



Ügyiratszám: FŐÉP/920-14/2026.
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 II./2026. – HÉSZ módosítás, egyszerűsített egyeztetési eljárás)

Tisztelt Bizottság!

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága átruházott hatáskörében **MÓDOSÍTÁSOK II./2026. – HÉSZ módosítás megnevezésű dokumentációra 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 2026 májusában FŐÉP/920/2026. ügyiratszámon HÉSZ módosítás megnevezésű dokumentációra vonatkozóan 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 egyeztetési eljárás szabályai szerint indult meg. A teljes körű nyilvánosság biztosításának érdekében a lakossági fórumot *a magyar építészet*ről szóló 2023. évi C. törvény 75. § (3a) bekezdését és Korm. rendelet 65. § (3) bekezdését figyelembe véve elektronikus úton folytattuk le. Az E-TÉR rendszerben lefolytatott partnerségi egyeztetésre és az elektronikus úton megtartott lakossági fórumra **észrevétel, javaslat nem érkezett.** (2. számú melléklet)

A Korm. rendelet 66.§ (7) bekezdése szerint a beérkezett véleményeket ismertetni kell a képviselő testülettel. A 26/2019. (XII.20.) önkormányzati rendelet 2. mellékletének 13.5. pontja szerint a Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság átruházott hatáskörében dönt a településrendezési eszközök lakossági 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, 2026. június 2.

Tisztelettel:

Kovács Rita
városi főépítész



Határozat-tervezet

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

.../2026. (VI. 3.) 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 módosításához szükséges partnerségi vélemények kiértékelésének jóváhagyására (MÓDOSÍTÁSOK II./2026. – HÉSZ módosítás, egyszerűsített egyeztetési eljárás)

A Bizottság

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

- MÓDOSÍTÁSOK II./2026. – HÉSZ módosítás megnevezésű dokumentációra vonatkozóan egyszerűsített egyeztetési eljárásban történő módosítás

az előterjesztést megtárgyalta - a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 75. § (3a) bekezdésében és Korm. rendelet 65. §-ában foglaltak szerint megtartott lakossági fórumra és partnerségi egyeztetésre vélemény nem érkezett - és **elfogadja**.

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

Felelős: Kovács Rita városi főépítész

Határidő: folyamatos

Nyíregyháza, 2026. június 2.

Erről értesülnek:

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



EMLÉKEZTETŐ

Nyíregyháza MJV rendezési tervének módosítása a HÉSZ-re vonatkozóan az elektronikusan lefolytatott lakossági fórumon történő ismertetéséről

A lakossági fórum időpontja: 2026. május 22. – június 2.

Helyszín: Polgármesteri Hivatal, elektronikus úton

Jelenlévők: -

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 75. § (3a) bekezdését és Korm. rendelet 65. § (3) bekezdését 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.

Az elektronikusan meghirdetett és lefolytatott lakossági fórumra és az E-TÉR-ben lefolytatott partnerségi eljárásra **lakossági észrevétel, vélemény nem érkezett**. Az eljárás szakaszt a jogszabályi előírások alapján kiértékeljük.

Módosítással érintett területek összefoglaló táblázata

Ssz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
1.	115/2025. (VI.25.)	-	-	Nyíregyháza helyi építési szabályzat szöveges munkarészének módosítása

Cud.

2026. május

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési eszközeinek módosítása

Eljárás megnevezése:
MÓDOSÍTÁSOK II./2026. - HÉSZ módosítás

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





ALÁÍRÓLAP

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Egyszerűsített eljárás, véleményezési dokumentáció

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
építészmérnök
városépítési –városgazdálkodási
szakmérnök


.....
Kukucska Zsolt
okleveles építőmérnök


.....
Telekfiné Bódi Mária
okleveles településmérnök


.....
Máriás Éva
okleveles településmérnök



NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Egyszerűsített eljárás – Véleménykérő dokumentáció

*Módosítások II./2026.
HÉSZ módosítás*

Tartalomjegyzék

1	Előzmény	4
1.1	A területre jelenleg hatályos koncepció és településrendezési eszközök.....	4
1.2	Módosítással érintett területek	4
1.3	HÉSZ módosítás	5
2	Településszerkezeti módosítások.....	29
3	Alátámasztó munkarész	30
3.1	Főépítési nyilatkozat.....	30
3.2	Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek.....	31
3.3	Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat	31
5	Szabályozási módosítások	32
5.1	Hatályban lévő helyi építési szabályzat – változó bekezdések.....	32
5.2	Tervezett helyi építési szabályzat – módosító rendelet tervezet.....	51



Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

115/2025. (VI. 25.) 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 kérelmének 2025. év júniusi megindítása)

A Bizottság

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének a 26/2019. (XII.20.) önkormányzati rendelet 2. mellékletének 12.8. pontjában kapott felhatalmazása alapján

1. Nyíregyháza MJV településrendezési eszközei módosításának elkészítéséhez **hozzájárul**.

2. A módosítások az alábbi területeket érintik:

1. Nyíregyháza Belső körút – Liszt Ferenc utca – 2945/37 hrsz.-ú út – 2768/3 hrsz.-ú csatorna által határolt telektömbre vonatkozó településrendezési eszközök módosítása
2. 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) szöveges munkarészének módosítása több területen

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, 2025. június 25.


Tóth Imre
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 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

A településrendezési eszközök módosítása

- **a tartalmi követelményeket tekintve** az OTÉK 121.§ (1) bekezdés alapján
 - a) 2012. augusztus 6-án hatályos II. fejezete, valamint 1. számú melléklete és
 - b) koncepció, stratégia vagy 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 (továbbiakban: Korm. rendelet) szerint folytatható le.

1.2 Módosítással érintett területek

Ssz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
1.	115/2025. (VI.25.)	-	-	Nyíregyháza helyi építési szabályzat szöveges munkarészének módosítása



1.3 HÉSZ módosítás

Nyíregyháza Megyei Jogú Város 2007. évben elfogadta a *Nyíregyháza 19/2005. (V. 5.) KGY rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) KGY rendeletét* (továbbiakban: HÉSZ), mely több alkalommal is módosításra került.

Az elmúlt időszakban számos, az építészet szinte minden területét érintő jogszabályváltozásokra került sor. Mindezek megalapozásaként elfogadásra került a magyar építészetről szóló 2023. évi C törvény (továbbiakban: Méptv.), mely egységesíti és egyben új alapokra helyezi a korábbi építészeti jogalkotást.

A Méptv. 2024. október 1-i hatályba lépésével egyidőben több új építésügyi jogszabály jelent meg és számos rendeleti szintű jogszabály módosításra, illetve hatályon kívül helyezésre került. Az egyik ilyen a HÉSZ alapjául szolgáló a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA).

A HÉSZ elfogadása óta eltelt időben a gyakorlati alkalmazás során felmerült észrevételek, ellentmondások feloldása okán, valamint az újonnan életbe lépő jogszabályok miatt az építési előírások módosításának igénye merült fel.

A módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 19/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 68. § alapján egyszerűsített eljárás szabályai szerint kerül lefolytatásra.



Hatályban lévő helyi építési szabályzat

A helyi építési szabályzat 6/A. § (3) bekezdése értelmében:

KERTVÁROSIAK ÉS FALUSIAK LAKÓZÓNÁK KÖZÖS ELŐÍRÁSAI **6/A. §**

„(3) Újonnan az előkert – ha egyéb előírással nem ellentétes –

- a) I. rendű közterülettel határos teleknél belterületen minimum 5,0 m, külterületen országos közút esetében minimum 10,0 m, egyéb esetben minimum 5,0 m.
- b) Az előkert mérete a tömb kialakult állapotában – a tömb érintett utcaszakaszának legalább 50%-os beépültsége esetén - az illeszkedés szabályait figyelembe véve, illetve ha a telek adottságai (domborzati viszonyok, esetleg rajta lévő növényállomány) azt igénylik,
 - ba) 2 méterig csökkenthető, vagy
 - bb) 3 méterrel növelhető.

Az így meghatározott tényleges előkert vonala egyben a kötelező építési vonal is.”

A helyi építési szabályzat 7. § (1) bekezdése értelmében:

VEGYES ZÓNÁK **7. §**

„(1) Településközpont vegyes zóna (Vt)

- a) A terület jellemzően több önálló rendeltetési egységet magában foglaló lakó- és olyan igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- b) A területen
 - lakóépület, igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, ahol a gazdasági célú használat az elsődleges, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportlétesítmény, parkolóház, valamint ahhoz kapcsolódó, épület alatti üzemanyagtöltő, helyezhető el.
- c) 1Két utcára nyíló teleknél két különálló épület is elhelyezhető az építési helyen belül – az övezetre vonatkozó egyéb előírások betartása mellett – a telek mindkét utcafrontján.,,

A helyi építési szabályzat 8. § (2) és (5) bekezdései értelmében:

GAZDASÁGI ZÓNÁK **8. §**

„(2) Kereskedelmi szolgáltató zóna (Gk)

- a) A zóna a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célokat szolgáló építmények elhelyezésére kijelölt terület.
- b) A területen

¹ A 22/2017.(VI.30.) önkormányzati rendelet 1. §-a iktatta be. (Hatályos: 2017.07.15-től)



- 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 helyi építési szabályzat 21. § értelmében:

ÉPÍTÉSI ZÓNÁK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

21. §

- „(1) A jelen rendelet IV. fejezetének sajátos előírásait (továbbiakban sajátos előírások) a vonatkozó területre lehet alkalmazni.
- (2) Kialakult, a vonatkozó előírásokat nem kielégítő telken az építés az elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírások és a gépjármű-elhelyezésre vonatkozó szabályok betartása mellett, legfeljebb az építési övezetben megengedett paraméterekkel való beépíthetőségének mértékéig engedélyezhető.
- (3) A pinceszint, ill. terepszint alatti építmények - a terepszint alatti gépjárműtároló kivételével - csak az építési helyen belül engedélyezhetők. Terepszint alatti gépjárműtárolók az egyéb előírások betartása esetén a teljes telekterületet is elfoglalhatják.
- (4) A rendeltetési egységek meghatározásánál a garázsok számát nem kell figyelembe venni. A kivételesen elhelyezhető szálláshely –szolgáltató épület elhelyezésénél a vonatkozó kormányrendelet egyéb szálláshely meghatározásra szolgáló előírásai szerint egy rendeltetési egység egyenlő egy egyéb szálláshellyel.
- (5)
- (6) Ha a sajátos előírások, ill. egyéb védelemre vonatkozó jogszabályok másként nem rendelkeznek:
- a)
- b) amennyiben a szabályozási tervlap másként nem jelöli, épületrész kinyúlása közterület fölé – az ereszt, az előtetőt és az áttört korlátú erkélyt kivéve – 18 m-nél keskenyebb utcákon nem engedélyezhető. 18 m-nél szélesebb utcákon legfeljebb 0,6 m kinyúlással az épületrész építése engedélyezhető. A közterület fölé kinyúló épületrész homlokzati hossza nem haladhatja meg az épület utcai homlokzati hosszának 2/3-át. A szerkezet kinyúlása a közterület fölé az épület előtti járda szintjétől számított 3,50 m magasság fölött engedélyezhető.
- (7) Zártsorú általános beépítés esetén, amennyiben sajátos előírások másként nem rendelkeznek
- a) az épület megengedett legnagyobb mélysége utcai szárny esetén lakások kialakításakor a telek közterület felőli építési hely határvonalától 15 m, más esetben ennél nagyobb épületmélység is engedélyezhető. Az előkertesen kialakult beépítéseknél a 15 m-es mélységet az előkert vonalától kell értelmezni.
- b) a második önálló épület építése mindaddig nem engedélyezhető, míg az utcavonalon elhelyezett épület magassága az építési zónára előírt érték 70%-át nem éri el,
- c) Zártsorú beépítési módú sarok építési telek esetén a következők is alkalmazhatók:
- ca) az építési övezetre előírt legkisebb telekterület 1,5-szereséig, az építési övezetre előírt legnagyobb beépítettség mértéke további 20%-kal növelhető,
- cb) az építési övezetre előírt legkisebb telekterület 1,5-szeresét meghaladó építési telek esetén, az építési övezetre előírt legnagyobb beépítettség mértéke további 20%-kal növelhető



a legkisebb telekterület 1,5-szereseséig, a fennmaradó telekhányadra az építési övezetre meghatározott beépítettség számítandó.

d)

e) Kétutcásnak minősülő telkek esetében amennyiben a telekmélység meghaladja a 75m-t, lakások kialakításakor az utcafronti zárt sorú beépítéseken túl a telek belsejében több épület is elhelyezhető szabadonálló - telepszerű telepítéssel az övezetre vonatkozó egyéb előírások betartása mellett.

f) A hátsókert kivételével a telek teljes területe építési helyként figyelembe vehető az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:

- amennyiben a telekmélység meghaladja a 70m-t, lakások kialakításakor az utcafronti 15 m-es zárt sorú beépítésen túl a telek belsejében több épület is elhelyezhető zárt sorú és szabadonálló - telepszerű telepítéssel az övezetre vonatkozó és egyéb előírások betartása mellett

- az ingatlan két végén zárt sorúan elhelyezhető épület között minimum 40 m-nek kell lenni,

- a közbenső épületek a szomszédos telek előírások szerinti beépíthetőségét nem lehetetleníthetik el,

- a közbenső épületek építési helyénél a telekszélesség 20 m-től szélesebb és 36 m-nél keskenyebb lehet csak,

- az ingatlanon elhelyezett épületek egymást és a szomszédos telkeken lévő épületeket nem árnyékolhatják be.

(8) I. rendű közterületről kisgarázsok közvetlenül nem nyithatók.

(9) Az építmények közötti legkisebb telepítési távolság –ha a telek szélessége kevesebb, mint 14 méter – 6,5 m-nél nem magasabb építménymagasságú épülettel beépíthető lakó- és üdülőterületeken:

a) 4,0 m-ig csökkenthető beépítési módtól függetlenül, ha az egymást átfedő, szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a nyílások helyiségenként 0,40 m² nyíló felületnél nem nagyobbak;

b) zárt sorú beépítési mód esetén 2,5 m-ig csökkenthető, ha az egyik homlokzat nyílás nélküli tűzfal.

(10) A közterület felőli tényleges építési vonal a szabályozási-, s egyben kötelező építési vonaltól a telek irányába visszaléphet, de legfeljebb csak a homlokvonaltól 2/3 hosszán. Az így kialakult terület legfeljebb 80 cm magas, áttört jellegű kerítéssel keríthető le.

(11) Az építési hely közterület felőli határát – ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik, az egyéb városépítészeti karakterbe sorolt, szabadonálló- telepszerű vagy adottságtól függő beépítési módú telkek közterület felőli határát kivéve – kötelező építési vonalnak kell tekinteni az alábbiak figyelembevételével

a) az építési vonal az építési hely közterületi határvonalának 2/3 hosszán a telekirányban visszaléphet,

b) amennyiben előkert nem alakítható ki, úgy a telekirányban az a) pontban szabályozott módon kialakítható építési vonal és a szabályozási vonal közötti területet a közhasználat elől nem szabad elzárni.

(12) Előkert nélküli új épület-elhelyezésnél huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség közterület felőli padlóvonala nem kerülhet a közterületi járdaszintnél, terepszintnél mélyebbre. A lakások huzamos emberi tartózkodásra szolgáló lakóhelyiségeinek padlóvonala a járdavonal felett 75 cm- nál alacsonyabbra nem kerülhet.

(13) Ha az építési övezet határa nem esik telekhatárra, akkor az építési előírások szempontjából az építési övezet határát a hátsókert megállapításánál és a beépítési % kiszámításánál telekhatárnak kell tekinteni.

(14) Nyúlványos telek újonnan nem alakítható ki.

(15) Átmenő telkeknél:



- a) a beépítést kötelezően mindig a magasabb rendű útvonal felőli oldalon kell megvalósítani az építkezés első ütemeként,
- b) gépjárművel történő kiszolgálása az ezen telek mellett lévő alacsonyabb rendű útvonalról engedélyezhető,
- c) azon kategóriájú utak esetén elsősorban a védett épületet, fát és facsoportot nagyobb számban tartalmazó útvonal felőli oldalon kell az építkezés első ütemét megvalósítani.
- (16) Tetőtér csak egyszintes hasznos tetőtéri szinttel építhető be. Új rendeltetési egységet eredményező tetőtérbeépítés vagy színtráépítés esetén – amennyiben a padlószint magassága a 13,65 m-t meghaladja – személyszállító felvonót kell létesíteni.
- (17)
- (18)
- (19) Lakókocsi és üdülősátor Sóstógyógyfürdő területén a lakó, az üdülő és a különleges beépítésre szánt területen, azok építési telkein (azok közforgalom elől el nem zárható közcélú területei kivételével) az OTÉK 43.§. (2) szerint elhelyezhetők közterületről nem látható módon a telek építési helyén belül. Ezek a telkeken a rendelkezésre álló telek megengedett beépítési százalékába a telek közforgalom elől el nem zárható területét beszámítani nem lehet.
- (20) Közműlétesítmények elhelyezésére szolgáló ingatlanok esetében az építési övezetben meghatározott minimális teleknagyságnál kisebb telekmérettel és telekterülettel is kialakítható építési telek, ha az az egyéb biztonsági és védőövezeti előírásoknak megfelel.
- (21) Azokon a telkeken, ahol a kialakult állapot indokolja, az építési hely meghatározásánál az utcakép, illeszkedés, és a szomszédos beépítések eredményeként az így kialakuló illeszkedési vonalat kötelező építési vonalként kell figyelembe venni.
- (22) A több rendeltetési egységet magában foglaló épületekben a lakások számának legalább 50%-ához zárt gépjármű tároló biztosítása szükséges.
- (23) Az épület megközelítése céljából történő építési helyen kívüli tereprendezés abban az esetben végezhető, amennyiben az a szomszédos telkekre előnytelen állapotot nem idéz elő, a csapadékvíz kizárólag a saját telken belül történő elvezetésével, szükség esetén támfal, rézsű építése mellett. A terep egyéb építési helyen kívüli felületének a természetes terepfelülethez képest 1m-ig történő megváltoztatása tereprendezési terv nélkül végezhető, az egyéb előírások betartása mellett.
- (24) Központi vegyes, településközponti vegyes és lakó építési övezetekben, ahol az egyházi, hitéleti/szagrális funkciójú épületek elhelyezése megengedett, az építési övezetre vonatkozó megengedett legnagyobb építménymagasság értékét nem kötelező alkalmazni. Az ezen épületek részét képező, azokkal egybe épített vagy különálló torony jellegű épületrészek, vagy épületek megengedett legnagyobb magassága a 20,0 métert nem haladhatja meg. Az előírás abban az esetben alkalmazható, amennyiben a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.”

A helyi építési szabályzat 32. § értelmében:

EGYÉB ELŐÍRÁSOK
ÁLTALÁNOS KÖZLEKEDÉSI ELŐÍRÁSOK
32. §

- „(1) A közutak és közterek, és közhasználatú terek számára a szabályozási tervlapon és a HÉSZ 32.§. (12)-ben meghatározott területet kell biztosítani.
- (2) Közlekedési célú közterületeken csak a közút létesítményei és berendezései, környezetvédelmi műtárgyak, közművek, a közút működésével összeegyeztethető egyéb építmények és műtárgyak létesíthetők, illetve növényzet telepíthető. Egyéb építmények az OTÉK szerinti "építmény elhelyezése közterületen" előírásának betartása mellett a mindenkor hatályos Nyíregyháza Megyei Jogú Város közterület-használat engedélyezéséről szóló önkormányzati rendelet előírásai alapján helyezhetők el.



