2026. november

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Előterjesztés

Eljárás megnevezése:
Rendezési terv módosítási kérelmeinek 2026. év novemberi megindítása

Eljárás típusa:
Egyszerűsített egyeztetési eljárás

Ügyiratszám: FŐÉP/1-51/2026.
Ügyintéző: Telekfiné/Pankotainé

E L Ő T E R J E S Z T É S

- a Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsághoz -

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosítására
(A rendezési terv módosítási kérelmének 2026. év novemberi megindítása)

Tisztelt Bizottság!

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

A rendezési tervek módosításának eljárásrendjét *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet VII-IX. Fejezet* (a továbbiakban: Korm. rendelet) szabályozza.

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

Természetesen a településrendezési terv jóváhagyása továbbra is a képviselőtestület hatáskörében maradt, hiszen a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló többször módosított 2011. évi CLXXXIX. törvény 42.§ 14. pontja alapján a képviselőtestület hatásköréből nem ruházható át a településrendezési terv jóváhagyása.

Jelen előterjesztésben tárgyalt módosítások a Korm. rendelet alapján egyszerűsített egyeztetési eljárás szabályai alapján folytathatóak le.

- A Korm. rendelet 68. §-a alapján a határozatban jelölt több beavatkozási pont esetében az **egyszerűsített egyeztetési eljárás** szabályai szerint folytathatóak le a módosítások, mert a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése. Ezeknél a módosításoknál nem szükséges a város fejlesztési tervének módosítása.

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

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

Nyíregyháza, 2026. november 12.

Tisztelettel:

Kovács Rita
városi főépítész

1. sz. melléklet a FŐÉP/1-51/2026. sz. előterjesztéshez

Határozat-tervezet

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

.../2026. (XI. 12.) számú
határozata

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosítására
(A rendezési terv módosítási kérelmének 2026. év novemberi 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 területet érintik:

- *A Nyíregyháza, Vásárosnaményi út [41-es főút] 11458/6 hrsz.-ú ingatlanon 15-ös jelű sajátos zóna kijelölése üzemanyagtöltő állomás létesítéséhez.*
- *Nyíregyháza Koszorú utca – 26751 hrsz.-ú tervezett út – Kisdiófa utca – 26973 hrsz.-ú tervezett gyalogút – 8816/2 és a 8817/3 hrsz.-ú tervezett út – Szeder utca – Lejtő utca által határolt tömb jelenleg hatályos Falusias lakózóna (Lf) övezeti besorolásának módosítása Kertvárosias lakózónára (Lke)*
- *Nyíregyháza, Hímes utcát érintő szabályozási vonal módosítása*

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

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

Nyíregyháza, 2026. november 12.

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

2. sz. melléklet a FŐÉP/1-51/2026. sz. előterjesztéshez

Melléklet Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottságának
.../2026. (XI.12.) számú határozatához

FELJEGYZÉS

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága részére

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

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

A módosítás az alábbi beavatkozási területet érinti:

- *A Nyíregyháza, Vásárosnaményi út [41-es főút] 11458/6 hrsz.-ú ingatlanon 15-ös jelű sajátos zóna kijelölése üzemanyagtöltő állomás létesítéséhez.*
- *Nyíregyháza Koszorú utca – 26751 hrsz.-ú tervezett út – Kisdiófa utca – 26973 hrsz.-ú tervezett gyalogút – 8816/2 és a 8817/3 hrsz.-ú tervezett út – Szeder utca – Lejtő utca által határolt tömb jelenleg hatályos Falusias lakózóna (Lf) övezeti besorolásának módosítása Kertvárosias lakózónára (Lke)*
- *Nyíregyháza, Hímes utcát érintő szabályozási vonal módosítása*

Jelen előterjesztésben tárgyalt beavatkozási pontok esetében a módosítások a Korm. rendelet 68. §-a alapján az **egyszerűsített egyeztetési eljárás** szabályai szerint folytathatók le. Ezeknél a módosításoknál nem szükséges a város fejlesztési tervének módosítása.

A város településrendezési eszközeihez készült **megalapozó vizsgálat** jelen tervmódosításokhoz felhasználható, kiegészítése nem szükséges. **Alátámasztó javaslat nem készül**, mert új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor, a beépítési paraméterek változása nem okozza a beépítési intenzitás – megengedett legnagyobb beépítettség, beépítési magasság vagy szintterületi mutató – növelését, a meglévő vagy tervezett közterület kiterjedése és szabályozási szélessége nem csökken, az érintett terület művi értékvédelemmel és táj- vagy természetvédelemmel közvetlenül nem érintett.

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

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

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

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került.
7.	Biológiai aktivitási érték	A módosítás keretén belül létrejövő övezeti, terület-felhasználási változásra vonatkozó aktivitás érték számítás nem került kidolgozásra, mert a módosítás során nem jön létre új beépítésre szánt terület.

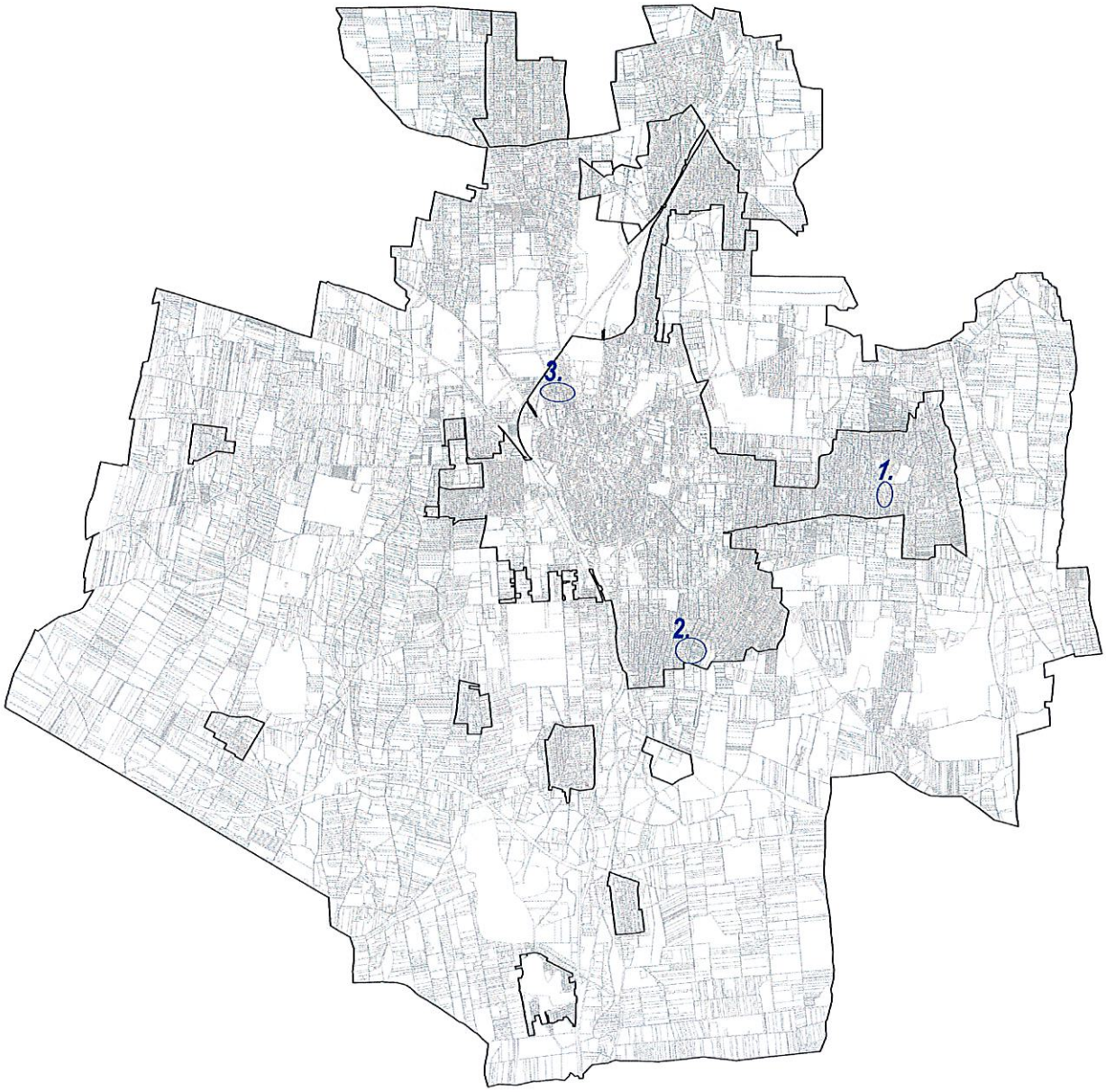
Nyíregyháza, 2026. november 12.

.....

Kovács Rita
városi főépítész

3. sz. melléklet a FŐÉP/1-51/2026. sz. előterjesztéshez

ÁTTEKINTŐ VÁZLAT NYÍREGYHÁZA KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉRŐL



1.	***A Nyíregyháza, Vásárosnaményi út [41-es főút] 11458/6 hrsz.-ú ingatlanon 15-ös jelű sajátos zóna kijelölése üzemanyagtöltő állomás létesítéséhez.***	
Módosító eljárás típusa: egyszerűsített egyeztetési eljárás	*Főépítész által TÁMOGATOTT kérelem*	*F6*

Módosítás célja:

A beruházással érintett ingatlanon tervezett üzemanyagtöltő állomás (benzinkút) és kapcsolódó kiszolgáló létesítményei (shop, gépjármű-várakozóhelyek) megvalósításához a hatályban lévő Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna (Gk) besorolása megtartása mellett, a területre egyedi 15-ös sajátos övezeti jel kerül átvezetésre, kifejezetten az üzemanyagtöltő állomás rendeltetés megengedhetősége érdekében.

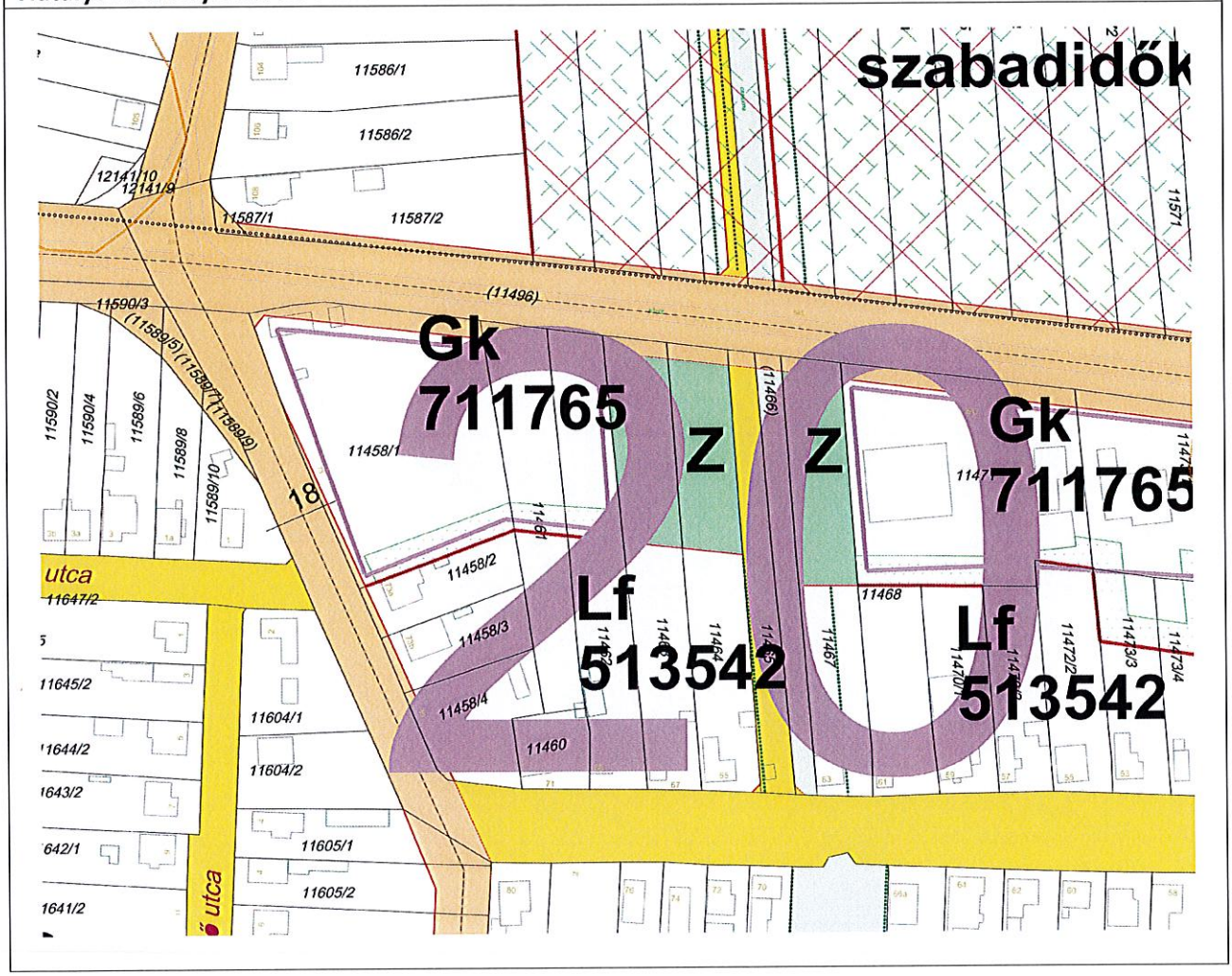
Módosítás várható hatása:

A településrendezési eszközök módosításával a fejlesztési elképzelések és a területfelhasználás összhangba kerül.

Megjegyzés:

A településrendezési eszközök módosítását szakmailag támogathatónak tartjuk.

Hatályos szabályozási terv kivonat:



2.	***Nyíregyháza Koszorú utca – 26751 hrsz.-ú tervezett út – Kisdiófa utca – 26973 hrsz.-ú tervezett gyalogút – 8816/2 és a 8817/3 hrsz.-ú tervezett út – Szeder utca – Lejtő utca által határolt tömb jelenleg hatályos Falusias lakózóna (Lf) övezeti besorolásának módosítása Kertvárosias lakózónára (Lke)***	
Módosító eljárás típusa: egyszerűsített egyeztetési eljárás	*Főépítész által TÁMOGATOTT kérelem*	*G5, H5*

Módosítás célja:

A jelenlegi falusias lakózóna előírásai (például a nagyobb minimális telekméret vagy a beépítési mód) nincsenek összhangban a valósággal, így korlátozzák a meglévő ingatlanok rendeltetésszerű használatát és fejlesztését. A településrendezési terv módosítását a meglévő falusias lakózónából kertvárosias lakózónába a területen már korábban kialakult, tényleges telekméretek és telekszerkezet indokolják, célul kitűzve a szabályozás és a valóság összhangba hozását.

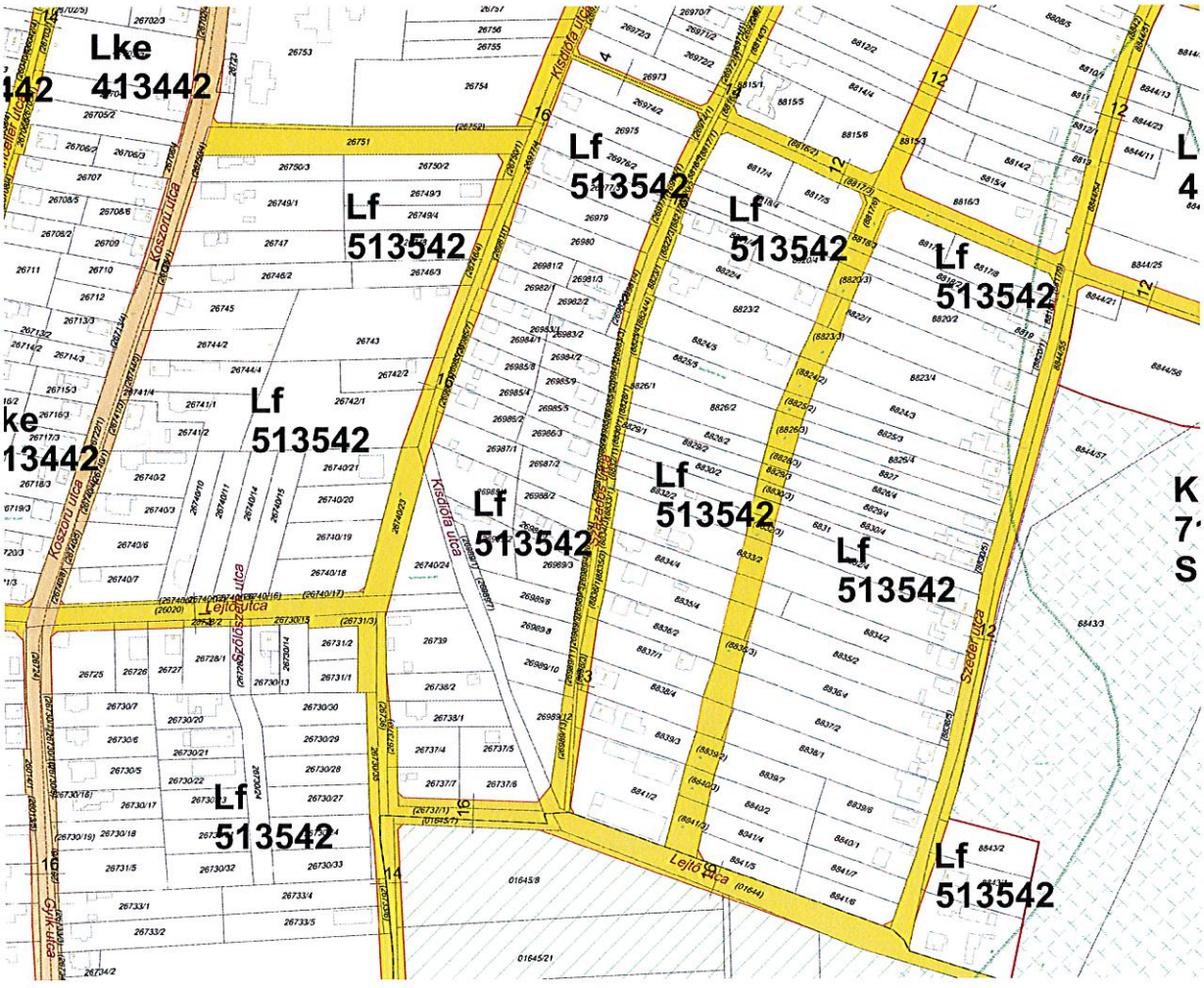
Módosítás várható hatása:

A kertvárosias lakóövezetbe való átsorolás biztosítja a jogi szabályozás és a ténylegesen kialakult állapot összhangját, miközben megőrzi a tömb lakókarakterét és kertvárosias minőségét.

Megjegyzés:

A településrendezési eszközök módosítását szakmailag támogathatónak tartjuk.

Hatályos szabályozási terv kivonat:



3.	*Nyíregyháza, Hímes utcát érintő szabályozási vonal módosítása*	
Módosító eljárás típusa: egyszerűsített egyeztetési eljárás	*Főépítész által TÁMOGATOTT kérelem*	*E4*

Módosítás célja:

A településrendezési terv módosítása során a meglévő úthálózat érintett szakaszán a szabályozási vonal helyenkénti korrekciója, valamint egyes szakaszokon annak törlése indokolt. Egyes esetekben a jelenlegi terv túlszabályozza az érintett szakaszt és a szükségesnél lényegesen több területet vesz el az ingatlanokból.

Módosítás várható hatása:

A szabályozási vonalak korrekciójával és törlésével elhárulnak a magántulajdonú ingatlanokat terhelő indokolatlan korlátozások.

Megjegyzés:

A településrendezési eszközök módosítását szakmailag támogathatónak tartjuk.

Hatályos szabályozási terv kivonat:

