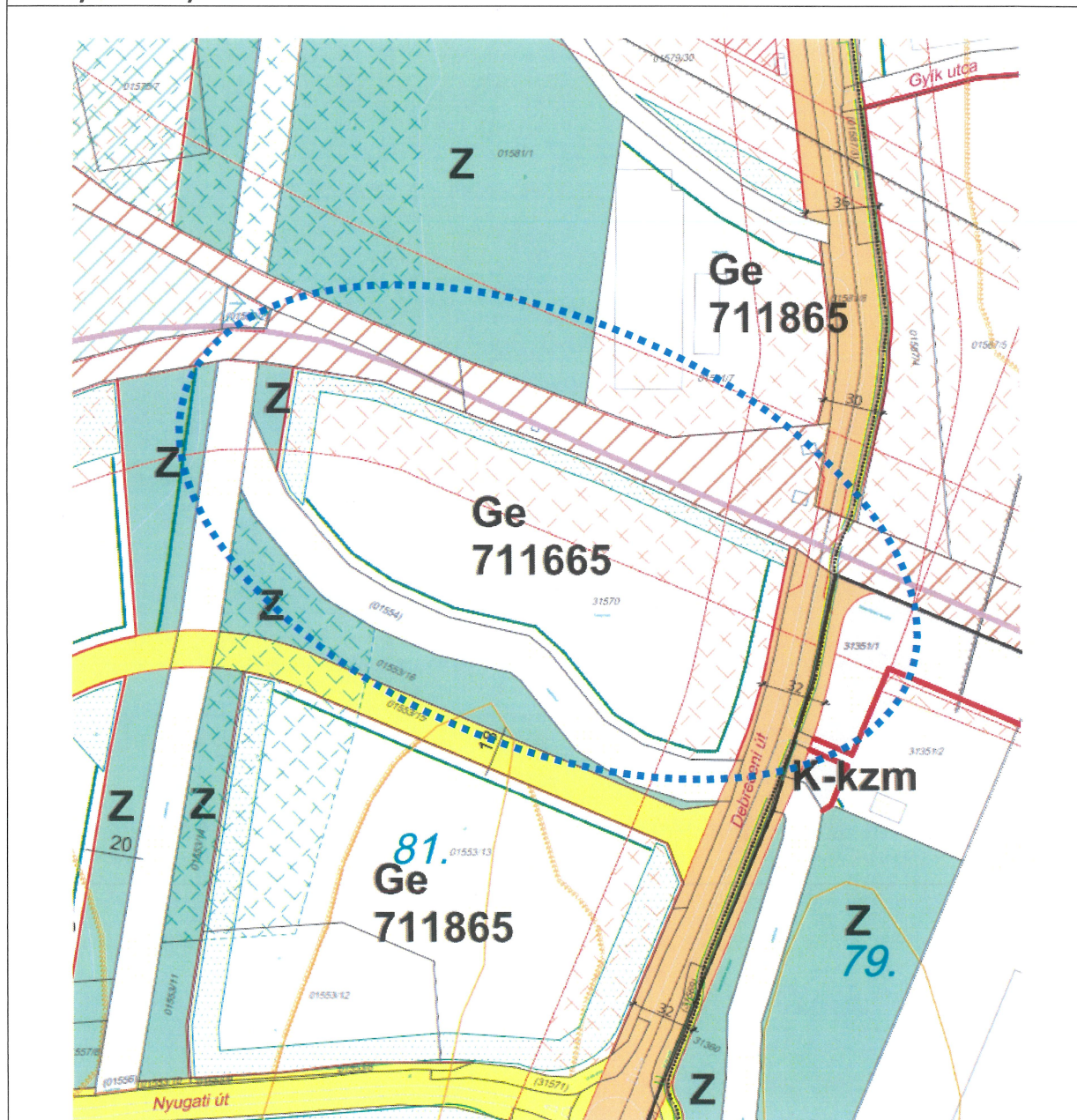
A VALENT Autó Kft. 0672/36 és 0672/32 hrsz.-ú ingatlanjai



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



<b>2.</b>	<b>Nyíregyháza 31570 hrsz-ú ingatlanon közműellátásához tervezett fejlesztés megvalósításának céljából településrendezési eszközök módosítása</b>	
Módosító eljárás típusa: egyszerűsített egyeztetési eljárás	Főépítész által TÁMOGATOTT kérelem	Szelvényszám: H5
<b>Módosítás célja:</b>		
Nyíregyháza Megyei Jogú Város a Déli Ipari Park fejlesztését tervezi. A beruházás megvalósítása érdekében szükséges a Nyíregyháza 31570 hrsz-ú ingatlan egy részének övezeti besorolásának módosítása. Ge -> K-kzm		
<b>Módosítás várható hatása:</b>		
A módosítást követően a beruházó megvalósíthatja fejlesztési elképzeléseit.		
<b>Megjegyzés:</b>		
A településrendezési eszközök módosítását szakmailag támogathatóknak tartjuk.		
<b>Hatályos szabályozási terv kivonat:</b>		



*A Nyíregyháza 31570 hrsz.-ú ingatlan*



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



3.	A HÉSZ 8.§ (3) bekezdésének kiegészítése üzemanyagtöltő állomás létesíthetőségével kapcsolatban	
<i>Módosító eljárás típusa: egyszerűsített egyeztetési eljárás</i>	<i>Főépítész által TÁMOGATOTT kérelem</i>	<i>Szelvénytípus: -</i>
<b>Módosítás célja:</b>		
A HÉSZ-ben a Zavaró hatású ipari gazdasági zóna (Gip) előírásai kiegészülnek a területen végzett gazdasági tevékenységhez kapcsolódó, nem közcélú üzemanyagtöltő állomás létesítési lehetőségeinek előírásaival.		
<b>Módosítás várható hatása:</b>		
A Beruházó fejlesztési elképzeléseit megvalósíthatja.		
<b>Megjegyzés:</b>		
A rendezési terv módosítását szakmailag támogathatónak tartjuk.		

<b>4.</b>	<b><i>Az új beépítésre szánt területek kijelölése esetén történő zöldterületi visszapótlásokhoz kapcsolódó településrendezési eszközök módosítása</i></b>	
<i>Módosító eljárás típusa: egyszerűsített egyeztetési eljárás</i>	<i>Főépítész által TÁMOGATOTT kérelem</i>	<i>Szelvényszám: -</i>
<b>Módosítás célja:</b>		
<p><i>Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény szerint új beépítésre szánt területek kijelölésére esetén a 12. és 13.§-nak való megfelelést igazolni kell, ehhez <b>zöldterületek visszapótlása</b> szükséges.</i></p> <p><i>A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdése szerint az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartását a rendezési terv módosítása során igazolni kell, ezért a visszapótlás érdekében <b>csereterület kijelölése</b> történik a város közigazgatási területén.</i></p>		
<b>Módosítás várható hatása:</b>		
Biológiai aktivitásérték visszapótlása történik a zöldegyensúly szintentartás érdekében.		
<b>Megjegyzés:</b>		
A rendezési terv módosítását szakmailag támogathatónak tartjuk.		