- (3) Az építési zónákban megengedett telken kívüli parkolási igényt a helyi parkolási rendelet szerint lehet engedélyezni.
- (4) Közterület és építési telek terepcsatlakozása építési engedélyezési terv keretén belül sem közterületbe nyúló lépcső, rámpa, sem gépkocsi-lehajtó miatt nem változtatható meg
- (5) Gépjárműtároló rendeltetés változása csak a garázs telken belüli pótlása esetén engedélyezhető.
- (6) Közterületre vagy magánútra nyíló, egynél több rendeltetési egységet tartalmazó sorgarázs vagy árusító pavilon homlokzatát érintő építési engedélyköteles változtatása a vonatkozó előírások betartásával, csak az épületegyüttes egészére kiadott engedély alapján az egész épületre együtt kivitelezve engedélyezhető.
- (7) Közlekedési közterületen belüli parkolókat fásítottan, a meglévő fasorok megőrzésével kell megvalósítani. Amennyiben a fasor megtartásáról műszaki megoldással gondoskodnak, szint alatti parkoló is létesíthető.
- (8) Közlekedés céljára szolgáló közterületen belüli zöldfelületen csak a beláthatóságot nem zavaró növényzet telepíthető, építmény, műtárgy, valamint díszburkolat és utcabútorok helyezhetők el.
- (9) Közlekedési közterületen belüli díszter
- gyalogos, kerékpáros és korlátozott kiszolgáló forgalom számára fönntartott terület;
 - a díszteren belül tömegközlekedési járművek korlátozott számban, meghatározott nyomvonalon közlekedhetnek;
 - a díszteren belül az alábbi létesítmények helyezhetők el:
 - járda, gyalogút, kerékpárút,
 - növényzet,
 - terepépítmények,
 - utcabútorok, köztéri műalkotások,
 - közművezetékek, térszint alatti közcélú parkolók az ágazati szabványoknak megfelelően.
 - A növényzettel való fedettség aránya legalább 30% legyen.
- (10) Az utak szabályozási szélességgel meghatározott területsávjába eső, meglévő épületeken végezhető építési munka csak az illetékes útkezelő hozzájárulásával engedélyezhető.
- (11) A szálló porterhelés mérséklésére az utak vonalában zárt, nagy lombozatú fasorok telepítéséről gondoskodni kell, melyet legkésőbb az út felújítása, kiépítése során az út kezelője kell, hogy elvégezzen kertészeti kiviteli tervek alapján.
- (12) Közlekedési és közmű elhelyezésre szolgáló magánút céljára legalább a következő szélességű területet kell biztosítani:
- 6,0 m, ha kettőnél nem több, 80 m-nél nem távolabbi bejáratú építési telket közelít meg, Kivéve, ha az adott telek beépítésének más lehetősége nincs, úgy 5,5 méterre csökkenthető.
 - 10 m, ha 200 m-nél nem távolabbi bejáratú építési telkeket közelít meg,
 - 12 m egyoldali fasorral, ha 400 m-nél nem távolabbi bejáratú építési telkeket közelít meg.
 - Zártsorú beépítési mód esetén –a városképi illeszkedés érdekében- a magánút feletti terület, legfeljebb a közterület felől mért 6 méteres mélységben – a közúti úrszelvény biztosításával- a magánút mellett lévő telken lévő épület és építmény bővítéseként, épülettel és építménnyel beépíthető.
 - A magánút felett húzódó építmény építménymagassága nem lehet nagyobb az övezetre előírt építménymagasságnál.
- (13) 150 m-nél hosszabb, zsákutcaként kialakított magánutat végfordulóval kell megépíteni.
- (14) 200 m-nél nagyobb hosszúságú magánút zsákutcaként nem alakítható ki.
- (15) Kettőnél több telek megközelítésére szolgáló magánúton a közforgalmi út előírásait kell alkalmazni. Amennyiben rendezett szabályokkal meghatározott módon a kiszolgált területen a közszolgáltatást végzők, valamint a területen jelenlévőkhöz érkező látogatók bejutása biztosítható, a közforgalom elől el nem zártság követelménye kielégítettnek tekintendő.
- (16) Építési telket magánúttal történő kiszolgálása esetén
- 1) a jelentősen átalakuló vagy újonnan beépülő, szabályozási tervlapon jelölt településszerkezeti egységeken



a. 2) már kialakult telektömbben, tömbfeltárással az építési övezetben meghatározott minimális telekméret szerinti minimum 8 építési telekkel lefedett telektömbre vonatkozó telekalakítási terv alapján lehet engedélyezni.

b.) Magánutak, azok zöldfelületei, illetve az építési telkeket kiszolgáló közművek kialakításának és fenntartásának feltételeit az önkormányzat és az érintett tulajdonosok között köthető településrendezési szerződésben kell rögzíteni.”

c.)

(17) Közút és vasút szintbeni kereszteződése esetén a vonatkozó előírások szerint meghatározott rálátási háromszög területén a beláthatóságot biztosítani kell. A telekalakítást az engedélyezést megelőzően el kell végezni.”

A helyi építési szabályzat 36. § (18) bekezdése értelmében:

A VÁROS EGY-EGY RÉSZÉRE ÉRVÉNYES SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK

36. §

(18) ^{2,3} SÓSTÓGYÓGYFÜRDŐ TERÜLETÉRE (18. sorszámú) VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

a) a sajátos előírások területe a szabályozási tervlapon lehatárolt 18. sorszámú területekre terjednek ki. Az övezet elsősorban az üdülés-idegenforgalom, turisztika, keres- kereskedelem-vendéglátás, szálláshely-szolgáltató, sport-szabadidős-rekreáció, egészség- ügyi-szolgáltató, különleges-szabadidős célú, oktatási-kulturális, állatkerti- és állat- parki, erdőgazdálkodási és lakó épületek, építmények elhelyezésére szolgál.

A területen kivételesen elhelyezhetők a fenti tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások az alapterület leg- feljebb 3 %-a mértékéig, valamint az alaptevékenységhez illeszthető oktatási-kutatási egészségügyi építmények az alapterület legfeljebb 10 %-a mértékéig.

b) A területre vonatkozó általános előírások:

1. A telkek beépítésének feltétele a teljes közművesítettség.

2. A közlekedési rendeltetésű területen csak közlekedési építmények és közművek, és a 31.§. (10)-(11) szerinti építmények helyezhetők el.

3. Az övezetben a HÉSZ előírásai szerinti kialakítású, de min. 12, m szélességű magánút bárhol létesíthető, ahol az övezetre előírt, a magánút által feltárandó min. telekterület méretek még kialakíthatóak. A terven jelölt magánutak nem kötelező szabályozási elemek, és azok a szabályozási terv módosítása nélkül megszüntethetők, ha a területükön nem bekötő (gerinc) közművezetékek még nem valósultak meg, és azok a közterületen megvalósíthatóak, vagy ezekről a magánutakról megközelíthető (feltárható) telek nem alakult még ki.

4. A terv zöldterületeit és közterületi zöldfelületeit a tervek alapján a terület kezelőjének kell megvalósítania.

5. A közcélú és közforgalom elől el nem zárható telken belüli zöldterületen és zöldfelületen épület építése nem engedélyezhető. Rá a 31. §. (9) előírásait kell alkalmazni.

6. ⁴

c) Nyíregyháza – Sóstógyógyfürdő lakóterületén a HÉSZ (17) övezet sajátos előírásait is alkalmazni kell.

² Az 5/2014.(III.21.) önkormányzati rendelet 6. §-a módosította.(Hatályos:2014.03.22-től.)

³ A 21/2016.(IX.219.) önkormányzati rendelet 4. §-a módosította.(Hatályos:2016.10.08-tól.)

⁴ A 30/2017.(x.27.) önkormányzati rendelet 1.§-a hatályon kívül helyezte (hatályos: 2017.XI.01-től)



- d) Ki 71005X övezetben legfeljebb 70 méter magas kilátó egyéb előírások betartásával létesíthető
- e) Vt 415453* övezetben a meglévő hírközlési torony megtartható és felújítható
- f) Vt 700040* övezetben a technológiailag szükséges hírközlési torony, kémény elhelyezése a HÉSZ 5.§ (4) bekezdése, valamint a HÉSZ 33/A.§ (6) bekezdés b) pontja alapján engedélyezhető.”

A helyi építési szabályzat 38. § értelmében

ÉPÍTÉSI TILALOMMAL ÉRINTETT INGATLANOK 38. §

Az építési tilalommal érintett ingatlanok jegyzékét a 7. sz melléklet tartalmazza.

A helyi építési szabályzat 39. § értelmében:

VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK FOGALMAK 39. §

„A rendelet alkalmazása tekintetében:

1. Adottságtól függő beépítési mód: A kialakult karakterű építési zónákban alkalmazott szabályozási fogalom, mely az építési zónára jellemző beépítési módra / módokra utal. Ilyen zónába eső telkeken az adott tömbben kialakult és jellemzővé vált beépítési módot kell alkalmazni. Amennyiben a kialakult karakterű építési zónában nem határozható meg a jellemző beépítési mód, akkor az adott karakter zóna általános előírásai (1/a, 1/b táblázatok) szerint valósítható meg beépítési mód.
 2. Átmenő telek: (kétutcás) olyan telek, amely két, egymással szemben fekvő határvonallal érintkezik a közterülettel, vagy magánúttal
 3. Építési övezet: A jelen rendelet szempontjából az építési övezet azonos az építési zóna és a rendeltetési zóna együttes előírási területével. Jele tartalmazza a rendeltetési zóna betűjelét és az építési zóna számkód jelét.
 4. Építési zóna: Az építéssel kapcsolatos homogén előírások területei, ahol az építés feltételeit és módját meghatározó szükséges előírások azonosak. Az építési zónák kategóriái az építészeti karakterjegyek alapján csoportosíthatók, amelyek az alábbiak:
 - a, városközponti
 - b, polgárvárosi
 - c, mezővárosi
 - d, kertvárosi
 - e, külső-kertségi
 - f, falusias / tanyabokros
 - g, egyébzónacsoportok.
- A fő zónacsoportokat altípusokba lehet sorolni, az előírt beépítési mód, a telekméret, beépítési % és építménymagasság alapján. Az építési övezet annyiban tér el az építési zóna fogalmától, hogy az előbbi az építési zóna előírásain túl tartalmazza a rendeltetési zóna előírásait is.
5. Építmény-szintterület: nettó: egy építményszint valamennyi helyiségének összes alapterülete, bruttó: egy építményszint külső falsíkok által határolt területe, összes: valamennyi építményszint alapterületének összege. Az összes építmény-szintterület egyaránt lehet nettó vagy bruttó jellegű.
 6. Értékvédelmi zóna: Az értékvédelemmel kapcsolatos előírások homogén területei. Típusai aszerint különböztethetők meg, hogy
 - a települési értékvédelemre, vagy



- a táj- és természetvédelemre vonatkoznak.

7. Gyógyhely és védőterülete: jelen rendelet szempontjából a vonatkozó miniszteri rendelet meghatározása, jelenleg a 74/1999. (XII. 25.) EüM rendelet (a természetes gyógytényezőkről) 3.§. (3) f) pontja
8. Háromszintes növényállomány: olyan fásított terület, ill. területsáv, ahol legalább egy nagy vagy közepes lombtömegű fa és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje telepített 15 m-ként és a többi felület a talajszinten gyepvel vagy talajtakaró növényzettel fedett.
9. Helyi jelentőségű természetvédelmi zóna:
A természeti értékek helyi védelméről szóló rendeletben használt helyi védelmi kategória.
10. Hulladékudvar: a hulladékkezelés, elszállítás számára kialakított terület, ahová a lakosság a feleslegessé vált háztartási eszközeit, tárgyait szelektív módon elhelyezheti, és ahonnan rendszeres időközönként elszállítják azokat.
11. Ikres beépítési mód: Olyan beépítési mód, ahol újonnan építmény csak ikres építési helyen belül helyezhető el.
Az ikres építési hely a telken belül úgy helyezkedik el, hogy az
a, vagy elő- és hátsókerttel, valamint egy oldalról oldalkerttel,
b, vagy hátsókerttel és egy oldalról oldalkerttel határos és szomszédos telkek építési helye az egyik oldalhatáron érintkezik egymással.
12. Kialakult szabályozási kategóriájú terület: Az építési zónák csoportosításánál használt fogalom. Ez olyan építési zóna, amelynek építészeti karaktere kialakult és az ahhoz történő további igazodás követelménye, mint építési előírás, elfogadható. Ilyen helyen a normatív építési szabályozás kevesebb elemet tartalmaz, mint a nem kialakult területen.
13. Kisgarázs: gépkocsi bejáratonként 1 (de legfeljebb 2) férőhelyet tartalmazó gépkocsitároló épület, épületrész.
14. Közkert: A szabályozási tervlapon lehatárolt szabadonálló-telepszerű beépítési módon belüli zöldfelület. E zöldfelület területe lehet önkormányzati, ill. nem önkormányzati tulajdonú.
15. Közlekedési célú közterület: Az a közterület, amely általában gépkocsi-közlekedés célját szolgálja.
De ilyen terület a gyalogos közlekedés célját szolgáló közterület is.
16. Különleges használatú építmenyi zónák: A rendeltetési zónák egyik csoportja, melyek csak a településszerkezeti tervben jelölt különleges terület megnevezésű területfelhasználási egységen belül jelölhetők ki. Az ilyen zónákban a szabályozási tervlap rögzítheti a kizárólagos használat jellegét.
17. Kötelező erejű szabályozás (kötelező szabályozási elemek): A szabályozás tervben alkalmazott jogi eszköz, amely építéssel összefüggő jogokat és kötelezettségeket rögzít.
18. Közhasználatra szánt terület: Ide a közterület fogalmába nem tartozó, de a közhasználatban nem korlátozott területek tartoznak. Ilyen pl. az egészségügyi-szociális-turisztikai erdő, vagy a belterületi véderdő, ahol a tulajdoni állapotoktól függetlenül a közhasználat nagymértékben nem korlátozható.
19. Közkert-köztér (Z-kk): A szabályozási tervlapon szereplő nem közparki zöldfelület. E zöldfelület területe lehet önkormányzati, illetve nem önkormányzati tulajdonú. Egy meghatározott főfunkciót (játék, sport, pihenés stb.) szolgáló 1500 m²-nél kisebb területű zöldterület, melyet bárki használhat (OTÉK 1 sz. mell. 53.) Kialakításuk, kezelésük és használatuk a közterületi zöldfelületek szerint történik.
20. Központi települési terület: A központi belterület és a közvetlen hozzá csatlakozó külterületi beépítésre szánt területek együttes területe.
21. Közösségi cél: A település közösségének közös érdekeit szolgáló célkitűzés. A közösségi célok érdekében lehet közcélú tilalmakat, korlátozásokat elrendelni. Ilyen közösségi célt szolgáló tilalom pl. a közutak, a zöldfelületek létesítése, vagy a közösségi intézmények építése érdekében elrendelt területbiztosítás.



22. *Külterület: A település közigazgatási területének belterületnek nem minősülő, elsősorban mezőgazdasági, erdőművelési, illetőleg különleges (pl. bánya, vízmeder, hulladéktelep) célra szolgáló része. Az OTÉK megengedi, hogy a településrendezési terv külterületen beépítésre szánt területet kijelöljön.*

23. *Lakótelepi telektömb területe: A szabályozási tervlapon a meglévő lakótelepek szabályozási vonallal vagy övezethatárral lehatárolt területe. Az így lehatárolt területre kell értelmezni az építési övezet előírásait.*

24. *Magánút: Telkek gépkocsi megközelítését szolgáló nem közterületi út, mely a telkekre telepített épületek, építmények működéséhez szükséges közlekedési forgalmat levezeti, és a közművezetékek kiépítéséhez szükséges területet biztosítja. A jelen szabályzat által rögzített esetekben a magánutat közforgalom elől elzárni nem szabad.*

25. *Melléképületek: Az építmények azon csoportja, amelyek a rendeltetési zóna előírásaiban megnevezett építmények használatát kiegészítik, különállóan épülnek és nem minősülnek melléképítménynek. A melléképületek építménymagassága legfeljebb 3,5 m, gerincmagassága legfeljebb 5 m lehet.*

26. *Mezőgazdasági építmény: A növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építménye.*

27. *Nem jelentős zavaró hatású tevékenység: Hatása a kibocsátó telkének határán nem haladja meg az övezetre vonatkozó környezetvédelmi határértéket.*

28. *Nem kialakult szabályozási kategóriájú terület: Az építési zónák csoportosításánál használt fogalom. Olyan építési zóna, amely vagy beépítetlen, vagy a kialakult építészeti karakter jobbitásra, illetve változtatásra szorul.*

Az utóbbi általában a beépítési mód, a beépítési % és/vagy építménymagasság változásával jár. Ilyen helyen a normatív építési szabályozás több elemet tartalmaz, mint a kialakult területen.

29. *Oldalhatáron álló beépítési mód: Olyan beépítési mód, ahol újonnan építmény csak oldalhatáron álló építési helyen belül helyezhetők el. Az oldalhatáron álló építési hely a telektömb utcavonalán jellemzően a jobb vagy baloldali telekhatárhoz csatlakoztatva úgy helyezkedik el, hogy*

a, vagy elő- és hátsókerttel, valamint egy oldalról oldalkerttel

b, vagy hátsókerttel, és egy oldalról oldalkerttel határos, és a szomszédos telek építési helyével nem érintkezik.

30. *Ömlesztett anyag tároló: Az ömlesztett anyagtárolás céljára létesített olyan melléképítmény, amelynek területe a 2,0x2,0 m alapterületet és a 2,5 m magasságot nem haladhatja meg.*

31. *Pavilon: Olyan építmény, amely huzamos tartózkodásra alkalmas helyiséget foglal magában, épületszerkezete könnyűszerkezet legfeljebb 12 m², valamint az építmény magassága max. 3,0 m.*

32. *Rendeltetési zóna: olyan telkek összessége, ahol a telkek használatára vonatkozó előírások minden telkekre azonosak.*

33. *Saroktelek: Az a telek, amely a közterülettel, vagy közforgalom elől el nem zárható területtel, egynél több, egymással szöget bezáró határvonallal érintkezik.*

34. *Siló: Takarmány tárolására szolgáló, légmentesen elzárt tartály vagy verem.*

35. *Sorgarázs: egynél több rendeltetési egységet tartalmazó, közterületre vagy magánútra nyíló, egymással összeépített épületegyüttes.*

36. *Szabadon álló beépítési mód: Olyan beépítési mód, ahol újonnan az építmény csak szabadon álló építési helyen belül helyezhető el.*

A szabadon álló építési hely a telken belül úgy helyezkedik el, hogy az

a, vagy az elő- és hátsókerttel, valamint mindkét oldalról oldalkerttel,

b, vagy a hátsókerttel és mindkét oldalról oldalkerttel határosak.

A jelen rendelet a szabadonálló beépítési mód két típusát különbözteti meg:

a, szabadonálló-általános

b, szabadonálló-telepszerű.



A szabadonálló-általános beépítési módnál egy építési hellyel meghatározható a telek beépíthetősége.

A szabadonálló-telepszerű beépítési módnál egy építési hellyel nem határozható meg a telek beépíthetősége.

37. Szabályozási elem: A rendelet előírásainak egységei (elemei). A szabályozási elemek csoportosíthatók témakörönként, illetve aszerint, hogy

a, szövegben, vagy csak

b, rajzilag rögzíthetők,

A szöveges szabályozási elemeket a Nyíregyháza Helyi Építési Szabályzata, a rajzi szabályozási elemeket pedig a szabályozási terv részét képező szabályozási tervlap és zóna tervlapok rögzítik. (Vertikális rendeltetési zóna tervlapja és zajterhelési határértékkel védett területek tervlapja.)

38. Szabályozási szélesség: Az utca két oldalán az egymással szemben lévő telkek között megengedett legkisebb távolság; a közút építési területének megengedett legkisebb szélessége, a közterület szélessége a nem közterületek között.

39. Szabályozási terv: A zóna tervlapok és a szabályozási tervlap összefoglaló megnevezése. A szabályozási terv a Nyíregyháza Helyi Építési Szabályzat rajzi kiegészítése és így annak elválaszthatatlan része.

40. Tanyaudvar: Mezőgazdasági területbe sorolt telken kialakított, albetétben elhatárolt telekrész, amelyet a mezőgazdasági művelésből kivontak. A tanyaudvaron a rendeltetési előírások szerinti építés engedélyezhető. Újonnan tanyaudvar csak mezőgazdasági kertes és mezőgazdasági általános területen alakítható ki.

41. Telek homlokvonala: Az utca vagy közterület felőli telekhatár.

42. Telektömb: A telkek olyan csoportja, amelyet minden oldalról közterület vagy részben más beépítésre nem szánt terület határol.

43. További beépítésre kijelölt terület: A területbe azok a telkek tartoznak, melyek a jelen előírás jóváhagyása előtt beépítésre nem szánt területbe tartoztak és a jelen előírás azokat beépítésre szánt területbe sorolja.

44. Utcai épület, épületrész: A telek homlokvonalától 15,0 m-en belül álló épület, ill. épületrész.

45. Úszótelek (meglévő): Az épület kontúrjával vagy attól 1,0 m-re meghúzott határvonallal határolt terület, amelyet a tulajdoni lapra önálló helyrajzi számmal bejegyeztek.

46.

47.

48.

49.

50.

51.

52.

53. Védőterület, védősáv: A védelmet igénylő építmények védelmére és a környezeti károk mérséklésére szolgál. A védőterületet valamely építmény körül, míg a védősávot valamely építmény, objektum mentén kell kialakítani. Az előbbiek kiterjedését a védőtávolság határozza meg.

54. Zártsorú beépítési mód: Olyan beépítési mód, ahol újonnan építmény csak zártsorú építési helyen belül helyezhető el. A zártsorú építési hely a telken belül úgy helyezkedik el, hogy a telek oldalhatáraival érintkezik és a hátsó kerttel vagy a hátsó telekhatárral határos.

A jelen rendelet a zártsorú beépítési mód két típusát különbözteti meg:

a, zártsorú-általános

b, zártsorú-keretes.

A zártsorú-általános beépítési módnál az építési hely a következő módon állapotandó meg: építési sáv: lakások kialakításakor az építési vonaltól számított 15 m telekmélységig, más esetben ennél nagyobb épülmélység is engedélyezhető.

A zártsorú-keretes beépítési módnál az építési hely megegyezik a telek területével.



55. Zóna: *Olyan területegység, ahol egy-egy előírástémában a telkekre vonatkozó előírások azonosak.*
56. Zóna tervlap: *Egy-egy szabályozási előírást rögzítő tervlap, amely szövegesen nem szabályozható előírásokat tartalmaz.*
57. egyéb szálláshely: *a 239/2009.(X.20.) Korm. rendelet 2. §. h) pontjában meghatározott egyéb szálláshely.*
58. Többszintes területfelhasználás: *térszínen az I. rendű közlekedési területre vonatkozó övezeti előírások és a térszín alatt az érintett építési övezetre/övezetre vonatkozó előírások alkalmazandóak.*
59. Munkásszálló/Munkásszállás: *olyan szálláshely, amely a szálláshely-szolgáltató tulajdonát képező vagy általa bármilyen jogcímen használt szálláshely, amely több mint 10 férőhelyes vagy több mint 3 szoba kiadására alkalmas, valamint a munkaadóval határozatlan idejű vagy időtartamban nem korlátozott, határozott idejű munkaviszonyban lévő olyan magánszemély elhelyezésére szolgál, akinek nincs lakóhelye azon a településen, ahol a munkahelye van. Továbbá olyan szálláshely, amely a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló 173/2003. (X. 28.) Korm. rendeletben meghatározott.”*



A helyi építési szabályzat 2. számú melléklete:

2. számú melléklet
Építési tilalommal terhelt ingatlanok jegyzéke

20	4913	13620	28068
1113	4914	14058	28208
1273	4954	14168	28210
2445	4955	16094	28407
2468	4956	16113	28489
2554	5336	16151	28608
2567/1	5338	16397	29476
2831	5377	16475	29506
2833	5388	16515	29653
2834	8139	16755	29654
2836	8239	16844	29693
2837	8240	16845	29694
2842	8241	16847	29739
2918	8242	16848	30502
3112	8243	16849	30545
3124	8331	17220	30554
3135	8333	18101	30555
3137	8334	18177	30587
3153	8336	23042	30677
3154	8337	23043	30682
3155	8338	23068	30683
3213	8383	23245	3684/1
3220	8384	23336	3684/2
3221	8487	26001/1	3698/1
3240	8489	26190	3698/2
3253	8490	26282	3698/3
3270	8561	26306	3698/4
3275	8866	26333	3698/5
3392	8869	26534	3698/6
3393	9255	26580	3698/7
3428	9351	26581	3698/8
3429	9437	26582	3698/9
3434	9484	26794	4373/2
3437	9486	27611	5002/3
3524	9487	27795	5359/2
3525	9913	27796	5360/1
3576	9942	27797	5361/1
3577	11240	27798	5362/2
3578	11245	27802	5362/3
3592	11345	27803	5806/2
3682	11895	27804	7250/2
3683	13267	27805	7696/1
4371	13268	27806	8338/2



4372	13286	27807	8399/4
4911	13394	27808	9256/4
9432/1	16843/2	01058/17	0500/54
9478/1	16843/3	01185/2	0616/13
9483/2	17001/1	01185/26	0754/33
9494/1	17001/2	01185/27	0761/58
9494/3	17003/10	01185/28	0769/50
9495/5	17218/2	01185/30	25830/2
9537/1	17673/1	0120/10	26100/2
9537/11	19101/2	0122/68	26242/2
9715/3	23271/1	0124/43	26921/2
9935/2	26147/1	0124/44	26921/4
9993/4	26147/2	0124/60	28045
11238/1	26241/3	0124/9	30537/1
11238/2	26241/4	0129/10	30612/2
11242/2	26338/2	0129/104	3255
1127/2	26615/5	0129/11	7594/40
11343/4	26793/1	0129/115	9262/12
11737/1	26861/1	0129/117	9797
11737/2	27799/1	0129/119	23339
11865/17	27799/2	0129/12	1512
11865/18	27800/1	0129/13	1328/1
11865/7	27800/2	0129/30	
11866/3	28083/6	0139/4	
11866/7	28115/3	01579/19	
11877/4	28146/2	01719/3	
11982/4	28209/1	01719/4	
12404/3	28209/2	01720/58	
12673/14	28241/12	0201/51	
13306/1	28241/16	0201/52	
13515/14	28241/3	02110/27	
13521/26	28241/6	0219/4	
13616/1	28293/1	02362/268	
13616/2	28419/4	0250/112	
13618/1	28475/1	0317/128	
13618/2	28501/22	0321/43	
14009/2	28501/23	0321/48	
14026/3	28505/33	0323/76	
14026/4	28509/15	0325/102	
14182/2	30522/2	0337/6	
14191/5	30602/2	0339/10	
15266/1	30602/3	0386/70	
16013/2	30602/4	0386/71	
16218/2	30653/2	0449/19	
16265/1	30678/1	0451/114	
16315/2	30678/2	0500/1	
16315/3	31001/2	0500/28	
16340/1	5809/20	0500/29	
16638/1	5809/22	0500/31	



16646/1	6705/27	0500/32	
16646/2	7594/41	0500/33	
16714/1	7992/65	0500/38	
16714/2	7992/66	0500/39	
16843/1	8434/22	0500/53	



Tervezett helyi építési szabályzat

A helyi építési szabályzat 6/A. § (3) bekezdésének a) pontja helyére az alábbi rendelkezés lép:

(3) Újonnan az előkert – ha egyéb előírással nem ellentétes –

- a) I. rendű közterülettel határos teleknél belterületen 5,0 m, külterületen országos közút esetében 10,0 m, egyéb esetben 5,0 m.

A helyi építési szabályzat 7. § (1) bekezdése az alábbi d) ponttal egészül ki:

d) A Skanzen utca – Szinbád sétány – Sóstói út – 118. sz. vasútvonal által határolt területen:

1. Sem önállóan, sem más rendeltetéssel rendelkező építmény részeként nem helyezhető el egyházi, hitéleti, szakrális, parókiális, kolostori, zarándok, karitatív, valamint egyházi fenntartású oktatási, nevelési, szociális, egészségügyi, kulturális és szálláshelyszolgáltatási rendeltetésű építmény, helyiség vagy terület, és meglévő építmények rendeltetése ezen célokra nem változtatható meg.
2. A területen lévő telkeken új épület építése – a meglévő építmények jogszerűen kialakult fő rendeltetés szerinti újjáépítésének kivételével – nem engedélyezhető.
3. A területen meglévő építmények meglévő, jogszerű rendeltetésének megváltoztatása nem engedélyezhető.

A helyi építési szabályzat 7. § (1) bekezdése az alábbi e) ponttal egészül ki:

e) A Sóstóhegyi út – Mogyoró utca – Mogyoró köz – a telektömb déli övezeti határa – Pisztácia utca által határolt területen:

1. Építési telkenként legfeljebb egy lakóépület létesíthető, amelyben a lakó rendeltetési egységek (lakások) száma nem haladhatja meg a kettőt.
2. A lakóépületen kívül a telken kizárólag a lakás(ok) használatát kiszolgáló, vagy az övezeti előírásoknak megfelelő egyéb rendeltetésű (kereskedelmi, szolgáltató, gépjárműtároló) építmény helyezhető el.

A helyi építési szabályzat 7. § (1) bekezdése az alábbi f) ponttal egészül ki:

f.) A Vay Ádám körút–Kossuth utca–Körte utca által határolt területen meglévő, leromlott műszaki állapotú építményeken végzett építési tevékenység kizárólag a meglévő állagmegóvásra és karbantartásra terjedhet ki, azokban a rendeltetés megváltoztatása nem engedélyezhető. A terület építészeti megújulása érdekében új épület építése a vonatkozó övezeti előírások szerint korlátozás nélkül megengedett.

A helyi építési szabályzat 8. § (2) bekezdés b) pont helyére az alábbi rendelkezés lép:

(2) Kereskedelmi szolgáltató zóna (Gk)

b) A területen

- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épület, gazdasági célú épületen kereskedelmi, szolgáltatói épület, igazgatási épület, parkolóház, sportépítmény, továbbá kivételesen,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény, egyéb közösségi szórakoztató épület helyezhető el.
- Önálló lakóépület a zónában nem helyezhető el. Építési telkenként kizárólag a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 1 darab lakás rendeltetési egység



alakítható ki a főrendeltetésű épületen belül. A lakás hasznos alapterülete nem haladhatja meg a befogadó főrendeltetésű épület összes hasznos alapterületének 10%-át, és legfeljebb 300 m² lehet.

A helyi építési szabályzat 8. § az alábbi (5) bekezdés az alábbi ponttal egészül ki:

- (5) a) 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.
b) A Korányi Frigyes utca–Krúdy Gyula utca–Ószőlő utca–Garibaldi utca által határolt területen az I. rendű közlekedési célú közterület mellett a minimális előkert mérete 5,0 méter.

A helyi építési szabályzat 8. § az alábbi (6) bekezdéssel egészül ki:

- (6) a) A gazdasági zónák területén – az 5. számú függelékben lehatárolt terület kivételével – nem helyezhető el és rendeltetismódosítással nem alakítható ki:
-elsődlegesen lítium-ion vagy egyéb technológiájú akkumulátor, elem és ezek részegységeinek gyártására szolgáló ipari építmény,
-akkumulátorok és elemek ipari méretű szétszerelését, újrahasznosítását, valamint akkumulátor-hulladékok fémnyerési célú kohászati feldolgozását szolgáló építmény,
-kifejezetten az akkumulátorgyártási technológiához köthető veszélyes vegyi anyagok és nehézfém-vegyületek gyártására, valamint azok nagykereskedelmi raktározására szolgáló építmény.
b) A fenti tevékenységek céljára szolgáló önálló rendeltetési egységek kialakulása a zóna egyéb építményein belül is tilos.

A helyi építési szabályzat 21. § (7) bekezdése az alábbi pontokkal egészül ki:

- g) A zárt sorú beépítési móddal szabályozott építési övezet területén, ha a közvetlenül szomszédos telkeken a meglévő épületek az utcai telekhatáron állnak, az új épületet a szomszédos épületek közé, az utcai telekhatárra (szabályozási vonalra) kell elhelyezni, a közös telekhatárokon tűzfal-as csatlakozással.
h) A telekhatártól telekhatárig történő kötelező beépítéseket a szabályozási terv kötelező építési vonallal határozza meg. Ennek hiányában az utcai telekhatáron történő teljes szélességű végigépítés nem kötelező.
j) Ha a közvetlenül szomszédos telkek egyikén az épület az utcai telekhatáron, míg a másikon előkert kialakításával áll, úgy az új épületet az utcai telekhatárra kell elhelyezni. Az új épület az előkertes beépítésű szomszédos telek felőli oldalon, az utcai homlokzathosszának legfeljebb 1/3-áig, az utcai telekhatártól mérten legfeljebb 5,0 méter mélységben visszaléptethető. Ettől eltérni csak a szomszédos meglévő épülethez történő kedvezőbb településképi illeszkedést biztosító esetben, az igazolt illeszkedés mértékéig szabad, mely főépítési szakmai konzultációhoz kötött.
k) Legalább 4,0 méter széles épülethézag kialakítása esetén, az épülethézagot határoló homlokzati falon – a vonatkozó országos tűzvédelmi szabályok betartásával – huzamos emberi tartózkodásra alkalmas helyiség nyílása is elhelyezhető.
l) Zárt sorú építési övezet határán, amennyiben a szomszédos övezet szabadonálló vagy oldalhatáron álló beépítési módot ír elő, a közös telekhatár mentén a zárt sorú épületet épülethézag közbeiktatásával kell telepíteni. Az épülethézag irányába nyíló homlokzati falon huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiség nyílása elhelyezhető.
m) zárt sorú beépítés esetén, amennyiben a sajátos előírások másként nem rendelkeznek, a telek utcai homlokzatvonalától mért 15 méteres kötelező építési helyen túl – a belső udvar



felé – legfeljebb 1,50 méter konzolos kinyúlású erkély létesíthető, feltéve, hogy az a szomszédos telekhatártól legalább 1,50 méter távolságra van.

A helyi építési szabályzat 21. § (12) bekezdése helyére az alábbi rendelkezés lép:

- (12) a) A lakások huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiségeinek (lakószobáinak) padlóvonala a csatlakozó járda vagy rendezett terepszint felett legalább 75 cm magasságban alakítandó ki.
b) Ezen előírás alól kivételt képeznek azon helyiségek vagy önálló lakások, amelyek a közterület felé homlokzati nyílással (ablakkal) nem rendelkeznek, és bevilágításuk, valamint szellőzésük kizárólag a belső udvar vagy más belső telekrész felé biztosított.

A helyi építési szabályzat 21. § (22) bekezdés helyére az alábbi rendelkezés lép:

- (22) A több rendeltetési egységet magában foglaló épületekben a lakások számának legalább 50%-ához zárt gépjárműtárolót (garázst) a saját telken belül kell biztosítani.

A helyi építési szabályzat 21. §-a az alábbi bekezdésekkel egészül ki:

- (25) Kötelező építési vonal hiányában az előkert méretét a (26) bekezdésben meghatározott illeszkedési szabályok vagy fix méretek szerint kell megállapítani. Amennyiben a kialakult állapothoz való illeszkedés a telek sajátos geometriája miatt nem határozható meg, az előkert méretét a településképi véleményezési eljárás keretében, a szabályozási terven jelölt építési helyen belül kell rögzíteni.
- (26) Előkertek legkisebb mélysége Lke, Lf, Üü, Üh építési övezetekben – a rendelet eltérő előírása hiányában –:
- a) a már beépült telektömbökben az érintett utcai telekfronton meglévő, jogszerűen megvalósult két-két szomszédos főépület előkerti méretének számtani átlaga,
 - b) új fejlesztési és jelentősen átépülő területek esetén – a Szabályozási terv eltérő jelölése hiányában – 6,0 méter,
- (27) Oldalkertek legkisebb szélessége oldalhatáron álló beépítési mód esetén – a számított épületmagassági érték figyelembevételével – az alábbiak szerint határozandó meg az építési hely vonalán mért telekszélesség függvényében:
- legfeljebb 16,0 méter széles telek esetén legalább 4,0 méter, feltéve, hogy a telekhatárra néző homlokzaton huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílása az országos tűzvédelmi előírásoknak megfelelően alakítható ki,
 - 16,0 méter meghaladó szélességű telek esetén a számított épületmagasság mértéke, de legalább 4,0 méter,
- (28) Lakó rendeltetésre történő rendeltetésmódosítás során:
- a) az előkertes beépítésű meglévő épületek földszinti padlóvonal-magassága akkor is megfelelő, ha az nem éri el a 75 cm-es minimális magasságot, feltéve, hogy az előkert kerítéssel határolt,
 - b) előkert nélküli (utcai telekhatáron álló) épület esetén a lakó rendeltetésre történő módosítás kizárólag akkor megengedett, ha igazolható, hogy az épület eredetileg is lakó funkcióval épült meg.
- (29) Saroktelek esetén a telekmélységet azon telekhatártól kell számítani, amely megegyezik a tömbben lévő közbenső telkek telekmélység-irányával. A másik utcafronti telekhatártól telekszélesség alkalmazandó.
- a) Kertvárosias és falusias lakóövezetben meglévő saroktelek esetén, ha a telek szélessége nem éri el a 20,0 métert, az előkert mérete 2,0 méterig csökkenthető.
 - b) Kertvárosias és falusias lakóövezetben újonnan kialakítható saroktelek minimális szélessége 20,0 méter.



- (30) Utcai telekhatár felé nyíló gépkocsitároló (garázs) az épület utcai homlokzati hosszának legfeljebb 1/3-án létesíthető, és a garázkapu síkja az épület utcai homlokzati síkjához képest legalább a homlokzathossz kétharmadáig visszaléptetve helyezhető el.
- (31) Kétlakásos épület esetén a kötelező gépjármű-elhelyezést teljes egészében a főépület tömegén belül (garázsban vagy teremgarázsban) kell biztosítani. Többlakásos lakóépületek esetén a kötelező parkolók legalább 50%-át kell a főépület tömegén belül kialakítani. A gépkocsitároló kapacitás legalább 2/3 részének a főépületen belül kell elhelyezkednie; a főépület elé, az előkertbe önálló garázsépület nem telepíthető. Kertvárosias és falusias övezetben a gépjárműtároló különálló melléképületben is elhelyezhető, kizárólag a főépület mögött (a hátsókertben).
- (32) Többlakásos lakóépület létesítése esetén lakásonként legalább 1,5 darab személygépkocsi elhelyezését kell a telken belül biztosítani.
- (33) Parkoló rendeltetésű felületen, közhasználat céljára átadott parkoló területen, közterületen és közlekedési területen – a rendezvények idejére szóló ideiglenes területhasználat kivételével – guruló vendéglátóipari egység, streetfood jármű és mobil árusító pavilon állandó jelleggel nem helyezhető el. Továbbá ezeken a területeken áruk tárolása, raktározása nem megengedett.
- (34) Konténerépítmény elhelyezési szabályai:
- a) gazdasági zónák területén konténer, felvonulási építmény kizárólag ideiglenes jelleggel, az építési tevékenység időtartamára, felvonulási építményként helyezhető el,
 - b) lakótervezetek területén önálló főrendeltetésűként konténerépítmény nem helyezhető el, kivéve, ha annak építészeti és külső megjelenése a helyi településképi rendeletben (TKR) meghatározott követelményeknek igazoltan megfelel.
- (35) A település közigazgatási területén elhelyezett minden új csomagautomata létesítése, valamint a meglévők bővítése során alkalmazni kell az alábbi előírásokat:
- 1) A csomagautomata közterületről (utcáról, térről, közútról) közvetlenül látható módon nem helyezhető el.
 - 2) A (1) bekezdésben rögzített láthatósági tilalom alól kivételt képeznek az Ipari gazdasági (Gip) övezetek telkei, ahol a csomagautomaták közterületről látható módon is elhelyezhetők.
 - 3) A takarási kötelezettség teljesítése érdekében csomagautomata kizárólag az alábbi módokon telepíthető:
 - a) Épületen belül: meglévő vagy tervezett építmények zárt, vagy a közterület felől fallal, nyílászáróval teljesen elhatárolt belső tereiben (így különösen: üzletközpontok, élelmiszerüzletek, üzemanyag-töltő állomások belső eladóterében, mélygarázsokban, zárt kapualjakban);
 - b) Udvari elhelyezéssel: az épületek közterület felől nem látható belső udvarában, vagy a főépítmény mögötti hátsókertben;
 - c) Építészeti takarással: az épület olyan szerkezeti kialakításában (pl. építészeti tagozat, paravánfal mögött), amely a közterületi gyalogos- és gépjárműforgalom felőli közvetlen rálátást teljesen meggátolja.
 - 4) Amennyiben a csomagautomata udvari elhelyezése során a közterületről való részleges rálátás építészeti eszközzel nem kerülhető el, a telepítő kötelese a közterület felőli oldalon az automata teljes magasságát és hosszát lefedő, örökzöld növényzetből álló intenzív sávot (sövényfalat) vagy a kerítés anyagához illeszkedő takarófalat létesíteni és fenntartani.
 - 5) Az elhelyezésre kerülő csomagautomata legnagyobb szerkezeti magassága a rendezett terepszinttől számítva nem haladhatja meg a 2,5 métert, egybefüggő vízszintes hossza pedig a 6,0 métert.
 - 6) Az automata kezelőfelülete és a nyíló rekeszek ajtóit nem nyílhatnak közterület vagy gyalogút felé úgy, hogy a gyalogosforgalom szabad úrszelvényét (minimum 1,5 méter szabad járdaszélesség) szűkítsék.



- 7) Csomagautomata létesítése esetén a telken belül – vagy az automata közvetlen környezetében a közterület-tulajdonos hozzájárulásával – legalább 1 darab ideiglenes gépjármű-várakozóhelyet (rakodóhelyet) kell biztosítani a futárok és az ügyfelek számára.
- 8) Az automata környezetében a szilárd burkolat biztosítása és a megfelelő megvilágítás a telepítő vagy az üzemeltető kötelessége.

A helyi építési szabályzat 32. § az alábbi bekezdésekkel egészül ki:

- (18) Beépítésre szánt területek telkeinek kiszolgálását biztosító magánút hálózati szerepköre szerint kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút lehet.
- (19) A közforgalom elől el nem zárt magánút minimális szélessége:
 - a) lakóterületet kiszolgáló út esetén:
 - aa) 50 m hosszúságig legalább 10,0 m, legalább egyoldali fasor telepítésével,
 - ab) 50–100 m hosszúság között legalább 12,0 m, legalább egyoldali fasor telepítésével,
 - ac) 100 m hossz felett legalább 14,0 m, kétoldali fasor telepítésével.
 - b) gazdasági területet kiszolgáló út esetén hosszúságtól függetlenül legalább 16,0 m, kétoldali fasor telepítésével, kivéve ha csak egy telket tár fel; ekkor a szélesség legalább 12,0 m-re csökkenthető egyoldali fasor telepítése mellett.
- (20) A közforgalom elől el nem zárt magánút zsákutcaként kizárólag akkor alakítható ki, ha:
 - a) annak közúti közlekedési területhez történő csatlakoztatására a szabályozási terv nem ad lehetőséget,
 - b) az 50 m-nél hosszabb szakasz végén a hulladékszállító és tűzoltó járművek számára megfelelő visszafordulási lehetőséget biztosítanak,
 - c) az útszakasz hossza a 200 m-t nem haladja meg.
- (21) Külterületi, beépítésre nem szánt területek telkeinek megközelítését biztosító magánút minimális szélessége legalább 6,0 m.
- (22) Beépítésre szánt területen 50 m-nél hosszabb magánút kialakítása előtt településrendezési tanulmányterv (vagy beépítési terv) készítése szükséges, amely alátámasztja a tervezett telekszerkezet illeszkedését.
- (23) Újonnan kialakuló építési telek legfeljebb egy telekhatára mentén érintkezhet magánúttal. Saroktelek kizárólag a közút és a magánút csatlakozásánál alakítható ki.
- (24) Magánúttal feltárt telkek paraméterei (szélesség, mélység, építési hely) nem térhetnek el a tömbre jellemző kialakult telekszerkezettől, kivéve, ha a (16) bekezdés szerinti tanulmányterv igazolja az illeszkedést.
- (25) Magánút megszüntetése kizárólag akkor engedélyezhető, ha az érintett telkek megközelítése és közműellátása a megszüntetést követően is jogszerűen biztosított marad.
- (26) Magánút kialakítása során a vonatkozó útügyi műszaki előírásokat kell alkalmazni.
- (27) A szabályozási terven „közforgalom elől el nem zárt” jelöléssel ellátott magánút sorompóval, kapuval vagy egyéb módon a közforgalom elől nem zárható el.

A helyi építési szabályzat 36. § (18) bekezdés b) pontjának 2. pontjának helyére az alábbi rendelkezés lép:

- (18) SÓSTÓGYÓGYFÜRDŐ TERÜLETÉRE (18. sorszámú) VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK
 - b) A területre vonatkozó általános előírások:
 2. A közlekedési rendeltetésű területen (közúti közlekedési övezetben) kizárólag a közlekedést kiszolgáló építmények, közművek és a 31. § (10)–(11) bekezdése szerinti építmények helyezhetők el.
- Kivételt képez ez alól:
a turisztikai információs iroda céljára szolgáló épület, valamint



a vendéglátóipari rendeltetési egységekhez kapcsolódó, közterületi szezonális teraszok elhelyezését biztosító építmények (pl. dobogók, árnyékoló előtetők, védőtetők).

A helyi építési szabályzat 38. § helyére az alábbi rendelkezés lép:

Az építési tilalommal érintett ingatlanok jegyzékét a 2. sz melléklet tartalmazza.

A helyi építési szabályzat 39. § az alábbi ponttal egészül ki:

60. Csomagautomata: olyan önkiszolgáló, elektronikus vezérlésű, rögzített műtárgy (berendezés), amely küldemények automatizált átvételét és feladását biztosítja, függetlenül annak energiaellátási módjától (hálózati vagy napelemes).



A helyi építési szabályzat 2. számú melléklete helyére az alábbi melléklet lép:

20	4913	13620	28068
1113	4914	14058	28208
1273	4954	14168	28210
2445	4955	16094	28407
2468	4956	16113	28489
2554	5336	16151	28608
2567/1	5338	16397	29476
2831	5377	16475	29506
2833	5388	16515	29653
2834	8139	16755	29654
2836	8239	16844	29693
2837	8240	16845	29694
2842	8241	16847	29739
2918	8242	16848	30502
3112	8243	16849	30545
3124	8331	17220	30554
3135	8333	18101	30555
3137	8334	18177	30587
3153	8336	23042	30677
3154	8337	23043	30682
3155	8338	23068	30683
3213	8383	23245	3684/1
3220	8384	23336	3684/2
3221	8487	26001/1	3698/1
3240	8489	26190	3698/2
3253	8490	26282	3698/3
3270	8561	26306	3698/4
3275	8866	26333	3698/5
3392	8869	26534	3698/6
3393	9255	26580	3698/7
3428	9351	26581	3698/8
3429	9437	26582	3698/9
3434	9484	26794	4373/2
3437	9486	27611	5002/3
3524	9487	27795	5359/2
3525	9913	27796	5360/1
3576	9942	27797	5361/1
3577	11240	27798	5362/2
3578	11245	27802	5362/3
3592	11345	27803	5806/2
3682	11895	27804	7250/2
3683	13267	27805	7696/1
4371	13268	27806	8338/2
4372	13286	27807	8399/4
4911	13394	27808	9256/4



9432/1	16843/2	01058/17	0500/54
9478/1	16843/3	01185/2	0616/13
9483/2	17001/1	01185/26	0754/33
9494/1	17001/2	01185/27	0761/58
9494/3	17003/10	01185/28	0769/50
9495/5	17218/2	01185/30	25830/2
9537/1	17673/1	0120/10	26100/2
9537/11	19101/2	0122/68	26242/2
9715/3	23271/1	0124/43	26921/2
9935/2	26147/1	0124/44	26921/4
9993/4	26147/2	0124/60	28045
11238/1	26241/3	0124/9	30537/1
11238/2	26241/4	0129/10	30612/2
11242/2	26338/2	0129/104	3255
1127/2	26615/5	0129/11	7594/40
11343/4	26793/1	0129/115	9262/12
11737/1	26861/1	0129/117	9797
11737/2	27799/1	0129/119	23339
11865/17	27799/2	0129/12	1512
11865/18	27800/1	0129/13	1328/1
11865/7	27800/2	0129/30	27751/190
11866/3	28083/6	0139/4	27751/191
11866/7	28115/3	01579/19	27751/192
11877/4	28146/2	01719/3	27751/9
11982/4	28209/1	01719/4	27751/10
12404/3	28209/2	01720/58	27751/24
12673/14	28241/12	0201/51	27751/35
13306/1	28241/16	0201/52	27751/37
13515/14	28241/3	02110/27	27751/49
13521/26	28241/6	0219/4	27751/50
13616/1	28293/1	02362/268	27752
13616/2	28419/4	0250/112	27755
13618/1	28475/1	0317/128	27765
13618/2	28501/22	0321/43	27766
14009/2	28501/23	0321/48	
14026/3	28505/33	0323/76	
14026/4	28509/15	0325/102	
14182/2	30522/2	0337/6	
14191/5	30602/2	0339/10	
15266/1	30602/3	0386/70	
16013/2	30602/4	0386/71	
16218/2	30653/2	0449/19	
16265/1	30678/1	0451/114	
16315/2	30678/2	0500/1	
16315/3	31001/2	0500/28	
16340/1	5809/20	0500/29	
16638/1	5809/22	0500/31	

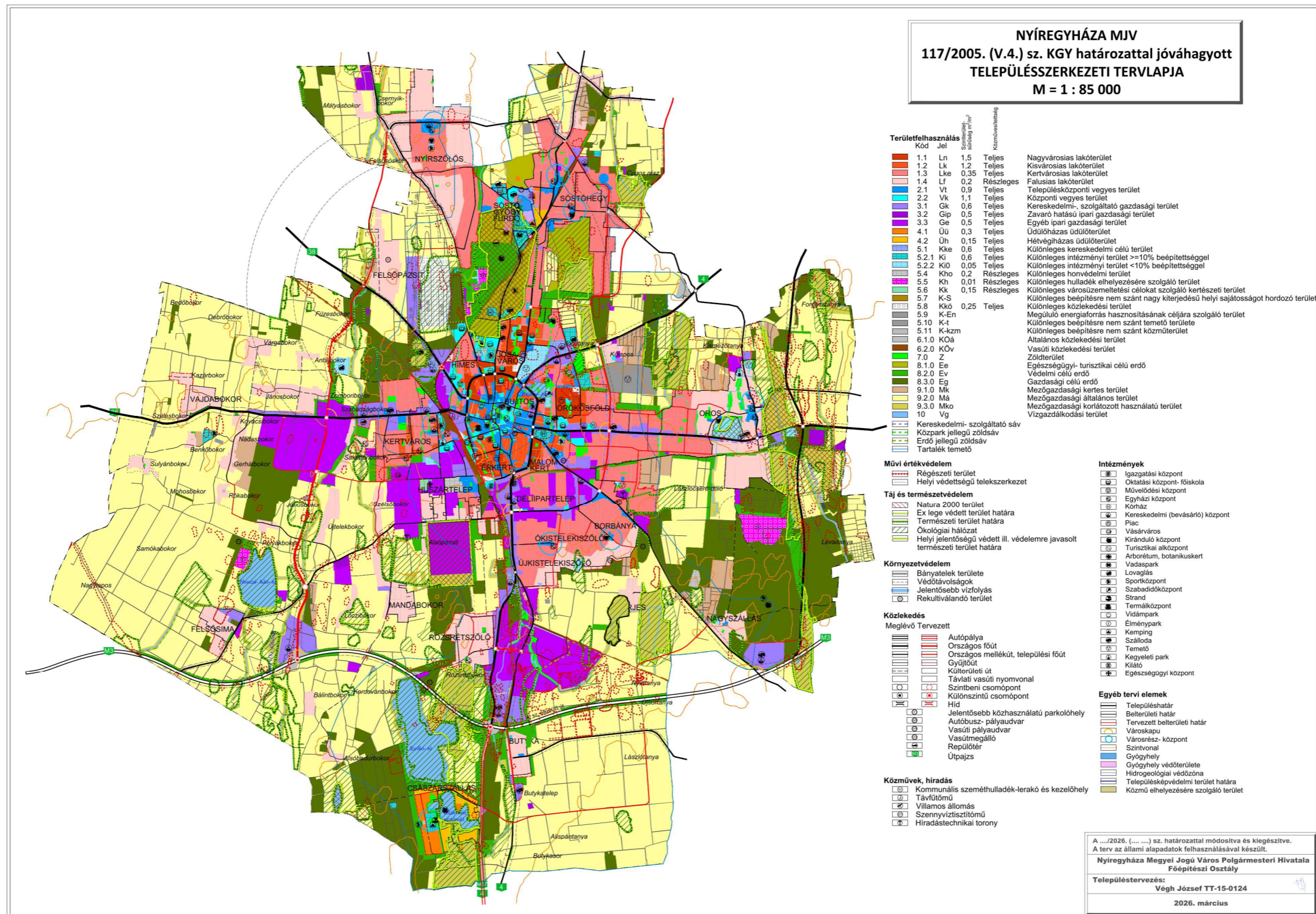


16646/1	6705/27	0500/32	
16646/2	7594/41	0500/33	
16714/1	7992/65	0500/38	
16714/2	7992/66	0500/39	
16843/1	8434/22	0500/53	



2 Településszerkezeti módosítások

Hatályos Szerkezeti Terv



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



3 Alátámasztó munkarész

3.1 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 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 tervezési területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került.
7.	Biológiai aktivitási érték	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás során területfelhasználási mód változás nem történik, és nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület sem.

Kovács Rita
városi főépítész



3.2 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 településképet befolyásoló szabályozási irányelvekre adott rendeleti válaszokat a hatályos rendelkezés már tartalmazza, azokon változtatni nem szükséges.

3.3 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem jön létre.



5 Szabályozási módosítások

5.1 Hatályban lévő helyi építési szabályzat – változó bekezdések

A helyi építési szabályzat 6/A. § (3) bekezdése értelmében:

KERTVÁROSIAS ÉS FALUSIAS LAKÓZÓNÁK KÖZÖS ELŐÍRÁSAI 6/A. §

(3) Újjonnan az előkert – ha egyéb előírással nem ellentétes –

- a) I. rendű közterülettel határos teleknél belterületen 5,0 m, külterületen országos közút esetében 10,0 m, egyéb esetben 5,0 m.
- b) Az előkert mérete a tömb kialakult állapotában – a tömb érintett utcaszakaszának legalább 50%-os beépültsége esetén - az illeszkedés szabályait figyelembe véve, illetve, ha a telek adottságai (domborzati viszonyok, esetleg rajta lévő növényállomány) azt igénylik,
 - ba) 2 méterig csökkenthető, vagy
 - bb) 3 méterrel növelhető.

Az így meghatározott tényleges előkert vonala egyben a kötelező építési vonal is.

A helyi építési szabályzat 7. § (1) bekezdése értelmében:

VEGYES ZÓNÁK 7. §

„(1) Településközpont vegyes zóna (Vt)

- a) A terület jellemzően több önálló rendeltetési egységet magában foglaló lakó- és olyan igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- b) A területen
 - lakóépület, igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, ahol a gazdasági célú használat az elsődleges, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportlétesítmény, parkolóház, valamint ahhoz kapcsolódó, épület alatti üzemenyagtöltő, helyezhető el.
- c) Két utcára nyíló teleknél két különálló épület is elhelyezhető az építési helyen belül – az övezetre vonatkozó egyéb előírások betartása mellett – a telek mindkét utcafrontján.
- d) A Skanzen utca – Szinbád sétány – Sóstói út – 118. sz. vasútvonal által határolt területen:
 1. Sem önállóan, sem más rendeltetéssel rendelkező építmény részeként nem helyezhető el egyházi, hitéleti, szakrális, parókialis, kolostori, zarándok, karitatív, valamint egyházi fenntartású oktatási, nevelési, szociális, egészségügyi, kulturális és szálláshelyszolgáltatási rendeltetésű építmény, helyiség vagy terület, és meglévő építmények rendeltetése ezen célokra nem változtatható meg.
 2. A területen lévő telkeken új épület építése – a meglévő építmények jogszerűen kialakult fő rendeltetés szerinti újjáépítésének kivételével – nem engedélyezhető.
 3. A területen meglévő építmények meglévő, jogszerű rendeltetésének megváltoztatása nem engedélyezhető.
- e) A Sóstóhegyi út – Mogyoró utca – Mogyoró köz – a telektömb déli övezeti határa – Pisztácia utca által határolt területen:



1. Építési telkenként legfeljebb egy lakóépület létesíthető, amelyben a lakó rendeltetési egységek (lakások) száma nem haladhatja meg a kettőt.
 2. A lakóépületen kívül a telken kizárólag a lakás(ok) használatát kiszolgáló, vagy az övezeti előírásoknak megfelelő egyéb rendeltetésű (kereskedelmi, szolgáltató, gépjárműtároló) építmény helyezhető el.
- f) A Vay Ádám körút–Kossuth utca–Körte utca által határolt területen meglévő, leromlott műszaki állapotú építményeken végzett építési tevékenység kizárólag a meglévő állagmegóvásra és karbantartásra terjedhet ki, azokban a rendeltetés megváltoztatása nem engedélyezhető. A terület építészeti megújulása érdekében új épület építése a vonatkozó övezeti előírások szerint korlátozás nélkül megengedett.

A helyi építési szabályzat 8. § értelmében:

GAZDASÁGI ZÓNÁK

8. §

(1) Gazdasági zónákra vonatkozó általános előírások

- a) Új épület elhelyezése során biztosítani kell annak legalább 6,0 m szélességű gépjárműúttal való körüljárhatóságát. Ez alól a rendelkezés alól egyedi tűzrendészeti szakhatósági engedély alapján lehet eltérni.
- b) A telekhatár mentén, amennyiben meglévő építmény nem akadályozza, legalább fasorból és cserjesorból álló növénytelepítés biztosítandó.
- c) Szomszédos lakó-, vegyes-, üdülő- és különleges területek telekhatára mentén, amennyiben meglévő építmény nem akadályozza, 3 szintes növényállományból álló növénytelepítés biztosítandó.
- d) Azokon a területeken, amelyeken az övezeti besorolás szerint a megengedett legkisebb építési telek nagysága 2500 m² vagy az alatti, oldalhatáron álló beépítési mód is alkalmazható a szakhatóságok hozzájárulásával, és nem kell alkalmazni az a) pontban előírt feltételt
- e) A gazdasági zónák esetében az építési övezetre előírt építménymagasság alsó értékét nem kell betartani.
- f) A minimálisan kialakítható telek legkisebb szélességét el nem érő telkeknél a maximális építmény- magasság 6,5 méter.

(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 kereskedelmi, szolgáltatói épület, igazgatási épület, parkolóház, sportépítmény, továbbá kivételesen,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény, egyéb közösségi szórakoztató épület helyezhető el.
 - önálló lakóépület a zónában nem helyezhető el. Építési telkenként kizárólag a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 1 darab lakás rendeltetési egység alakítható ki a főrendeltetésű épületen belül. A lakás hasznos alapterülete nem haladhatja meg a befogadó főrendeltetésű épület összes hasznos alapterületének 10%-át, és legfeljebb 300 m² lehet.
- c) A területen meglévő épületek a kivételesen elhelyezhető épületek funkciói szerint is átalakíthatók.

(3) Zavaró hatású ipari zóna (Gip)



- a) A terület a környezetét erősen zavaró gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál.
- b) A területen
- a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzésveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági építmények, valamint a nem veszélyes hulladékok kezelését, újrahasznosítását végző telephelyek helyezhetőek el.
- c) A területen újonnan nem telepíthetők:
- lakások – még a tulajdonos, személyzet számára sem –,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény, továbbá kereskedelmi és szolgáltató funkciójú épületek,
- d) meglévő épületek a c. pont szerinti funkciókra nem alakíthatók át.
- (4) Egyéb ipari zóna (Ge)
- a) A terület a védőtávolságot nem igénylő, jellemzően ipari, energiaszolgáltatói 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) a) 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.
- b) A Korányi Frigyes utca–Krúdy Gyula utca–Ószőlő utca–Garibaldi utca által határolt területen az I. rendű közlekedési célú közterület mellett a minimális előkert mérete 5,0 méter.
- (6) a) A gazdasági zónák területén – az 5. számú függelékben lehatárolt terület kivételével – nem helyezhető el és rendeltetismódosítással nem alakítható ki:
- elsődlegesen lítium-ion vagy egyéb technológiájú akkumulátor, elem és ezek részegységeinek gyártására szolgáló ipari építmény,
 - akkumulátorok és elemek ipari méretű szétszerelését, újrahasznosítását, valamint akkumulátor-hulladékok fémnyerési célú kohászati feldolgozását szolgáló építmény,
 - kifejezetten az akkumulátorgyártási technológiához köthető veszélyes vegyi anyagok és nehézfém-vegyületek gyártására, valamint azok nagykereskedelmi raktározására szolgáló építmény.
- b) A fenti tevékenységek céljára szolgáló önálló rendeltetési egységek kialakulása a zóna egyéb építményein belül is tilos.

A helyi építési szabályzat 21. § értelmében:

Építési zónák általános előírásai

21. §

- (1) A jelen rendelet IV. fejezetének sajátos előírásait (továbbiakban sajátos előírások) a vonatkozó területre lehet alkalmazni.
- (2) Kialakult, a vonatkozó előírásokat nem kielégítő telken az építés az elő-, oldal- és hátsókertra vonatkozó előírások és a gépjármű-elhelyezésre vonatkozó szabályok betartása mellett, legfeljebb az építési övezetben megengedett paraméterekkel való beépíthetőségének mértékéig engedélyezhető.
- (3) A pinceszint, ill. terepszint alatti építmények - a terepszint alatti gépjárműtároló kivételével - csak az építési helyen belül engedélyezhetőek. Terepszint alatti gépjárműtárolók az egyéb előírások betartása esetén a teljes telekterületet is elfoglalhatják.
- (4) A rendeltetési egységek meghatározásánál a garázsok számát nem kell figyelembe venni. A kivételesen elhelyezhető szálláshely –szolgáltató épület elhelyezésénél a vonatkozó kormányrendelet egyéb szálláshely meghatározásra szolgáló előírásai szerint egy rendeltetési egység egyenlő egy egyéb szálláshellyel.



(5)

(6) Ha a sajátos előírások, ill. egyéb védelemre vonatkozó jogszabályok másként nem rendelkeznek:

a)

b) amennyiben a szabályozási tervlap másként nem jelöli, épületrész kinyúlása közterület fölé – az ereszt, az előtetőt és az áttört korlátú erkélyt kivéve – 18 m-nél keskenyebb utcákon nem engedélyezhető. 18 m-nél szélesebb utcákon legfeljebb 0,6 m kinyúlással az épületrész építése engedélyezhető. A közterület fölé kinyúló épületrész homlokzati hossza nem haladhatja meg az épület utcai homlokzati hosszának 2/3-át. A szerkezet kinyúlása a közterület fölé az épület előtti járda szintjétől számított 3,50 m magasság fölött engedélyezhető.

(7) Zártsorú általános beépítés esetén, amennyiben sajátos előírások másként nem rendelkeznek

a) az épület megengedett legnagyobb mélysége utcai szárny esetén lakások kialakításakor a telek közterület felőli építési hely határvonalától 15 m, más esetben ennél nagyobb épületmélység is engedélyezhető. Az előkertesen kialakult beépítéseknél a 15 m-es mélységet az előkert vonalától kell értelmezni.

b) a második önálló épület építése mindaddig nem engedélyezhető, míg az utcavonalon elhelyezett épület magassága az építési zónára előírt érték 70%-át nem éri el,

c) Zártsorú beépítési módú sarok építési telek esetén a következők is alkalmazhatók:

ca) az építési övezetre előírt legkisebb telekterület 1,5-szereséig, az építési övezetre előírt legnagyobb beépítettség mértéke további 20%-kal növelhető,

cb) az építési övezetre előírt legkisebb telekterület 1,5-szeresét meghaladó építési telek esetén, az építési övezetre előírt legnagyobb beépítettség mértéke további 20%-kal növelhető a legkisebb telekterület 1,5-szereséig, a fennmaradó telekhányadra az építési övezetre meghatározott beépítettség számítandó.

d)

e) Kétutcásnak minősülő telkek esetében amennyiben a telekmélység meghaladja a 75m-t, lakások kialakításakor az utcafronti zártsorú beépítéseken túl a telek belsejében több épület is elhelyezhető szabadonálló - telepszerű telepítéssel az övezetre vonatkozó egyéb előírások betartása mellett.

f) A hátsókert kivételével a telek teljes területe építési helyként figyelembe vehető az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:

- amennyiben a telekmélység meghaladja a 70m-t, lakások kialakításakor az utcafronti 15 m-es zártsorú beépítésen túl a telek belsejében több épület is elhelyezhető zártsorú és szabadonálló - telepszerű telepítéssel az övezetre vonatkozó és egyéb előírások betartása mellett

- az ingatlan két végén zártsorúan elhelyezhető épület között minimum 40 m-nek kell lenni,

- a közbenső épületek a szomszédos telek előírások szerinti beépíthetőségét nem lehetetleníthetik el,

- a közbenső épületek építési helyénél a telekszélesség 20 m-től szélesebb és 36 m-nél keskenyebb lehet csak,

- az ingatlanon elhelyezett épületek egymást és a szomszédos telkeken lévő épületeket nem árnyékolhatják be.

g) A zártsorú beépítési móddal szabályozott építési övezet területén, ha a közvetlenül szomszédos telkeken a meglévő épületek az utcai telekhatáron állnak, az új épületet a szomszédos épületek közé, az utcai telekhatárra (szabályozási vonalra) kell elhelyezni, a közös telekhatárokon tűzfal-as csatlakozással.

h) A telekhatártól telekhatárig történő kötelező beépítéseket a szabályozási terv kötelező építési vonallal határozza meg. Ennek hiányában az utcai telekhatáron történő teljes szélességű végigépítés nem kötelező.



- j) Ha a közvetlenül szomszédos telkek egyikén az épület az utcai telekhatáron, míg a másikon előkert kialakításával áll, úgy az új épületet az utcai telekhatárra kell elhelyezni. Az új épület az előkertes beépítésű szomszédos telk felőli oldalon, az utcai homlokzathosszának legfeljebb 1/3-áig, az utcai telekhatártól mértén legfeljebb 5,0 méter mélységben visszaléptethető. Ettől eltérni csak a szomszédos meglévő épülethez történő kedvezőbb településképi illeszkedést biztosító esetben, az igazolt illeszkedés mértékéig szabad, mely főépítési szakmai konzultációhoz kötött.
- k) Legalább 4,0 méter széles épülethézag kialakítása esetén, az épülethézagot határoló homlokzati falon – a vonatkozó országos tűzvédelmi szabályok betartásával – huzamos emberi tartózkodásra alkalmas helyiség nyílása is elhelyezhető.
- l) Zárt sorú építési övezet határán, amennyiben a szomszédos övezet szabadonálló vagy oldalhatáron álló beépítési módot ír elő, a közös telekhatár mentén a zárt sorú épületet épülethézag közbeiktatásával kell telepíteni. Az épülethézag irányába nyíló homlokzati falon huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiség nyílása elhelyezhető.
- m) zárt sorú beépítés esetén, amennyiben a sajátos előírások másként nem rendelkeznek, a telk utcai homlokzatvonalától mért 15 méteres kötelező építési helyen túl – a belső udvar felé – legfeljebb 1,50 méter konzolos kinyúlású erkély létesíthető, feltéve, hogy az a szomszédos telekhatártól legalább 1,50 méter távolságra van.
- (8) I. rendű közterületről kisgarázsok közvetlenül nem nyithatók.
- (9) Az építmények közötti legkisebb telepítési távolság –ha a telk szélessége kevesebb, mint 14 méter – 6,5 m-nél nem magasabb építménymagasságú épülettel beépíthető lakó- és üdülőterületeken:
- a) 4,0 m-ig csökkenthető beépítési módtól függetlenül, ha az egymást átfedő, szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a nyílások helyiségenként 0,40 m² nyíló felületnél nem nagyobbak;
- b) zárt sorú beépítési mód esetén 2,5 m-ig csökkenthető, ha az egyik homlokzat nyílás nélküli tűzfal.
- (10) A közterület felőli tényleges építési vonal a szabályozási-, s egyben kötelező építési vonaltól a telk irányába visszaléphet, de legfeljebb csak a homlokzati vonal 2/3 hosszán. Az így kialakult terület legfeljebb 80 cm magas, áttört jellegű kerítéssel keríthető le.
- (11) Az építési hely közterület felőli határát – ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik, az egyéb városépítészeti karakterbe sorolt, szabadonálló-telepszerű vagy adottságtól függő beépítési módú telk közterület felőli határát kivéve – kötelező építési vonalnak kell tekinteni az alábbiak figyelembevételével
- a) az építési vonal az építési hely közterületi határvonalának 2/3 hosszán a telekirányban visszaléphet,
- b) amennyiben előkert nem alakítható ki, úgy a telekirányban az a) pontban szabályozott módon kialakítható építési vonal és a szabályozási vonal közötti területet a közhasználat elől nem szabad elzárni.
- (12) a) A lakások huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiségeinek (lakószobáinak) padlóvonalára csatlakozó járda vagy rendezett terepszint felett legalább 75 cm magasságban alakítandó ki.
- b) Ezen előírás alól kivételt képeznek azon helyiségek vagy önálló lakások, amelyek a közterület felé homlokzati nyílással (ablakkal) nem rendelkeznek, és bevilágításuk, valamint szellőzésük kizárólag a belső udvar vagy más belső telekrész felé biztosított.
- (13) Ha az építési övezet határa nem esik telekhatárra, akkor az építési előírások szempontjából az építési övezet határát a hátsókerítésként megállapításánál és a beépítési % kiszámításánál telekhatárnak kell tekinteni.
- (14) Nyúlványos telk újonnan nem alakítható ki.
- (15) Átmenő telkeknél:



- a) a beépítést kötelezően mindig a magasabb rendű útvonal felőli oldalon kell megvalósítani az építkezés első ütemeként,
- b) gépjárművel történő kiszolgálása az ezen telek mellett lévő alacsonyabb rendű útvonalról engedélyezhető,
- c) azonos kategóriájú utak esetén elsősorban a védett épületet, fát és facsoportot nagyobb számban tartalmazó útvonal felőli oldalon kell az építkezés első ütemét megvalósítani.
- (16) Tetőtér csak egyszintes hasznos tetőtéri szinttel építhető be. Új rendeltetési egységet eredményező tetőtérbeépítés vagy szintráépítés esetén – amennyiben a padlószint magassága a 13,65 m-t meghaladja – személyszállító felvonót kell létesíteni.
- (17)
- (18)
- (19) Lakókocsi és üdülősátor Sóstógyógyfürdő területén a lakó, az üdülő és a különleges beépítésre szánt területen, azok építési telkein (azok közforgalom elől el nem zárható közcélú területei kivételével) az OTÉK 43.§. (2) szerint elhelyezhetők közterületről nem látható módon a telek építési helyén belül. Ezekben a telkeken a rendelkezésre álló telek megengedett beépítési százalékába a telek közforgalom elől el nem zárható területét beszámítani nem lehet.
- (20) Közműlétesítmények elhelyezésére szolgáló ingatlanok esetében az építési övezetben meghatározott minimális teleknagyságnál kisebb telekmérettel és telekterülettel is kialakítható építési telek, ha az az egyéb biztonsági és védőövezeti előírásoknak megfelel.
- (21) Azokon a telkeken, ahol a kialakult állapot indokolja, az építési hely meghatározásánál az utcakép, illeszkedés, és a szomszédos beépítések eredményeként az így kialakuló illeszkedési vonalat kötelező építési vonalként kell figyelembe venni.
- (22) A több rendeltetési egységet magában foglaló épületekben a lakások számának legalább 50%-ához zárt gépjárműtárolót (garázst) a saját telken belül kell biztosítani.
- (23) Az épület megközelítése céljából történő építési helyen kívüli tereprendezés abban az esetben végezhető, amennyiben az a szomszédos telkekre előnytelen állapotot nem idéz elő, a csapadékvíz kizárólag a saját telken belül történő elvezetésével, szükség esetén támfal, rézsű építése mellett. A terep egyéb építési helyen kívüli felületének a természetes terepfelülethez képest 1m-ig történő megváltoztatása tereprendezési terv nélkül végezhető, az egyéb előírások betartása mellett.
- (24) Központi vegyes, településközponti vegyes és lakó építési övezetekben, ahol az egyházi, hitéleti/szagrális funkciójú épületek elhelyezése megengedett, az építési övezetre vonatkozó megengedett legnagyobb építménymagasság értékét nem kötelező alkalmazni. Az ezen épületek részét képező, azokkal egybe épített vagy különálló torony jellegű épületrészek, vagy épületek megengedett legnagyobb magassága a 20,0 métert nem haladhatja meg. Az előírás abban az esetben alkalmazható, amennyiben a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.”
- (25) Kötelező építési vonal hiányában az előkert méretét a (26) bekezdésben meghatározott illeszkedési szabályok vagy fix méretek szerint kell megállapítani. Amennyiben a kialakult állapothoz való illeszkedés a telek sajátos geometriája miatt nem határozható meg, az előkert méretét a településképi véleményezési eljárás keretében, a szabályozási terven jelölt építési helyen belül kell rögzíteni.
- (26) Előkertek legkisebb mélysége Lke, Lf, Üü, Üh építési övezetekben – a rendelet eltérő előírása hiányában –:
- a) a már beépült telektömbökben az érintett utcai telekfronton meglévő, jogszerűen megvalósult két-két szomszédos főépület előkert méretének számtani átlaga,
- b) új fejlesztési és jelentősen átépülő területek esetén – a Szabályozási terv eltérő jelölése hiányában – 6,0 méter,
- (27) Oldalkertek legkisebb szélessége oldalhatáron álló beépítési mód esetén – a számított épületmagassági érték figyelembevételével – az alábbiak szerint határozandó meg az építési hely vonalán mért telekszélesség függvényében:



- legfeljebb 16,0 méter széles telek esetén legalább 4,0 méter, feltéve, hogy a telekhatárra néző homlokzaton huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílása az országos tűzvédelmi előírásoknak megfelelően alakítható ki,
- 16,0 méter meghaladó szélességű telek esetén a számított épületmagasság mértéke, de legalább 4,0 méter,
- (28) Lakó rendeltetésre történő rendeltetésmódosítás során:
- a) az előkertes beépítésű meglévő épületek földszinti padlóvonal-magassága akkor is megfelelő, ha az nem éri el a 75 cm-es minimális magasságot, feltéve, hogy az előkert kerítéssel határolt,
 - b) előkert nélküli (utcai telekhatáron álló) épület esetén a lakó rendeltetésre történő módosítás kizárólag akkor megengedett, ha igazolható, hogy az épület eredetileg is lakó funkcióval épült meg.
- (29) Saroktelek esetén a telekmélységet azon telekhatártól kell számítani, amely megegyezik a tömbben lévő közbenső telkek telekmélység-irányával. A másik utcafronti telekhatártól telekszélesség alkalmazandó.
- a) Kertvárosias és falusias lakóövezetben meglévő saroktelek esetén, ha a telek szélessége nem éri el a 20,0 métert, az előkert mérete 2,0 méterig csökkenthető.
 - b) Kertvárosias és falusias lakóövezetben újonnan kialakítható saroktelek minimális szélessége 20,0 méter.
- (30) Utcai telekhatár felé nyíló gépkocsitároló (garázs) az épület utcai homlokzati hosszának legfeljebb 1/3-án létesíthető, és a garázkapu síkja az épület utcai homlokzati síkjához képest legalább a homlokzathossz kétharmadáig visszaléptetve helyezhető el.
- (31) Kétlakásos épület esetén a kötelező gépjármű-elhelyezést teljes egészében a főépület tömegén belül (garázsban vagy teremgarázsban) kell biztosítani. Többlakásos lakóépületek esetén a kötelező parkolók legalább 50%-át kell a főépület tömegén belül kialakítani. A gépkocsitároló kapacitás legalább 2/3 részének a főépületen belül kell elhelyezkednie; a főépület elé, az előkertbe önálló garázsépület nem telepíthető. Kertvárosias és falusias övezetben a gépjárműtároló különálló melléképületben is elhelyezhető, kizárólag a főépület mögött (a hátsókertben).
- (32) Többlakásos lakóépület létesítése esetén lakásonként legalább 1,5 darab személygépkocsi elhelyezését kell a telken belül biztosítani.
- (33) Parkoló rendeltetésű területen, közhasználat céljára átadott parkoló területen, közterületen és közlekedési területen – a rendezvények idejére szóló ideiglenes területhasználat kivételével – guruló vendéglátóipari egység, streetfood jármű és mobil árusító pavilon állandó jelleggel nem helyezhető el. Továbbá ezeken a területeken áruk tárolása, raktározása nem megengedett.
- (34) Konténerépítmény elhelyezési szabályai:
- a) gazdasági zónák területén konténer, felvonulási építmény kizárólag ideiglenes jelleggel, az építési tevékenység időtartamára, felvonulási építményként helyezhető el,
 - b) lakótervezetek területén önálló főrendeltetésként konténerépítmény nem helyezhető el, kivéve, ha annak építészeti és külső megjelenése a helyi településképi rendeletben (TKR) meghatározott követelményeknek igazoltan megfelel.
- (35) A település közigazgatási területén elhelyezett minden új csomagautomata létesítése, valamint a meglévők bővítése során alkalmazni kell az alábbi előírásokat:
- 1) A csomagautomata közterületről (utcáról, térről, közútról) közvetlenül látható módon nem helyezhető el.
 - 2) A (1) bekezdésben rögzített láthatósági tilalom alól kivételt képeznek az Ipari gazdasági (Gip) övezetek telkei, ahol a csomagautomaták közterületről látható módon is elhelyezhetők.
 - 3) A takarási kötelezettség teljesítése érdekében csomagautomata kizárólag az alábbi módokon telepíthető:



- a) Épületen belül: meglévő vagy tervezett építmények zárt, vagy a közterület felőli fallal, nyílászáróval teljesen elhatárolt belső tereiben (így különösen: üzletközpontok, élelmiszerüzletek, üzemanyagotöltő állomások belső eladóterében, mélygarázsokban, zárt kapualjakban);
 - b) Udvari elhelyezéssel: az épületek közterület felőli nem látható belső udvarában, vagy a főépítmény mögötti hátsókertben;
 - c) Építészeti takarással: az épület olyan szerkezeti kialakításában (pl. építészeti tagozat, paravánfal mögött), amely a közterületi gyalogos- és gépjárműforgalom felőli közvetlen rálátást teljesen meggátolja.
- 4) Amennyiben a csomagautomata udvari elhelyezése során a közterületről való részleges rálátás építészeti eszközzel nem kerülhető el, a telepítő köteles a közterület felőli oldalon az automata teljes magasságát és hosszát lefedő, örökzöld növényzetből álló intenzív sávot (sövényfalat) vagy a kerítés anyagához illeszkedő takarófalat létesíteni és fenntartani.
 - 5) Az elhelyezésre kerülő csomagautomata legnagyobb szerkezeti magassága a rendezett terepszinttől számítva nem haladhatja meg a 2,5 métert, egybefüggő vízszintes hossza pedig a 6,0 métert.
 - 6) Az automata kezelőfelülete és a nyíló rekeszek ajtói nem nyílhatnak közterület vagy gyalogút felé úgy, hogy a gyalogosforgalom szabad úrszelvényét (minimum 1,5 méter szabad járdaszélesség) szűkítsék.
 - 7) Csomagautomata létesítése esetén a telken belül – vagy az automata közvetlen környezetében a közterület-tulajdonos hozzájárulásával – legalább 1 darab ideiglenes gépjármű-várakozóhelyet (rakodóhelyet) kell biztosítani a futárok és az ügyfelek számára.
 - 8) Az automata környezetében a szilárd burkolat biztosítása és a megfelelő megvilágítás a telepítő vagy az üzemeltető kötelessége.

A helyi építési szabályzat 32. § értelmében:

EGYÉB ELŐÍRÁSOK
ÁLTALÁNOS KÖZLEKEDÉSI ELŐÍRÁSOK
32. §

- (1) A közutak és közterek, és közhasználatú terek számára a szabályozási tervlapon és a HÉSZ 32.§. (12)-ben meghatározott területet kell biztosítani.
- (2) Közlekedési célú közterületeken csak a közút létesítményei és berendezései, környezetvédelmi műtárgyak, közművek, a közút működésével összeegyeztethető egyéb építmények és műtárgyak létesíthetők, illetve növényzet telepíthető. Egyéb építmények az OTÉK szerinti "építmény elhelyezése közterületen" előírásának betartása mellett a mindenkor hatályos Nyíregyháza Megyei Jogú Város közterület-használat engedélyezéséről szóló önkormányzati rendelet előírásai alapján helyezhetők el.
- (3) Az építési zónákban megengedett telken kívüli parkolási igényt a helyi parkolási rendelet szerint lehet engedélyezni.
- (4) Közterület és építési telek terepcsatlakozása építési engedélyezési terv keretén belül sem közterületbe nyúló lépcső, rámpa, sem gépkocsi-lehajtó miatt nem változtatható meg
- (5) Gépjárműtároló rendeltetés változása csak a garázs telken belüli pótlása esetén engedélyezhető.
- (6) Közterületre vagy magánútra nyíló, egynél több rendeltetési egységet tartalmazó sorgarázs vagy árusító pavilon homlokzatát érintő építési engedélyköteles változtatása a vonatkozó előírások betartásával, csak az épületegyüttes egészére kiadott engedély alapján az egész épületre együtt kivitelezve engedélyezhető.



- (7) Közlekedési közterületen belüli parkolókat fásítottan, a meglévő fasorok megőrzésével kell megvalósítani. Amennyiben a fasor megtartásáról műszaki megoldással gondoskodnak, szint alatti parkoló is létesíthető.
- (8) Közlekedés céljára szolgáló közterületen belüli zöldfelületen csak a beláthatóságot nem zavaró növényzet telepíthető, építmény, műtárgy, valamint díszburkolat és utcabútorok helyezhetők el.
- (9) Közlekedési közterületen belüli díszter
- gyalogos, kerékpáros és korlátozott kiszolgáló forgalom számára fönntartott terület;
 - a díszteren belül tömegközlekedési járművek korlátozott számban, meghatározott nyomvonalon közlekedhetnek;
 - a díszteren belül az alábbi létesítmények helyezhetők el:
 - járda, gyalogút, kerékpárút,
 - növényzet,
 - terepépítmények,
 - utcabútorok, köztéri műalkotások,
 - közművezetékek, térszint alatti közcélú parkolók az ágazati szabványoknak megfelelően.
 - A növényzettel való fedettség aránya legalább 30% legyen.
- (10) Az utak szabályozási szélességgel meghatározott területsávjába eső, meglévő épületeken végezhető építési munka csak az illetékes útkezelő hozzájárulásával engedélyezhető.
- (11) A szálló porterhelés mérséklésére az utak vonalában zárt, nagy lombozatú fasorok telepítéséről gondoskodni kell, melyet legkésőbb az út felújítása, kiépítése során az út kezelője kell, hogy elvégezzen kertészeti kiviteli tervek alapján.
- (12) Közlekedési és közmű elhelyezésre szolgáló magánút céljára legalább a következő szélességű területet kell biztosítani:
- 6,0 m, ha kettőnél nem több, 80 m-nél nem távolabbi bejáratú építési telket közelít meg, Kivéve, ha az adott telek beépítésének más lehetősége nincs, úgy 5,5 méterre csökkenthető.
 - 10 m, ha 200 m-nél nem távolabbi bejáratú építési telkeket közelít meg,
 - 12 m egyoldali fasorral, ha 400 m-nél nem távolabbi bejáratú építési telkeket közelít meg.
 - Zártosrú beépítési mód esetén –a városképi illeszkedés érdekében- a magánút feletti terület, legfeljebb a közterület felől mért 6 méteres mélységben – a közúti úrszelvény biztosításával- a magánút mellett lévő telken lévő épület és építmény bővítéseként, épülettel és építménnyel beépíthető.
 - A magánút felett húzódó építmény építménymagassága nem lehet nagyobb az övezetre előírt építménymagasságnál.
- (13) 150-nél hosszabb, zsákutcaként kialakított magánutat végfordulóval kell megépíteni.
- (14) 200-nál nagyobb hosszúságú magánút zsákutcaként nem alakítható ki.
- (15) Kettőnél több telek megközelítésére szolgáló magánúton a közforgalmi út előírásait kell alkalmazni. Amennyiben rendezett szabályokkal meghatározott módon a kiszolgált területen a közszolgáltatást végzők, valamint a területen jelenlévőkhöz érkező látogatók bejutása biztosítható, a közforgalom elől el nem zártság követelménye kielégítettnek tekintendő.
- (16) Építési telket magánúttal történő kiszolgálása esetén
- a.1) a jelentősen átalakuló vagy újonnan beépülő, szabályozási tervlapon jelölt településszerkezeti egységeken
 - a.2) már kialakult telektömbben, tömbfeltárással az építési övezetben meghatározott minimális telekméret szerinti minimum 8 építési telekkel lefedett telektömbre vonatkozó telekalakítási terv alapján lehet engedélyezni.
 - b.) Magánutak, azok zöldfelületei, illetve az építési telkeket kiszolgáló közművek kialakításának és fenntartásának feltételeit az önkormányzat és az érintett tulajdonosok között köthető településrendezési szerződésben kell rögzíteni.
 - c.)



- (17) Közút és vasút szintbeni kereszteződése esetén a vonatkozó előírások szerint meghatározott rálátási háromszög területén a beláthatóságot biztosítani kell. A telekalakítást az engedélyezést megelőzően el kell végezni.
- (18) Beépítésre szánt területek telkeinek kiszolgálását biztosító magánút hálózati szerepköre szerint kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút lehet.
- (19) A közforgalom elől el nem zárt magánút minimális szélessége:
- lakóterületet kiszolgáló út esetén:
 - 50 m hosszúságig legalább 10,0 m, legalább egyoldali faszor telepítésével,
 - 50–100 m hosszúság között legalább 12,0 m, legalább egyoldali faszor telepítésével,
 - 100 m hossz felett legalább 14,0 m, kétoldali faszor telepítésével.
 - gazdasági területet kiszolgáló út esetén hosszúságtól függetlenül legalább 16,0 m, kétoldali faszor telepítésével, kivéve, ha csak egy telket tár fel; ekkor a szélesség legalább 12,0 m-re csökkenthető egyoldali faszor telepítése mellett.
- (20) A közforgalom elől el nem zárt magánút zsákutcaként kizárólag akkor alakítható ki, ha:
- annak közúti közlekedési területéhez történő csatlakoztatására a szabályozási terv nem ad lehetőséget,
 - az 50 m-nél hosszabb szakasz végén a hulladékiszállító és tűzoltó járművek számára megfelelő visszafordulási lehetőséget biztosítanak,
 - az útszakasz hossza a 200 m-t nem haladja meg.
- (21) Külterületi, beépítésre nem szánt területek telkeinek megközelítését biztosító magánút minimális szélessége legalább 6,0 m.
- (22) Beépítésre szánt területen 50 m-nél hosszabb magánút kialakítása előtt településrendezési tanulmányterv (vagy beépítési terv) készítése szükséges, amely alátámasztja a tervezett telekszerkezet illeszkedését.
- (23) Újonnan kialakuló építési telek legfeljebb egy telekhatára mentén érintkezhet magánúttal. Saroktelek kizárólag a közút és a magánút csatlakozásánál alakítható ki.
- (24) Magánúttal feltárt telkek paraméterei (szélesség, mélység, építési hely) nem térhetnek el a tömbre jellemző kialakult telekszerkezettől, kivéve, ha a (16) bekezdés szerinti tanulmányterv igazolja az illeszkedést.
- (25) Magánút megszüntetése kizárólag akkor engedélyezhető, ha az érintett telkek megközelítése és közműellátása a megszüntetést követően is jogszerűen biztosított marad.
- (26) Magánút kialakítása során a vonatkozó útügyi műszaki előírásokat kell alkalmazni.
- (27) A szabályozási terven „közforgalom elől el nem zárt” jelöléssel ellátott magánút sorompóval, kapuval vagy egyéb módon a közforgalom elől nem zárható el.

A helyi építési szabályzat 36. § (18) bekezdése értelmében:

A VÁROS EGY-EGY RÉSZÉRE ÉRVÉNYES SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK

36. §

(18) SÓSTÓGYÓGYFÜRDŐ TERÜLETÉRE (18. sorszámú) VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

- a sajátos előírások területe a szabályozási tervlapon lehatárolt 18. sorszámú területekre terjednek ki. Az övezet elsősorban az üdülés-idegenforgalom, turisztika, kereskedelem-vendéglátás, szálláshely-szolgáltató, sport-szabadidős-rekreáció, egészségügyi-szolgáltató, különleges-szabadidős célú, oktatási-kulturális, állatkerti- és állat- parki, erdőgazdálkodási és lakó épületek, építmények elhelyezésére szolgál.

A területen kivételesen elhelyezhetők a fenti tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások az alapterület leg- feljebb 3 %-a mértékéig, valamint az alaptevékenységhez illeszthető oktatási-kutatási egészségügyi építmények az alapterület legfeljebb 10 %-a mértékéig.



b) A területre vonatkozó általános előírások:

1. A telkek beépítésének feltétele a teljes közművesítettség.

2. A közlekedési rendeltetésű területen (közúti közlekedési övezetben) kizárólag a közlekedést kiszolgáló építmények, közművek és a 31. § (10)–(11) bekezdése szerinti építmények helyezhetők el.

Kivételt képez ez alól:

- a turisztikai információs iroda céljára szolgáló épület,
- a vendéglátóipari rendeltetési egységekhez kapcsolódó, közterületi szezonális teraszok elhelyezését biztosító építmények (pl. dobogók, árnyékoló előtetők, védőtetők).

3. Az övezetben a HÉSZ előírásai szerinti kialakítású, de min. 12, m szélességű magánút bárhol létesíthető, ahol az övezetre előírt, a magánút által feltárandó min. telekterület méretek még kialakíthatóak. A terven jelölt magánutak nem kötelező szabályozási elemek, és azok a szabályozási terv módosítása nélkül megszüntethetők, ha a területükön nem bekötő (gerinc) közművezetékek még nem valósultak meg, és azok a közterületen megvalósíthatóak, vagy ezekről a magánutakról megközelíthető (feltárható) telek nem alakult még ki.

4. A terv zöldterületeit és közterületi zöldfelületeit a tervek alapján a terület kezelőjének kell megvalósítania.

5. A közcélú és közforgalom elől el nem zárható telken belüli zöldterületen és zöldfelületen épület építése nem engedélyezhető. Rá a 31. §. (9) előírásait kell alkalmazni.

6.

c) Nyíregyháza – Sóstógyógyfürdő lakóterületén a HÉSZ (17) övezet sajátos előírásait is alkalmazni kell.

d) Ki 71005X övezetben legfeljebb 70 méter magas kilátó egyéb előírások betartásával létesíthető

e) Vt 415453* övezetben a meglévő hírközlési torony megtartható és felújítható

f) Vt 700040* övezetben a technológiailag szükséges hírközlési torony, kémény elhelyezése a HÉSZ 5.§ (4) bekezdése, valamint a HÉSZ 33/A.§ (6) bekezdés b) pontja alapján engedélyezhető

A helyi építési szabályzat 38. § értelmében:

Az építési tilalommal érintett ingatlanok jegyzékét a 2. sz melléklet tartalmazza.



A helyi építési szabályzat 39. § értelmében:

VI. fejezet
VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK
FOGALMAK
39. §

A rendelet alkalmazása tekintetében:

1. Adottságtól függő beépítési mód: A kialakult karakterű építési zónákban alkalmazott szabályozási fogalom, mely az építési zónára jellemző beépítési módra / módokra utal. Ilyen zónába eső telkeken az adott tömbben kialakult és jellemzővé vált beépítési módot kell alkalmazni. Amennyiben a kialakult karakterű építési zónában nem határozható meg a jellemző beépítési mód, akkor az adott karakter zóna általános előírásai (1/a, 1/b táblázatok) szerint valósítható meg beépítési mód.
2. Átmenő telek: (kétutcás) olyan telek, amely két, egymással szemben fekvő határvonallal érintkezik a közterülettel, vagy magánúttal
3. Építési övezet: A jelen rendelet szempontjából az építési övezet azonos az építési zóna és a rendeltetési zóna együttes előírási területével. Jele tartalmazza a rendeltetési zóna betűjelét és az építési zóna számkód jelét.
4. Építési zóna: Az építéssel kapcsolatos homogén előírások területei, ahol az építés feltételeit és módját meghatározó szükséges előírások azonosak. Az építési zónák kategóriái az építészeti karakterjegyek alapján csoportosíthatók, amelyek az alábbiak:
 - a, városközponti
 - b, polgárvárosi
 - c, mezővárosi
 - d, kertvárosi
 - e, külső-kertségi
 - f, falusias / tanyabokros
 - g, egyébzónacsoportok.
A fő zónacsoportokat altípusokba lehet sorolni, az előírt beépítési mód, a telekméret, beépítési % és építménymagasság alapján. Az építési övezet annyiban tér el az építési zóna fogalmától, hogy az előbbi az építési zóna előírásain túl tartalmazza a rendeltetési zóna előírásait is.
5. Építmény-szintterület: nettó: egy építményszint valamennyi helyiségének összes alapterülete, bruttó: egy építményszint külső falsíkok által határolt területe, összes: valamennyi építményszint alapterületének összege. Az összes építmény-szintterület egyaránt lehet nettó vagy bruttó jellegű.
6. Értékvédelmi zóna: Az értékvédelemmel kapcsolatos előírások homogén területei. Típusai aszerint különböztethetők meg, hogy
 - a települési értékvédelemre, vagy
 - a táj- és természetvédelemre vonatkoznak.
7. Gyógyhely és védőterülete: jelen rendelet szempontjából a vonatkozó miniszteri rendelet meghatározása, jelenleg a 74/1999. (XII. 25.) EüM rendelet (a természetes gyógytényezőkről) 3.§. (3) f) pontja
8. Háromszintes növényállomány: olyan fásított terület, ill. területsáv, ahol legalább egy nagy vagy közepes lombtömegű fa és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje telepített 15 m-kéntés a többi felület a talajszinten gyeppel vagy talajtakaró növényzettel fedett.
9. Helyi jelentőségű természetvédelmi zóna:
A természeti értékek helyi védelméről szóló rendeletben használt helyi védelmi kategória.



10. Hulladékudvar: a hulladékkezelés, elszállítás számára kialakított terület, ahová a lakosság a feleslegessé vált háztartási eszközeit, tárgyait szelektív módon elhelyezheti, és ahonnan rendszeres időközönként elszállítják azokat.
11. Ikres beépítési mód: Olyan beépítési mód, ahol újonnan építmény csak ikres építési helyen belül helyezhető el.
- Az ikres építési hely a telken belül úgy helyezkedik el, hogy az
- a, vagy elő- és hátsókerttel, valamint egy oldalról oldalkerttel,
 - b, vagy hátsókerttel és egy oldalról oldalkerttel határos és szomszédos telkek építési helye az egyik oldalhatáron érintkezik egymással.
12. Kialakult szabályozási kategóriájú terület: Az építési zónák csoportosításánál használt fogalom. Ez olyan építési zóna, amelynek építészeti karaktere kialakult és az ahhoz történő további igazodás követelménye, mint építési előírás, elfogadható. Ilyen helyen a normatív építési szabályozás kevesebb elemet tartalmaz, mint a nem kialakult területen.
13. Kisgarázs: gépkocsi bejáratonként 1 (de legfeljebb 2) férőhelyet tartalmazó gépkocsitároló épület, épületrész.
14. Közkert: A szabályozási tervlapon lehatárolt szabadonálló-telepszerű beépítési módon belüli zöldfelület. E zöldfelület területe lehet önkormányzati, ill. nem önkormányzati tulajdonú.
15. Közlekedési célú közterület: Az a közterület, amely általában gépkocsi-közlekedés célját szolgálja.
- De ilyen terület a gyalogos közlekedés célját szolgáló közterület is.
16. Különleges használatú építményi zónák: A rendeltetési zónák egyik csoportja, melyek csak a településszerkezeti tervben jelölt különleges terület megnevezésű területfelhasználási egységen belül jelölhetők ki. Az ilyen zónákban a szabályozási tervlap rögzítheti a kizárólagos használat jellegét.
17. Kötelező erejű szabályozás (kötelező szabályozási elemek): A szabályozás tervben alkalmazott jogi eszköz, amely építéssel összefüggő jogokat és kötelezettségeket rögzít.
18. Közhasználatra szánt terület: Ide a közterület fogalmába nem tartozó, de a közhasználatban nem korlátozott területek tartoznak. Ilyen pl. az egészségügyi-szociális-turisztikai erdő, vagy a belterületi véderdő, ahol a tulajdoni állapotoktól függetlenül a közhasználat nagyobbrészt nem korlátozható.
19. Közkert-köztér (Z-kk): A szabályozási tervlapon szereplő nem közparki zöldfelület. E zöldfelület területe lehet önkormányzati, illetve nem önkormányzati tulajdonú. Egy meghatározott főfunkciót (játék, sport, pihenés stb.) szolgáló 1500 m²-nél kisebb területű zöldterület, melyet bárki használhat (OTÉK 1 sz. mell. 53.) Kialakításuk, kezelésük és használatuk a közterületi zöldfelületek szerint történik.
20. Központi települési terület: A központi belterület és a közvetlen hozzá csatlakozó külterületi beépítésre szánt területek együttes területe.
21. Közösségi cél: A település közösségének közös érdekeit szolgáló célkitűzés. A közösségi célok érdekében lehet közcélú tilalmakat, korlátozásokat elrendelni. Ilyen közösségi célt szolgáló tilalom pl. a közutak, a zöldfelületek létesítése vagy a közösségi intézmények építése érdekében elrendelt területbiztosítás.
22. Külterület: A település közigazgatási területének belterületnek nem minősülő, elsősorban mezőgazdasági, erdőművelési, illetőleg különleges (pl. bányá, vízmeder, hulladéktelep) célra szolgáló része. Az OTÉK megengedi, hogy a településrendezési terv külterületen beépítésre szánt területet kijelöljön.
23. Lakótelepi telektömb területe: A szabályozási tervlapon a meglévő lakótelepek szabályozási vonallal vagy övezethatárral lehatárolt területe. Az így lehatárolt területre kell értelmezni az építési övezet előírásait.
24. Magánút: Telkek gépkocsi megközelítését szolgáló nem közterületi út, mely a telkekre telepített épületek, építmények működéséhez szükséges közlekedési forgalmat levezeti, és a



közművezetékek kiépítéséhez szükséges területet biztosítja. A jelen szabályzat által rögzített esetekben a magánutat közforgalom elől elzárni nem szabad.

25. Melléképületek: Az építmények azon csoportja, amelyek a rendeltetési zóna előírásaiban megnevezett építmények használatát kiegészítik, különállóan épülnek és nem minősülnek melléképítménynek. A melléképületek építménymagassága legfeljebb 3,5 m, gerincmagassága legfeljebb 5 m lehet.

26. Mezőgazdasági építmény: A növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építménye.

27. Nem jelentős zavaró hatású tevékenység: Hatása a kibocsátó telkének határán nem haladja meg az övezetre vonatkozó környezetvédelmi határértéket.

28. Nem kialakult szabályozási kategóriájú terület: Az építési zónák csoportosításánál használt fogalom. Olyan építési zóna, amely vagy beépítetlen, vagy a kialakult építészeti karakter jobbításra, illetve változtatásra szorul.

Az utóbbi általában a beépítési mód, a beépítési % és/vagy építménymagasság változásával jár. Ilyen helyen a normatív építési szabályozás több elemet tartalmaz, mint a kialakult területen.

29. Oldalhatáron álló beépítési mód: Olyan beépítési mód, ahol újonnan építmény csak oldalhatáron álló építési helyen belül helyezhető el. Az oldalhatáron álló építési hely a telektömb utcavonalán jellemzően a jobb vagy baloldali telekhatárhoz csatlakoztatva úgy helyezkedik el, hogy

a, vagy elő- és hátsókerttel, valamint egy oldalról oldalkerttel

b, vagy hátsókerttel, és egy oldalról oldalkerttel határos, és a szomszédos telek építési helyével nem érintkezik.

30. Ömlesztett anyag tároló: Az ömlesztett anyag tárolás céljára létesített olyan melléképítmény, amelynek területe a 2,0x2,0 m alapterületet és a 2,5 m magasságot nem haladhatja meg.

31. Pavilon: Olyan építmény, amely huzamos tartózkodásra alkalmas helyiséget foglal magában, épületszerkezete könnyűszerkezet legfeljebb 12 m², valamint az építmény magassága max. 3,0 m.

32. Rendeltetési zóna: olyan telkek összessége, ahol a telkek használatára vonatkozó előírások minden telekre azonosak.

33. Saroktelek: Az a telek, amely a közterülettel, vagy közforgalom elől el nem zárható területtel, egynél több, egymással szöget bezáró határvonallal érintkezik.

34. Siló: Takarmány tárolására szolgáló, légmentesen elzárt tartály vagy verem.

35. Sorgarázs: egynél több rendeltetési egységet tartalmazó, közterületre vagy magánútra nyíló, egymással összeépített épületegyüttes.

36. Szabadon álló beépítési mód: Olyan beépítési mód, ahol újonnan az építmény csak szabadon álló építési helyen belül helyezhető el.

A szabadon álló építési hely a telken belül úgy helyezkedik el, hogy az

a, vagy az elő- és hátsókerttel, valamint mindkét oldalról oldalkerttel,

b, vagy a hátsókerttel és mindkét oldalról oldalkerttel határosak.

A jelen rendelet a szabadonálló beépítési mód két típusát különbözteti meg:

a, szabadonálló-általános

b, szabadonálló-teleszerű.

A szabadonálló-általános beépítési módnál egy építési hellyel meghatározható a telek beépíthetősége.

A szabadonálló-teleszerű beépítési módnál egy építési hellyel nem határozható meg a telek beépíthetősége.

37. Szabályozási elem: A rendelet előírásainak egységei (elemei). A szabályozási elemek csoportosíthatók témakörönként, illetve aszerint, hogy

a, szövegben, vagy csak

b, rajzilag rögzíthetők,



A szöveges szabályozási elemeket a Nyíregyháza Helyi Építési Szabályzata, a rajzi szabályozási elemeket pedig a szabályozási terv részét képező szabályozási tervlap és zóna tervlapok rögzítik. (Vertikális rendeltetési zóna tervlapja és zajterhelési határértékkel védett területek tervlapja.)

38. Szabályozási szélesség: Az utca két oldalán az egymással szemben lévő telkek között megengedett legkisebb távolság; a közút építési területének megengedett legkisebb szélessége, a közterület szélessége a nem közterületek között.

39. Szabályozási terv: A zóna tervlapok és a szabályozási tervlap összefoglaló megnevezése. A szabályozási terv a Nyíregyháza Helyi Építési Szabályzat rajzi kiegészítése és így annak elválaszthatatlan része.

40. Tanyaudvar: Mezőgazdasági területbe sorolt telken kialakított, albetétben elhatárolt telekrész, amelyet a mezőgazdasági művelésből kivontak. A tanyaudvaron a rendeltetési előírások szerinti építés engedélyezhető. Újonnan tanyaudvar csak mezőgazdasági kertes és mezőgazdasági általános területen alakítható ki.

41. Telek homlokvonala: Az utca vagy közterület felőli telekhatár.

42. Telektömb: A telkek olyan csoportja, amelyet minden oldalról közterület vagy részben más beépítésre nem szánt terület határol.

43. További beépítésre kijelölt terület: A területbe azok a telkek tartoznak, melyek a jelen előírás jóváhagyása előtt beépítésre nem szánt területbe tartoztak és a jelen előírás azokat beépítésre szánt területbe sorolja.

44. Utcai épület, épületrész: A telek homlokvonalától 15,0 m-en belül álló épület, ill. épületrész.

45. Úszótelek (meglévő): Az épület kontúrjával vagy attól 1,0 m-re meghúzott határvonallal határolt terület, amelyet a tulajdoni lapra önálló helyrajzi számmal bejegyeztek.

46.

47.

48.

49.

50.

51.

52.

53. Védőterület, védősáv: A védelmet igénylő építmények védelmére és a környezeti károk mérséklésére szolgál. A védőterületet valamely építmény körül, míg a védősávot valamely építmény, objektum mentén kell kialakítani. Az előbbieket kiterjedését a védőtávolság határozza meg.

54. Zártsorú beépítési mód: Olyan beépítési mód, ahol újonnan építmény csak zártsorú építési helyen belül helyezhető el. A zártsorú építési hely a telken belül úgy helyezkedik el, hogy a telek oldalhatáraival érintkezik és a hátsó kerttel vagy a hátsó telekhatárral határos.

A jelen rendelet a zártsorú beépítési mód két típusát különbözteti meg:

a, zártsorú-általános

b, zártsorú-keretes.

A zártsorú-általános beépítési módnál az építési hely a következő módon állapítandó meg: építési sáv: lakások kialakításakor az építési vonaltól számított 15 m telekmélységig, más esetben ennél nagyobb épületmélység is engedélyezhető.

A zártsorú-keretes beépítési módnál az építési hely megegyezik a telek területével.

55. Zóna: Olyan területegység, ahol egy-egy előírástémában a telkekre vonatkozó előírások azonosak.

56. Zóna tervlap: Egy-egy szabályozási előírást rögzítő tervlap, amely szövegesen nem szabályozható előírásokat tartalmaz.

57. egyéb szálláshely: a 239/2009.(X.20.) Korm. rendelet 2. §. h) pontjában meghatározott egyéb szálláshely.



58. Többszintes területfelhasználás: térszínen az I. rendű közlekedési területre vonatkozó övezeti előírások és a térszín alatt az érintett építési övezetre/övezetre vonatkozó előírások alkalmazandóak.”

59. Munkásszálló/Munkásszállás: olyan szálláshely, amely a szálláshely-szolgáltató tulajdonát képező vagy általa bármilyen jogcímen használt szálláshely, amely több mint 10 férőhelyes vagy több mint 3 szoba kiadására alkalmas, valamint a munkaadóval határozatlan idejű vagy időtartamban nem korlátozott, határozott idejű munkaviszonyban lévő olyan magánszemély elhelyezésére szolgál, akinek nincs lakóhelye azon a településen, ahol a munkahelye van. Továbbá olyan szálláshely, amely a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló 173/2003. (X. 28.) Korm. rendeletben meghatározott.

60. Csomagautomata: olyan önkiszolgáló, elektronikus vezérlésű, rögzített műtárgy (berendezés), amely küldemények automatizált átvételét és feladását biztosítja, függetlenül annak energiaellátási módjától (hálózati vagy napelemes).



A helyi építési szabályzat 2. számú melléklet értelmében:

20	4913	13620	28068
1113	4914	14058	28208
1273	4954	14168	28210
2445	4955	16094	28407
2468	4956	16113	28489
2554	5336	16151	28608
2567/1	5338	16397	29476
2831	5377	16475	29506
2833	5388	16515	29653
2834	8139	16755	29654
2836	8239	16844	29693
2837	8240	16845	29694
2842	8241	16847	29739
2918	8242	16848	30502
3112	8243	16849	30545
3124	8331	17220	30554
3135	8333	18101	30555
3137	8334	18177	30587
3153	8336	23042	30677
3154	8337	23043	30682
3155	8338	23068	30683
3213	8383	23245	3684/1
3220	8384	23336	3684/2
3221	8487	26001/1	3698/1
3240	8489	26190	3698/2
3253	8490	26282	3698/3
3270	8561	26306	3698/4
3275	8866	26333	3698/5
3392	8869	26534	3698/6
3393	9255	26580	3698/7
3428	9351	26581	3698/8
3429	9437	26582	3698/9
3434	9484	26794	4373/2
3437	9486	27611	5002/3
3524	9487	27795	5359/2
3525	9913	27796	5360/1
3576	9942	27797	5361/1
3577	11240	27798	5362/2
3578	11245	27802	5362/3
3592	11345	27803	5806/2
3682	11895	27804	7250/2
3683	13267	27805	7696/1
4371	13268	27806	8338/2
4372	13286	27807	8399/4
4911	13394	27808	9256/4



9432/1	16843/2	01058/17	0500/54
9478/1	16843/3	01185/2	0616/13
9483/2	17001/1	01185/26	0754/33
9494/1	17001/2	01185/27	0761/58
9494/3	17003/10	01185/28	0769/50
9495/5	17218/2	01185/30	25830/2
9537/1	17673/1	0120/10	26100/2
9537/11	19101/2	0122/68	26242/2
9715/3	23271/1	0124/43	26921/2
9935/2	26147/1	0124/44	26921/4
9993/4	26147/2	0124/60	28045
11238/1	26241/3	0124/9	30537/1
11238/2	26241/4	0129/10	30612/2
11242/2	26338/2	0129/104	3255
1127/2	26615/5	0129/11	7594/40
11343/4	26793/1	0129/115	9262/12
11737/1	26861/1	0129/117	9797
11737/2	27799/1	0129/119	23339
11865/17	27799/2	0129/12	1512
11865/18	27800/1	0129/13	1328/1
11865/7	27800/2	0129/30	27751/190
11866/3	28083/6	0139/4	27751/191
11866/7	28115/3	01579/19	27751/192
11877/4	28146/2	01719/3	27751/9
11982/4	28209/1	01719/4	27751/10
12404/3	28209/2	01720/58	27751/24
12673/14	28241/12	0201/51	27751/35
13306/1	28241/16	0201/52	27751/37
13515/14	28241/3	02110/27	27751/49
13521/26	28241/6	0219/4	27751/50
13616/1	28293/1	02362/268	27752
13616/2	28419/4	0250/112	27755
13618/1	28475/1	0317/128	27765
13618/2	28501/22	0321/43	27766
14009/2	28501/23	0321/48	
14026/3	28505/33	0323/76	
14026/4	28509/15	0325/102	
14182/2	30522/2	0337/6	
14191/5	30602/2	0339/10	
15266/1	30602/3	0386/70	
16013/2	30602/4	0386/71	
16218/2	30653/2	0449/19	
16265/1	30678/1	0451/114	
16315/2	30678/2	0500/1	
16315/3	31001/2	0500/28	
16340/1	5809/20	0500/29	
16638/1	5809/22	0500/31	



16646/1	6705/27	0500/32	
16646/2	7594/41	0500/33	
16714/1	7992/65	0500/38	
16714/2	7992/66	0500/39	
16843/1	8434/22	0500/53	



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 II. – HÉSZ módosítás)**

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése hatáskörében eljárva
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármestere**

[1] Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése által 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 módosítása szükséges annak érdekében, hogy a jövőbeni fejlesztések megvalósuljanak és ehhez a szakmai feltételeket megteremtse, ezért a jogszabályi előírásoknak megfelelően e rendeletet alkotja.

[2] Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben biztosított véleményezési jogkörében eljáró

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei 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 Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
Szabolcs- Szatmár- Bereg Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
Közegészségügyi Osztály
Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály
Gyorsforgalmi Útügyi Osztály
Építési és Közlekedési Minisztérium
Építési és Közlekedési Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály
Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, mint Katonai Légügyi Hatóság



Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki, Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály
Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal, Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztály
Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság Közlekedésrendészeti Osztály
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gépipari Főosztály Miskolci Bányafelügyeleti 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 Vármegyei Önkormányzati Hivatal Megyei Főépítésze,

a Korm. rendelet 69.§ (2) bekezdésre figyelemmel a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei 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:

I. Módosító rendelkezések

1.§ Az Ör 6/A. § (3) bekezdésének a) pontja helyére az alábbi rendelkezés lép:

(3) Újonnan az előkert – ha egyéb előírással nem ellentétes –

a) I. rendű közterülettel határos teleknél belterületen 5,0 m, külterületen országos közút esetében 10,0 m, egyéb esetben 5,0 m.

2.§ Az Ör. 7. § (1) bekezdése az alábbi d) ponttal egészül ki:

d) A Skanzen utca – Szinbád sétány – Sóstói út – 118. sz. vasútvonal által határolt területen:

1. Sem önállóan, sem más rendeltetéssel rendelkező építmény részeként nem helyezhető el egyházi, hitéleti, szakrális, parókiai, kolostori, zarándok, karitatív, valamint egyházi fenntartású oktatási, nevelési, szociális, egészségügyi, kulturális és szálláshelyszolgáltatási rendeltetésű építmény, helyiség vagy terület, és meglévő építmények rendeltetése ezen célokra nem változtatható meg.
2. A területen lévő telkeken új épület építése – a meglévő építmények jogszerűen kialakult fő rendeltetés szerinti újjáépítésének kivételével – nem engedélyezhető.
3. A területen meglévő építmények meglévő, jogszerű rendeltetésének megváltoztatása nem engedélyezhető.

3.§ Az Ör. 7. § (1) bekezdése az alábbi e) ponttal egészül ki:



e) A Sóstóhegyi út – Mogyoró utca – Mogyoró köz – a telektömb déli övezeti határa – Pisztácia utca által határolt területen:

1. Építési telkenként legfeljebb egy lakóépület létesíthető, amelyben a lakó rendeltetési egységek (lakások) száma nem haladhatja meg a kettőt.
2. A lakóépületen kívül a telken kizárólag a lakás(ok) használatát kiszolgáló, vagy az övezeti előírásoknak megfelelő egyéb rendeltetésű (kereskedelmi, szolgáltató, gépjárműtároló) építmény helyezhető el.

4.§ Az Ör. 7. § (1) bekezdése az alábbi f) ponttal egészül ki:

f) A Vay Ádám körút–Kossuth utca–Körte utca által határolt területen meglévő, leromlott műszaki állapotú építményeken végzett építési tevékenység kizárólag a meglévő állagmegóvásra és karbantartásra terjedhet ki, azokban a rendeltetés megváltoztatása nem engedélyezhető. A terület építészeti megújulása érdekében új épület építése a vonatkozó övezeti előírások szerint korlátozás nélkül megengedett.

5.§ Az Ör. 8. § (2) bekezdés b) pont helyére az alábbi rendelkezés lép:

(2) Kereskedelmi szolgáltató zóna (Gk)

b) A területen

- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épület, gazdasági célú épületen kereskedelmi, szolgáltatói épület, igazgatási épület, parkolóház, sportépítmény, továbbá kivételesen,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény, egyéb közösségi szórakoztató épület helyezhető el.
- Önálló lakóépület a zónában nem helyezhető el. Építési telkenként kizárólag a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 1 darab lakás rendeltetési egység alakítható ki a főrendeltetésű épületen belül. A lakás hasznos alapterülete nem haladhatja meg a befogadó főrendeltetésű épület összes hasznos alapterületének 10%-át, és legfeljebb 300 m² lehet.

6.§ Az Ör. 8. § az alábbi (5) bekezdés az alábbi ponttal egészül ki:

(5) a) 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.

b) A Korányi Frigyes utca–Krúdy Gyula utca–Ószőlő utca–Garibaldi utca által határolt területen az I. rendű közlekedési célú közterület mellett a minimális előkert mérete 5,0 méter.

7. § Az Ör. 8. § az alábbi (6) bekezdéssel egészül ki:

(6) a) A gazdasági zónák területén – az 5. számú függelékben lehatárolt terület kivételével – nem helyezhető el és rendeltetismódosítással nem alakítható ki:

- elsődlegesen lítium-ion vagy egyéb technológiájú akkumulátor, elem és ezek részegységeinek gyártására szolgáló ipari építmény,
- akkumulátorok és elemek ipari méretű szétszerelését, újrahasznosítását, valamint akkumulátor-hulladékok fémnyerési célú kohászati feldolgozását szolgáló építmény,
- kifejezetten az akkumulátorgyártási technológiához köthető veszélyes vegyi anyagok és nehézfém-vegyületek gyártására, valamint azok nagykereskedelmi raktározására szolgáló építmény.



b) A fenti tevékenységek céljára szolgáló önálló rendeltetési egységek kialakulása a zóna egyéb építményein belül is tilos.

8.§ Az Ör. 21. § (7) bekezdése az alábbi pontokkal egészül ki:

- g) A zárt sorú beépítési móddal szabályozott építési övezet területén, ha a közvetlenül szomszédos telkeken a meglévő épületek az utcai telekhatáron állnak, az új épületet a szomszédos épületek közé, az utcai telekhatárra (szabályozási vonalra) kell elhelyezni, a közös telekhatárokon tűzfalal csatlakozással.
- h) A telekhatártól telekhatárig történő kötelező beépítéseket a szabályozási terv kötelező építési vonallal határozza meg. Ennek hiányában az utcai telekhatáron történő teljes szélességű végigépítés nem kötelező.
- j) Ha a közvetlenül szomszédos telkek egyikén az épület az utcai telekhatáron, míg a másikon előkert kialakításával áll, úgy az új épületet az utcai telekhatárra kell elhelyezni. Az új épület az előkertes beépítésű szomszédos telek felőli oldalán, az utcai homlokzathosszájának legfeljebb 1/3-áig, az utcai telekhatártól mérten legfeljebb 5,0 méter mélységben visszaléptethető. Ettől eltérni csak a szomszédos meglévő épülethez történő kedvezőbb településképi illeszkedést biztosító esetben, az igazolt illeszkedés mértékéig szabad, mely főépítési szakmai konzultációhoz kötött.
- k) Legalább 4,0 méter széles épülethézag kialakítása esetén, az épülethézagot határoló homlokzati falon – a vonatkozó országos tűzvédelmi szabályok betartásával – huzamos emberi tartózkodásra alkalmas helyiség nyílása is elhelyezhető.
- l) Zárt sorú építési övezet határán, amennyiben a szomszédos övezet szabadonálló vagy oldalhatáron álló beépítési módot ír elő, a közös telekhatár mentén a zárt sorú épületet épülethézag közbeiktatásával kell telepíteni. Az épülethézag irányába nyíló homlokzati falon huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiség nyílása elhelyezhető.
- m) zárt sorú beépítés esetén, amennyiben a sajátos előírások másként nem rendelkeznek, a telek utcai homlokzatvonalától mért 15 méteres kötelező építési helyen túl – a belső udvar felé – legfeljebb 1,50 méter konzolos kinyúlású erkély létesíthető, feltéve, hogy az a szomszédos telekhatártól legalább 1,50 méter távolságra van.

9.§ Az Ör. 21. § (12) bekezdése helyére az alábbi rendelkezés lép:

- (12) a) A lakások huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiségeinek (lakószobáinak) padlóvonala a csatlakozó járda vagy rendezett terepszint felett legalább 75 cm magasságban alakítandó ki.
- b) Ezen előírás alól kivételt képeznek azon helyiségek vagy önálló lakások, amelyek a közterület felé homlokzati nyílással (ablakkal) nem rendelkeznek, és bevilágításuk, valamint szellőzésük kizárólag a belső udvar vagy más belső telekrész felé biztosított.

10.§ Az Ör. 21. § (22) bekezdés helyére az alábbi rendelkezés lép:

- (22) A több rendeltetési egységet magában foglaló épületekben a lakások számának legalább 50%-ához zárt gépjárműtárolót (garázst) a saját telken belül kell biztosítani.

11.§ Az Ör. 21. §-a az alábbi bekezdésekkel egészül ki:

- (25) Kötelező építési vonal hiányában az előkert méretét a (26) bekezdésben meghatározott illeszkedési szabályok vagy fix méretek szerint kell megállapítani. Amennyiben a kialakult állapothoz való illeszkedés a telek sajátos geometriája miatt nem határozható meg, az előkert



- méretét a településképi véleményezési eljárás keretében, a szabályozási terven jelölt építési helyen belül kell rögzíteni.
- (26) Előkertek legkisebb mélysége Lke, Lf, Üü, Üh építési övezetekben – a rendelet eltérő előírása hiányában –:
- a) a már beépült telektömbökben az érintett utcai telekfronton meglévő, jogszerűen megvalósult két-két szomszédos főépület előkert méretének számtani átlaga,
 - b) új fejlesztési és jelentősen átépülő területek esetén – a Szabályozási terv eltérő jelölése hiányában – 6,0 méter,
- (27) Oldalkertek legkisebb szélessége oldalhatáron álló beépítési mód esetén – a számított épületmagassági érték figyelembevételével – az alábbiak szerint határozandó meg az építési hely vonalán mért telekszélesség függvényében:
- legfeljebb 16,0 méter széles telek esetén legalább 4,0 méter, feltéve, hogy a telekhatárra néző homlokzaton huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílása az országos tűzvédelmi előírásoknak megfelelően alakítható ki,
 - 16,0 méter meghaladó szélességű telek esetén a számított épületmagasság mértéke, de legalább 4,0 méter,
- (28) Lakó rendeltetésre történő rendeltetismódosítás során:
- a) az előkertes beépítésű meglévő épületek földszinti padlóvonal-magassága akkor is megfelelő, ha az nem éri el a 75 cm-es minimális magasságot, feltéve, hogy az előkert kerítéssel határolt,
 - b) előkert nélküli (utcai telekhatáron álló) épület esetén a lakó rendeltetésre történő módosítás kizárólag akkor megengedett, ha igazolható, hogy az épület eredetileg is lakó funkcióval épült meg.
- (29) Saroktelek esetén a telekmélységet azon telekhatártól kell számítani, amely megegyezik a tömbben lévő közbenső telkek telekmélység-irányával. A másik utcafronti telekhatártól telekszélesség alkalmazandó.
- a) Kertvárosias és falusias lakóövezetben meglévő saroktelek esetén, ha a telek szélessége nem éri el a 20,0 métert, az előkert mérete 2,0 méterig csökkenthető.
 - b) Kertvárosias és falusias lakóövezetben újonnan kialakítható saroktelek minimális szélessége 20,0 méter.
- (30) Utcai telekhatár felé nyíló gépkocsitároló (garázs) az épület utcai homlokzati hosszának legfeljebb 1/3-án létesíthető, és a garázkapu síkja az épület utcai homlokzati síkjához képest legalább a homlokzathossz kétharmadáig visszaléptetve helyezhető el.
- (31) Kétlakásos épület esetén a kötelező gépjármű-elhelyezést teljes egészében a főépület tömegén belül (garázsban vagy teremgarázsban) kell biztosítani. Többalakos lakóépületek esetén a kötelező parkolók legalább 50%-át kell a főépület tömegén belül kialakítani. A gépkocsitároló kapacitás legalább 2/3 részének a főépületen belül kell elhelyezkednie; a főépület elé, az előkertbe önálló garázsépület nem telepíthető. Kertvárosias és falusias övezetben a gépjárműtároló különálló melléképületben is elhelyezhető, kizárólag a főépület mögött (a hátsókertben).
- (32) Többalakos lakóépület létesítése esetén lakásonként legalább 1,5 darab személygépkocsi elhelyezését kell a telken belül biztosítani.
- (33) Parkoló rendeltetésű felületen, közhasználat céljára átadott parkoló területen, közterületen és közlekedési területen – a rendezvények idejére szóló ideiglenes területhasználat kivételével – guruló vendéglátóipari egység, streetfood jármű és mobil árusító pavilon állandó jelleggel nem helyezhető el. Továbbá ezeken a területeken áruk tárolása, raktározása nem megengedett.
- (34) Konténerépítmény elhelyezési szabályai:
- a) gazdasági zónák területén konténer, felvonulási építmény kizárólag ideiglenes jelleggel, az építési tevékenység időtartamára, felvonulási építményként helyezhető el,



- b) lakótervezetek területén önálló főrendeltetesként konténerépítmény nem helyezhető el, kivéve, ha annak építészeti és külső megjelenése a helyi településképi rendeletben (TKR) meghatározott követelményeknek igazoltan megfelel.
- (35) A település közigazgatási területén elhelyezett minden új csomagautomata létesítése, valamint a meglévők bővítése során alkalmazni kell az alábbi előírásokat:
- 1) A csomagautomata közterületről (utcáról, térről, közútról) közvetlenül látható módon nem helyezhető el.
 - 2) A (1) bekezdésben rögzített láthatósági tilalom alól kivételt képeznek az Ipari gazdasági (Gip) övezetek telkei, ahol a csomagautomaták közterületről látható módon is elhelyezhetők.
 - 3) A takarási kötelezettség teljesítése érdekében csomagautomata kizárólag az alábbi módokon telepíthető:
 - a) Épületen belül: meglévő vagy tervezett építmények zárt, vagy a közterület felől fallal, nyílászáróval teljesen elhatárolt belső tereiben (így különösen: üzletközpontok, élelmiszerüzletek, üzemanyagtöltő állomások belső eladóterében, mélygarázsokban, zárt kapualjakban);
 - b) Udvari elhelyezéssel: az épületek közterület felől nem látható belső udvarában, vagy a főépítmény mögötti hátsókertben;
 - c) Építészeti takarással: az épület olyan szerkezeti kialakításában (pl. építészeti tagozat, paravánfal mögött), amely a közterületi gyalogos- és gépjárműforgalom felőli közvetlen rálátást teljesen meggátolja.
 - 4) Amennyiben a csomagautomata udvari elhelyezése során a közterületről való részleges rálátás építészeti eszközzel nem kerülhető el, a telepítő köteles a közterület felőli oldalon az automata teljes magasságát és hosszát lefedő, örökzöld növényzetből álló intenzív sávot (sövényfalat) vagy a kerítés anyagához illeszkedő takarófalat létesíteni és fenntartani.
 - 5) Az elhelyezésre kerülő csomagautomata legnagyobb szerkezeti magassága a rendezett terepszinttől számítva nem haladhatja meg a 2,5 métert, egybefüggő vízszintes hossza pedig a 6,0 métert.
 - 6) Az automata kezelőfelülete és a nyíló rekeszek ajtóit nem nyílhatnak közterület vagy gyalogút felé úgy, hogy a gyalogosforgalom szabad úrszelvényét (minimum 1,5 méter szabad járdaszélesség) szűkítsék.
 - 7) Csomagautomata létesítése esetén a telken belül – vagy az automata közvetlen környezetében a közterület-tulajdonos hozzájárulásával – legalább 1 darab ideiglenes gépjármű-várakozóhelyet (rakodóhelyet) kell biztosítani a futárok és az ügyfelek számára.
 - 8) Az automata környezetében a szilárd burkolat biztosítása és a megfelelő megvilágítás a telepítő vagy az üzemeltető kötelessége.

12. § Az Ör. 32. § az alábbi bekezdésekkel egészül ki:

- (18) Beépítésre szánt területek telkeinek kiszolgálását biztosító magánút hálózati szerepköre szerint kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút lehet.
- (19) A közforgalom elől el nem zárt magánút minimális szélessége:
- a) lakóterületet kiszolgáló út esetén:
 - aa) 50 m hosszúságig legalább 10,0 m, legalább egyoldali fasor telepítésével,
 - ab) 50–100 m hosszúság között legalább 12,0 m, legalább egyoldali fasor telepítésével,
 - ac) 100 m hossz felett legalább 14,0 m, kétoldali fasor telepítésével.
 - b) gazdasági területet kiszolgáló út esetén hosszúságtól függetlenül legalább 16,0 m, kétoldali fasor telepítésével, kivéve ha csak egy telket tár fel; ekkor a szélesség legalább 12,0 m-re csökkenthető egyoldali fasor telepítése mellett.
- (20) A közforgalom elől el nem zárt magánút zsákutcaként kizárólag akkor alakítható ki, ha:



- a) annak közúti közlekedési területéhez történő csatlakoztatására a szabályozási terv nem ad lehetőséget,
 - b) az 50 m-nél hosszabb szakasz végén a hulladékszállító és tűzoltó járművek számára megfelelő visszafordulási lehetőséget biztosítanak,
 - c) az útszakasz hossza a 200 m-t nem haladja meg.
- (21) Külterületi, beépítésre nem szánt területek telkeinek megközelítését biztosító magánút minimális szélessége legalább 6,0 m.
- (22) Beépítésre szánt területen 50 m-nél hosszabb magánút kialakítása előtt településrendezési tanulmányterv (vagy beépítési terv) készítése szükséges, amely alátámasztja a tervezett telekszerkezet illeszkedését.
- (23) Újonnan kialakuló építési telek legfeljebb egy telekhatára mentén érintkezhet magánúttal. Saroktelek kizárólag a közút és a magánút csatlakozásánál alakítható ki.
- (24) Magánúttal feltárt telkek paraméterei (szélesség, mélység, építési hely) nem térhetnek el a tömbre jellemző kialakult telekszerkezettől, kivéve, ha a (16) bekezdés szerinti tanulmányterv igazolja az illeszkedést.
- (25) Magánút megszüntetése kizárólag akkor engedélyezhető, ha az érintett telkek megközelítése és közműellátása a megszüntetést követően is jogszerűen biztosított marad.
- (26) Magánút kialakítása során a vonatkozó utügyi műszaki előírásokat kell alkalmazni.
- (27) A szabályozási terven „közforgalom elől el nem zárt” jelöléssel ellátott magánút sorompóval, kapuval vagy egyéb módon a közforgalom elől nem zárható el.

13. § Az Ör. 36. § (18) bekezdés b) pontjának 2. pontjának helyére az alábbi rendelkezés lép:

(18) SÓSTÓGYÓGYFÜRDŐ TERÜLETÉRE (18. sorszámú) VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

b) A területre vonatkozó általános előírások:

2. A közlekedési rendeltetésű területen (közúti közlekedési övezetben) kizárólag a közlekedést kiszolgáló építmények, közművek és a 31. § (10)–(11) bekezdése szerinti építmények helyezhetők el.

Kivételt képez ez alól:

a turisztikai információs iroda céljára szolgáló épület, valamint

a vendéglátóipari rendeltetési egységekhez kapcsolódó, közterületi szezonális teraszok elhelyezését biztosító építmények (pl. dobogók, árnyékoló előtetők, védőtetők).

14. § Az Ör. 38. § helyére az alábbi rendelkezés lép:

Az építési tilalommal érintett ingatlanok jegyzékét a 2. sz melléklet tartalmazza.

15. § Az Ör. 39. § az alábbi 60. ponttal egészül ki:

1. Adottságoktól függő beépítési mód: A kialakult karakterű építési zónákban alkalmazott szabályozási fogalom, mely az építési zónára jellemző beépítési módra / módokra utal. Ilyen zónába eső telkeken az adott tömbben kialakult és jellemzővé vált beépítési módot kell alkalmazni. Amennyiben a kialakult karakterű építési zónában nem határozható meg a jellemző beépítési mód, akkor az adott karakter zóna általános előírásai (1/a, 1/b táblázatok) szerint valószínűsíthető meg beépítési mód.

2. Átmenő telek: (kétutcás) olyan telek, amely két, egymással szemben fekvő határvonallal érintkezik a közterülettel, vagy magánúttal

3. Építési övezet: A jelen rendelet szempontjából az építési övezet azonos az építési zóna és a rendeltetési zóna együttes előírási területével. Jele tartalmazza a rendeltetési zóna betűjelét és az építési zóna számkód jelét.



4. Építési zóna: Az építéssel kapcsolatos homogén előírások területei, ahol az építés feltételeit és módját meghatározó szükséges előírások azonosak. Az építési zónák kategóriái az építészeti karakterjegyek alapján csoportosíthatók, amelyek az alábbiak:

- a, városközponti
 - b, polgárvárosi
 - c, mezővárosi
 - d, kertvárosi
 - e, külső-kertségi
 - f, falusias / tanyabokros
 - g, egyéb
- zónacsoportok.

A fő zónacsoportokat altípusokba lehet sorolni, az előírt beépítési mód, a telekméret, beépítési % és építménymagasság alapján. Az építési övezet annyiban tér el az építési zóna fogalmától, hogy az előbbi az építési zóna előírásain túl tartalmazza a rendeltetési zóna előírásait is.

5. Építmény-szintterület: nettó: egy építményszint valamennyi helyiségének összes alapterülete, bruttó: egy építményszint külső falsíkok által határolt területe, összes: valamennyi építményszint alapterületének összege. Az összes építmény-szintterület egyaránt lehet nettó vagy bruttó jellegű.

6. Értékvédelmi zóna: Az értékvédelemmel kapcsolatos előírások homogén területei. Típusai aszerint különböztethetők meg, hogy

- a települési értékvédelemre, vagy
- a táj- és természetvédelemre vonatkoznak.

7. Gyógyhely és védőterülete: jelen rendelet szempontjából a vonatkozó miniszteri rendelet meghatározása, jelenleg a 74/1999. (XII. 25.) EüM rendelet (a természetes gyógytényezőkről) 3.§. (3) f) pontja

8. Háromszintes növényállomány: olyan fásított terület, ill. területsáv, ahol legalább egy nagy vagy közepes lombtömegű fa és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje telepített 15 m-kéntés a többi felület a talajszinten gyepvel vagy talajtakaró növényzettel fedett.

9. Helyi jelentőségű természetvédelmi zóna:

A természeti értékek helyi védelméről szóló rendeletben használt helyi védelmi kategória.

10. Hulladékudvar: a hulladékkezelés, elszállítás számára kialakított terület, ahová a lakosság a feleslegessé vált háztartási eszközeit, tárgyait szelektív módon elhelyezheti, és ahonnan rendszeres időközönként elszállítják azokat.

11. Ikres beépítési mód: Olyan beépítési mód, ahol újonnan építmény csak ikres építési helyen belül helyezhető el.

Az ikres építési hely a telken belül úgy helyezkedik el, hogy az

- a, vagy elő- és hátsókerttel, valamint egy oldalról oldalkerttel,
- b, vagy hátsókerttel és egy oldalról oldalkerttel határos és szomszédos telkek építési helye az egyik oldalhatáron érintkezik egymással.

12. Kialakult szabályozási kategóriájú terület: Az építési zónák csoportosításánál használt fogalom. Ez olyan építési zóna, amelynek építészeti karaktere kialakult és az ahhoz történő további igazodás követelménye, mint építési előírás, elfogadható. Ilyen helyen a normatív építési szabályozás kevesebb elemet tartalmaz, mint a nem kialakult területen.

13. Kisgarázs: gépkocsi bejáratonként 1 (de legfeljebb 2) férőhelyet tartalmazó gépkocsitároló épület, épületrész.

14. Közkert: A szabályozási tervlapon lehatárolt szabadonálló-telepszerű beépítési módon belüli zöldfelület. E zöldfelület területe lehet önkormányzati, ill. nem önkormányzati tulajdonú.

15. Közlekedési célú közterület: Az a közterület, amely általában gépkocsi-közlekedés célját szolgálja.

De ilyen terület a gyalogos közlekedés célját szolgáló közterület is.



16. Különleges használatú építményi zónák: A rendeltetési zónák egyik csoportja, melyek csak a településszerkezeti tervben jelölt különleges terület megnevezésű területfelhasználási egységen belül jelölhetők ki. Az ilyen zónákban a szabályozási tervlap rögzítheti a kizárólagos használat jellegét.

17. Kötelező erejű szabályozás (kötelező szabályozási elemek): A szabályozás tervben alkalmazott jogi eszköz, amely építéssel összefüggő jogokat és kötelezettségeket rögzít.

18. Közhasználatra szánt terület: Ide a közterület fogalmába nem tartozó, de a közhasználatban nem korlátozott területek tartoznak. Ilyen pl. az egészségügyi-szociális-turisztikai erdő, vagy a belterületi véderdő, ahol a tulajdoni állapotoktól függetlenül a közhasználat nagyjából nem korlátozható.

19. Közkert-köztér (Z-kk): A szabályozási tervlapon szereplő nem közparki zöldfelület. E zöldfelület területe lehet önkormányzati, illetve nem önkormányzati tulajdonú. Egy meghatározott főfunkciót (játék, sport, pihenés stb.) szolgáló 1500 m²-nél kisebb területű zöldterület, melyet bárki használhat (OTÉK 1 sz. mell. 53.) Kialakításuk, kezelésük és használatuk a közterületi zöldfelületek szerint történik.

20. Központi települési terület: A központi belterület és a közvetlen hozzá csatlakozó külterületi beépítésre szánt területek együttes területe.

21. Közösségi cél: A település közösségének közös érdekeit szolgáló célkitűzés. A közösségi célok érdekében lehet közcélú tilalmakat, korlátozásokat elrendelni. Ilyen közösségi célt szolgáló tilalom pl. a közutak, a zöldfelületek létesítése vagy a közösségi intézmények építése érdekében elrendelt területbiztosítás.

22. Külterület: A település közigazgatási területének belterületnek nem minősülő, elsősorban mezőgazdasági, erdőművelési, illetőleg különleges (pl. bánya, vízmeder, hulladéktelep) célra szolgáló része. Az OTÉK megengedi, hogy a településrendezési terv külterületen beépítésre szánt területet kijelöljön.

23. Lakótelepi telektömb területe: A szabályozási tervlapon a meglévő lakótelepek szabályozási vonallal vagy övezethatárral lehatárolt területe. Az így lehatárolt területre kell értelmezni az építési övezet előírásait.

24. Magánút: Telkek gépkocsi megközelítését szolgáló nem közterületi út, mely a telkekre telepített épületek, építmények működéséhez szükséges közlekedési forgalmat levezeti, és a közművezetékek kiépítéséhez szükséges területet biztosítja. A jelen szabályzat által rögzített esetekben a magánutat közforgalom elől elzárni nem szabad.

25. Melléképületek: Az építmények azon csoportja, amelyek a rendeltetési zóna előírásaiban megnevezett építmények használatát kiegészítik, különállóan épülnek és nem minősülnek melléképítménynek. A melléképületek építménymagassága legfeljebb 3,5 m, gerincmagassága legfeljebb 5 m lehet.

26. Mezőgazdasági építmény: A növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építménye.

27. Nem jelentős zavaró hatású tevékenység: Hatása a kibocsátó telkének határán nem haladja meg az övezetre vonatkozó környezetvédelmi határértéket.

28. Nem kialakult szabályozási kategóriájú terület: Az építési zónák csoportosításánál használt fogalom. Olyan építési zóna, amely vagy beépítetlen, vagy a kialakult építészet karakter jobbtásra, illetve változtatásra szorul.

Az utóbbi általában a beépítési mód, a beépítési % és/vagy építménymagasság változásával jár. Ilyen helyen a normatív építési szabályozás több elemet tartalmaz, mint a kialakult területen.

29. Oldalhatáron álló beépítési mód: Olyan beépítési mód, ahol újonnan építmény csak oldalhatáron álló építési helyen belül helyezhető el. Az oldalhatáron álló építési hely a telektömb utcavonalán jellemzően a jobb vagy baloldali telekhatárhoz csatlakoztatva úgy helyezkedik el, hogy

a, vagy elő- és hátsókerttel, valamint egy oldalról oldalkerttel



b, vagy hátsókerttel, és egy oldalról oldalkerttel határos, és a szomszédos telek építési helyével nem érintkezik.

30. Ömlesztett anyag tároló: Az ömlesztett anyagtárolás céljára létesített olyan melléképítmény, amelynek területe a 2,0x2,0 m alapterületet és a 2,5 m magasságot nem haladhatja meg.

31. Pavilon: Olyan építmény, amely huzamos tartózkodásra alkalmas helyiséget foglal magában, épületszerkezete könnyűszerkezet legfeljebb 12 m², valamint az építmény magassága max. 3,0 m.

32. Rendeltetési zóna: olyan telkek összessége, ahol a telkek használatára vonatkozó előírások minden telekre azonosak.

33. Saroktelek: Az a telek, amely a közterülettel, vagy közforgalom elől el nem zárható területtel, egynél több, egymással szöget bezáró határvonallal érintkezik.

34. Siló: Takarmány tárolására szolgáló, légmentesen elzárt tartály vagy verem.

35. Sorgarázs: egynél több rendeltetési egységet tartalmazó, közterületre vagy magánútra nyíló, egymással összeépített épületegyüttes.

36. Szabadon álló beépítési mód: Olyan beépítési mód, ahol újonnan az építmény csak szabadon álló építési helyen belül helyezhető el.

A szabadon álló építési hely a telken belül úgy helyezkedik el, hogy az

- a, vagy az elő- és hátsókerttel, valamint mindkét oldalról oldalkerttel,
- b, vagy a hátsókerttel és mindkét oldalról oldalkerttel határosak.

A jelen rendelet a szabadonálló beépítési mód két típusát különbözteti meg:

- a, szabadonálló-általános
- b, szabadonálló-telepszerű.

A szabadonálló-általános beépítési módnál egy építési hellyel meghatározható a telek beépíthetősége.

A szabadonálló-telepszerű beépítési módnál egy építési hellyel nem határozható meg a telek beépíthetősége.

37. Szabályozási elem: A rendelet előírásainak egységei (elemei). A szabályozási elemek csoportosíthatók témakörönként, illetve aszerint, hogy

- a, szövegben, vagy csak
- b, rajzilag rögzíthetők,

A szöveges szabályozási elemeket a Nyíregyháza Helyi Építési Szabályzata, a rajzi szabályozási elemeket pedig a szabályozási terv részét képező szabályozási tervlap és zóna tervlapok rögzítik. (Vertikális rendeltetési zóna tervlapja és zajterhelési határértékkel védett területek tervlapja.)

38. Szabályozási szélesség: Az utca két oldalán az egymással szemben lévő telkek között megengedett legkisebb távolság; a közút építési területének megengedett legkisebb szélessége, a közterület szélessége a nem közterületek között.

39. Szabályozási terv: A zóna tervlapok és a szabályozási tervlap összefoglaló megnevezése. A szabályozási terv a Nyíregyháza Helyi Építési Szabályzat rajzi kiegészítése és így annak elválaszthatatlan része.

40. Tanyaudvar: Mezőgazdasági területbe sorolt telken kialakított, albetétben elhatárolt telekrész, amelyet a mezőgazdasági művelésből kivontak. A tanyaudvaron a rendeltetési előírások szerinti építés engedélyezhető. Újonnan tanyaudvar csak mezőgazdasági kertes és mezőgazdasági általános területen alakítható ki.

41. Telek homlokvonala: Az utca vagy közterület felőli telekhatár

42. Telektömb: A telkek olyan csoportja, amelyet minden oldalról közterület vagy részben más beépítésre nem szánt terület határol.

43. További beépítésre kijelölt terület: A területbe azok a telkek tartoznak, melyek a jelen előírás jóváhagyása előtt beépítésre nem szánt területbe tartoztak és a jelen előírás azokat beépítésre szánt területbe sorolja.

44. Utcai épület, épületrész: A telek homlokvonalától 15,0 m-en belül álló épület, ill. épületrész.



45. Úszótelek (meglévő): Az épület kontúrjával vagy attól 1,0 m-re meghúzott határvonallal határolt terület, amelyet a tulajdoni lapra önálló helyrajzi számmal bejegyeztek.

46.

47.

48.

49.

50.

51.

52.

53. Védőterület, védősáv: A védelmet igénylő építmények védelmére és a környezeti károk mérséklésére szolgál. A védőterületet valamely építmény körül, míg a védősávot valamely építmény, objektum mentén kell kialakítani. Az előbbiek kiterjedését a védőtávolság határozza meg.

54. Zártsorú beépítési mód: Olyan beépítési mód, ahol újonnan építmény csak zártsorú építési helyen belül helyezhető el. A zártsorú építési hely a telken belül úgy helyezkedik el, hogy a telek oldalhatáraival érintkezik és a hátsó kerttel vagy a hátsó telekhatárral határos.

A jelen rendelet a zártsorú beépítési mód két típusát különbözteti meg:

a, zártsorú-általános

b, zártsorú-keretes.

A zártsorú-általános beépítési módnál az építési hely a következő módon állapítandó meg: építési sáv: lakások kialakításakor az építési vonaltól számított 15 m telekmélységig, más esetben ennél nagyobb épületmélység is engedélyezhető.

A zártsorú-keretes beépítési módnál az építési hely megegyezik a telek területével.

55. Zóna: Olyan területegység, ahol egy-egy előírástémában a telkekre vonatkozó előírások azonosak.

56. Zóna tervlap: Egy-egy szabályozási előírást rögzítő tervlap, amely szövegesen nem szabályozható előírásokat tartalmaz.

57. egyéb szálláshely: a 239/2009.(X.20.) Korm. rendelet 2. §. h) pontjában meghatározott egyéb szálláshely.

58. Többszintes területfelhasználás: térszínen az I. rendű közlekedési területre vonatkozó övezeti előírások és a térszín alatt az érintett építési övezetre/övezetre vonatkozó előírások alkalmazandóak.”

59. Munkásszálló/Munkásszállás: olyan szálláshely, amely a szálláshely-szolgáltató tulajdonát képező vagy általa bármilyen jogcímen használt szálláshely, amely több mint 10 férőhelyes vagy több mint 3 szoba kiadására alkalmas, valamint a munkaadóval határozatlan idejű vagy időtartamban nem korlátozott, határozott idejű munkaviszonyban lévő olyan magánszemély elhelyezésére szolgál, akinek nincs lakóhelye azon a településen, ahol a munkahelye van. Továbbá olyan szálláshely, amely a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló 173/2003. (X. 28.) Korm. rendeletben meghatározott.

60. Csomagautomata: olyan önkiszolgáló, elektronikus vezérlésű, rögzített műtárgy (berendezés), amely küldemények automatizált átvételét és feladását biztosítja, függetlenül annak energiaellátási módjától (hálózati vagy napelemes).

16. § Az Ör. 2. melléklete helyébe jelen rendelet 2. melléklete lép.

20	4913	13620	28068
1113	4914	14058	28208
1273	4954	14168	28210
2445	4955	16094	28407
2468	4956	16113	28489



2554	5336	16151	28608
2567/1	5338	16397	29476
2831	5377	16475	29506
2833	5388	16515	29653
2834	8139	16755	29654
2836	8239	16844	29693
2837	8240	16845	29694
2842	8241	16847	29739
2918	8242	16848	30502
3112	8243	16849	30545
3124	8331	17220	30554
3135	8333	18101	30555
3137	8334	18177	30587
3153	8336	23042	30677
3154	8337	23043	30682
3155	8338	23068	30683
3213	8383	23245	3684/1
3220	8384	23336	3684/2
3221	8487	26001/1	3698/1
3240	8489	26190	3698/2
3253	8490	26282	3698/3
3270	8561	26306	3698/4
3275	8866	26333	3698/5
3392	8869	26534	3698/6
3393	9255	26580	3698/7
3428	9351	26581	3698/8
3429	9437	26582	3698/9
3434	9484	26794	4373/2
3437	9486	27611	5002/3
3524	9487	27795	5359/2
3525	9913	27796	5360/1
3576	9942	27797	5361/1
3577	11240	27798	5362/2
3578	11245	27802	5362/3
3592	11345	27803	5806/2
3682	11895	27804	7250/2
3683	13267	27805	7696/1
4371	13268	27806	8338/2
4372	13286	27807	8399/4
4911	13394	27808	9256/4
9432/1	16843/2	01058/17	0500/54
9478/1	16843/3	01185/2	0616/13
9483/2	17001/1	01185/26	0754/33
9494/1	17001/2	01185/27	0761/58
9494/3	17003/10	01185/28	0769/50
9495/5	17218/2	01185/30	25830/2
9537/1	17673/1	0120/10	26100/2
9537/11	19101/2	0122/68	26242/2
9715/3	23271/1	0124/43	26921/2



9935/2	26147/1	0124/44	26921/4
9993/4	26147/2	0124/60	28045
11238/1	26241/3	0124/9	30537/1
11238/2	26241/4	0129/10	30612/2
11242/2	26338/2	0129/104	3255
1127/2	26615/5	0129/11	7594/40
11343/4	26793/1	0129/115	9262/12
11737/1	26861/1	0129/117	9797
11737/2	27799/1	0129/119	23339
11865/17	27799/2	0129/12	1512
11865/18	27800/1	0129/13	1328/1
11865/7	27800/2	0129/30	27751/190
11866/3	28083/6	0139/4	27751/191
11866/7	28115/3	01579/19	27751/192
11877/4	28146/2	01719/3	27751/9
11982/4	28209/1	01719/4	27751/10
12404/3	28209/2	01720/58	27751/24
12673/14	28241/12	0201/51	27751/35
13306/1	28241/16	0201/52	27751/37
13515/14	28241/3	02110/27	27751/49
13521/26	28241/6	0219/4	27751/50
13616/1	28293/1	02362/268	27752
13616/2	28419/4	0250/112	27755
13618/1	28475/1	0317/128	27765
13618/2	28501/22	0321/43	27766
14009/2	28501/23	0321/48	
14026/3	28505/33	0323/76	
14026/4	28509/15	0325/102	
14182/2	30522/2	0337/6	
14191/5	30602/2	0339/10	
15266/1	30602/3	0386/70	
16013/2	30602/4	0386/71	
16218/2	30653/2	0449/19	
16265/1	30678/1	0451/114	
16315/2	30678/2	0500/1	
16315/3	31001/2	0500/28	
16340/1	5809/20	0500/29	
16638/1	5809/22	0500/31	
16646/1	6705/27	0500/32	
16646/2	7594/41	0500/33	
16714/1	7992/65	0500/38	
16714/2	7992/66	0500/39	
16843/1	8434/22	0500/53	



II. Záró rendelkezések

17. §. (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, 2026. május

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző