

## J E G Y Z Ő K Ö N Y V

amely készült a Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Váci Mihály termében, a **Jogi, Ügyrendi és Etikai Bizottság 2020. október 26-án tartott nyílt üléséről**.

**Jelen vannak:** 3 fő bizottsági tag, napirendi pontok előadói és a meghívottak (jelenléti ív mellékelve)

**Dr. Tirpák György:** (bizottsági elnök) Köszönti a Bizottság tagjait, a napirendi pontok előadóját.

Megállapítja, hogy a Bizottság 3 fővel határozatképes.

Szavazásra bocsátja a napirend-tervezetet. A Bizottság 3 igen szavazattal, egyhangúlag elfogadta a napirendi pontokat.

1./napirend: Előterjesztés közforgalmú gyógyszerár telephelyeként működtetni kívánt fiókgyógyszertár Nyíregyháza, Simai út 40. szám alatti létesítéséhez történő hozzájárulásra

Előadó: Jászai Menyhért alpolgármester

**Dr. Tirpák György:** (bizottsági elnök) Az előterjesztőnek van kiegészítése?

Az előterjesztőnek nincs kiegészítése.

**Dr. Tirpák György:** (bizottsági elnök) Van valakinek kérdése, hozzászólása, véleménye a napirendhez?

Kérdés, hozzászólás nem volt.

**Dr. Tirpák György:** (bizottsági elnök) Kérem szavazzunk az előterjesztésről.

Szavazáskor 3 fő bizottsági tag van jelen, akik 3 igen szavazat mellett a következő határozatot hozták meg:

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS**

**KÖZGYŰLÉSE**

**Jogi, Ügyrendi és Etikai Bizottsága**

**66/2020. (X.26.) számú  
határozat**

közforgalmú gyógyszerár telephelyeként működtetni kívánt fiókgyógyszertár Nyíregyháza, Simai út 40. szám alatti létesítéséhez történő hozzájárulásra

**A Bizottság**

egyetért az előterjesztés Közgyűlés elé terjesztésével és 3 igen szavazat mellett elfogadásra javasolja a határozat-tervezetet a Közgyűlésnek.

1.

**2./ napirend** Előterjesztés a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló rendelet megalkotására

Előadó: Dr. Kovács Ferenc polgármester

**Dr. Tirpák György:** (bizottsági elnök) Az előterjesztőnek van kiegészítése?

**Kohut Ágnes** (vagyongazdálkodási osztályvezető) Az előző rendeletet átnézve, néhány ponton módosítottunk. A 18. paragrafust hoztuk vissza albérletbe adás vonatkozásában. Az önkormányzatnak lehetősége lesz pályáztatás nélkül kiadni olyan esetekben a bérleményt, amikor 200 m2 vagy a feletti ingatlan esetében részben vagy egészben egyedi ajánlatot kap az önkormányzat. Ez ötéves bérleti időszak. Jogi illetve Gazdasági Bizottságok véleményezése mellett történik.

**Dr. Tirpák György:** (bizottsági elnök) Van valakinek kérdése, hozzászólása, véleménye a napirendhez?

**Babosi György**(bizottsági tag) A rendelettel kapcsolatban végzett munkát szeretném megköszönni.

**Dr. Tirpák György:** (bizottsági elnök) Kérem szavazzunk az előterjesztésről.

Szavazáskor 3 fő bizottsági tag van jelen, akik 3 igen szavazat mellett egyhangúlag a következő határozatot hozták meg:

## NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

### KÖZGYŰLÉSE

#### Jogi, Ügyrendi és Etikai Bizottsága

**67/2020. (X.26.) számú  
határozat**

a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló rendelet megalkotására

#### **A Bizottság**

egyetért az előterjesztés Közgyűlés elé terjesztésével és 3 igen szavazat mellett elfogadásra javasolja a rendelet-tervezetet a Közgyűlésnek.

**3./ napirend** Előterjesztés a Westsik Vilmos Élelmiszeripari Szakképző Iskolával, valamint a Lippai János Mezőgazdasági Szakképző Iskolával megkötött vagyonkezelési szerződések módosítására

Előadó: Dr. Kovács Ferenc polgármester

**Dr. Tirpák György:** (bizottsági elnök) Az előterjesztőnek van kiegészítése?

Az előterjesztőnek nincs kiegészítése.

**Dr. Tirpák György:** (bizottsági elnök) Van valakinek kérdése, hozzászólása a napirendhez?

Kérdés, hozzászólás nem volt.

**Dr. Tirpák György:** (bizottsági elnök) Kérem szavazzunk az előterjesztésről.

Szavazáskor 3 fő bizottsági tag van jelen, akik 3 igen szavazat mellett, egyhangúlag a következő határozatot hozták meg:

## NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

### KÖZGYŰLÉSE

#### Jogi, Ügyrendi és Etikai Bizottsága

#### 68/2020. (X.26.) számú határozat

a Westsik Vilmos Élelmiszeripari Szakképző Iskolával, valamint a Lippai János Mezőgazdasági Szakképző Iskolával megkötött vagyonkezelési szerződések módosítására

#### **A Bizottság**

egyetért az előterjesztés Közgyűlés elé terjesztésével és 3 igen szavazat mellett, egyhangúlag elfogadásra javasolja a határozat-tervezetet a Közgyűlésnek.

**4./ napirend** Előterjesztés 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 (Rendezési terv módosítása 10 területen egyszerűsített eljárásban)

Előadó: Kovács Rita városi főépítész

**Dr. Tirpák György:** (bizottsági elnök) Az előterjesztőnek van kiegészítése?

3.

**Kovács Rita** (városi főépítész) Megjött az Állami főépítész szakmai véleménye, melyet csatolunk hozzá.

**Dr. Tirpák György:** (bizottsági elnök) Van valakinek kérdése, hozzászólása a napirendhez?

**Babosi György**(bizottsági tag) Szoktam nézegetni Nyíregyháza utcáiról régebbi fotókat. Az akkori épületek nagyon tetszenek. Nem lenne jó, ha régi, szép polgári épületeink eltűnnének a Dózsa Gy, Bocskai, vagy a Szent I. utcákból. El kell gondolkozni azon, hogyan tudjuk megőrizni ezeket az épületeket.

**Kovács Rita** (városi főépítész) Mi is szeretnénk, ha megmaradnának ezek az épületek, ezek az utcák, a belváros varázsa és a felülvizsgálat során ezt figyelembe is vesszük. Ha nem tesszük helyi védetté az épületeket, nem tudjuk megvédeni. Mi nem hagyjuk a helyi védettség levételét sem, ha valaki azt szeretné levenni az épületről. Ha nincs szabályozva sajnos lebonthatják. Próbáljuk azt az irányt erőltetni, hogy az épület megmaradjon és ennek függvényében építkezzenek.

**Babosi György**(bizottsági tag) A Dózsa György utcán el lehetne gondolkodni, hogy egy irányú forgalom lenne vagy kerékpárút, hogy minél több zöld növényzet is megmaradjon. Lehetne ott több kávézó.

**Kovács Rita** (városi főépítész) A Dózsa György utca, amúgy is ki van jelölve, hogy előbb utóbb sétáló utca legyen, de ennek a feltételeit meg kell teremteni.

**Dr. Tirpák György:** (bizottsági elnök) Kérem szavazzunk az előterjesztésről.

Szavazáskor 3 fő bizottsági tag van jelen, akik 3 igen szavazattal következő határozatot hozták meg:

## NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

### KÖZGYŰLÉSE

#### Jogi, Ügyrendi és Etikai Bizottsága

#### 69/2020. (X.26.) számú határozat

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 (Rendezési terv módosítása 10 területen egyszerűsített eljárásban)

#### A Bizottság

egyetért az előterjesztés Közgyűlés elé terjesztésével és 3 igen szavazattal elfogadásra javasolja a határozat-tervezetet és a rendelet-tervezetet a Közgyűlésnek.

4.




Ügyiratszám: SZOC-5366-1/2020.  
Ügyintéző: Dr. Krizsai Anita

## ELŐTERJESZTÉS

- a Közgyűléshez-


közforgalmú gyógyszerár telephelyeként működtetni kívánt fiókgyógyszerár Nyíregyháza, Simai út 40.sz alatti létesítéséhez történő hozzájárulásra

  
.....  
Jászai Menyhért  
alpolgármester

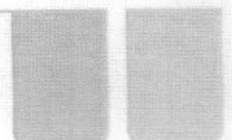
  
.....  
Dr. Krizsai Anita  
Szociális és Köznevelési Osztály vezetője

törvényességi véleményezést  
végző személyek aláírása

  
.....  
Dr. Szemán Sándor  
címzetes főjegyző

  
.....  
Faragóné Széles Andrea  
Jegyzői Kabinet vezetője

Az előterjesztést véleményezi:  
Szociális, Egészségügyi és Sport Bizottság  
Jogi, Ügyrendi és Etikai Bizottság





**Tisztelt Közgyűlés!**

A biztonságos és gazdaságos gyógyszer- és gyógyászatisegédeszköz-ellátás, valamint a gyógyszerforgalmazás általános szabályairól szóló 2006. évi XCVIII törvény (a továbbiakban Gyftv.) szabályozza a közforgalmú vagy fiókgyógyszertár létesítését.

A Gyftv. 50. § (1) bekezdése szerint „azon a településen vagy önálló településrészi önkormányzattal (részönkormányzattal) rendelkező településrészen, ahol közforgalmú vagy fiókgyógyszertár nem működik, kérelemre fiókgyógyszertár létesítését és működtetését engedélyezi az egészségügyi államigazgatási szerv, amennyiben a kérelmező megfelel e törvényben előírt feltételeknek.”

Ugyanezen rendelkezés (2b) bekezdése alapján a fiókgyógyszertár településrészen történő működtetésére engedély akkor adható ki, ha a településrészi önkormányzatot (részönkormányzatot) létrehozó képviselő-testület ahhoz hozzájárul.

Mandabokorban, mint településrészen nem működik részönkormányzat, így merev jogértelmezéssel a Simai úton nem létesíthető fiókgyógyszertár.

Álláspontunk szerint a hozzájáruló nyilatkozat kiadását azonban több szempont is alátámasztja. Nyíregyházán sem az érintett településrészen, Mandabokorban sem a környező bokortanyákban nincs gyógyszertár, azonban Mandabokorban működik a 4. számú háziorvosi körzet. Korábbi években megszokott szolgáltatás újbóli elindítása hozzájárulna az egészségügyi ellátás további fejlesztéséhez. A Gyftv. bevezetése kimondja: hogy az „Országgyűlés figyelembe véve, hogy a gyógyszerek, gyógyászati segédeszközök különleges szerepet töltenek be az egészségi állapot megőrzésében, a betegségek megelőzésében, felismerésében, illetve gyógyításában, az életminőség javításában, figyelemmel arra, hogy az államnak garanciális szabályokkal is biztosítani kell, hogy a gyógyszerek biztonságosan, megfelelő helyen, időben és választékkal álljanak a betegek rendelkezésére, szem előtt tartva, hogy a gyógyszer-kiskereskedelem sajátosságait figyelembe vevő szabályozott verseny kedvez a gyógyszer-fogyasztóknak, javítja a hozzáférést és az ellátás minőségét” alkotta meg az idézett törvényt.

Nyíregyháza, mint település sajátos bokortanyás, országosan is egyedülálló településszerkezetével nem illeszthető be abba a logikába, amely a Gyftv. 50. (1) bekezdésének merev értelmezéséből fakad, így esetünkben a fentebb említett jogalkotói célok sem teljesülnek, ugyanis egy korábban helyben elérhető szolgáltatás újra indításának ellehetetlenülése miatt, az egyébként jelentősen fejlődő településrész lakosai a jelentős távolságra található városközpontban tudják gyógyszereiket kiváltani.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, az előterjesztést megtárgyalni és a mellékelt határozat-tervezetet elfogadni szíveskedjen.

Nyíregyháza, 2020. 10. 19.

Tisztelettel:





HATÁROZAT-TERVEZET

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS  
KÖZGYŰLÉSÉNEK

...../2020. (X. 29.) számú

határozata

közforgalmú gyógyszerár telephelyeként működtetni kívánt fiókgyógyszertár Nyíregyháza, Simai út 40.sz  
alatti létesítéséhez történő hozzájárulásról

A Közgyűlés

az előterjesztést megtárgyalta és az abban foglaltak alapján

közforgalmú gyógyszerár telephelyeként működtetni kívánt fiókgyógyszertár Nyíregyháza, Simai út  
40.sz alatti létesítéséhez hozzájárul.

Nyíregyháza, 2020. október 29.

A határozatról értesül:

1. A Közgyűlés tagjai
2. A címzetes főjegyző és a Polgármesteri Hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői
3. Irattár





NYÍREGYHÁZA  
MEGYEI JOGÚ VÁROS  
POLGÁRMESTERE

4401 NYÍREGYHÁZA, KOSSUTH TÉR 1. PF.:  
83.  
TELEFON: +36 42 524-500  
FAX: +36 42 524-501  
E-MAIL:  
POLGARMESTER@NYIREGYHAZA.HU

Ügyiratszám: VAGY/604/2020.


Ügyintéző: Dr. Havellant Gabriella/Dr. Bányai Péter

## ELŐTERJESZTÉS


– a Közgyűléshez –

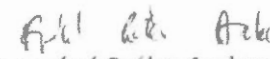
a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló rendelet megalkotására

  
Dr. Kovács Ferenc  
polgármester

  
Kohut Ágnes  
vagyongazdálkodási osztály vezetője

törvényességi véleményezést végző  
személyek aláírása:

  
Dr. Szemán Sándor  
címzetes főjegyző

  
Faragóné Széles Andrea  
jegyzői kabinet vezetője

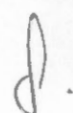
Véleményező bizottság:

- Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság
- Jogi, Ügyrendi és Etikai Bizottság



NYÍREGYHÁZA





**Tisztelt Közgyűlés!**

A Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlésének a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló, többször módosított 27/2013.(V.29.) KGY. rendelete határozza meg az önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlet útján történő hasznosításának feltételeit.

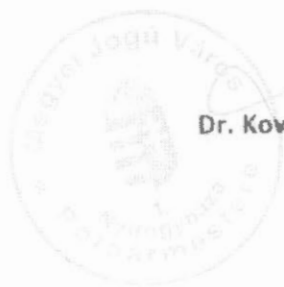
A hatályban lévő rendeleti szabályozás nem teljeskörűen felel meg a jelenleg hatályos Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, illetve a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény előírásainak, amely szükségessé teszi a rendelet és a törvényi szabályozás összhangjának megteremtését.

A rendeletet megvizsgálva megállapítást nyert, hogy a fent nevesített jogszabályokkal történő összhang megteremtésén túl a rendelet egyértelműbbé, érthetőbbé tétele is szükséges a nem lakás céljára szolgáló helyiségek – eddig külön határozatban rögzített - bérleti övezeteinek meghatározása és licitinduló bérleti díjának rögzítése mellett.

A jelen előterjesztésben előadott indokok miatt szükségessé vált a jelenleg hatályos többször módosított 27/2003.(V.29.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezése és szükségesnek tartjuk Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlésének a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló új rendelet megalkotását.

Kérjük a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjen.

Nyíregyháza, 2020. október hó 19.



**Dr. Kovács Ferenc**

## Tájékoztató az előzetes hatásvizsgálat eredményéről

### 1. A tervezett rendelet módosítás társadalmi hatásai

A Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek, bérlet útján történő hasznosításának feltételei és a bérleti díj licitinduló árának megállapítása érdekében szükséges a helyi rendeletünk folyamatos felülvizsgálata és a jogszabályváltozásokra, valamint a gyakorlati alkalmazás során észlelet tapasztalatokra figyelemmel új rendelet megalkotása.

### 2. Gazdasági, költségvetési hatásai

Az önkormányzati rendelet megalkotása az abban szabályozott önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek tulajdonosa, azaz az Önkormányzat számára nem jár kiadásnövekedéssel.

### 3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

A rendelet szabályai az Önkormányzat számára nem eredményeznek többlet adminisztratív terhet.

### 4. Környezeti és egészségügyi következményei

Konkrét környezeti és egészségügyi következmények nem ismeretesek.

### 5. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A jogszabály alkalmazásához szükséges szervezeti, személyi és tárgyi feltételek rendelkezésre állnak.

**R e n d e l e t - t e r v e z e t**

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS  
ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYÜLÉSÉNEK**

**..../.....(.....) önkormányzati rendelete**

**a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről**

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az önkormányzati tulajdonban levő nem lakás céljára szolgáló helyiségek (a továbbiakban: helyiségek) bérbeadásának szabályairól az alábbi rendeletet alkotja:

**A rendelet hatálya**

**1. §** A rendelet hatálya kiterjed Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló valamennyi nem lakás célú helyiségre.

**A bérbeadói jogok gyakorlása**

**2. § (1)** A rendelet hatálya alá tartozó helyiségek vonatkozásában a bérbeadói jogokból – külső szervezetre át nem ruházható hatáskörében – Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata gyakorolja:

- a) a bérleti díj szerződés szerinti beszedését;
- b) a bérbeszámítással kapcsolatos feladatok ellátását;
- c) a pályázati eljárás lebonyolítását;
- d) a bérleti szerződés megkötését a 7.§ (2) bekezdése szerint, ideértve az ugyanott meghatározott okokból eredő bérleti díj mérséklést is;
- e) a helyiség birtokba adását és visszavételét;
- f) a bérbeadói hozzájárulás megadását, illetve megtagadását;
- g) a bérleti jogviszony felmondását, megszüntetését.

(2) Az (1) bekezdésben fel nem sorolt bérbeadói jogok gyakorlásával külső szerv is megbízható.

(3) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Ltv.) rendelkezései az irányadóak.

## A pályázati eljárás

3. § (1) A bérbeadó a helyiség, ingatlan hasznosítása céljából nyilvános pályázatot hirdet - a (11) bekezdésben foglaltak kivételével - amelyet egy helyi lapban és Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának hivatalos hírportálján, a [www.nyiregyhaza.hu/palyazatok](http://www.nyiregyhaza.hu/palyazatok) weboldalon kell meghirdetni. Indokolt esetben zártkörű pályázat is kiírható.

(2) A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell:

- a) a pályázatot kiíró szerv megnevezését, székhelyét;
- b) a pályázat célját, jellegét (nyílt vagy zártkörű), több forduló esetén a fordulók számát, továbbá arra vonatkozó utalást, hogy a pályázó titkosan jelígesen (a pályázó neve külön zárt borítékban szerepel), vagy név aláírásával pályázhat-e;
- c) a pályázat tárgyaként a bérbe adandó helyiség, ingatlan megjelölését, jellemző adatait, az engedélyezett tevékenységi kört;
- d) a bérbeadás feltételeit, beleértve a használat időtartamát, a fizetési feltételeket,
- e) az ajánlatok benyújtásának helyét, módját, és pontos időpontját;
- f) a pályázatra vonatkozó kérdések feltevésének, az esetleges további információszerezés helyének megjelölését;
- g) a kiíró azon kivételes jogának fenntartását, hogy érvényes ajánlatok esetén is a pályázatot eredménytelennek minősítse és egyik ajánlattevővel se kössön szerződést;
- h) a pályázati biztosíték megjelölését, rendelkezésre bocsátásának határidejét és módját;
- i) a helyiségre vonatkozó esetleges előbérleti jogot;
- j) a licit alapjául szolgáló legkisebb bérleti díjat;
- k) azt a körülményt, hogy a bérleti díj a 7. § (4) bekezdése szerint változhat a bérleti jogviszony fennállása alatt újabb szerződéses konszenzus hiányában is.

(3) A pályázati tárgyaláson az a pályázó vehet részt, aki a hirdetésben közzétett és a részletes pályázati tájékoztatóban foglalt feltételeket elfogadja, és pályázatát - a bánatpénz befizetésének igazolásával együtt - a kiírt határidőig írásban benyújtja.

(4) Érvénytelen az ajánlat, ha:

- a) az ajánlatot a kiírásban meghatározott, illetve szabályszerűen meghosszabbított határidőn túl nyújtották be;
- b) biztosítékadási kötelezettség esetén a biztosítékot az ajánlattevő nem bocsátotta, vagy nem az előírtaknak megfelelően bocsátotta a kiíró rendelkezésére;
- c) az ajánlati árat (díjat) nem egyértelműen határozta meg, vagy más ajánlatához, vagy feltételhez kötötte;
- d) az ajánlattevő a pályázat titkosságát megsértette;
- e) az ajánlattevő nem tett részletes és kötelező erejű jognyilatkozatot az ajánlatával kapcsolatban, vagy nem vállalt ajánlati kötöttséget;
- f) az ajánlat az előző pontokban felsoroltakon túlmenően nem felel meg a pályázati kiírásban, a jogszabályokban, valamint a jelen eljárási rendben foglaltaknak.

(5) A (4) bekezdésben megjelöltek nem pótolható hiányosságok, ezért az ajánlat érvénytelenségét eredményezik.

(6) A (4) bekezdésben megjelölteken kívüli tartalmi kellékek hiánya esetén – ha az az ajánlat lényegét nem érintő formai ok következménye – a hiányosság önként vagy a kiíró felhívására pótolható.

(7) Azok az ajánlattevők, akik érvénytelen pályázatot nyújtottak be, a pályázati eljárásban, illetve annak további szakaszában nem vehetnek részt.

(8) Az érvénytelen ajánlatot úgy kell tekinteni, mintha az érintett pályázó nem tett volna ajánlatot az adott pályázati eljárás keretében. Az ajánlat érvénytelensége a pályázat érvényességét nem érinti.

(9) A bánatpénz összege a licit alapját képező éves nettó bérleti díj 10 %-a (Áfa nélkül, forintban meghatározva).

(10) A pályázati tárgyalásról jegyzőkönyvet kell vezetni.

(11) Nem kell pályázatot hirdetni, ha:

- a) a helyiségre, ingatlanra a korábban már két alkalommal meghirdetett pályázat eredménytelen maradt;
- b) a bérbeadás közérdekű, vagy városstratégiai célt szolgál, illetve önkormányzati feladat ellátásához szükséges;
- c) a helyiség műteremként, tornateremként kerül hasznosításra;
- d) a bérlő a helyiséget cserehelyiségként kéri;
- e) a helyiség társadalmi, érdekvédelmi egyesület működését szolgálja;
- f) minimum 200 m<sup>2</sup>, vagy a fölötti, az ingatlan egészére vagy részére vonatkozó hosszútávú bérleti jogviszonyra érkező ajánlat esetén, minimum 5 évre szóló határozott bérleti időszak mellett, ha a beérkező ajánlatot a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság előzetesen jóváhagyja.

(12) Eredménytelen a pályázat, ha:

- a) a kitűzött időpontig egyetlen ajánlat sem érkezett, vagy az ajánlat a pályázati kiírás alapján nem értékelhető;
- b) a beérkezett ajánlatok egyike sem felelt meg a pályázati kiírás követelményeinek, vagy más, a pályázatra vonatkozó előírásnak;
- c) kétfordulós pályázat esetén a második fordulóban egyetlen ajánlattevő sem jelent meg, illetve egyetlen, a második fordulóra meghívott pályázó sem tett olyan értékelhető ajánlatot, amely megfelelt volna a pályázati kiírásban foglalt követelményeknek. Ezt a rendelkezést megfelelően alkalmazni kell a kettőnél több fordulóból álló pályázatokra is;
- d) a kiíró valamely ajánlattevőnek a pályázat tisztaságához fűződő, vagy a többi pályázó érdekeit egyébként súlyosan sértő cselekménye miatt a pályázat eredménytelenné nyilvánítása mellett döntött;
- e) a kiíró indoklás nélkül úgy dönt, hogy a pályázat során ajánlatot tett egyik ajánlattevőt sem nyilvánítja nyertesnek, és így a pályázatot eredménytelennek minősíti.

(13) Az eredménytelen pályázatot követően új pályázatot kell kiírni, ha a bérbeadó a helyiséget az Önkormányzat számára kedvezőbb feltételekkel kívánja bérbe adni.

#### **A határozatlan időre történő bérbeadás**

4. § (1) A bérbeadó a helyiség határozatlan időre történő hasznosítása esetén azzal a pályázóval köti meg a bérleti szerződést, aki az Önkormányzat számára a legkedvezőbb ajánlatot teszi.

(2) A pályázat nyertese a pályázati tárgyalást követő 15 napon belül, de még a bérleti szerződés megkötése előtt köteles a szerződésben rögzített felmondási időtartamnak megfelelő összeget kaució címén a bérbeadónak egy összegben megfizetni, vagy ezen összegre bankgaranciát nyújtani.

#### **A határozott időre, vagy feltétel bekövetkezéséig történő bérbeadás**

5. § (1) A bérbeadó a helyiség határozott időre, vagy feltétel bekövetkezéséig történő hasznosítása esetén azzal a pályázóval köti meg a bérleti szerződést, aki az Önkormányzat számára a legkedvezőbb ajánlatot teszi.

(2) A pályázat nyertese a pályázati tárgyalást követő 15 napon belül, de még a bérleti szerződés megkötése előtt köteles legalább egy havi megajánlott bérleti díjnak megfelelő összeget kaució címén a bérbeadónak egy összegben megfizetni, vagy ezen összegre bankgaranciát nyújtani.

#### **A helyiségbérllet létrejötte**

6. § (1) A helyiségbérlleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő írásban megkötött szerződése hozza létre.

(2) A szerződést határozatlan vagy - legfeljebb 10 évig tartó - határozott időre, illetőleg feltétel bekövetkezéséig lehet megkötni.

7. § (1) A fizetendő bérleti díjban és a használatba adás időpontjában - kivéve a pályázat útján történő hasznosítást - a szerződés megkötésekor kell megállapodni.

(2) A bérleti díj megállapításánál a közgyűlésnek a nem lakáscélú helyiségek bérleti díjának megállapításáról szóló, jelen rendelet 1. melléklete szerinti övezeti besorolás alapján meghatározott bérleti díjat kell alapul venni, de a bérbeadó - figyelembe véve a helyiség fekvését, komfortnélküliségét, műszaki állapotát - a bérleti díjat legfeljebb 30 %-kal mérsékelheti. A bérleti díj előzőek szerinti mérséklése esetén a bérleti szerződést - a Vagyongazdálkodási Osztály vezetője - kamarai jogtanácsosi ellenjegyzéssel köti meg. Pályázati eljárás során kialakult bérleti díjból kedvezményt adni nem lehet.

(3) A (2) bekezdésben foglaltak szerint megállapított bérleti díjnál, a pályázati eljárás során, a licit alapjául szolgáló bérleti díj kevesebb nem lehet.

(4) A (2) bekezdés szerint meghatározott, illetve a pályázati eljárás során kialakult (a megkötött bérleti szerződésbe foglalt) bérleti díj minden év január 1. napján automatikusan emelkedik az előző évre vonatkozó - törvényben meghatározott - a KSH szerint közzétett inflációs ráta mértékével.

Erre a körülményre a bérleti szerződésnek kifejezett kikötést kell tartalmaznia, a pályázati felhívásnak pedig erre utalnia kell.

(5) A (4) bekezdésben foglaltaktól csak különös méltánylást érdemlő esetben lehet eltérni.

(6) A (4) bekezdés szerint megemelkedő bérleti díjat a bérlővel minden év január 31. napjáig írásban közölni kell. A január hóra járó bérleti díjat már a megemelt – és közölt - mértékben köteles a bérlő megfizetni. Amennyiben a bérleti díj közlése a tárgyhavi bérleti díj megfizetése után érkezik meg a bérlőhöz, a bérlő a különbözetet az értesítő kézhezvételét követő 15. napon belül külön késedelmi kamat nélkül fizetheti meg bérbeadónak.

(7) Az intézmények kezelésében lévő helyiségek, nem haszonszerzés céljából végzett hasznosítása esetén, Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonának meghatározásáról, a vagyon feletti tulajdonjog gyakorlásának szabályozásáról szóló 48/2012. (XII.14.) önkormányzati rendeletben foglaltak figyelembevételével, az intézmény költségvetésében foglaltak alapján kell a bérleti díjat megállapítani. Az intézmények kezelésében lévő helyiségek haszonszerzés céljából végzett hasznosítása esetén, jelen rendelet 7.§ (2) pontjában foglaltakat kell alkalmazni.

#### **A szerződés megkötése**

**8. § (1)** A kiíró csak azzal a pályázóval köthet szerződést – a (4) bekezdésben foglaltak kivételével –, aki a pályázatot megnyerte.

(2) A pályázat nyertese az, akit a kiíró döntésre jogosult személyének vagy testületének döntésében - a kiírásban foglalt értékesítési szempontoknak megfelelően - nyertesnek nyilvánított.

(3) A szerződést a pályázat elbírálásáról történt döntéstől számított lehető legrövidebb időn belül kell megkötni, de legkésőbb 30 napon belül.

(4) Ha a pályázat nyertesével a szerződéskötés meghiúsulna, vagy a szerződés aláírása után a nyertes a szerződésben foglaltakat nem teljesíti és ezért a kiíró a szerződéstől elállt, vagy a felek felbontották azt, úgy a kiíró – a pályázati eljárás hivatalos eredményét figyelembe véve – jogosult a pályázati eljárásban második legkedvezőbb érvényes ajánlattevővel szerződést kötni, vagy új pályázatot kiírni.

#### **A bánatpénzre vonatkozó rendelkezések**

**9. § (1)** Ha a pályázat nyertese az előírt határidőn belül nem teljesíti fizetési kötelezettségét, vagy nem köti meg a bérleti szerződést, úgy az általa befizetett bánatpénzt elveszti.

(2) A nyertes pályázó által befizetett bánatpénz beszámít a kaucióba. A bérbeadó a bérleti szerződés aláírását követő 8 napon belül intézkedik a bánatpénznek a nem nyertes pályázók részére történő visszafizetésére.

#### **A felek jogai és kötelezettségei**

**10. § (1)** Ha a felek másként nem állapodnak meg, a bérbeadó köteles a helyiséget a bérleti szerződés megkötését követő munkanapon rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban és megfelelő

felszereltséggel a bérlőnek átadni. A helyiség átadás-átvételéről legalább a bérlő és a bérbeadó által aláírt jegyzőkönyvet kell készíteni.

(2) A bérbeadó köteles gondoskodni az Ltv-ben előírtak szerint az épület egészére kiterjedő szükséges külső felújítási munkákról.

**11. § (1)** A bérlő eltérő megállapodás hiányában – teljes egészében saját költségén – köteles gondoskodni:

a) a helyiségekhez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény, védő (elő-) tető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról, továbbá a bérlő tevékenységének ellátásához szükséges felújításokról, esetleges pótlásokról, cserékről;

b) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetve tart üzemben;

c) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról, megvilágításáról, ha ez a bérlő tevékenysége miatt vált szükségessé;

d) a tevékenysége során keletkezett kommunális hulladék elszállításáról.

(2) A bérlő köteles

a) a közüzemi szolgáltatókkal – amennyiben ez műszakilag nem kizárt – a saját nevében közüzemi szerződést kötni, a díjakat közvetlenül a szolgáltatónak fizetni;

b) az a) pont szerint fizetendő díjak kivételével – amennyiben a közvetlen díjfizetés műszakilag nem megoldható, vagy nem közüzemi szolgáltatás esetén – bérbeadónak megfizetni azon szolgáltatás díját, melyet a bérbeadó megfizetett a szolgáltatónak; amennyiben a szolgáltató közvetlenül a bérlőt hívja fel teljesítésre, úgy annak eleget tenni;

c) a helyiség, vagy az azt magába foglaló épület felújítása, karbantartása esetén bérlő köteles az említett tevékenységet túrni. Ezen időszakra bérleti díjkedvezményt, vagy más hasonló fizetési könnyítést nem igényelhet, kivéve, ha a tevékenység a helyiség használatát kizárja, vagy nagy mértékben korlátozza. Ha a használat csupán megnehezült nem lehet kedvezményt biztosítani.

(3) A (2) bekezdésben foglalt kötelezettségeket a bérleti szerződésben rögzíteni kell.

(4) A bérlő a helyiségben építési (bontási, átalakítási) munkát, előzetes bérbeadói és - az építésügyi jogszabályokban meghatározott esetekben - építésügyi hatósági engedéllyel végezhet.

(5) A bérlő a helyiséget más célra vagy más tevékenységekre csak a bérbeadó hozzájárulásával használhatja.

(6) A bérlő a közbiztonságot, a közérkölcset, a vagyonbiztonságot, életet vagy testi épséget veszélyeztető magatartást nem folytathat.

(7) A bérlő köteles a helyiséget a bérleti szerződés megszűnését követő napon legalább az átadáskori jegyzőkönyvben meghatározott állapotban - a bérbeadónak visszaadni.

**12. § (1)** A felek megállapodhatnak abban, hogy amennyiben a bérlő olyan munkát - előzetes bérbeadói hozzájárulás alapján, kizárólag abban az esetben, ha az a helyiség értékét jelentősen növeli és az Önkormányzatnak kifejezetten szüksége van rá – kíván elvégezni, amely nem tartozik a kötelezettségei közé, a bérbeadó a bérlő költségeit egészben vagy részben megtérítheti.

(2) A bérlő – különösen indokolt esetben - a havonta esedékes bérleti díj legfeljebb 50 %-ának megfelelő összegig bérbeszámításra tarthat igényt, a bérbeadó által elismert - előzetesen egyeztetett, a munka elvégzése után számlákkal igazolt - ÁFA-val növelt költségeinek megtérüléséig.

(3) A bérlő a bérbeszámítás időtartama alatt is a teljes havi bérleti díj után köteles az ÁFA összegét megfizetni.

### A helyiségbérllet megszűnése

**13. §** A szerződés megszűnik, ha:

- a) a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik;
- b) a határozott időre, vagy valamely feltétel bekövetkezéséig szóló helyiségbérlleti szerződésben a meghatározott idő eltelik, illetőleg a feltétel bekövetkezik;
- c) az arra jogosult felmond;
- d) a bérlő, amennyiben egyéni vállalkozó, az egyéni vállalkozói igazolványát visszavonták, vagy azt a bérlő visszaadta;
- e) a bérlő helyiségbérlleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik;
- f) a bérlő helyiségbérlleti jogviszonyát a bíróság megszünteti;
- g) a bérlőt a Magyar Köztársaság területéről kiutasították;
- h) a bérlő meghal és nincs a helyiségbérlleti jog folytatására jogosult személy;
- i) a gazdasági társaság, illetőleg a nem gazdasági társaság formában működő jogi személy bérlő jogutód nélkül megszűnik;
- j) a helyiség megsemmisül.

**14. § (1)** Ha a helyiségbérllet megszűnik - a helyiségcseré és azon eset kivételével, ha a helyiség a bérlőnek felróható okból semmisül meg -, a bérlő az általa befizetett kauciónak a kamatokkal nem növelt (kamatmentes) összegére tarthat igényt.

(2) A bérbeadó a bérleti szerződés megszűnését követő 8 napon belül a kaució összegéről a bérlővel elszámol. A kaució összegéből a bérbeadó jogosult a bérleti jogviszonyból eredő követelését beszámítás útján érvényesíteni.

(3) A bérbeadó a bérleti szerződés felmondással történő megszűnését követő 8 napon belül elszámol a bérlővel azzal, hogy jogosult a bérleti jogviszonyból eredő követelését beszámítás útján érvényesíteni.

### A bérlőtársi szerződés

**15. § (1)** Bérlőtársi jogviszony kizárólag a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság jóváhagyásával jöhet létre.

(2) A helyiségbérlleti szerződést több fél együttesen is megkötheti (bérlőtársak).

(3) Bérlőtársi jogviszony akkor is létesíthető, ha a helyiségre már helyiségbérlleti jogviszony áll fenn.

(4) Ha – a (3) bekezdésben foglaltak értelmében – utólag kerül sor bérlőtársi jogviszony létesítésére, határozatlan időre szóló bérlet esetén a bérleti díj éves összegével azonos mértékű, határozott időre, vagy feltétel bekövetkezéséig szóló bérlet esetén a féléves bérleti díjnak megfelelő hozzájárulási díjat kell fizetni, kivéve, ha az új bérlőtárs a bérlő közeli hozzátartozója. A megfizetett hozzájárulási díj, a bérleti jogviszony bármely jogcímen történő megszűnése esetén sem követelhető vissza.

(5) A bérlőtársi jogviszony létesítésének feltétele a bérbeadó, a bérlő, valamint a leendő bérlőtárs erre irányuló szerződése.

(6) A bérbeadó nem létesít utólag bérlőtársi jogviszonyt, ha:

- a) a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a bérlőtársi jogviszony létesítését nem támogatja;
- b) a bérlő, vagy a leendő bérlőtárs nem igazolja, hogy a hozzájárulási díjat a bérbeadó számlájára megfizette;
- c) akár a bérlő, akár a bérlőtárs az övezeti besorolás szerinti bérleti díj megfizetését nem vállalja;
- d) folyamatban van a bérleti jogviszony megszüntetése;
- e) a bérlőnek a bérbeadó felé díj-, vagy adó jellegű tartozása van.

(7) A bérlőtársak jogai és kötelezettségei egyenlőek, jogaikat együttesen gyakorolhatják. Kötelezettségük a bérbeadó felé egyetemleges.

#### A helyiség bérleti jogának átruházása

16. § (1) A bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával harmadik személyre átruházhatja. Határozott idejű bérleti jog a jogviszonyból még fennálló időtartamra ruházható át.

(2) A feleknek a bérbeadó hozzájárulását a megállapodás megkötésétől számított 8 napon belül kell megkérni.

(3) A bérleti jogot átvevő félnek a bérleti jog megszerzése ellenében a bérbeadó részére egyszeri hozzájárulási díjat kell fizetni. A hozzájárulási díj a bérleti jogviszony megszűnésekor sem követelhető vissza.

(4) A hozzájárulási díj mértéke határozatlan időre szóló bérleti jogviszony esetén:

- a) ha a helyiség átadásra kerülő alapterülete nem haladja meg a 100 m<sup>2</sup>-t a 7. § (2) bekezdésében megjelölt határozatba foglalt övezeti besorolás szerint, a bérleti jog átadásának időpontjában érvényes kedvezmények nélküli egy éves, általános forgalmi adóval növelt bérleti díj 80 %-ának megfelelő összeg.
- b) ha a helyiség átadásra kerülő alapterülete meghaladja a 100 m<sup>2</sup>-t a 7. § (2) bekezdésében megjelölt határozatba foglalt övezeti besorolás szerint, a bérleti jog átadásának időpontjában érvényes kedvezmények nélküli egy éves, általános forgalmi adóval növelt bérleti díj 60 %-ának megfelelő összeg.

(5) A hozzájárulási díj mértéke határozott időre szóló bérleti jogviszony esetén:

- a) ha a helyiség átadásra kerülő alapterülete nem haladja meg a 100 m<sup>2</sup>-t, az a 7. § (2) bekezdésében megjelölt határozatba foglalt övezeti besorolás szerint, a bérleti jog átadásának időpontjában a bérleti jogviszonyból még hátralévő időtartam (év) szorozva az érvényes

kedvezmények nélküli egy éves, általános forgalmi adóval növelt bérleti díj 40 %-ának megfelelő összeggel. Az időtartam számításánál a töredékévet is figyelembe kell venni.

- b) ha a helyiség átadásra kerülő alapterülete meghaladja a 100 m<sup>2</sup>-t, a 7. § (2) bekezdésében megjelölt határozatba foglalt övezeti besorolás szerint, a bérleti jog átadásának időpontjában a bérleti jogviszonyból még hátralévő időtartam (év) szorozva az érvényes kedvezmények nélküli egy éves, általános forgalmi adóval növelt bérleti díj 30 %-ának megfelelő összeggel.

(6) A bérbeadó a bérleti jog átruházásához a hozzájárulását megtagadja, ha:

- a) bármelyik félnek a bérbeadó felé díj vagy adó jellegű tartozása van;
- b) a bérleti jogot átvevő fél a bérbeadói hozzájárulás megkérésétől számított 15 napon belül nem igazolja, hogy a hozzájárulási díjat a bérbeadó számlájára megfizette;
- c) a bérleti jogot átvevő fél, a helyiség eredeti célú hasznosítását nem vállalja;
- d) a bérleti jog átruházása városfejlesztési, városrendezési érdeket sért;
- e) a bérleti jog átruházása anyagi veszteséget okozna a bérbeadónak;
- f) a leendő bérlő az övezeti besorolás szerinti vagy a pályázat során kialakult – az átruházás napján hatályos – bérleti díj megfizetését nem vállalja.

(7) A bérbeadó a bérleti jog átruházásához a hozzájárulását megtagadhatja, ha a bérbeadói hozzájárulást a (2) bekezdés szerinti határidőben nem kérték meg.

#### A helyiség albérletbe adása

17. § (1) A helyiség albérletbe adásának feltételeit a Jogi, Ügyrendi és Etikai Bizottság véleménye alapján a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság határozza meg.

(2) A bérlő a bérbeadó – írásos, előzetes – hozzájárulásával a helyiséget, vagy annak egy részét albérletbe adhatja.

(3) Az albérleti szerződés meghatározott időre, legfeljebb 3 évre szólhat. A bérlő bérleti jogának, illetve a bérleti jogviszonynak a megszűnése az albérleti szerződést is megszünteti.

(4) Határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlő albérleti szerződést – a (2) bekezdés szerinti időkorláton belül – legfeljebb a határozott idő lejártáig köthet.

(5) A helyiség egésze, vagy egy része albérletbe adása esetében a helyiség albérletbe adott területére vonatkozó bérleti díj automatikusan emelkedik 60%-kal.

(6) A feleknek a bérbeadó hozzájárulását az albérleti szerződés megkötése előtt kell megkérni.

(7) A bérbeadó a helyiség albérletbe adásához a hozzájárulást megtagadja, ha:

- a) a bérlő az övezeti besorolás szerinti – a (4) bekezdésre figyelemmel számított – bérleti díj megfizetését nem vállalja;
- b) ha a bérlőnek a bérbeadó felé díj vagy adó jellegű tartozása van;
- c) a helyiség albérletbe adása városfejlesztési, városrendezési érdeket sért.

(8) A bérbeadó a helyiség albérletbe adásához a hozzájárulást megtagadhatja, ha a bérbeadói hozzájárulást a (5) bekezdésben foglaltaktól eltérően kéri meg, vagy az albérletbe vett területet a korábbtól eltérő célra kívánja hasznosítani.

(9) A bérlő az albérlő magatartásáért, mint a sajátjáért felel.

### A határozatlan időre szóló bérleti jogviszony határozott időre szólóvá alakítása

#### 18. §

- (1) A határozatlan időre szóló bérleti jogviszonnal rendelkező bérlő kérésére a bérbeadó a szerződést határozott időre szóló bérleti szerződéssé alakítja át, amennyiben a bérlő eleget tesz a jelen rendeletben foglalt feltételeknek.
- (2) A határozott idejű bérleti szerződés 5, illetve 10 évre szólhat.
- (3) E § alkalmazásában bérleti díjon a bérlő által fizetett, illetve a szerződés átalakításának napján hatályos övezeti besorolás szerinti bérleti díj közül a magasabbat kell érteni, kedvezményekkel nem csökkentetten, általános forgalmi adóval növelten.
- (4) Öt évre szóló határozott idejű bérleti szerződés igénylése esetén a bérlő választása szerint
  - a) hozzájárulási díjat fizet, amely a bérleti jogviszony megszűnése esetén sem jár vissza, s melynek mértéke az éves bérleti díj 100%-a, vagy
  - b) hozzájárul a bérleti díj 25%-kal történő megemeléséhez.
- (5) Tíz évre szóló határozott idejű bérleti szerződés igénylése esetén a bérlő választása szerint
  - a) hozzájárulási díjat fizet, amely a bérleti jogviszony megszűnése esetén sem jár vissza, s melynek mértéke az éves bérleti díj 250%-a, vagy
  - b) hozzájárul a bérleti díj 35%-kal történő megemeléséhez.
- (6) A bérbeadó a bérleti szerződés határozott idejűvé történő átalakítását megtagadja, ha
  - a) a bérlőnek a bérbeadó felé díj, vagy adójellegű tartozása van;
  - b) a bérlő nem igazolja, hogy a hozzájárulási díjat a bérbeadó számlájára megfizette, illetve nem vállalja a 25%-kal, illetőleg 35%-kal megemelt bérleti díj megfizetését;
  - c) a bérleti szerződés határozott idejűvé alakítása városfejlesztési, városrendezési érdeket sért;
  - d) a határozott idejűvé alakítás anyagi veszteséget okozna a bérbeadónak.
- (7) A bérbeadó a bérleti szerződés határozott idejűvé történő átalakítását megtagadhatja, ha
  - a) bérleti jogviszony megszüntetése folyamatban van;
  - b) a bérlő a helyiség eredeti célú hasznosítását nem vállalja.
- (8) A bérleti jogviszony e § szerinti átalakítása esetén is, a bérlő az általa esetlegesen a bérleményen végzett értéknövelő beruházások ellenértékének megtérítésére, csak akkor tarthat igényt, ha a beruházás vonatkozásában a bérbeadóval előzetesen, kifejezetten, írásban állapodott meg a megtérítésről.

#### Jogcím nélküli használat

19. § (1) A helyiséget jogcím nélküli használó, a jogosult felszólításától számított 8 napon belül köteles a helyiséget kiüríteni és a bérbeadónak visszaadni.

(2) A jogcím nélküli használó, a jogcím nélküli használat kezdetétől a jogosult részére - a használat ellenértékéeként - az egyébként fizetendő bérleti díjnak megfelelő összegű használati díjat köteles fizetni.

(3) A használati díj mértéke 6 hónap elteltével a bérleti díj kétszeresére, 1 év elteltével háromszorosára emelkedik.

(4) A bérbeadó a jogcím nélküli használót köteles tájékoztatni a jogkövetkezményekről, a használati díj mértékéről, annak fizetési módjáról.

### Vegyes rendelkezések

**20. § (1)** A bérleti szerződés megkötése nem menti fel a bérlőt a helyiség használatához, az ott folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges - a külön jogszabályokban előírt - engedélyek megszerzésének kötelezettsége alól.

(2) Ahol az Ltv., illetve önkormányzati rendelet a bérbeadó hozzájárulását írja elő, a hozzájárulás írásbeli nyilatkozattal történik, ettől érvényesen eltérni nem lehet. Hozzájárulás hiányában a hozzájáruláshoz kötött cselekmény nem gyakorolható.

(3) Ha a bérlő az e rendeletben előírt bérbeadói hozzájárulás megkérését – ahol e rendelet erre határidőt szab, ott e határidőn belül – elmulasztja, a bérlő köteles az általános forgalmi adóval növelt éves bérleti díj 20%-ának megfelelő összeget megfizetni bérbeadó részére. Az említett összeg csak abban az esetben jár, ha bérbeadó utólag megadja a hozzájárulást.

(4) Nem kell kauciót fizetni olyan helyiség hasznosítása esetén, amely az önkormányzat finanszírozásában álló intézmények, szervek részére kerül bérbeadásra.

**21. § (1)** Műteremhelyiség bérlője csak alkotóművész lehet, akit az Önkormányzat Köznevelési, Kulturális és Ifjúsági Bizottsága jelöl ki. Az alkotóművésznak műterem céljára bérbe adott helyiség esetében nem kell kauciót fizetni. Műteremhelyiségre bérleti szerződés határozott időre, legfeljebb 2 éves időtartamra köthető.

(2) Műteremhelyiség bérleti joga másra nem ruházható át, nem cserélhető el, erre albérlési szerződés nem köthető.

**22. §** Az Ltv. hatályba lépése után létrejött, azon bérleti szerződéseknél, melyekben a helyiség társadalmi szerv, érdekvédelmi egyesület, alapítvány, közalapítvány részére kerül bérbeadásra, a bérleti díj mérséklésére, továbbá bérleti díj mentesség engedélyezésére a Közgyűlés jogosult az önkormányzati tulajdonú ingatlanok, önkormányzati képviselők, társadalmi szervezetek (egyesületek, alapítványok), közalapítványok, egyházak, továbbá nonprofit gazdasági társaságok által történő használatának szabályozásáról szóló 44/2012.(XI.30.) rendelete alapján.

### **23. §**

(1) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek övezeti besorolását jelen rendelet 1. melléklete, bérleti díj minimumának megállapítását pedig a 2. melléklete tartalmazza.

- (2) Jelen rendelet 3.§ (11) bek. f) pontjában meghatározott esetben az 1. mellékletben foglalt bérleti díjaktól eltérő díjmegállapítás alkalmazható a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság jóváhagyása mellett.

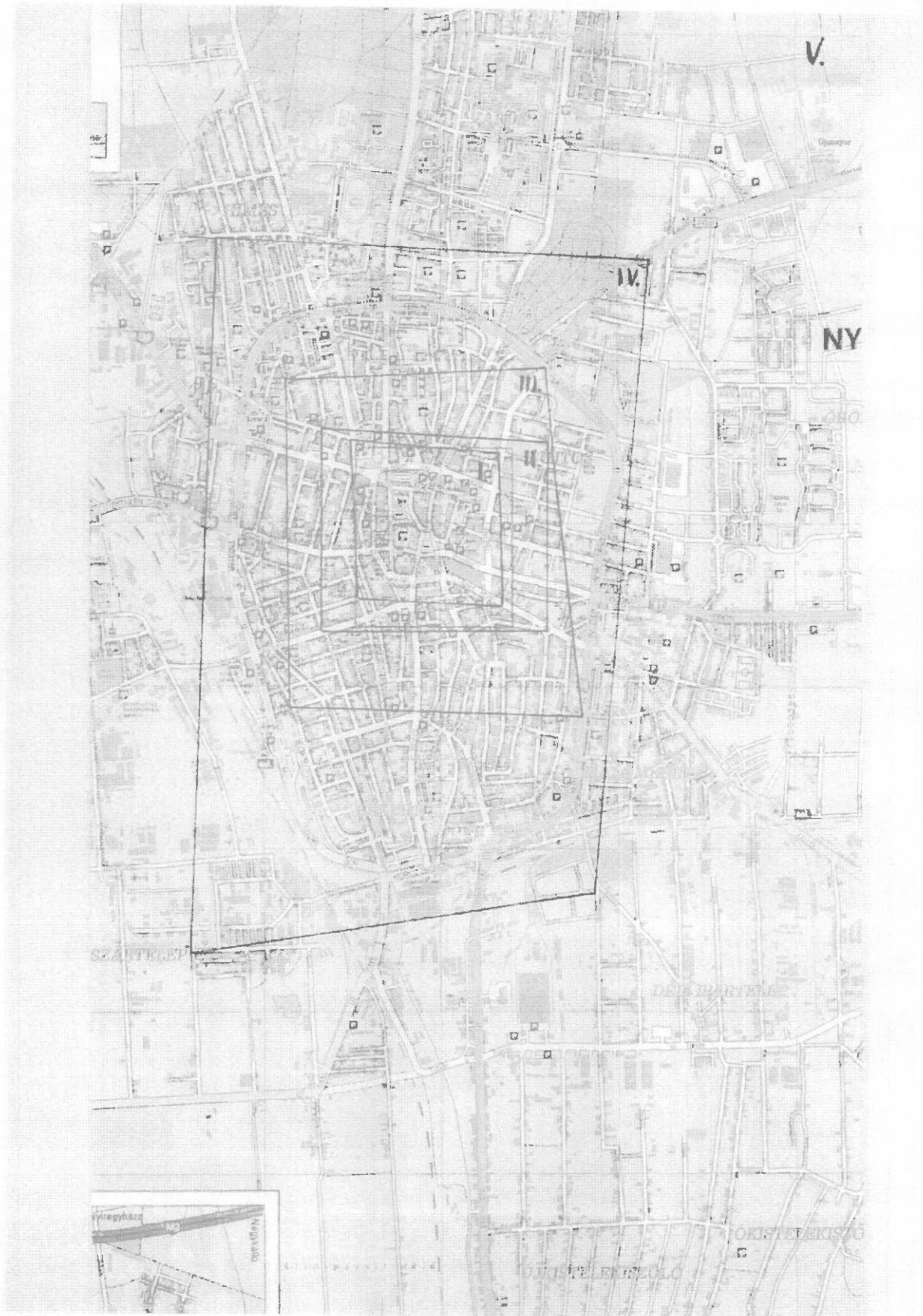
#### Záró rendelkezések

#### 24. §

- (1) Ez a rendelet 2020. november 1. napján lép hatályba.
- (2) Hatályát veszti a Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlésének a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 27/2003. (V.29.) önkormányzati rendelete.
- (3) Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése és Szervei Szervezeti és Működési Szabályairól szóló 26/2019. (XII.20.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 8.2. pontja az alábbi 8.2.9. ponttal egészül ki:  
8.2.9. Dönt a nem lakás célú műteremhelyiség alkotóművész bérlőjének személyéről.

Nyíregyháza, 2020. október 29.

1. melléklet:



Övezet	Pont	Helyszín	N	E
I.	1.	Árok utca - Vasvári Pál u.	47.960202	21.712255
I.	2.	Hunyadi u. - Nefelejcs u.	47.959369	21.721798
I.	3.	Szt. István u. - Béla u.	47.952917	21.721471
I.	4.	Bessenyei tér - Malom u.	47.953330	21.712314
II.	1.	Árok u. - Őz köz	47.960622	21.710077
II.	2.	Géza u. - Mák u.	47.959735	21.724850
II.	3.	Szt. István u. - Eötvös u.	47.951709	21.724341
II.	4.	Széchenyi u. - Szabolcs u.	47.951921	21.709894
III.	1.	Újszőlő u. - Őz u.	47.962745	21.707974
III.	2.	Hunyadi u. - Pazonyi u.	47.962932	21.724577
III.	3.	Kert u. - Szántó K. J. u.	47.947976	21.726283
III.	4.	Árpád u. - Kiss E. u.	47.948698	21.707700
IV.	1.	Hímes u. - Kórház u.	47.969103	21.703666
IV.	2.	Pazonyi u. - Gábor Á. u.	47.967591	21.731765
IV.	3.	Csemete u. - Nyereg u.	47.940423	21.726792
IV.	4.	Orgona u. - Gyöngy u.	47.938252	21.700431

**A NEM LAKÁS CÉLJÁRA SZOLGÁLÓ HELYSÉGEK BÉRLETI DÍJ MINIMUM ÖSSZEGE,  
LICIT INDULÓ ÁRA**

adatok: Ft/m<sup>2</sup>/év + ÁFA

	Iroda	Üzlet	Garázs	Pince	Üzlethez kapcsolódó egyéb helyiség	Gyermek étkeztetés céljára szolgáló helyiségek
I. övezet	21 550	32 950	5 050	2 000	19 770	2 200
II. övezet	21 050	27 600	5 050	1 100	16 560	2 200
III. övezet	10 650	19 250	5 050	1 100	11 550	2 200
IV. övezet	10 150	13 800	5 050	1 100	8 280	2 200
V. övezet	10 000	11 200	5 050	1 100	6 720	2 200

## INDOKOLÁS

### Nyíregyháza Megyei Jogú város Közyűlésének

a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló

...../.....(.....)  
rendeletéhez

#### Általános indokolás

A nem lakáscélú helyiségek bérletére vonatkozó önkormányzati rendelet alapos felülvizsgálatra szorul. Ennek alapvetően kettős oka van. Egyrészt, a korábbi rendelet sok tekintetben túlzottan is enyhe szabályokat tartalmaz a bérlők tekintetében, másrészt a rendelet szerkezeti változtatásra is szorul. A tervezet felépítése követi a jogviszony létrejöttének állomásait a pályázat kiírásától a szerződés hatályban létén át, a majdani megszűnésig. Ezt követően, a speciális, illetve a bérleti jogosultság átszállásával járó eseteket veszi sorra (bérlőtársi szerződés, bérleti jog átruházása, csere, albérlet, jogcím nélküli használat). Az említett szerkezetet a hatály megállapítása, a bérbeadói jogok gyakorlójának megnevezése, illetőleg a vegyes-, és záró rendelkezések foglalják keretbe.

#### Részletes indokolás

##### 1. §-hoz

Az 1. § meghatározza a rendelet hatályát.

##### 2. §-hoz

Tartalmazza a bérbeadói jogokat és annak gyakorlásának módját.

##### 3. §-hoz

Részletezi a pályázati kiírásának, illetve annak lefolytatásának részletes menetét.

##### 4. §-hoz

Meghatározza a határozatlan időre történő bérbeadás részlet szabályait.

##### 5. §-hoz

Meghatározza a határozott időre, vagy feltétel bekövetkezéséig történő bérbeadás részletszabályait.

##### 6-7. §-hoz

A helyiségbérlet létrehozásának alapvető feltételeit tartalmazza.

##### 8. §-hoz

Tájékoztatást ad arról, hogy ki tekinthető a pályázati kiírás nyertesének, és azzal milyen módon köthető meg a bérleti szerződés.

##### 9. §-hoz

Részletezi a bánatpénz megfizetésének, visszautalásának, illetve annak elvesztésének szabályait.

##### 10-12. §-hoz

Meghatározza a bérlő és a bérbeadó jogait és kötelezettségeit a bérleti jogviszonyban.

**13-14. §-hoz**

Taxatívén felsorolja a bérleti szerződés megszűnésének eseteit, és a megszűnést követő bérlői, illetőleg bérbeadói kötelezettségeket.

**15. §-hoz**

A bérlőtársi szerződés részletszabályait tartalmazza.

**16. §-hoz**

Tartalmazza a bérleti jog átruházásának szabályait, a hozzájárulási díj mértékének meghatározását a határozatlan és határozott időre szóló bérleti jogviszony esetén, valamint azokat az eseteket, amikor a bérbeadó köteles a bérleti jog átruházásához a hozzájárulását megtagadni.

**17. § -hoz**

Részletezi a helyiség albérletbe adásának feltételeit és részletszabályait.

**18. §-hoz**

Meghatározza azokat az eseteket, melyekben a határozatlan időre szóló bérleti jogviszony, határozott időre szólóvá alakítható át és tartalmazza a hozzájárulási díj mértékét és megfizetésének módját.

**19. §-hoz**

Deklarálja a jogcím nélküli használat eseteit és annak szabályozását.

**20-23. §-hoz**

Megállapítja az alkalmazandó magasabb rendű jogszabályok körét, a bérleti díj mérséklésének, illetve díjmentesség engedélyezésének eseteit a külön erre vonatkozó helyi rendeletre hivatkozással, továbbá az eltérő díjmegállapítás eseteit, valamint tartalmazza a rendelet mellékletének tartalmára utalást.



NYÍREGYHÁZA  
MEGYEI JOGÚ VÁROS  
POLGÁRMESTERE

4401 NYÍREGYHÁZA, KOSSUTH TÉR 1. PF.: 83.  
TELEFON: +36 42 524-500  
FAX: +36 42 524-501  
E-MAIL: POLGARMESTER@NYIREGYHAZA.HU

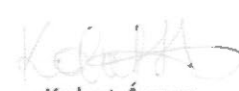
Ügyiratszám: VAGY/217-27/2020.  
Ügyintéző: Dr. Magyar Zoltán

## ELŐTERJESZTÉS

- a Közgyűléshez -

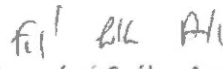
a Westsik Vilmos Élelmiszeripari Szakképző Iskolával, valamint a Lippai János Mezőgazdasági Szakképző Iskolával megkötött vagyonkezelési szerződések módosítására

  
Dr. Kovács Ferenc  
polgármester

  
Kohut Ágnes  
vagyongazdálkodási osztályvezető

törvényességi véleményezést végző  
személyek aláírása:

  
Dr. Szemán Sándor  
címetes főjegyző

  
Faragóné Széles Andrea  
Jegyzői kabinet vezetője

### Véleményező bizottság:

- Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság
- Jogi, Ügyrendi és Etikai Bizottság
- Köznevelési, Kulturális és Ifjúsági Bizottság

WWW.NYIREGYHAZA.HU



NYÍREGYHÁZA

28.

Tisztelt Közgyűlés!

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése a 260/2013. (XI.28.) számú határozatával elfogadta az akkor még Westsik Vilmos Élelmiszeripari Szakképző Iskolával és a Lippai János Mezőgazdasági Szakképző Iskolával kötött vagyonkezelési szerződéseket, annak mellékleteit és felhatalmazta Dr. Kovács Ferenc polgármestert a szerződések aláírására.

A fenti szerződések egy alkalommal módosításra kerültek, melyet a Tisztelt Közgyűlés a 239/2014. (XI.27.) számú határozatával elfogadott.

A szerződések megkötésétől eltelt időszak alatt a közoktatásban jelentős változások mentek vége, mely változás érintette az előzőekben említett oktatási intézményeket is, hiszen az agrárpolitikáért felelős miniszter az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 8. § (2) bekezdése, valamint a szakképzésről szóló 2019. évi LXXX. törvény 22. § (6) bekezdése és 27. § (1) bekezdés a) pontja értelmében szakképzési feladatot ellátó önálló költségvetési szervet hozott létre 2020. július 01. napjával, Északi Agrárszakképzési Centrum néven. Ezen költségvetési szerv közfeladata a szakképzésről szóló 2019. évi LXXX. törvény értelmében a szakképzési feladatok, a nemzeti köznevelésről szóló 2011. évi CXC. törvény értelmében a köznevelési feladatok ellátása, mely jogszabályok szerinti átszervezés és jogutódlás alapján a Westsik Vilmos Élelmiszeripari Szakképző Iskola, valamint a Lippai János Mezőgazdasági Szakképző Iskola az Északi Agrárszakképzési Centrum részeként működik tovább.

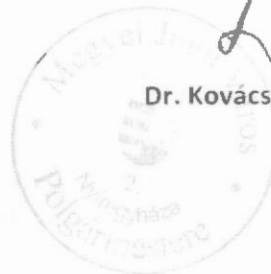
A fentebb hivatkozott jogszabályokra tekintettel Dr. Rubi Ferenc igazgató úr és Ferdinánd Tibor László igazgató úr megkereséssel fordult az Önkormányzathoz, kérve a vagyonkezelési szerződések jogszabályoknak megfelelő módosítását, mely értelmében a szerződő feleket megillető jogokat és kötelezettségeket illetően változás nem történik, pusztán a szerződő fél személyében történő változás lesz, mivel az iskolák helyébe aláíró félként az Északi Agrárszakképzési Centrum lép be.

A leírtak figyelembevételével javasoljuk a vagyonkezelési szerződések módosítását.

Kérjük a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és a határozat-tervezetet elfogadni szíveskedjen.

Nyíregyháza, 2020. október 19.

Tisztelettel:



Dr. Kovács Ferenc



NYÍREGYHÁZA

WWW.NYIREGYHAZA.HU

Határozat - tervezet

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS  
KÖZGYŰLÉSÉNEK

...../2020.(X.29.) számú

határozata

a Westsik Vilmos Élelmiszeripari Szakképző Iskolával, valamint a Lippai János Mezőgazdasági Szakképző Iskolával megkötött vagyonkezelési szerződések módosításáról

A Közgyűlés

az előterjesztést megtárgyalta, és hozzájárul a vagyonkezelési szerződések módosításához.

**Felhatalmazza:** Dr. Kovács Ferenc polgármestert a vagyonkezelési szerződés módosítások aláírására.

**Utasítja:** a Vagyongazdálkodási Osztályt a szükséges intézkedések megtételére

**Határidő:** folyamatos

**Erről értesülnek:**

- 1./ a Közgyűlés tagjai
- 2./ A címzetes főjegyző és a Polgármesteri Hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői
- 3./ Az Északi Agrárszakképzési Centrum vezetője
- 4./ Az Északi ASzC Westsik Vilmos Élelmiszeripari Technikum és Szakképző Iskola igazgatója
- 5./ Az Északi ASzC Lippai János Mezőgazdasági Technikum és Szakképző Iskola igazgatója

VAGYONKEZELÉSI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁS

amely létrejött *egyrésztől* Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata (4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. sz., KSH statisztikai számjele: 15731766-8411-321-15, adószám: 15731766-2-15; törzsszáma: 731762, képviselője: Dr. Kovács Ferenc polgármester) mint átadó (továbbiakban: Önkormányzat)

másrésztől az Északi Agrárszakképzési Centrum (4400 Nyíregyháza, Semmelweis u. 15. sz., KSH statisztikai számjele: 15823254-8532-312-15, adószám: 15823254-2-15, törzsszáma: 823258, képviselője: Lévai Imre főigazgató és Vislóczki Zoltán kancellár), mint átvevő (továbbiakban: Költségvetési szerv),

a továbbiakban együtt mint Felek

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

- 1) Szerződő Felek megállapítják, hogy Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata és az Északi Agrárszakképzési Centrum jogelődje – a Lippai János Mezőgazdasági Szakképző Iskola - között, Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlésének a 260/2013. (XI.28.) számú határozatával elfogadott, majd a 239/2014. (XI.27.) számú határozata alapján módosított és egységes szerkezetbe foglalt vagyonkezelési szerződés jött létre, az Önkormányzat tulajdonát képező Nyíregyháza, belterület 2006/1 hrsz-ú, valóságban Nyíregyháza, Krúdy köz 2. szám alatti - a konyha, ebédlő és kiszolgáló helyiségek kivételével - ingatlan vonatkozásában.
- 2) Az Északi Agrárszakképzési Centrum kijelenti, hogy az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 8. § (2) bekezdése, valamint a szakképzésről szóló 2019. évi LXXX. törvény 22. § (6) bekezdése és 27. § (1) bekezdés a) pontja értelmében az agrárpolitikáért felelős miniszter, szakképzési feladatot ellátó önálló költségvetési szervet hozott létre 2020. július 01. napjával, Északi Agrárszakképzési Centrum néven. Ezen költségvetési szerv közfeladata a szakképzésről szóló 2019. évi LXXX. törvény értelmében a szakképzési feladatok, a nemzeti köznevelésről szóló 2011. évi CXC. törvény értelmében a köznevelési feladatok ellátása, mely jogszabályok szerinti átszervezés és jogutódlás alapján a Lippai János Mezőgazdasági Szakképző Iskola az Északi Agrárszakképzési Centrum részeként működik tovább.
- 3) Szerződő Felek az 1) pontban említett vagyonkezelési szerződést közös megegyezéssel akként módosítják, hogy a **vagyonkezelési szerződésből kikerül a**  
„Lippai János Mezőgazdasági Szakképző Iskola (4400 Nyíregyháza, Krúdy köz 2., adószáma: 15823333-2-15, Előirányzat-felhasználási keretszámla szám: 10044001-00334019-00000000, ÁHT azonosítója: 342462, statisztikai számjele: 15823333-8532-312-15, képviseli: Ferdinánd Tibor igazgató)” **mint szerződő félre vonatkozó rész, és helyébe az**  
„Északi Agrárszakképzési Centrum (4400 Nyíregyháza, Semmelweis u. 15. sz., KSH statisztikai számjele: 15823254-8532-312-15, adószám: 15823254-2-15, törzsszáma: 823258, képviselője: Lévai Imre főigazgató és Vislóczki Zoltán kancellár),” **mint szerződő fél lép, a jelen szerződés módosítás 2) pontjában hivatkozott jogszabályok szerinti jogutódlás alapján.**
- 4) A jelen módosítás alapján az 1) pont szerinti vagyonkezelési szerződés egyéb rendelkezései változatlan formában fennmaradnak.

- 5) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. törvény előírásait kell alkalmazni.
- 6) Jelen szerződés módosítás 2 számozott oldalból áll és 8 eredeti példányban készül, melyből 4 példány az átadót és 4 példány az átvevőt illeti meg.
- 7) Az okiratot a felek elolvasták, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt - helybenhagyólag - aláírták.

Nyíregyháza, 2020. október .....

.....  
Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
Önkormányzata képviselőjében  
Dr. Kovács Ferenc  
polgármester

.....  
Északi Agrárszakképzési Centrum  
képviselőjében  
Lévai Imre és Vislóczki Zoltán  
főigazgató                      kancellár

.....  
Északi ASzC Lippai János Mezőgazdasági  
Technikum és Szakképző Iskola  
képviselőjében  
Ferdinánd Tibor László  
igazgató

Pénzügyi ellenjegyzés:

Pénzügyi ellenjegyzés:

.....  
Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
Önkormányzata

.....  
Északi Agrárszakképzési Centrum  
Riczu Attila  
gazdasági vezető

Jogtanácsosi/Ügyvédi ellenjegyzés:

Jogtanácsosi/Ügyvédi ellenjegyzés:

VAGYONKEZELÉSI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁS

amely létrejött *egyrésről* Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata (4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. sz., KSH statisztikai számjele: 15731766-8411-321-15, adószám: 15731766-2-15; törzsszáma: 731762, képviselőjében: Dr. Kovács Ferenc polgármester) mint átadó (továbbiakban: **Önkormányzat**)

másrésről az Északi Agrárszakképzési Centrum (4400 Nyíregyháza, Semmelweis u. 15. sz., KSH statisztikai számjele: 15823254-8532-312-15, adószám: 15823254-2-15, törzsszáma: 823258, képviselőjében: Lévai Imre főigazgató és Vislóczki Zoltán kancellár), mint átvevő (továbbiakban: **Költségvetési szerv**),

a továbbiakban együtt mint **Felek**

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

- 1) Szerződő Felek megállapítják, hogy Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata és az Északi Agrárszakképzési Centrum jogelődje – a Westsik Vilmos Élelmiszeripari Szakképző Iskola - között, Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlésének a 260/2013. (XI.28.) számú határozatával elfogadott, majd a 239/2014. (XI.27.) számú határozata alapján módosított és egységes szerkezetbe foglalt vagyonkezelési szerződés jött létre, az Önkormányzat tulajdonát képező Nyíregyháza, belterület 2815/14 hrsz-ú, valóságban Nyíregyháza, Semmelweis u. 15. szám alatti - a fogorvosi rendelő, váró és kiszolgáló helyiségek kivételével - ingatlan vonatkozásában.
- 2) Az Északi Agrárszakképzési Centrum kijelenti, hogy az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 8. § (2) bekezdése, valamint a szakképzésről szóló 2019. évi LXXX. törvény 22. § (6) bekezdése és 27. § (1) bekezdés a) pontja értelmében az agrárpolitikáért felelős miniszter, szakképzési feladatot ellátó önálló költségvetési szervet hozott létre 2020. július 01. napjával, Északi Agrárszakképzési Centrum néven. Ezen költségvetési szerv közfeladata a szakképzésről szóló 2019. évi LXXX. törvény értelmében a szakképzési feladatok, a nemzeti köznevelésről szóló 2011. évi CXCV. törvény értelmében a köznevelési feladatok ellátása, mely jogszabályok szerinti átszervezés és jogutódlás alapján a Westsik Vilmos Élelmiszeripari Szakképző Iskola az Északi Agrárszakképzési Centrum részeként működik tovább.
- 3) Szerződő Felek az 1) pontban említett vagyonkezelési szerződést közös megegyezéssel akként módosítják, hogy a **vagyonkezelési szerződésből kikerül a**  
„Westsik Vilmos Élelmiszeripari Szakképző Iskola (4400 Nyíregyháza, Semmelweis u. 15., adószáma: 15823254-2-15, Előirányzat-felhasználási keretszámla szám: 10044001-00334033-00000000, ÁHT azonosítója: 342451, statisztikai számjele: 15823254-8532-312-15, képviseli: Dr. Rubi Ferenc igazgató)” mint szerződő félre vonatkozó rész, és helyébe az  
„Északi Agrárszakképzési Centrum (4400 Nyíregyháza, Semmelweis u. 15. sz., KSH statisztikai számjele: 15823254-8532-312-15, adószám: 15823254-2-15, törzsszáma: 823258, képviselőjében: Lévai Imre főigazgató és Vislóczki Zoltán kancellár),” mint szerződő fél lép, a jelen szerződés módosítás 2) pontjában hivatkozott jogszabályok szerinti jogutódlás alapján.
- 4) A jelen módosítás alapján az 1) pont szerinti vagyonkezelési szerződés egyéb rendelkezései változatlan formában fennmaradnak.

- 5) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. törvény előírásait kell alkalmazni.
- 6) Jelen szerződés módosítás 2 számozott oldalból áll és 8 eredeti példányban készül, melyből 4 példány az átadót és 4 példány az átvevőt illeti meg.
- 7) Az okiratot a felek elolvasták, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt - helybenhagyólag – aláírták.

Nyíregyháza, 2020. október .....

.....  
Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
Önkormányzata képviselőjében  
Dr. Kovács Ferenc  
polgármester

.....  
Északi Agrárszakképzési Centrum  
képviselőjében  
Lévai Imre és Vislóczki Zoltán  
főigazgató                      kancellár

.....  
Északi ASzC Westsik Vilmos Élelmiszeripari  
Technikum és Szakképző Iskola  
képviselőjében  
Dr. Rubi Ferenc  
igazgató

Pénzügyi ellenjegyzés:

Pénzügyi ellenjegyzés:

.....  
Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
Önkormányzata

.....  
Északi Agrárszakképzési Centrum  
Riczu Attila  
gazdasági vezető

Jogtanácsosi/Ügyvédi ellenjegyzés:

Jogtanácsosi/Ügyvédi ellenjegyzés:




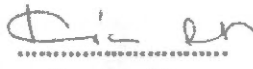
Ügyiratszám: FŐÉP/561-30/2020.  
Ügyintéző: Telekfiné Bódi Mária

ELŐTERJESZTÉS

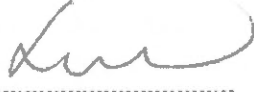
a Közgyűléshez

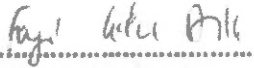
**Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításának jóváhagyására (Rendezési terv módosítása 10 területen egyszerűsített eljárásban)**

  
.....  
Dr. Kovács Ferenc  
Polgármester

  
.....  
Kovács Rita  
városi főépítész

törvényességi véleményezést végző  
személyek aláírása:

  
.....  
Dr. Szemán Sándor  
címzetes főjegyző

  
.....  
Faragóné Széles Andrea  
Jegyzői kabinet vezetője

**Véleményező bizottságok:**

- Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság
- Jogi, Ügyrendi és Etikai Bizottság



Tisztelt Közgyűlés!

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága átruházott hatáskörében **10 területre vonatkozóan** döntött a város 117/2005. (V.4.) sz. közgyűlési határozattal megállapított településszerkezeti tervének, valamint a 21/2007. (VI.12.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosításáról. A 10 terület módosítása jellegéből adódóan az **egyszerűsített eljárás** szabályai szerint folytatható le.

A jóváhagyásra előterjesztett rendezési terv módosító eljárás 2019-ben indult el négy „eljárási csomagban”, de időközben az azonos eljárási szakaszába érő módosítások egy dokumentációba kerültek **10 terület** megnevezéssel. Ezen módosításaink esetében a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik, új beépítésre szánt terület kijelölése történik, nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

2019. évben a tárgyi módosítások előzetes tájékoztatási szakasza lezajlott, lakossági fórumokat tartottunk hozzájuk. A különböző eljárásokhoz kapcsolódóan Nyíregyháza MJV Közgyűlése Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága átruházott hatáskörében a beérkezett vélemények, észrevételek ismeretében 84/2019. (V.28.), 113/2019. (IX.10.), 15/2020. (II.4.) és 84/2020. (VI.22.) sz. határozatában nem tartotta szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészíttetését.

A 4 eljárás 10 beavatkozási ponton 2020-ban összevonásra került a FŐÉP/561/2020. ügyiratszámom és a véleményezési szakaszával folytatódott 2020. júniusában. A véleményezési szakaszban beérkezett észrevételeket, javaslatokat kiértékeltek, a Korm. rendelet 39. § (2) bekezdése alapján Nyíregyháza MJV Közgyűlése a kiértékelést 81/2020. (VI.25.) sz. határozatában elfogadta. A partnerségi egyeztetés lezajlott, a Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság átruházott hatáskörében 85/2020. (VI.22.) sz. határozatában elfogadta a beérkezett véleményeket.

2020. augusztusában Állami Főépítész Úr záró szakmai véleményét megkértük. Állami Főépítész Úr a Korm. rendelet 40. § (2) bekezdése alapján a benyújtott dokumentáció tartalmára és a benne szereplő ellentmondások tisztázása érdekében egyeztető tárgyalást kezdeményezett, melynek eredményeként a 4. beavatkozási pont javaslatait átdolgoztuk, az **5. beavatkozási pont** módosítási javaslatai a részletesebb vizsgálat érdekében **elhalasztásra kerültek**.

Tájékoztatásul közöljük, hogy az összevont 10 területben található olyan módosítási javaslat, aminél **új beépítésre szánt terület** alakul ki. Az 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2a) alapján: *"Új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló településrendezési eszköz készítése vagy módosítása esetén az állami főépítész a záró szakmai véleményezés során a településrendezési eszköz tervzetét véleményezésre megküldi az országos főépítésznek. Az országos főépítész 15 napon belül adja ki a nyilatkozatát, a határidő jogvesztő. A záró szakmai vélemény kiadására meghatározott határidőbe nem számít bele az országos főépítész nyilatkozatának kiadására rendelkezésre álló 15 napos határidő."* Az Állami Főépítész Iroda részéről a megkeresés 2020. szeptember 16-án ment ki az országos főépítész felé. Az Állami Főépítész **záró szakmai véleményét 2020. október 2.-án megadta.**



Az eljárásokban szereplő módosítások szükségessé tették a **településszerkezeti terv módosítását**, mert a terület-felhasználási zónákban változás történik. A **Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ)** szöveges része módosul, a **szabályozási tervlapok** a módosítási területekre vonatkozóan változnak, ezeket a rajzi munkarészeket az előterjesztéshez mellékeljük. A különböző fejezetek csak a módosuló rajzi részeket tartalmazzák, egységes szerkezetben az elfogadást követően kerülnek dokumentálásra. Tájékoztató céllal mellékeljük továbbá a rendezési terv módosításához készült alátámasztó munkarészeket is. *(Lásd 4.- 7. sz. melléklet!)*

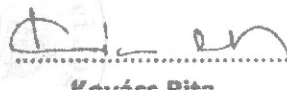
A településszerkezeti terv módosítása **határozattal jóváhagyandó**, a HÉSZ és a szabályozási tervlapok változásai **rendelettel jóváhagyandó munkarészek**. *(Lásd 1.-3. sz. melléklet!)*

Tájékoztatásul közöljük, hogy a Korm. rendelet 43.§-a alapján a településrendezési eszközök a tárgyalásos eljárás esetén az elfogadást követő napon lépnek hatályba, az egyszerűsített eljárás esetén az elfogadástól számított 15. napon lépnek hatályba.

Kérem T. Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalva a Korm. rendelet 43.§ alapján és a KGY rendeletben elfogadott Partnerségi Egyeztetés Szabályzat alapján a **mellékelt határozat tervezet és rendelet tervezet jóváhagyásával döntését meghozni szíveskedjen.**

Nyíregyháza, 2020. október 19.

Tisztelettel:



**Kovács Rita**  
városi főépítész



Határozat-tervezet

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
Közigyűlésének  
...../2020. (X.29.) számú  
határozata**

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

**A közgyűlés**

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

- az 5/2020. (IV.28.)/KGY számú határozattal módosított és kiegészített településszerkezeti tervi leírást az alábbiak szerint módosítja:

- a Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatalának Főépítési Osztálya által készített FŐÉP/561/2020. törzsszámú, összevont 10 beavatkozási pontra vonatkozó tervét figyelembe véve a város közigazgatási területére elfogadott településszerkezeti tervének módosítását a mellékelt településszerkezeti terv szerint **jóváhagyja**.

Nyíregyháza, 2020.

**Dr. Kovács Ferenc**  
polgármester

**Dr. Szemán Sándor**  
címetes főjegyző

**Erről értesülnek:**

- 1.) a Közigyűlés tagjai
- 2.) a címetes főjegyző és a polgármesteri hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői

18-

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Polgármesterének  
...../2020. (X.29.) számú határozatának 1. melléklete

A 117/2005. (V.4) sz. határozattal elfogadott Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Településszerkezeti tervének és a szerkezeti terv leírás módosításának jóváhagyásáról szóló ...../2020. (X.29.) számú önkormányzati határozat melléklete

1.

A leírás kiegészül a IV/A fejezettel:

„IV/A fejezet  
A Biológiai aktivitás érték változása

Ssz.	A	B	C
1.	a 119/2020. (X.1.) számú határozattal jóváhagyott önkormányzati módosítással végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított) - Rendezési terv módosítása MÓDOSÍTÁSOK III. – 2020. néven 3 beavatkozási ponton tárgyalásos eljárásban	létre jött és rögzített biológiai aktivitásérték változás többlet értéke	+ 15,560
2.	a ...../2020. (X.29.) számú önkormányzati módosító határozattal végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)	a biológiai aktivitásérték módosítás előtti kiinduló érték	- 0,737
3.		a biológiai aktivitásérték módosítás utáni záró érték	+ 0,136
4.	- Rendezési terv módosítása MÓDOSÍTÁSOK IV. – 2020. néven 10 beavatkozási ponton egyszerűsített eljárásban	létre jött és rögzítendő biológiai aktivitásérték változás értéke	+ 14,959

”



Területfelhasználás		Kód	Jel	Számjel	Területi arány (%)	Környezeti jel	Leírás
[Symbol]	[Symbol]						
[Symbol]	[Symbol]	1.1	Ln	1.5	Teljes		Nagyvárosias lakóterület
[Symbol]	[Symbol]	1.2	Lk	1.2	Teljes		Kisvárosias lakóterület
[Symbol]	[Symbol]	1.3	Lka	0.35	Teljes		Kertvárosias lakóterület
[Symbol]	[Symbol]	1.4	Lf	0.2	Részleges		Falusias lakóterület
[Symbol]	[Symbol]	2.1	Vt	0.9	Teljes		Településközponti vegyes terület
[Symbol]	[Symbol]	2.2	Vk	1.1	Teljes		Központi vegyes terület
[Symbol]	[Symbol]	3.1	Gk	0.6	Teljes		Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági terület
[Symbol]	[Symbol]	3.2	Gip	0.5	Teljes		Zavaró hatású ipari gazdasági terület
[Symbol]	[Symbol]	3.3	Ge	0.5	Teljes		Egyéb ipari gazdasági terület
[Symbol]	[Symbol]	4.1	Üu	0.3	Teljes		Üdülőházas üdülőterület
[Symbol]	[Symbol]	4.2	Üh	0.15	Teljes		Hévígházas üdülőterület
[Symbol]	[Symbol]	5.1	Kke	0.6	Teljes		Különleges kereskedelmi célú terület
[Symbol]	[Symbol]	5.2.1	Ki	0.6	Teljes		Különleges intézményi terület >= 10% beépítettség
[Symbol]	[Symbol]	5.2.2	KÖ	0.05	Teljes		Különleges intézményi terület < 10% beépítettség
[Symbol]	[Symbol]	5.4	Kho	0.2	Részleges		Különleges honvédelmi terület
[Symbol]	[Symbol]	5.5	Kh	0.01	Részleges		Különleges hulladék elhelyezésére szolgáló terület
[Symbol]	[Symbol]	5.6	Kx	0.15	Részleges		Különleges városüzemeltetési célokat szolgáló terület
[Symbol]	[Symbol]	5.7	Kkó	0.25	Teljes		Különleges közlekedési terület
[Symbol]	[Symbol]	6.1.0	KÖÁ				Általános közlekedési terület
[Symbol]	[Symbol]	6.2.0	KÖV				Vasúti közlekedési terület
[Symbol]	[Symbol]	7.0	Z				Zöldterület
[Symbol]	[Symbol]	8.1.0	Ee				Egészségügyi- turisztikai célú erdő
[Symbol]	[Symbol]	8.2.0	Ev				Védelmi célú erdő
[Symbol]	[Symbol]	8.3.0	Eg				Gazdasági célú erdő
[Symbol]	[Symbol]	9.1.0	Mk				Mezőgazdasági kertes terület
[Symbol]	[Symbol]	9.2.0	Má				Mezőgazdasági általános terület
[Symbol]	[Symbol]	9.3.0	Mko				Mezőgazdasági korlátozott használatú terület
[Symbol]	[Symbol]	10	Vg				Vízgazdálkodási terület
[Symbol]	[Symbol]	5.8.	K-En				Megülő energiaforrás hasznosításának céljára

- [Symbol] Kereskedelmi- szolgáltató sáv
- [Symbol] Közpark jellegű zöldsáv
- [Symbol] Erdő jellegű zöldsáv
- [Symbol] Tartaliék temető

- Művi értékvédelem**
- [Symbol] Régészeti terület
  - [Symbol] Helyi védettségű telekszerkezet

- Táj és természetvédelem**
- [Symbol] Natura 2000 terület
  - [Symbol] Ex lege védett terület határa
  - [Symbol] Természeti terület határa
  - [Symbol] Ökológiai hálózat
  - [Symbol] Helyi jelentőségű védett ill. védelemre javasolt természeti terület határa

- Környezetvédelem**
- [Symbol] Bányatelek területe
  - [Symbol] Védőávóások
  - [Symbol] Jelentősebb vízfolyás
  - [Symbol] Rekultiválandó terület

- Közlekedés**
- Meglévő Tervezett**
- [Symbol] Autópálya
  - [Symbol] Országos főút
  - [Symbol] Országos mellékút, települési főút
  - [Symbol] Gyűjtőút
  - [Symbol] Kültérületi út
  - [Symbol] Távtávúti nyomvonal
  - [Symbol] Szintbeni csomópont
  - [Symbol] Külínszintű csomópont
  - [Symbol] Hid
  - [Symbol] Jelentősebb közhasználatú parkolóhely
  - [Symbol] Autóbusz- pályaudvar
  - [Symbol] Vasúti pályaudvar
  - [Symbol] Vasútmegálló
  - [Symbol] Repülőtér
  - [Symbol] Útpajzs

- Közművek, hirdetés**
- [Symbol] Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely
  - [Symbol] Távfűtőmű
  - [Symbol] Villamos állomás
  - [Symbol] Szennyvíztisztítómű
  - [Symbol] Híradástechnikai torony

- Intézmények**
- [Symbol] Igazgatási központ
  - [Symbol] Oktatási központ- téri
  - [Symbol] Művelődési központ
  - [Symbol] Egyházi központ
  - [Symbol] Körtéz
  - [Symbol] Kereskedelmi (bevásárló) központ
  - [Symbol] Piac
  - [Symbol] Vásárváros
  - [Symbol] Kiránduló központ
  - [Symbol] Turisztikai alközpont
  - [Symbol] Arboretum, botanikus kert
  - [Symbol] Vadászpark
  - [Symbol] Lovaglás
  - [Symbol] Sportközpont
  - [Symbol] Szabadidőközpont
  - [Symbol] Strand
  - [Symbol] Termálközpont
  - [Symbol] Védőpark
  - [Symbol] Emlénpark
  - [Symbol] Kemping
  - [Symbol] Szafoda
  - [Symbol] Temető
  - [Symbol] Kezdeti park
  - [Symbol] Kfő
  - [Symbol] Egészségügyi központ

- Egyéb tervi elemek**
- [Symbol] Településhatár
  - [Symbol] Beépítési határ
  - [Symbol] Tervezett beépítési határ
  - [Symbol] Városkapu
  - [Symbol] Városerősítő központ
  - [Symbol] Szintvonal
  - [Symbol] Gyógyhely védőterület
  - [Symbol] Hidrológiai védőterület
  - [Symbol] Településkapaváralmas
  - [Symbol] Közmű elhelyezési pont

A ...../2020. (.....) sz. határozattal módosított és kiegészített  
 A terv az állami alapadatok felhasználásával készült  
 Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala  
 Főépítészeti Osztály

2. sz. melléklet a FŐÉP/561-30 /2020. számú előterjesztéshez

TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL

Rendelet-tervezet címe:		<p>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</p> <p>(Rendezési terv módosítása 10 területen egyszerűsített eljárásban)</p>		
Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen				
Társadalmi, gazdasági hatás:	Költségvetési hatás:	Környezeti, egészségügyi következmények:	Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:	Egyéb hatás:
A módosításokat követően megteremthető a szabályozási terv és a valós területfelhasználások közötti összhang. A módosításokat követően a tulajdonosok elvégezhetik a tervezett fejlesztéseket.	Önkormányzatra gyakorolt hatása nincs	Nincs	Nincs	Tisztázhatóak egyes építési anomáliák
A rendelet megalkotása szükséges, mert:			a módosítás során a kialakult állapot és a valós tervezett felhasználás összhangba kerül.	
A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények:			A városfejlesztési vagy magán fejlesztési elképzelések nem teljesíthetők.	
A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:				
Személyi: Rendelkezésre áll.	Szervezeti: Adott.	Tárgyi: Adott	Pénzügyi: Adott.	

RENDELET-TERVEZET

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS  
KÖZGYŰLÉSÉNEK

...../..... (.....) 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 jóváhagyásáról**

(Rendezési terv módosítása összevont 10 területen egyszerűsített eljárásban)

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése**

*az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában, a 62. § (6) bekezdés 6.) pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 41. § (2), 42. § (4) bekezdésében és 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró*

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály

Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság

Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság

Országos Vízügyi Főigazgatóság

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság

Szabolcs- Szatmár- Bereg Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály

Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály Útügyi Osztály

Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Közlekedéspolitikáért Felelős Államtitkárság

Nemzeti Fejlesztési Minisztérium – Légügyi Hivatal

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal Közlekedési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály

Miniszterelnökség Örökségvédelmi Hatósági Főosztály, Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztály

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatala Hatósági Főosztály Építésügyi Osztály

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatala Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály

Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala

a Korm. rendelet 40.§ (2) bekezdésre figyelemmel a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze záró szakmai véleményének megadásával,

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 36. § (14) bekezdése helyére az alábbi rendelkezések lépnek:

*„(14) NAGYKÖRÚTON BELÜLI TERÜLETEK (14. sorszámú) SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI*

a) *A zóna területén belül garázs rendeltetésének megváltoztatása csak abban az esetben engedélyezhető, ha az előírt parkolóhely – ezen belül a lakások 50%-ához a fedett gápjárműtároló – telken belül, a zónára meghatározott legkisebb zöldfelület megtartásával biztosítható.*

b) *Vegyes zónákra vonatkozó építési övezeti előírások*

1. *a Vt 215356 jelű – a Rákóczi Ferenc – Búza – Bethlen Gábor – Mező utcák által határolt tömbökben elhelyezkedő - településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások*

1.1 *maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt, utcafronton legfeljebb 5, mögötte legfeljebb 4 szint lehet;*

1.2 *eltérő építési övezethez csatlakozó építmény esetén, az övezethatártól mért 10,0 méteres sávban a megengedett szintszám – tetőtéri szinttel együtt – legfeljebb 4 lehet.*

1.3 *II. rendű közlekedési célú közterülettel határos oldalon a maximális terepszint feletti szintszám legfeljebb 3 szint lehet, az I. és a II. rendű közlekedési célú közterület csatlakozási pontjától számított – a II. rendű közlekedési célú közterület mentén - 15,0 métert követően. „*

**2.§.** Az Ör 36. § (2) f) pontja helyére az alábbi rendelkezések lépnek:

*„ f) Településközpont vegyes zónákra vonatkozó építési övezeti előírások*

1. *A Vt 115X6Y jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások*

1.1 *legkisebb telekszélesség: 20 m,*

*legkisebb telekmélység: 40 m*

*legkisebb telekterület: 800 m<sup>2</sup>*

1.2 *legnagyobb beépíthetőség: 50%, sarokteleknél 75%*

1.3 *legkisebb zöldfelület: 20%*

1.4 *legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 11-12,5 m*

1.5 *maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt*

*- 11,0 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 4,*

*- 11,01-12,5 m építménymagasság között legfeljebb 5.*

2. *A Vt 115X6Z jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások*

2.1 *legkisebb telekszélesség: 20 m,*

*legkisebb telekmélység: 40 m*

*legkisebb telekterület: 800 m<sup>2</sup>*

2.2 *legnagyobb beépíthetőség: 50% sarokteleknél 60%*

2.3 *legkisebb zöldfelület: 20%*

- 2.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 9,5-11 m
- 2.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt legfeljebb 4.
3. A Vt 21536Z jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások:
- 3.1 legkisebb telekszélesség: 20 m, ha kisebb, tovább nem csökkenthető  
legkisebb telekmélység: 30 m, ha kisebb, tovább nem csökkenthető  
legkisebb telekterület: 600 m<sup>2</sup>
- 3.2 legnagyobb beépíthetőség: 50% sarokteleknél 60%
- 3.3 legkisebb zöldfelület: 20%
- 3.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 6,5-8,0 m
- 3.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt
- 6,5 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 2,
  - 6,51-8,0 m építménymagasság között legfeljebb 3.
4. A Vt 2153XZ jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
- 4.1 legkisebb telekszélesség: 20 m, ha kisebb, tovább nem csökkenthető  
legkisebb telekmélység: 30 m, ha kisebb, tovább nem csökkenthető  
legkisebb telekterület: 600 m<sup>2</sup>
- 4.2 legnagyobb beépíthetőség: 80%
- 4.3 legkisebb zöldfelület: a be nem épített terület 50%
- 4.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 6,5-12,5 m, kivéve saroktelteken, ahol az építménymagasság maximuma 12,5 m lehet
- 4.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt
- 6,5 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 2,
  - 6,51-8,0 m építménymagasság között legfeljebb 3.
- 4.6 új épület létesítése és meglévő épület bővítése esetén:
- a) szomszédos telek belső udvara felé tűzfal-as homlokzatképzés nem megengedett,
  - b) az utcafronti épülettömeg mélységét a szomszédos telteken álló épületekhez igazodóan kell kialakítani.
  - c) épületek csak a szabályozási tervlapon jelölt oldalhatárokon csatlakoztathatóak tűzfalasan.
  - d) oldalhatárra telepített, telekbelső felé elnyúló tűzfalasan csatlakozó épületszárny mélységi méretének maximumát az alábbiak figyelembe vételével kell meghatározni:
    - 1. szomszédos belső udvar felé néző tűzfalszakaszok nem kialakíthatók,
    - 2. a szomszédos telken álló épületszárny mélységével megegyezőnek kell lennie,
    - 3. Amennyiben a szomszédos telken lévő épületszárnyhoz való igazodás annak állaga, minősége, értéke miatt nem indokolt, úgy az OTÉK minimális hátsókertre vonatkozó minimális méretének betartása a mérvadó, (kivételem védett épület és a jelen bekezdés 5.) pontjában foglalt esetek,
  - e) kizárólag a szabályozási terven jelölt helyeken hátsó telekhatárig elnyúló épületszárnyak kialakíthatók zártudvaros beépítést eredményezve:
    - 1. meglévő, hátsó telekhatárig elnyúló épülethez csatlakozással, illetve meglévő épület bővítményeként, hátsó telekhatáron tűzfal-as kialakítással.
    - 2. Az esetben, ha a szabályozási lapon jelölt hely engedménye alapján első ütemben az egyik oldali telek beépítésekor telekhatárig nyúló épület kerül kialakításra, úgy az oldalszárnyal szemközti telek beépítésekor az épületnyúlványnak kötelezően csatlakoznia kell a szembe szomszédos, meglévő, telekhatáron álló épületszárnyhoz, tűzfal-as kialakítással.
  - f) oldalhatárra telepített, telekbelső felé elnyúló tűzfalasan csatlakozó épületszárny magassági méretének maximumát az alábbiak figyelembe vételével kell meghatározni:
    - 1. szomszédos belső udvar felé néző tűzfalszakaszok nem kialakíthatók.
    - 2. A szomszédos telken álló épületszárny magasságával megegyezőnek kell lennie, kivétel
    - 3. az esetben, ha az épületbővítés során az épület szerkezete, funkcionális elrendezése az igazodást nem teszi lehetővé, illetve az épület védettséget élvez,

4. új épület létesítése esetén a szomszédos épület magasságához való igazodást annak állaga, minősége, értéke miatt nem indokolt, úgy ez esetben az építési övezetre előírt maximum érték a mérvadó.
- g) Telekosztás esetén, a kialakuló és a telekosztás után fennmaradó új telek utcafronti szélességi mérete 17 méternél keskenyebb nem lehet. A telekosztás során új tűzfalasan csatlakoztatható telekhatárok nem kialakíthatóak és a telek beépítésének oldalkertre vonatkozó feltételeit az OTÉK vonatkozó előírásai szerint, az egyéb beépítési paraméterek és jellemzők meghatározásakor az OTÉK és a HÉSZ vonatkozó előírásait kell teljesíteni.
- h) Térszín alatti beépítés esetén
1. kizárólag parkoló és kiskereskedelmi rendeltetést kiszolgáló raktárfunkciók helyezhetőek el.
  2. a beépítés mértéke a szabályozási tervlapon jelölt ingatlanok esetében 100%, egyéb esetekben a felszíni maximális beépítés mértékétől maximum 20%-al megnövelt érték lehet.
  3. zártudvaros kialakítással érintett szembe szomszédos telkek térszín alatti parkolói összeépíthetők, telekhatár alatt (is) húzódó tűzfalszakaszok és az átjárók tűzvédelmi előírásoknak való megfeleltetése mellett.
- i) Építési övezetben meghatározott zöldfelületi minimum értéktől való eltérés: új épület létesítése esetén az épület alatti 80% vagy azt meghaladó térszín alatti parkoló kialakítása esetén a felszínen be nem épített terület min 50%-án teljesített min.: 30 cm intenzív zöldtető kialakítása megengedett. 100%-os térszín alatti beépítés esetén a zöldfelületre vonatkozó előírások az OTÉK 5.számú mellékletében a tetőkertekre előírt kompenzációval számítandó.
5. A Vt 200000 jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
- 5.1 legkisebb telekszélesség: kialakult, tovább nem csökkenthető  
legkisebb telekmélység: kialakult, tovább nem csökkenthető  
legkisebb telekterület: kialakult, tovább nem csökkenthető
  - 5.2 legnagyobb beépíthetőség: kialakult, tovább nem növelhető
  - 5.3 legkisebb zöldfelület: 10%
  - 5.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: kialakult, a meglévő épületmagasság értéke a magasabb rendű út felé, az épületmagasság nem növelhető.
6. A Vt 7126XY jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
- 6.1 legkisebb telekszélesség: 30 m,  
legkisebb telekmélység: 50 m  
legkisebb telekterület: 1500 m<sup>2</sup>
  - 6.2 legnagyobb beépíthetőség: 80%
  - 6.3 legkisebb zöldfelület: a be nem épített rész 50%-a
  - 6.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 9,5-12,5 m
  - 6.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt  
- 9,5 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 4,  
- 9,51-12,5 m építménymagasság között legfeljebb 5."

3.§. Az Ör. 36. § (4) i) pontja az alábbi 3. alponttal egészül ki:

- „ 3. A Vt 115X75 jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
- 3.1 legkisebb telekszélesség: 18 m,  
legkisebb telekmélység: 30 m  
legkisebb telekterület: 500 m<sup>2</sup>
  - 3.2 legnagyobb beépíthetőség: 60%
  - 3.3 legkisebb zöldfelület: 20%
  - 3.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 7,5-9,5 m.”

**4.§.** Az Ör. 1. számú mellékletét képző szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 2. mellékletében lévő egyszerűsített eljárás szerinti összevont 10 beavatkozási pontra jóváhagyja.

## **II. Záró rendelkezések**

**5. §.(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, 2020. október**

**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**

**i n d o k o l á s a**

**Általános indokolás**

A rendelet módosítását az indokolta, hogy a módosított szabályozás révén a vállalkozásfejlesztés, az infrastruktúra-fejlesztés megindulhat a beavatkozási területeken, a lakossági érdekek is érvényesülnek.

**Részletes indokolás**

**1. – 3. §-okhoz**

A Mező utca - Rákóczi Ferenc utca - Búza utca - Bethlen Gábor utca által határolt területen, valamint a HÉSZ szövege és a szabályozási terv összhangjának megteremtése érdekében.

**4. §-hoz**

A módosítások a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlapokban történnek ezen rendelet 2. mellékletében szereplő több eljárásból összevont 10 területen az egyszerűsített eljárás szabályai szerint.

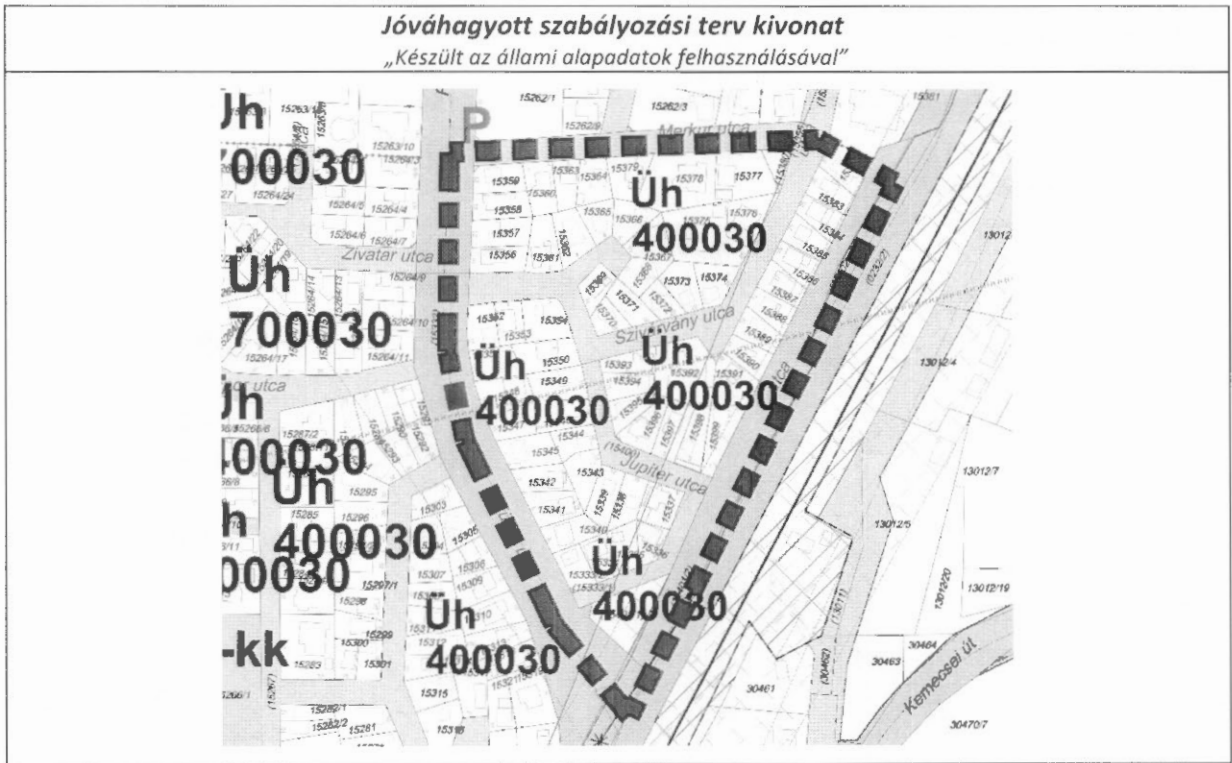
**5. §-hoz**

A rendelet kihirdetést követően a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 43.§-a alapján léptethető hatályba.

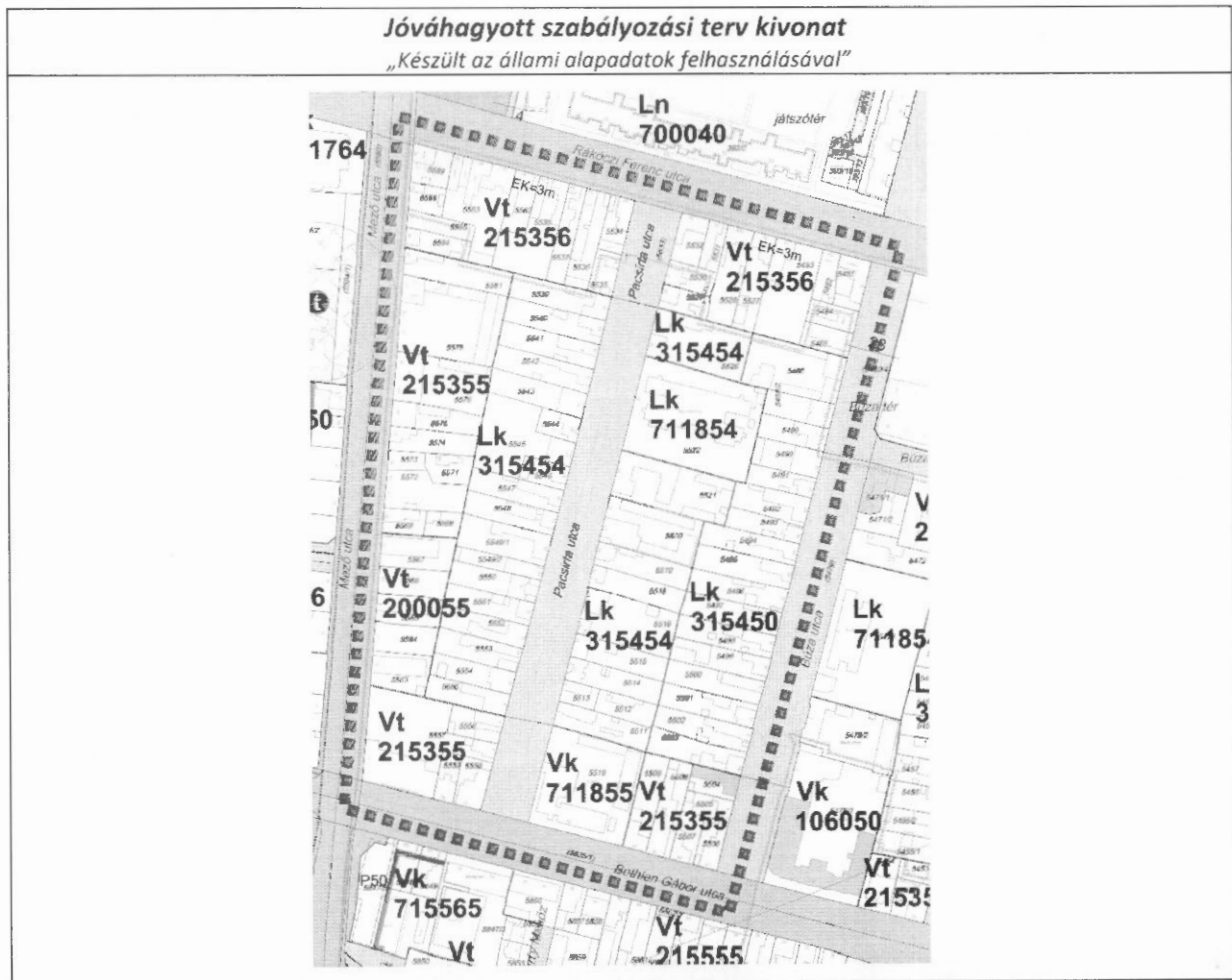
47



### 3. Beavatkozási pont



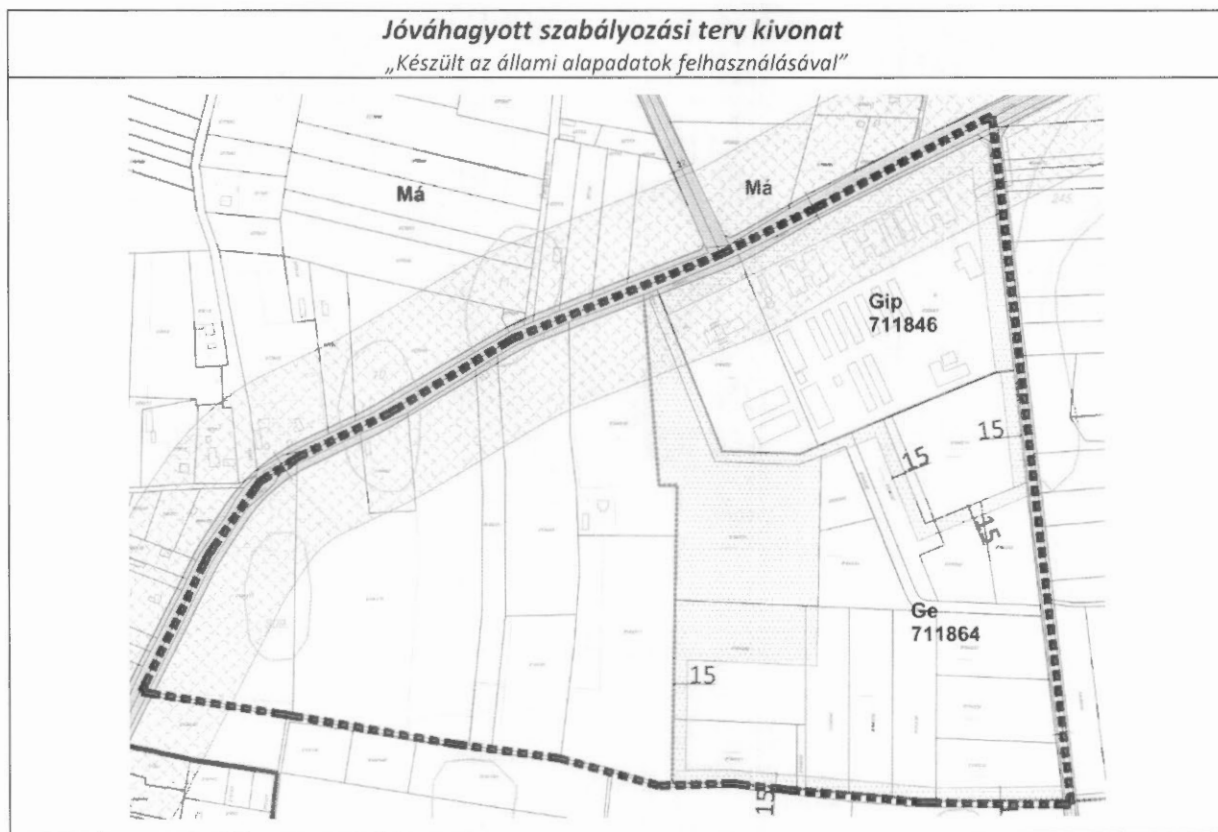
### 4. Beavatkozási pont



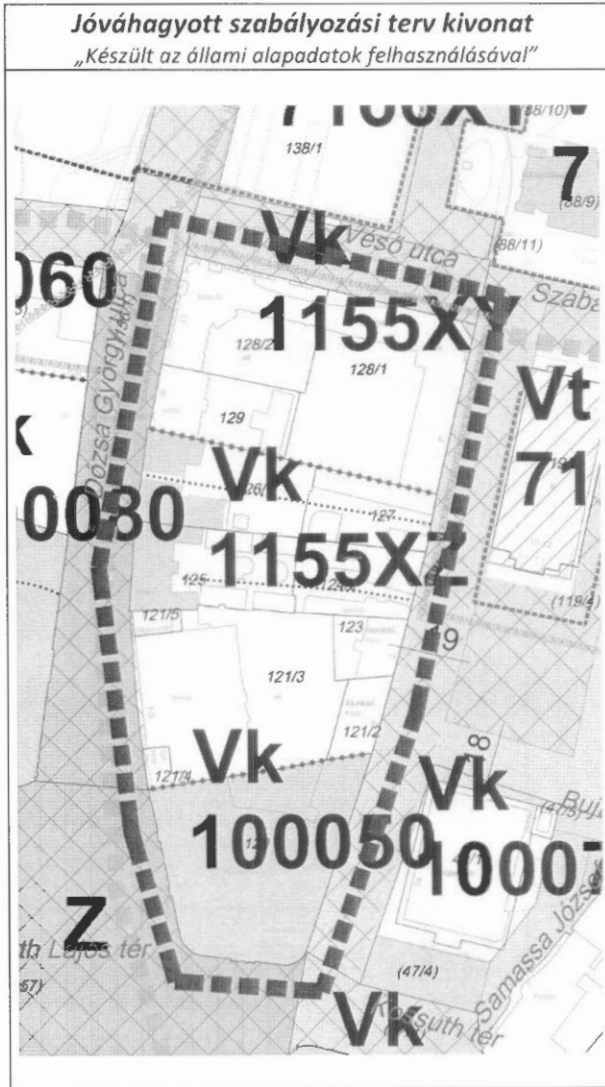
## 5. Beavatkozási pont

Az 5. beavatkozási ponton a módosítási tervezet elhalasztásra került.

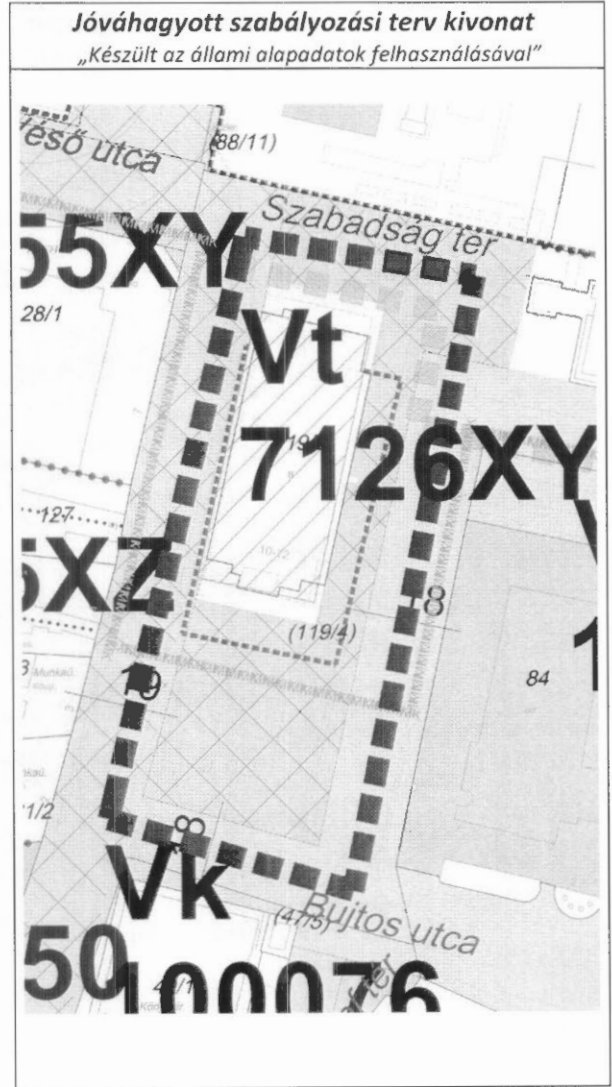
## 6. Beavatkozási pont



7. Beavatkozási pont

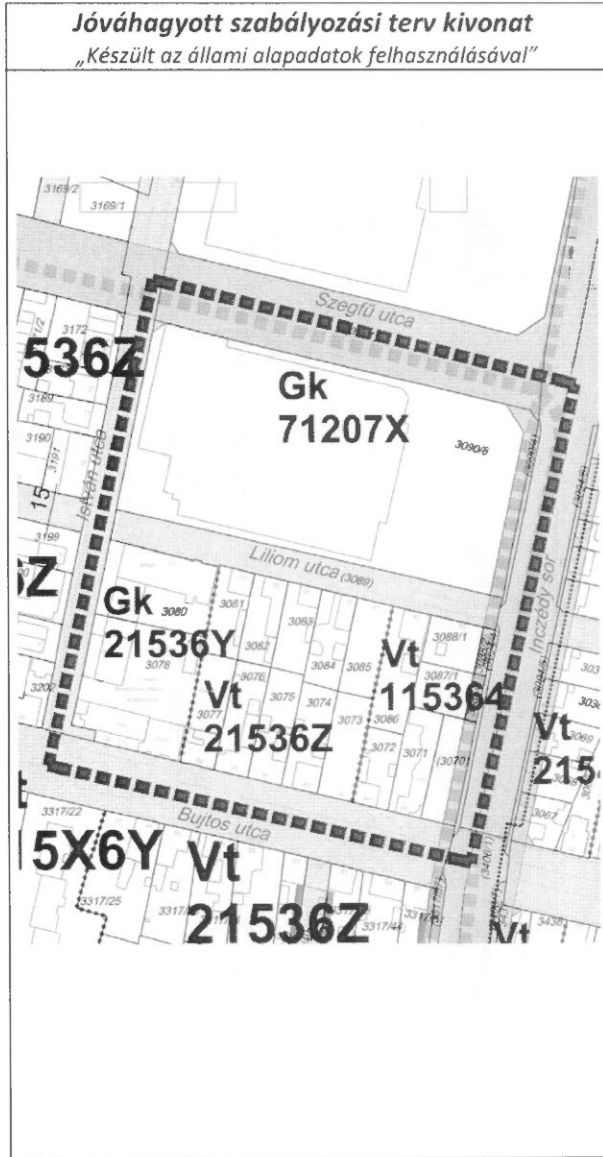


8. Beavatkozási pont

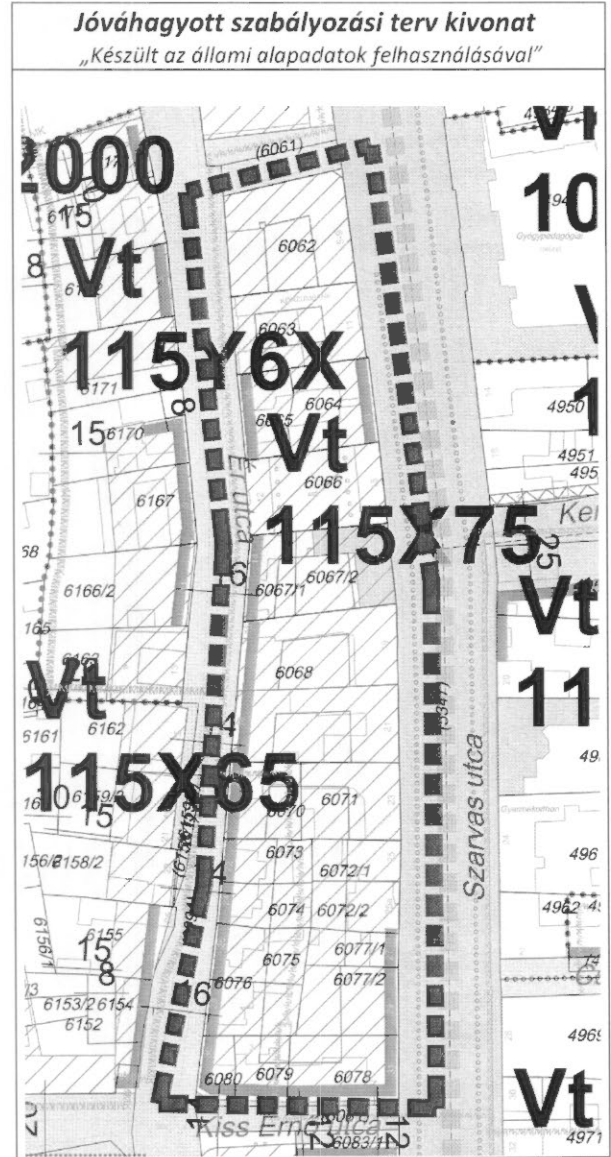


51.

9. Beavatkozási pont



10. Beavatkozási pont



82

2020. szeptember

# NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

## Településrendezési eszközeinek módosítása

**Eljárás megnevezése:**  
MÓDOSÍTÁSOK II. – Összevont 10 terület

**Eljárás típusa:**  
Egyszerűsített eljárás  
Végső szakmai véleményezési dokumentáció V.1.1.



53.



**ALÁÍRÓLAP**

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS  
RENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA**

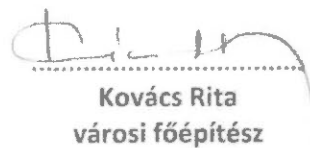
**Terv készítő:** Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala  
Főépítészeti Osztály

**Tervezők:**

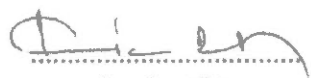
  
Labbancz András  
okleveles településmérnök  
TT/15-0378

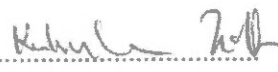
  
Végh László  
településmérnök  
TT/15-0023

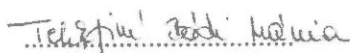
**Városi főépítész:**

  
Kovács Rita  
városi főépítész

**Tervező munkatársak:**

  
Kovács Rita  
építésmérnök  
városépítési - városgazdálkodási  
szakmérnök

  
Kukucska Zsolt  
okl. építésmérnök

  
Telekfiné Bódi Mária  
településmérnök

  
Máriás Éva  
településmérnök

84.



NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS  
Településrendezési Tervének  
- módosításához -

Egyszerűsített eljárás – Végső szakmai véleménykérő dokumentáció

MÓDOSÍTÁSOK II. – Összevont 10 terület

Tartalomjegyzék

<b>1 Előzmény</b> .....	<b>13</b>
1.1 A területen jelenleg hatályban lévő településrendezési eszközök.....	13
1.2 Átnézeti térkép.....	13
1.3 Módosítással érintett területek.....	14
1.4 Átnézeti térkép – kivágatok.....	15
1.5 Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása.....	17
1.5.1 1. Beavatkozási pont.....	17
1.5.2 2. Beavatkozási pont.....	21
1.5.3 3. Beavatkozási pont.....	23
1.5.4 4. Beavatkozási pont.....	26
1.5.5 5. Beavatkozási pont.....	28
1.5.6 6. Beavatkozási pont.....	28
1.5.7 7. Beavatkozási pont.....	30
1.5.8 8. Beavatkozási pont.....	32
1.5.9 9. Beavatkozási pont.....	34
1.5.10 10. Beavatkozási pont.....	36
<b>2 Beavatkozási pontok ismertetése</b> .....	<b>38</b>
<b>3 Településszerkezeti módosítások</b> .....	<b>48</b>
<b>4 Alátámasztó munkarész</b> .....	<b>53</b>
4.1 Főépítészti nyilatkozat.....	53
4.2 Urbanisztikai vizsgálat (4. Beavatkozási pont).....	54
4.3 Terepi metszet (4. Beavatkozási pont).....	57
4.4 Urbanisztikai vizsgálat (9. Beavatkozási pont).....	58
4.5 Tulajdoni viszonyok igazolása az érintett telektömb telken belüli kötelező zöldfelület áthelyezésére (6. Beavatkozási pont).....	61
4.6 Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek.....	63
4.7 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat.....	64
<b>5 Szabályozási módosítások</b> .....	<b>65</b>
5.1 Hatályban lévő helyi építési szabályzat - változó bekezdések.....	65
5.2 Tervezett helyi építési szabályzat – módosító rendelet tervezet.....	69
<b>6 A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása</b> .....	<b>80</b>
6.1 A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat.....	80
6.2 Övezeti lehatárolás.....	81
6.3 Rajzi mellékletek.....	83
<b>7 Biológiai aktivitásérték számítás</b> .....	<b>101</b>



Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése  
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

100/2019. (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 kérelmeinek 2019. év júniusi megindítása)

**A Bizottság**

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének a 30/2010.(XI.12.) önkormányzati rendelete 14. § (8) bekezdésében kapott felhatalmazása alapján

1. Nyíregyháza MJV helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosításának elkészítéséhez hozzájárul.

2. A módosítás az alábbi területeket érinti:

- A Nyíregyháza 31231/18 hrsz-ú ingatlan egy részének Védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev) övezeti besorolása Kertvárosias lakózónára (Lke) történő módosítása
- A Nyíregyháza 11878/67 hrsz.-ú ingatlan Közpark zóna (Z) övezeti besorolásának módosítása kertvárosias lakózónára
- A Nyíregyháza 0683/218 hrsz.-ú ingatlan északi telekrészének Egyéb ipari gazdasági zónából (Ge) I. rendű közlekedési célú közterületé való kijelölése
- Csereterületek kijelölése a „2 terület” megnevezésű teljes eljárásként megindítandó módosításhoz
- A vasút határánál zajvédő domb kialakítása, a telektömbön belül telekhatárok-, és II. rendű közlekedési utak kijelölése
- Napelemes kiserőmű megvalósításának céljából rendezési terv módosítása a 01043/42 hrsz.-ú ingatlanon
- A Nyíregyháza 15542 hrsz.-ú II. rendű közlekedési célú közterületi besorolású ingatlan egy részének Kertvárosias lakózónára (Lke) történő módosítása
- A Nyíregyháza 15400 hrsz.-ú II. rendű közlekedési célú közterületi besorolású ingatlan egy részének Kertvárosias lakózónára (Lke) történő módosítása

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

Felelős: Veres István városi főépítész.

Nyíregyháza, 2019. június 19.

Tormási Géza  
bizottság elnöke

Erről értesülnek:

- 56.
- 1.) a Közgyűlés tagjai
  - 2.) a címzetes főjegyző és a polgármesteri hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői



Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése  
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

56./2019. (IV.23.) számú  
h a t á r o z a t a

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosítására  
(A rendezési terv módosítási kérelmeinek 2019. év áprilisi megindítása)

**A Bizottság**

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének a 30/2010.(XI.12.) önkormányzati rendelete 14. § (8) bekezdésében kapott felhatalmazása alapján

1. Nyíregyháza MJV helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosításának elkészítéséhez hozzájárul.

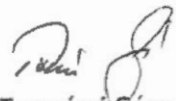
2. Módosítással érintett:

- Helyi építési szabályzat 36. §-a
- Rajzi feldolgozásból eredő technikai hibák javítása
- Övezeti határ pontosítása a 30182/1 hrsz.-ú ingatlant érintően
- Övezeti besorolás módosítása Kistelekiszőlő déli részét érintően

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

Felelős: Veres István városi főépítész.

Nyíregyháza, 2019. április 23.

  
Tormási Géza  
bizottság elnöke

**Erről értesülnek:**

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



Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése  
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

36./2019. (III.26.) számú  
határozata

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosítására  
(A rendezési terv módosítási kérelmeinek 2019. év márciusi megindítása)

**A Bizottság**

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének a 30/2010.(XI.12.) önkormányzati rendelete 14. § (8) bekezdésében kapott felhatalmazása alapján

1. Nyíregyháza MJV helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosításának elkészítéséhez hozzájárul.

2. A módosítás az alábbi területeket érinti:

- A Dózsa György utca – Belső körút sarok déli oldalán lévő tömb megengedett építménymagasságának növelése
- A Rákóczi Ferenc utca Mező utca és Búza utca közötti szakaszának déli oldalán lévő övezetek megengedett építménymagasságának növelése
- A Kállói út északi oldalán a Mikszáth Kálmán utca és a 3678/31 hrsz.-ú tervezett út között lévő övezetek megengedett építménymagasságának növelése
- A Szarvas utca nyugati oldalán a Vécsey köz mellett lévő tömbökben a megengedett legkisebb építési telek méretének csökkentése
- A Család utca - Belső körút csomópontban tervezett körforgalomhoz a közlekedési célú közterület módosítása
- A Család utca - Szalag utca csomópontban tervezett körforgalomhoz a közlekedési célú közterület módosítása

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

Felelős: Veres István városi főépítész.

Nyíregyháza, 2019. március 26.

Tormási Géza  
bizottság elnöke

Erről értesülnek:

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



Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése  
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

15./2020. (II.4.) számú  
h a t á r o z a t a

Nyíregyháza MJV szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának  
módosításával kapcsolatos állásfoglalásra a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján  
a környezeti vizsgálat szükségességéről  
(3 terület módosítása egyszerűsített eljárás szerint)

**A Bizottság**

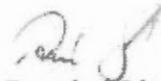
az alábbi folyamatban lévő rendezési terv módosítás esetében:

- egyszerűsített eljárásban 3 területen történő módosítás -

a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján beérkezett véleményeket megismerte, melyek alapján a környezeti vizsgálat elkészítését **nem tartja szükségesnek.**

Amennyiben a környezetvédelemért felelős szervek véleménye ettől eltér - a Korm. rend. 5§.(1) bekezdése alapján - az érdekek tisztázására megbeszélést kell tartani az érintettekkel.

Nyíregyháza, 2020. február 4.

  
Tormási Géza  
bizottság elnöke

**Erről értesülnek:**

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



Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése  
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

84/2019. (V.28.) számú  
határozata

Nyíregyháza MJV szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának  
módosításával kapcsolatos állásfoglalásra a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján  
a környezeti vizsgálat szükségességéről  
(2 terület módosítása egyszerűsített eljárás szerint)

**A Bizottság**

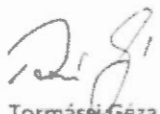
az alábbi folyamatban lévő rendezési terv módosítás esetében:

- egyszerűsített eljárásban 2 területen történő módosítás -

a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján beérkezett véleményeket megismerte, melyek alapján a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.

Amennyiben a környezetvédelemért felelős szervek véleménye ettől eltér - a Korm. rend. 5§.(1) bekezdése alapján - az érdekek tisztázására megbeszélést kell tartani az érintettekkel.

Nyíregyháza, 2018. május 28.

  
Tormási Géza  
bizottság elnöke

**Erről értesülnék:**

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



Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése  
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

113/2019. (IX.10.) számú  
határozata

Nyíregyháza MJV szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának  
módosításával kapcsolatos állásfoglalásra a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján  
a környezeti vizsgálat szükségességéről  
(Helyi építési szabályzat és szabályozási terv összhangjának megteremtése (Sajátos övezetek,  
rajzi hibák javítása) állami főépítési eljárás szerint)

**A Bizottság**

az alábbi folyamatban lévő rendezési terv módosítás esetében:

- állami főépítési eljárásban
  - Helyi építési szabályzat és szabályozási terv összhangjának megteremtése (Sajátos övezetek, rajzi hibák javítása)

a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján beérkezett véleményeket megismerte, melyek alapján a környezeti vizsgálat elkészítését **nem tartja szükségesnek.**

Amennyiben a környezetvédelemért felelős szervek véleménye ettől eltér - a Korm. rend. 5§.(1) bekezdése alapján - az érdekek tisztázására megbeszélést kell tartani az érintettekkel.

Nyíregyháza, 2019. szeptember 10.

Tormássi Géza  
bizottság elnöke

**Erről értesülnek:**

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



Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése  
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

84/2020.(VI.22.) számú  
h a t á r o z a t a

Nyíregyháza MJV szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának  
módosításával kapcsolatos állásfoglalásra a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján  
a környezeti vizsgálat szükségességéről  
(Nyíregyháza, Erdőalja utca, Jupiter utca és a Kálmánházi út menti területek módosítása  
egyszerűsített eljárás szerint)

**A Bizottság**

az alábbi folyamatban lévő rendezési terv módosítás esetében:

- egyszerűsített eljárásban Nyíregyháza, Erdőalja utca, Jupiter utca és a Kálmánházi út menti területen történő módosítás -

a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján beérkezett véleményeket megismerte, melyek alapján a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.

Amennyiben a környezetvédelemért felelős szervek véleménye ettől eltér - a Korm. rend. 5§.(1) bekezdése alapján - az érdekek tisztázására megbeszélést kell tartani az érintettekkel.

Nyíregyháza, 2020. június 22.

Tormási Géza  
a Bizottság elnöke

Erről értesülnek:

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



Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése  
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

85/2020.(VI.22.) 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 (Összevont 10 terület - egyszerűsített eljárás)

**A Bizottság**

az alábbi tárgyú folyamatban lévő rendezési terv módosítás esetében

- egyszerűsített eljárásban összevont 10 területen -

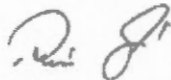
az előterjesztést megtárgyalta, a 10/2017. (II.24.) önkormányzati rendelet alapján megtartott lakossági fórumokra és partnerségi egyeztetésre beérkezett véleményeket megismerte és a mellékelt kiértékelést elfogadja.

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

**Felelős:** Kovács Rita városi főépítész

**Határidő:** folyamatos

Nyíregyháza, 2020. június 22.

  
Tormási Géza  
a Bizottság elnöke

**Erről értesülnek:**

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



NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS  
KÖZGYŰLÉSÉNEK

81/2020. (VI.25.) 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 vélemények kiértékelésének jóváhagyásáról  
(Összevont 10 terület - egyszerűsített eljárás)

A közgyűlés

az alábbi tárgyú folyamatban lévő rendezési terv módosítás esetében

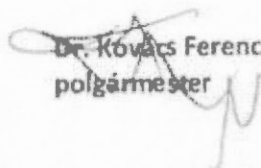
- egyszerűsített eljárásban 10 összevont területen történő módosítás -

az előterjesztést megtárgyalta, a mellékelt államigazgatási szervek általi véleményeket megismerte, a mellékelt kiértékelést elfogadja.

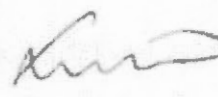
**Utasítja:** a városi főépítést a tárgyi rendezési terv módosítás eljárásának tovább folytatására.

**Felelős:** Kovács Rita városi főépítész

**Határidő:** folyamatos

  
Dr. Kovács Ferenc  
polgármester



  
Dr. Szemán Sándor  
címetes főjegyző

**Erről értesülnek:**

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

64.



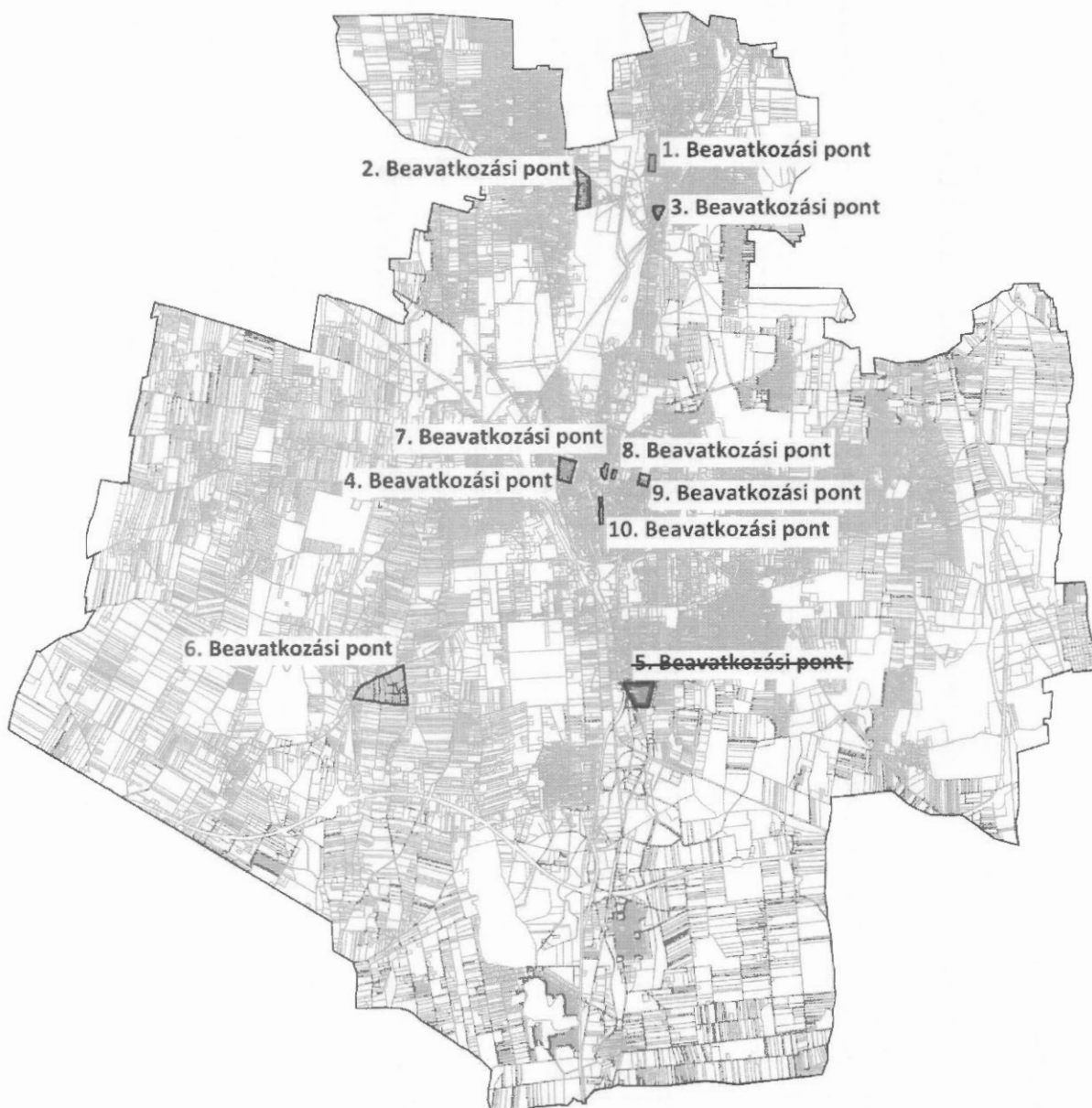
## 1 Előzmény

### 1.1 A területen jelenleg hatályban lévő településrendezési eszközök

117/2005. (V.4) sz. határozattal elfogadott településszerkezeti tervének és leírásának elfogadásáról

21/2007. (VI. 12.) sz. KGY rendelettel elfogadott Nyíregyháza Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervének elfogadásáról

### 1.2 Átnézeti térkép



Az 5. beavatkozási ponton a módosítási tervezet elhalasztásra került.



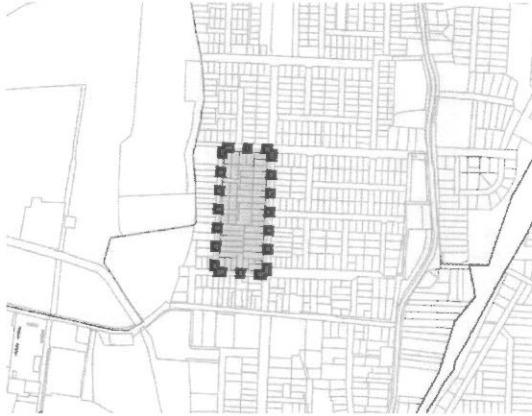
### 1.3 Módosítással érintett területek

MÓDOSÍTÁSOK II. - 10 beavatkozási pont, egyszerűsített eljárás										
Sor-szám	Megindító határozat száma	Szelvényt-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya	Előzmény	Környezeti vizsgálatról szóló Biz. határozat	Vélemények kiértékelő határozata	Partnerségi kiértékelő határozata		
1.	100/2019. (VI.12.)	C5-1	Nyíregyháza - Sóstó, Erdőalja utca	Az Erdőalja utcán 15542 hrsz.-ú II. rendű közlekedési célú közterület egy részének Kertvárosias lakózónára (Lke) történő módosítása.	4 terület egysz. elj. FŐÉP/975/2019.	84/2020. (VI.22.)	81/2020. (VI.25.) KGY. határozat	85/2020. (VI.22.) Biz. határozat		
2.	56/2019. (IV.23.)	C4-2	Nyíregyháza, Sikló utca	30182/1 hrsz.-ú ingatlan érintően övezeti határ telekhatárra történő igazítása	2 terület egysz. elj. FŐÉP/620/2019.	84/2019. (V.28.)				
3.	100/2019. (VI.12.)	C5-3	Nyíregyháza - Sóstó, Jupiter utca	A 15400 hrsz.-ú II. rendű közlekedési célú közterület ingatlan egy részének Hétfévházás üdülőzónára (Üh) történő módosítása.	4 terület egysz. elj. FŐÉP/975/2019.	84/2020. (VI.22.)				
4.	36/2019. (III.26.)	E4-4, F4-2	Mező utca - Rákóczi Ferenc utca - Búza utca által határolt tömb	A tömbre vonatkozó megengedett építménymagasság növelése 7,5m-ről 9,5-12,5m közöttire	3 terület egysz. elj. FŐÉP/468/2019.	15/2020. (II.4.)				
5.	A módosítási tervezet elhalasztásra került.									
6.	100/2019. (VI.12.)	H3	Kálmánházi út- Nádasbokori út- 01042 hrsz.-ú út	Napelemes kiserőmű megvalósításának céljából telken belüli kötelező zöldfelület területének áthelyezése.	4 terület egysz. elj. FŐÉP/975/2019.	84/2020. (VI.22.)				
7.	56/2019. (IV.23.)	F5-1	Vay Ádám körút- Hunyadi utca- Bocskai utca- Kossuth Lajos tér- Dózsa György utca	A szabályozási terven jelölt Vk 1155XZ és a Vk 1155XY kódok esetében a (2) sajátos övezet övezeti határ pontosítása	4 terület állami főép. elj. FŐÉP/619/2019.	113/2019. (IX.10.)				
8.	56/2019. (IV.23.)	F5-1	Vay Ádám körút- Hunyadi utca- Bocskai utca- Kossuth Lajos tér- Dózsa György utca	A Helyi Építési Szabályzat kiegészítése a szabályozási terven ábrázolt Vt 7126XY jelű sajátos előírásként meghatározott övezeti kóddal	4 terület állami főép. elj. FŐÉP/619/2019.	113/2019. (IX.10.)				
9.	56/2019. (IV.23.)	F5-1	Szegfű utca- Inczedy sor-Bujtos utca- István utca	A szabályozási terven a területi kód javítása a HÉSZ-ben megjelölt Gk 71207X kódra, István utcai telektömbön a HÉSZ-ben megjelölt Gk 21536Y jelű kód feltüntetése	4 terület állami főép. elj. FŐÉP/619/2019.	113/2019. (IX.10.)				
10.	56/2019. (IV.23.)	F5-1	Szarvas utca- Kiss Ernő utca- Ér utca	A Helyi Építési Szabályzat kiegészítése a szabályozási terven ábrázolt Vt 115X75 jelű sajátos előírásként meghatározott övezeti kóddal	4 terület állami főép. elj. FŐÉP/619/2019.	113/2019. (IX.10.)				

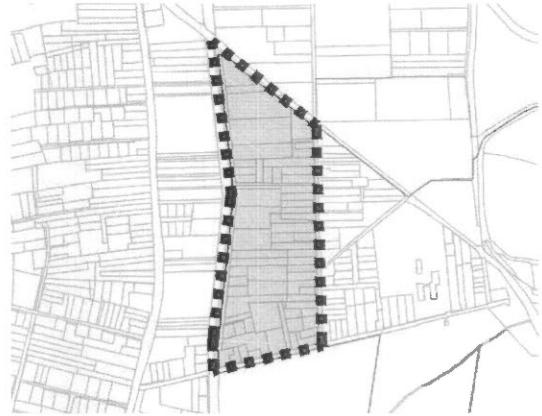


## 1.4 Átnézet térkép – kivágatok

1. Beavatkozási pont



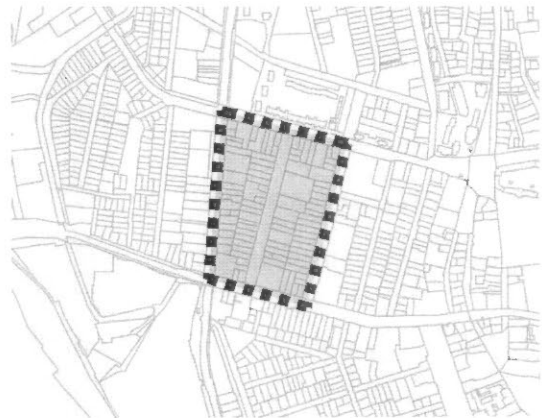
2. Beavatkozási pont



3. Beavatkozási pont



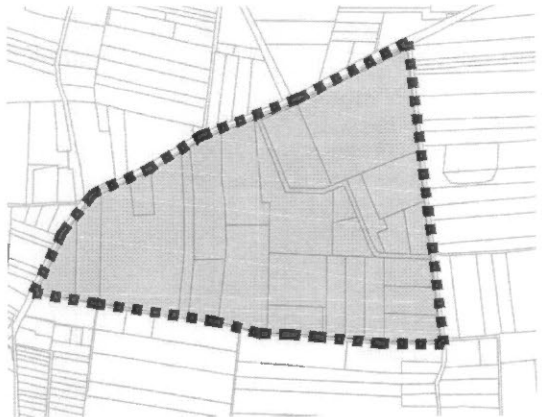
4. Beavatkozási pont



5. Beavatkozási pont

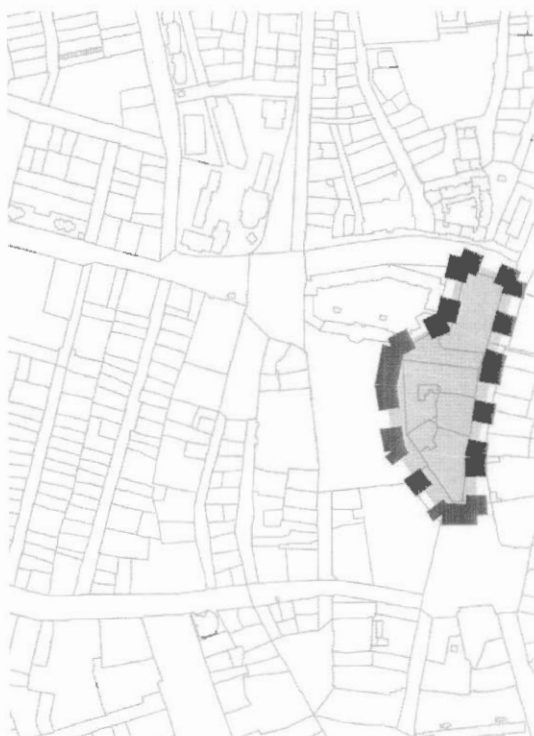
Az 5. beavatkozási ponton a módosítási tervezet elhalasztásra került.

6. Beavatkozási pont





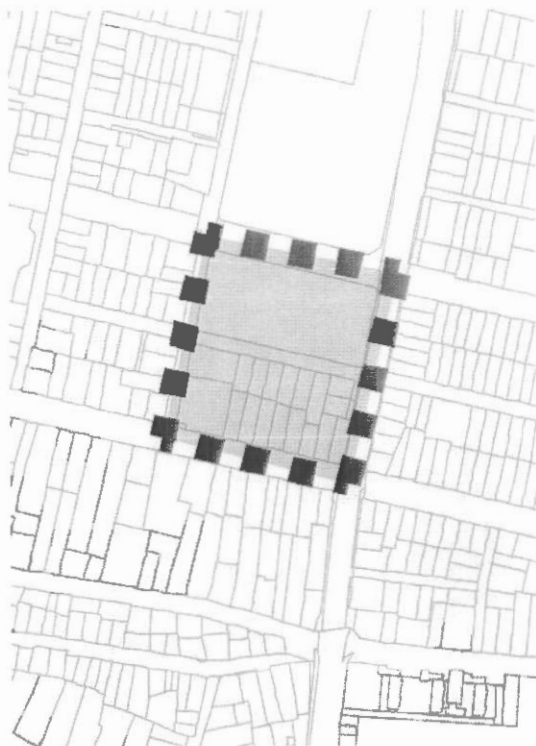
7. Beavatkozási pont



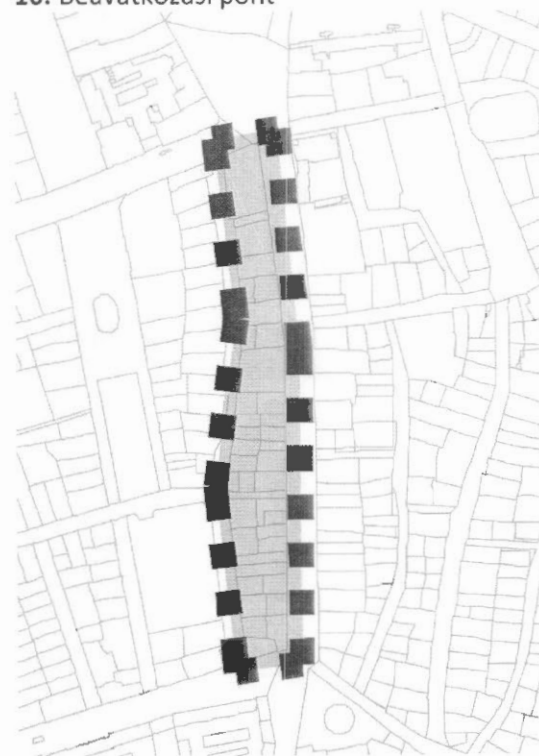
8. Beavatkozási pont



9. Beavatkozási pont



10. Beavatkozási pont





## 1.5 Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása

### 1.5.1 1. Beavatkozási pont

Nyíregyháza belterület északi részén az Állomás utca – Fürdő utca – Napfény utca – Erdőalja utca által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))

Kérelmező a tulajdonában lévő 15523, 15522 és a 15521 hrsz.-ú ingatlanok összevonását tervezi. A kialakuló új ingatlan eredményeképpen a 15542 hrsz.-ú II. rendű közlekedési célú közterület, önkormányzati tulajdonú út déli részének megtartása okafogyottá válik. A módosítás után az érintett útszakasz, a városképileg kedvező telekszerkezet kialakulása érdekében, telekkiegészítésként összevonhatóvá válik az előző három telek összevonásából kialakított ingatlannal.



Fotódokumentáció a beavatkozási pontról:



Az 1. számú módosítási terület Nyíregyháza északi részén helyezkedik el. Megközelítése gépjármű forgalom szempontjából a Kemecei útról (I. rendű közlekedési célú közterület) lehetséges. A tárgyi ingatlan jelen állapotában egy fűvesített sík terep, melyet a kérelmező használ saját telke megközelítésére. A terület az Önkormányzat tulajdonában van, kérelmező ingatlanaival közvetlen határos. Kérelmező fejlesztésének megvalósíthatósága érdekében megvásárolná a területet és ehhez a rendezési terv módosítása szükséges.

70.



Az övezet/építési övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	KÖá
Terület-felhasználás	II. rendű közlekedési célú közterület
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	-
Megengedett építménymagasság	-

Tervezett szabályozás	
Övezeti kód	Lke 400043
Terület-felhasználás	Kertvárosias lakózóna
Építészeti karakter	belső kertségi
Építési övezet kialakult-e	kialakult
Beépítési mód	adottságoktól függő
Megengedett legkisebb telekméret	adottságoktól függő
Megengedett legnagyobb beépítettség	30 %
Megengedett építménymagasság	6,5 m

A Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése által a város közigazgatási területére vonatkozó 21/2007. (VI.12) Közgyűlés rendeletével jóváhagyott többször módosított helyi építési szabályzatának **6. § (3) bekezdése értelmében:**

„(3) Kertvárosias lakózóna (Lke)

a) A terület jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő kertes, legfeljebb egy épülettömeget képező és legfeljebb két (a 17 sajátos előírásokkal rendelkező Sóstógyógyfürdő területén, az építési övezeti előírások betartásával kivételesen három) önálló rendeltetési egységet magában foglaló, többségében lakó- épületek elhelyezésére szolgál.

b) Az építési hely vonalában 20 m-nél keskenyebb telek esetén új épület építménymagassága legfeljebb 5,5 m, 16 m-nél keskenyebb teleknél legfeljebb 4,5 m lehet.

c) Ha a telek szélessége az építési hely vonalában 20 m-nél szélesebb, az előírások szerinti oldalhatáron álló építési mód helyett szabadonálló épület is építhető az egyéb övezeti előírások betartásával.

d) A területen

- legfeljebb kétlakásos lakóépület (a 17 sajátos előírásokkal rendelkező Sóstógyógyfürdő területén, az építési övezeti előírások betartásával kivételesen három rendeltetési egység), a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény, és kivételesen

- a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény, sportépítmény, szálláshely-szolgáltató építmény helyezhető el.

e) A d) pontban felsorolt kivételesen elhelyezhető építmények csak akkor telepíthetők, ha a szomszédos lakótelek felőli határokon – az építés helyét kivéve – kétszintes növénytelepítés 5 m széles sávban biztosítható.

f) A területen nem helyezhető el a megengedett lakásszámot meghaladó vendégszobaszámú épület, szálláshely szolgáltató épület és egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület.



- g) 20 A területen nem helyezhető el a megengedett lakásszámot meghaladó vendégszobaszámú épület és egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, kivéve a 17-es sajátos előírásokkal rendelkező területet, ahol kivételesen a megengedett lakásszámot meghaladó, de legfeljebb nyolc szobát tartalmazó egyéb szálláshely is létesíthető az egyéb előírások betartásával.
- h) A területen a zónára meghatározott legkisebb teleknagyságnál nagyobb telkeken a rendeltetési egységek száma az övezeti előírások szerint szabályosan kialakítható telkek arányában növekedhet. Ebben az esetben – amennyiben a szabályozási terv ezt megengedi – a telken belül – az építési helyen belül – több épület is építhető a vonatkozó előírások betartásával, de egy épületben legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el.
- i) A területen a zónára meghatározott legkisebb teleknagyságnál nagyobb telkeken a rendeltetési egységek száma az övezeti előírások szerint szabályosan kialakítható telkek arányában növekedhet. Ebben az esetben – amennyiben a szabályozási terv ezt megengedi – a telken belül – az építési helyen belül – több épület is építhető a vonatkozó előírások betartásával, de egy épületben legfeljebb két (a 17 sajátos előírásokkal rendelkező Sóstógyógyfürdő területén, az építési övezeti előírások betartásával kivételesen hat) rendeltetési egység helyezhető el.”



### 1.5.2 2. Beavatkozási pont

Nyíregyháza belterület északi részén a Tölgyes utca – Sikló utca – 30161 hrsz.-ú kivett közút – Érpataki (VIII.) - főfolyás által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))

Kérelmező a 30182/1 hrsz.-ú ingatlant érintően 2005. évben jogerős építési engedélyt szerzett, melynek kivitelezését 2006. évben kezdte el. Időközben Nyíregyháza digitális formátumú Rendezési Terve elkészült. A Kertvárosias lakózóna (Lke) és a Településközpont vegyes zóna (Vt) övezeti határa 2005. évben a tárgyi ingatlant érintően még az akkori északi telekhatáron volt kijelölve. Az időközben jóváhagyott telekalakítást a Rendezési Terv digitalizálása nem követte le, így az övezeti határ az újonnan kialakult telken és a jogszerűen megvalósított épületen keresztül halad, mely korlátozza a tulajdonos jogait, korlátozza a telek megoszthatóságát, illetve jelen állapotban az épület építési helyen kívül esik, mivel a Helyi Építési Szabályzat szerint az övezeti határ telekhatárnak minősül. A jelenleg hatályos övezeti határ betartása mellett nem biztosított az oldalkert előírt minimális mérete sem.

73



A 2. számú módosítási terület Nyíregyháza központjától mintegy 7 km-re Sóstógyógyfürdő szélén található. Megközelítése gépjármű forgalom szempontjából a Tölgyes utcáról (I. rendű közlekedési célú közterület) lehetséges. A tárgyi ingatlan jelen állapotában lakóépülettel beépített terület.

Az építési övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	Lke 413443
Terület-felhasználás	Kertvárosias lakózóna
Építészeti karakter	belső kertségi
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Megengedett legkisebb telekméret	720 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	30 %
Megengedett építménymagasság	6,5 m

Tervezett szabályozás	
Övezeti kód	Vt 313453
Terület-felhasználás	Településközpont vegyes zóna
Építészeti karakter	mezővárosi
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Megengedett legkisebb telekméret	720 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	40 %
Megengedett építménymagasság	6,5 m

A Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése által a város közigazgatási területére vonatkozó 21/2007. (VI.12) Közgyűlés rendeletével jóváhagyott többször módosított helyi építési szabályzatának **7. § (1) bekezdése értelmében:**

„(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, sportépítmény, parkolóház, valamint ahhoz kapcsolódó, épület alatti üzemanyagtöltő, 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. „



### 1.5.3 3. Beavatkozási pont

Nyíregyháza belterület északi részén a Jupiter utca- Szivárvány utca- Csónak utca- 0232/2 hrsz.-ú vasúti terület által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))

Kérelmező a tulajdonában lévő 15398 hrsz.-ú ingatlanának telekkiegészítéseként kívánja megvásárolni 15400 hrsz.-ú II. rendű közlekedési célú közterület, önkormányzati tulajdonú út északi telekrészét. A telekalakítás csak az érintett terület jelenleg hatályos rendezési tervi besorolásának módosítása után valósulhat meg.

75.



Fotódokumentáció a beavatkozási pontról:





A 3. számú módosítási terület Nyíregyháza Sóstógyógyfürdő üdülőterületének déli részén helyezkedik el. Megközelítése gépjármű forgalom szempontjából a Kemecei útról (I. rendű közlekedési célú közterület) lehetséges.

Az övezet/építési övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	KÖá
Terület-felhasználás	II. rendű közlekedési célú közterület
Építészeti karakter	-
Építési övezet kialakult-e	-
Beépítési mód	-
Megengedett legkisebb telekméret	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	-
Megengedett építménymagasság	-

Tervezett szabályozás	
Övezeti kód	Üh 40030
Terület-felhasználás	Hétfélgiházás üdülőzóna
Építészeti karakter	belső kertési
Építési övezet kialakult-e	kialakult
Beépítési mód	adottságoktól függő
Megengedett legkisebb telekméret	adottságoktól függő
Megengedett legnagyobb beépítettség	20 %
Megengedett építménymagasság	adottságoktól függő

A Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése által a város közigazgatási területére vonatkozó 21/2007. (VI.12) Közgyűlés rendeletével jóváhagyott többször módosított helyi építési szabályzatának **9. § (2) bekezdése értelmében:**

„(2) Hétfélgiházás zóna (Üh)

a) A terület legfeljebb két üdülőegységet magában foglaló üdülőépületek elhelyezésére szolgál.

b) A területen

- csak olyan építmények helyezhetők el, melyek a terület rendeltetésével összhangban vannak, ill. azt szolgálják.

- A területen

- állattartó épület – a lovas turizmust szolgáló lóistálló kivételével – állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló és ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény – terepszint alatti, fedett kialakítású kivételével – nem helyezhető el.

c) A területen hulladékudvar nem alakítható ki.”



#### 1.5.4 4. Beavatkozási pont

Nyíregyháza belterület nyugati részén a Mező utca - Rákóczi Ferenc utca - Búza utca - Bethlen Gábor utca által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))

A Mező utca - Rákóczi Ferenc utca sarkon lévő 5538,5582-5585, 5588 és 5589 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosa kéri a tömbre vonatkozó megengedett építménymagasság növelését 7,5m-ről 9,5-12,5m közöttire, hogy a Rákóczi utca mindkét oldalán azonos, városiasabb jellegű beépítés jöhessen létre. A tömb Mező utca felőli oldalán az építménymagasságot az önkormányzat már 2009-ben 7,5-9,5m közöttire növelte, de akkor technikai hiba folytán nem lett leválasztva övezeti határral a Rákóczi Ferenc utca felőli rész. Most ezt a hibát is javítjuk és hozzáigazítjuk az építménymagasságot a környezethez 7,5m-ről 9,5-12,5m közötti megengedett magasságúra.



A 4. számú módosítási terület Nyíregyháza Nagykörúttal határolt belterület nyugati részén helyezkedik el. Megközelítése gépjármű forgalom szempontjából a Mező utcáról (I. rendű közlekedési célú közterület) lehetséges. A módosítás során a Mező utca és a Rákóczi Ferenc utca utcaképe egységesebbé válik.

Az építési övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	Vt 215354
Terület-felhasználás	Településközpont vegyes zóna
Építészeti karakter	polgárvárosi
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	zárt sorú- általános
Megengedett legkisebb telekméret	600 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	40 %
Megengedett építménymagasság	7,5 m

Tervezett szabályozás	
Övezeti kód	Vt 215356
Terület-felhasználás	Településközpont vegyes zóna
Építészeti karakter	polgárvárosi
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	zárt sorú- általános
Megengedett legkisebb telekméret	600 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	40 %
Megengedett építménymagasság	9,5-12,5 m

A Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése által a város közigazgatási területére vonatkozó 21/2007. (VI.12) Közgyűlési rendeletével jóváhagyott többször módosított helyi építési szabályzatának **7. § (1) bekezdése értelmében:**

„(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) Két utcára nyíló teleknél két különálló épület is elhelyezhető az építési helyen belül – az övezetre vonatkozó egyéb előírások betartása mellett – a telek mindkét utcafrontján. „



### 1.5.5 5. Beavatkozási pont

Az 5. beavatkozási ponton a módosítási tervezet elhalasztásra került.

### 1.5.6 6. Beavatkozási pont

Nyíregyháza nyugati részén a Kálmánházi út – Nádasbokori út – 01042 hrsz.-ú út által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))

A Sollight Energia ESCO Kft. napelemes kiserőmű megvalósításának céljából a rendezési terv módosítását kéri a 01043/42 hrsz.-ú ingatlanon. A módosítás során a tárgyi ingatlanon jelölt „telken belüli kötelező zöldfelület (védőfásítás területe)” megszüntetését kéri, melyet többnyire saját tulajdonában lévő ingatlanjain visszapótol. A 01043/13 hrsz.-ú ingatlan az AGROGÁZ Nyíregyháza Termelő és Szolgáltató Kft. tulajdonában van, vele megállapodás jött létre, melyben hozzájárul a szabályozási terv tervezési javaslat szerinti módosításához.

A 6. számú módosítási terület Nyíregyháza központjától mintegy 6 km-re található. Megközelítése gépjármű forgalom szempontjából a Kálmánházi útról (I. rendű közlekedési célú közterület) lehetséges.

do.



Az építési övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	Ge 711864
Terület-felhasználás	Egyéb ipari gazdasági zónának
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadon álló - telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	4000 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	50 %
Megengedett építménymagasság	12,5-16,0 m

Tervezett szabályozás	
Övezeti kód	Ge 711864
Terület-felhasználás	Egyéb ipari gazdasági zónának
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadon álló - telepszerű
Megengedett legkisebb telekméret	4000 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	50 %
Megengedett építménymagasság	12,5-16,0 m

A Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése által a város közigazgatási területére vonatkozó 21/2007. (VI.12) Közgyűlés rendeletével jóváhagyott többször módosított helyi építési szabályzatának **8. § (4) bekezdése értelmében:**

„(4) Egyéb ipari zóna (Ge)

a) A terület a védőtávolságot nem igénylő, jellemzően ipari, energiaszolgáltatási 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.”

St.



### 1.5.7 7. Beavatkozási pont

Nyíregyháza városközpontjában a Véső utca – Szabadság tér - Kossuth Lajos tér - Dózsa György utca által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))

A módosítás célja a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási Terv összhangjának megteremtése. A Szabályozási Terven jelölt **Vk 1155XY** és a **Vk 1155XZ** sajátos előírással rendelkező övezeti kódok a Nyíregyháza 19/2005. (V. 5.) KGY rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI.12) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 36. § (2) bekezdése szerint a (2) BELVÁROS KELETI (2. sorszámú) TERÜLETÉRE VONATKOZÓ SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK övezet alá tartozik. A jelenleg hatályos övezeti határ nem foglalja magában a Dózsa György u. - Véső u. - Szabadság tér - Samassa József tér - Kossuth Lajos tér által határolt, **Vk 1155XY** és a **Vk 1155XZ** sajátos kóddal jelölt telektömböt, ezért a határvonal pontosítása, javítása szükséges. Ha a sajátos előírásként meghatározott övezeti határ javításra kerül, a Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat összhangba kerül. A rajzi feldolgozásból eredő technikai hibák javításra kerülnek.

#### **Az Ör. 7. § (2) bekezdése értelmében:**

„(2) Központi vegyes zóna (Vk)

a) A terület jellemzően több rendeltetési egységet magában foglaló központi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.

b) A területen elhelyezhető

ba) igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, egyházi, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális épület,

82





### 1.5.8 8. Beavatkozási pont

Nyíregyháza városközpontjában a Szabadság tér - 119/4 hrsz.-ú másodrendű közút - Bujtos utca által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))

A szabályozási tervben a Szabadság tér - 119/4 hrsz.-ú másodrendű közút - Bujtos utca által határolt telektömbön a **Vt 7126XY** jelű kód került feltüntetésre, azonban a jelenleg hatályos helyi építési szabályzatban ilyen sajátos övezeti előírásokkal rendelkező övezeti kód nem szerepel. Annak feltüntetése szükséges az Ör. - a város egy-egy részére érvényes sajátos előírásokról szóló - 36. § (2) f) pontjának kiegészítéseként is.

A (2) jelű sajátos övezetben előírt sajátos övezeti kódok sorszámozását is helyesbíteni szükséges, ugyanis a **Vt 200000** jelű zóna is 4. sorszámot kapott. Ez lesz az 5. pont, az új **Vt 7126XY** jelű kód előírásai pedig 6. pontként kerülnek be. Ezek technikai jellegű hibák javítása.

Ha a sajátos előírásként meghatározott övezeti kódok pontosításra kerülnek, a szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat összhangba kerül. A rajzi feldolgozásból eredő technikai hibák javításra kerülnek.

89,



Az övezet/építési övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

<b>Jelenlegi szabályozás (változatlan marad)</b>	
Övezeti kód	Vt 200000
Terület-felhasználás	Településközpont vegyes zóna
Építészeti karakter	polgárvárosi
Építési övezet kialakult-e	kialakult
Beépítési mód	adottságoktól függő
Megengedett legkisebb telekméret	kialakult, tovább nem csökkenthető
Megengedett legnagyobb beépítettség	kialakult, tovább nem növelhető
Megengedett építménymagasság	kialakult, a meglévő épületmagasság értéke a magasabb rendű út felé, az épületmagasság nem növelhető

<b>Tervezett szabályozás</b>	
Övezeti kód	Vt 7126XY
Terület-felhasználás	Településközpont vegyes zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló - általános
Megengedett legkisebb telekméret	1500 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	80 %
Megengedett építménymagasság	9,5-12,5m
Maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt	9,5 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 4 9,51-12,5 m építménymag. között legfeljebb 5

*Handwritten signature*

### 1.5.9 9. Beavatkozási pont

Nyíregyháza városközpontjában a Szegfű utca - Inczédy sor - Bujtos utca - István utca által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))

A tervezési terület az Ör. 36. § (2) bekezdése szerint a (2) BELVÁROS KELETI (2. sorszámú) TERÜLETÉRE VONATKOZÓ SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK övezet alá tartozik. Az István utca - Szegfű utca - Liliom utca - Inczédy sor által határolt telektömbön a hibásan Gk 71107X sajátos előírásként meghatározott övezeti kód cseréje szükséges a helyi építési szabályzatban szereplő, **Gk 71207X** övezeti kódra.

Az István utca - Liliom utca - Inczédy sor - Bujtos utca esetében a HÉSZ 19/2005. (V.5.) alaprendelete is tartalmazta a **Gk 21536Y** sajátos övezeti kódot a 36. § (2) bekezdése szerinti (2) BELVÁROS KELETI (2. sorszámú) TERÜLETÉRE VONATKOZÓ SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK-nál. A helyi építési szabályzatban nem szereplő Gk 71107X sajátos övezeti kód helyett a Gk 21536Y sajátos övezeti kód kedvezőbb állapotokat rögzít a tömbhöz, ugyanis a most lehetséges intenzív felhasználást (11-12,5m építménymagasság 5 beépíthető szinttel) a kedvezőbb intenzitáshoz rendezi vissza (6,5-8,0 m építménymagassággal és 2-3 beépíthető szinttel).

A sajátos előírásként meghatározott övezeti kódok pontosításra kerülnek, a Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat összhangba kerül. A rajzi feldolgozásból eredő technikai hibák javításra kerülnek.



Az övezet/építési övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Jelenlegi szabályozás	
Övezeti kód	Gk 71207X
Terület-felhasználás	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
Építészeti karakter	egyéb
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	szabadonálló - általános
Megengedett legkisebb telekméret	kialakult, tovább nem csökkenthető
Megengedett legnagyobb beépítettség	50 %
Megengedett legkisebb zöldfelület	20 %
Megengedett építménymagasság	11-12,5m
Maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt	legfeljebb 5

Tervezett szabályozás	
Övezeti kód	Gk 21536Y
Terület-felhasználás	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
Építészeti karakter	polgárvárosi
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	zárt sorú - általános
Megengedett legkisebb telekméret	600 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	50 %
Megengedett legkisebb zöldfelület	20 %
Megengedett építménymagasság	6,5-8,0m
Maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt	6,5 m építménymagasság között legfeljebb 2 6,51-8,0 m építménymagasság között legfeljebb 3



(Forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))

87



### 1.5.10 10. Beavatkozási pont

Nyíregyháza belvárosában a Szarvas utca - Kiss Ernő utca - Ér utca - 6061 hrsz.-ú másodrendű közút által határolt tömbben helyezkedik el a tervezési terület.



(Forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))

A Szarvas utca - Kiss Ernő utca - Ér utca - 6061 hrsz.-ú másodrendű közút által határolt telektömbre vonatkozóan a szabályozási terv **Vt 115X75** sajátos előírásként meghatározott övezeti kódot jelöl. A telektömböt érintő, 25/2012. (VI. 6.) Önk. rendelettel elfogadott módosítás 50%-ról 60%-ra növelte a tárgyi ingatlanok beépíthetőségét, mely következtében a sajátos övezeti kód Vt 115X75-re változott, azonban a helyi építési szabályzatban nem került feltüntetésre az új kód, ennek pótlása szükséges.

A módosítás során az építési hely a teljes telektömbre került kijelölésre, azonban a rajzi feldolgozás során a korábbi építési helyek határ- és méretvonalai nem kerültek törlésre, melyet javítani szükséges.

A sajátos előírásként meghatározott övezeti kódok pontosításra kerülnek, a Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat összhangba kerül. A rajzi feldolgozásból eredő technikai hibák javításra kerülnek.



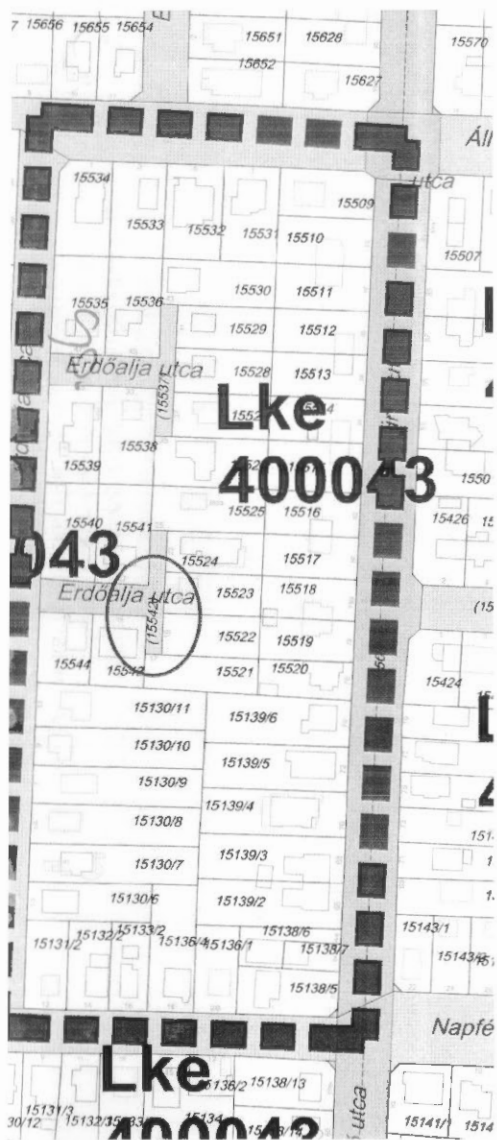
(Forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))

Az övezet/építési övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

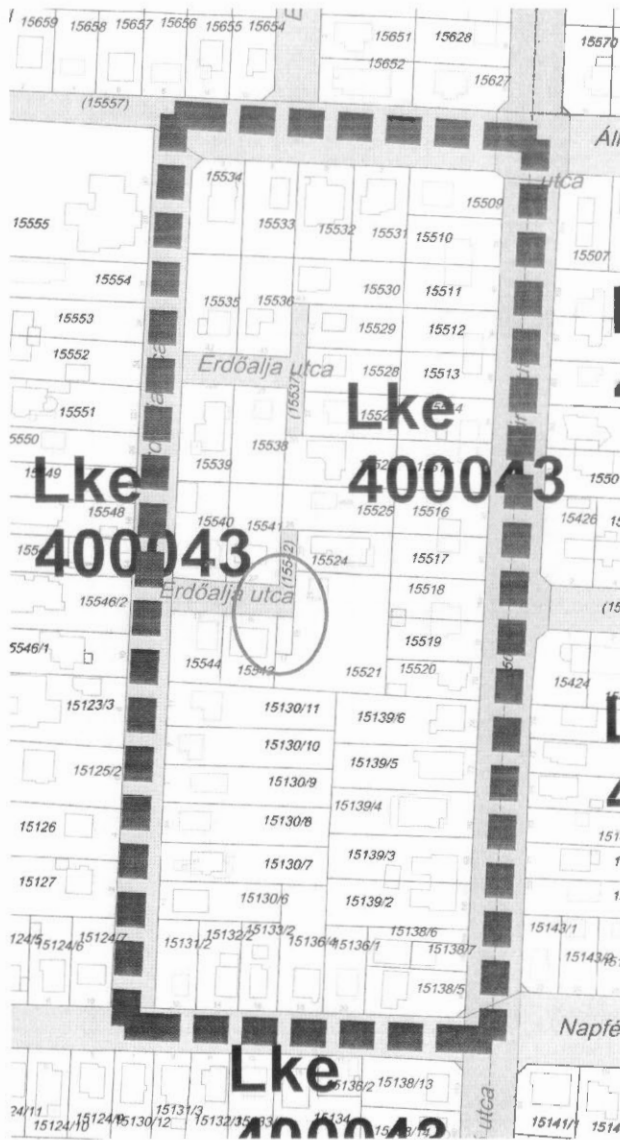
<b>Tervezett szabályozás</b>	
Övezeti kód	Vt 115X75
Terület-felhasználás	Településközpont vegyes zóna
Építészeti karakter	belvárosi
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	zárt sorú - általános
Megengedett legkisebb telekméret	500 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	60 %
Megengedett legkisebb zöldfelület	20 %
Megengedett építménymagasság	7,5-9,5 m

yháza Allomás utca- utca- Napfény utca- ja utca által határolt :	A Nyiregyháza 15542 hrsz.-ű II. rendű közlekedési célú közterületi besorolású ingatlan egy részének Kertvárosias lakózónára törtendő módosítása. Kkő→Lke	kivett közterület	Altalános közlekedési zóna (KÖá)	0,008	n.a.	Kertvárosias lakózóna (Lke)	0,008	n.a.
---	--	-------------------	--	-------	------	--------------------------------	-------	------

ros szabályozási terv kivonata



Tervezett szabályozási terv kivonata



: az állami alapadatok felhasználásával”

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

HATÁSOK

<b>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:</b>	Nem változik,
<b>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:</b>	Nem változik,
<b>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:</b>	Nem változik,
<b>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:</b>	Nem változik
<b>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:</b>	Nem változik,
<b>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:</b>	Nem változik,
<b>Lakó- és munkakörülmények:</b>	Nem változik,
<b>Építészeti és régészeti örökség védelme:</b> Épített örökségi elem a közelben nem található és ismert régészeti területen.	
<b>Környezet-, természet- és tájvédelem:</b> A tervezett módosítások a város kialakult táji adottságaihoz igazodnak, a változást nem okoznak.	
<b>Tájhasználat, tájszerkezet védelme:</b>	Nem változik,
<b>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:</b>	Termőföld igénybevétele
<b>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:</b>	Nem változik,
<b>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:</b>	Nem változik,
<b>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:</b>	Nem változik,
<b>Infrastukturális erőforrások kihasználása:</b>	Nem változik
<b>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:</b> A módosítással negatív hatások nem léphetnek fel a terület átsorolása és has.	

rút – Érpataki (VIII.) –  
iltal határolt terület

határ telekhatárra történő  
igazítása Lke→Vt

(Lke)

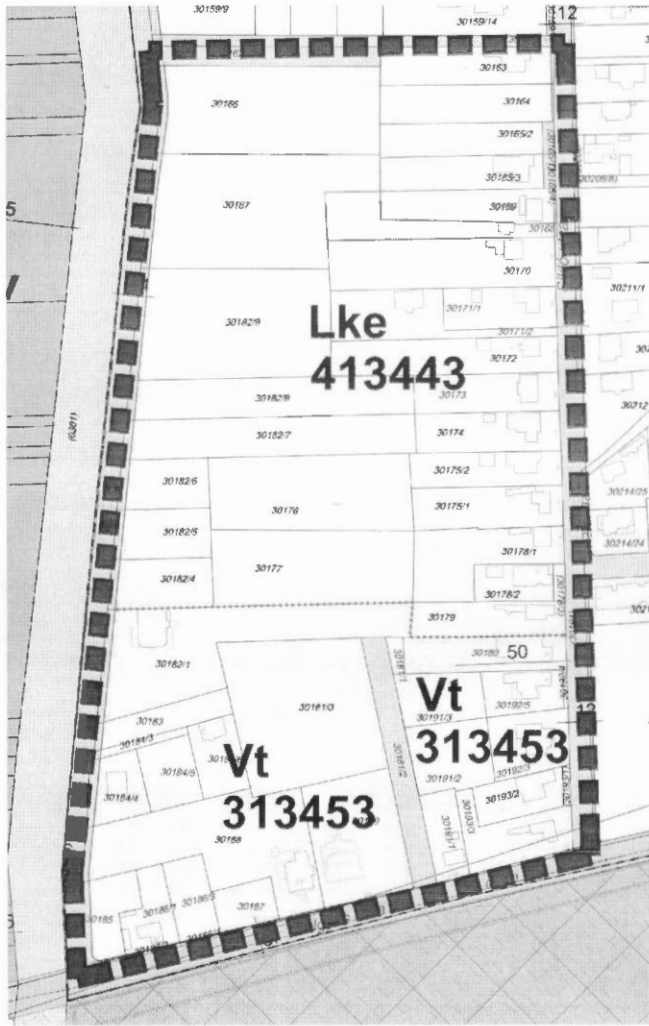
(Vt)

ályos szabályozási terv kivonata



z állami alapadatok felhasználásával”

Tervezett szabályozási terv kivonata



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:

Nem változ

A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:

Nem változ

A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:

Nem változ

A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:

Nem változ

A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:

Nem változ

Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:

Nem változ

Lakó- és munkakörülmények:

Nem változ

Építészeti és régészeti örökség védelme:

Épített örökségi elem a közelben nem található és ismert régészeti terület s

Környezet-, természet- és tájvédelem:

A tervezett módosítások a város kialakult táji adottságaihoz igazodnak, változást nem okoznak.

Tájhasználat, tájszerkezet védelme:

Nem változ

Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:

Termőföld más célú hasznosítás

Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:

Nem változ

Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:

Nem változ

Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:

Nem változ

Infrastukturális erőforrások kihasználása:

Nem változ

Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:

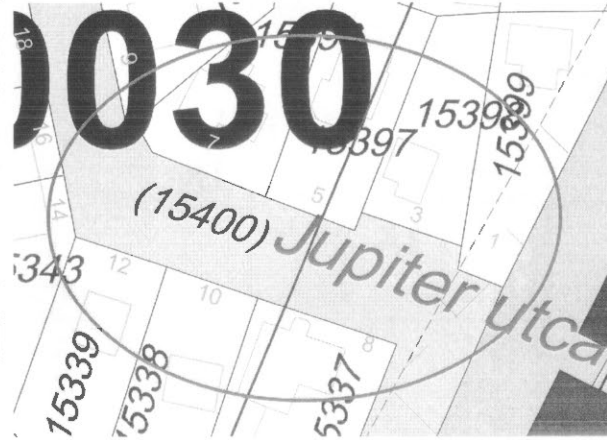
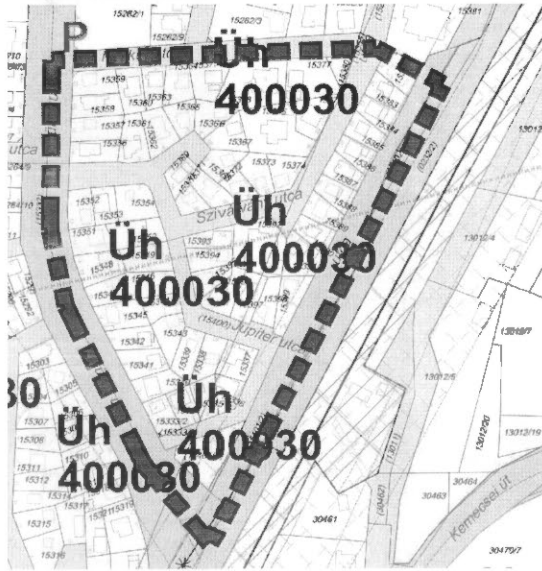
A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.

/2 hrsz.-ú vasúti terület  
atárolt telektömb

besorolási ingatlan egy részének  
Hétvégiházhas üdülőzónára történő  
módosítása.  
Kkő→Lke

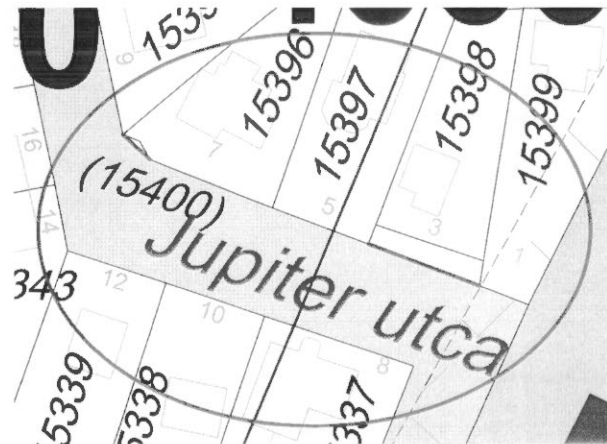
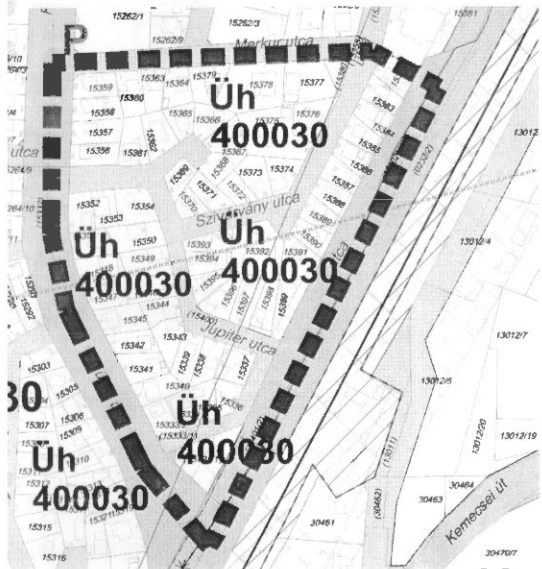
(KÖá)

Hatályos szabályozási terv kivonata



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

Tervezett szabályozási terv kivonata



HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:

Nem változik,

A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:

Nem változik,

A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:

Nem változik,

A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:

Nem változik,

A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:

Nem változik,

Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:

Nem változik,

Lakó- és munkakörülmények:

Nem változik,

Építészeti és régészeti örökség védelme:

Épített örökségi elem a közelben nem található és ismert régészeti területen.

Környezet-, természet- és tájvédelem:

A tervezett módosítások a város kialakult táji adottságaihoz igazodnak, változást nem okoznak.

Tájhasználat, tájszerkezet védelme:

Nem változik,

Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:

Termőföld igénybevétele nem növekszik,

Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:

Nem változik,

Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:

Nem változik,

Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:

Nem változik,

Infrastukturális erőforrások kihasználása:

Nem változik,

Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:

A módosítással negatív hatások nem léphetnek fel a terület átsorolása és hasznosítása során.

Bethlen Gábor utca  
 atárolt terület

megengedett  
 építménymagasságának  
 növelése.  
 Vt 215354 → Vt 215356

(Vt)

(Vt)

Átalyos szabályozási terv kivonata



Tervezett szabályozási terv kivonata



az állami alapadatok felhasználásával”

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

*Handwritten signature*

HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:

Nem változik

A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:

Nem változik

A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:

Nem változik

A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:

Nem változik

A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:

Nem változik

Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:

Nem változik

Lakó- és munkakörülmények:

Nem változik

Építészeti és régészeti örökség védelme:

Épített örökségi elem a közelben nem található és ismert régészeti területen.

Környezet-, természet- és tájvédelem:

A tervezett módosítások a város kialakult táji adottságaihoz igazodnak, a változást nem okoznak.

Tájhasználat, tájszerkezet védelme:

Nem változik

Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:

Termőföld igénybevétele

Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:

Nem változik

Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:

Nem változik

Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:

Nem változik

Infrastukturális erőforrások kihasználása:

Nem változik

Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:

A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.

ceni utca által határolt  
t

közterület – vízfelület és szárazulattá  
történő kijelölése, a 25956/1 hrsz.-ú  
ingatlan útszabályozási  
szélességének csökkentése és a  
módosítással érintett tömb Falusias  
lakózóna (Lf) besorolású területeinek  
Kertvárosias lakózónára (Lke)  
történő módosítása

I. rendű vízgazdálkodási  
célú közterület –  
vízfelület és szárazulat  
(Vg)  
II. rendű közlekedési  
célú közterület (KÖá)

**Az 5. beavatkozási ponton a módosítási tervezet elhalasztásra került.**

9/4.

HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:

A tervezett módosítás után újabb telkek alakulhatnak ki a területen előző  
lakásszükségletének megoldása lehetővé válik.

A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:

Nem változik,

A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:

Nem változik,

A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:

Nem változik

A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:

Nem változik

Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:

Nem változik,

Lakó- és munkakörülmények:

Nem változik

Építészeti és régészeti örökség védelme:

Épített örökségi elem a közelben nem található és ismert régészeti te  
rületen.

Környezet-, természet- és tájvédelem:

A tervezett módosítások a város kialakult táji adottságához igazodnak, a  
változást nem okoznak

Tájhasználat, tájszerkezet védelme:

Nem változik,

Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:

Nem változik

Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:

Nem változik,

Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:

Nem változik,

Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:

Nem változik,

Infrastrukturális erőforrások kihasználása:

Nem változik

Zöldfelület-, környezet- és természetkimélő fejlesztések támogatása:

A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.

tal határolt terület

Nyíregyháza 01043/42 hrsz.-ú ingatlanon telken belüli kötelező zöldfelület területének áthelyezése történik.

terület

zónának (Ge)

(Ge)

Hatályos szabályozási terv kivonata



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

Tervezett szabályozási terv kivonata



HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:

Nem változik,

A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:

Nem változik,

A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:

Nem változik,

A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:

Nem változik

A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:

Nem változik,

Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:

Nem változik,

Lakó- és munkakörülmények:

Nem változik,

Építészeti és régészeti örökség védelme:

Épített örökségi elem a közelben nem található és ismert régészeti területen.

Környezet-, természet- és tájvédelem:

A tervezett módosítások a város kialakult táji adottságaihoz igazodnak, a változást nem okoznak.

Tájhasználat, tájszerkezet védelme:

Nem változik,

Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:

Termőföld igénybev.

Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:

Nem változik,

Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:

Nem változik,

Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:

Nem változik,

Infrastuktúrális erőforrások kihasználása:

Nem változik

Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:

A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.

Dózsa György utca által  
ilt terület

(2) Sajátos övezet határán kívülre  
esnek, így az övezeti határ  
pontosítása szükséges

(2) Sajátos övezet

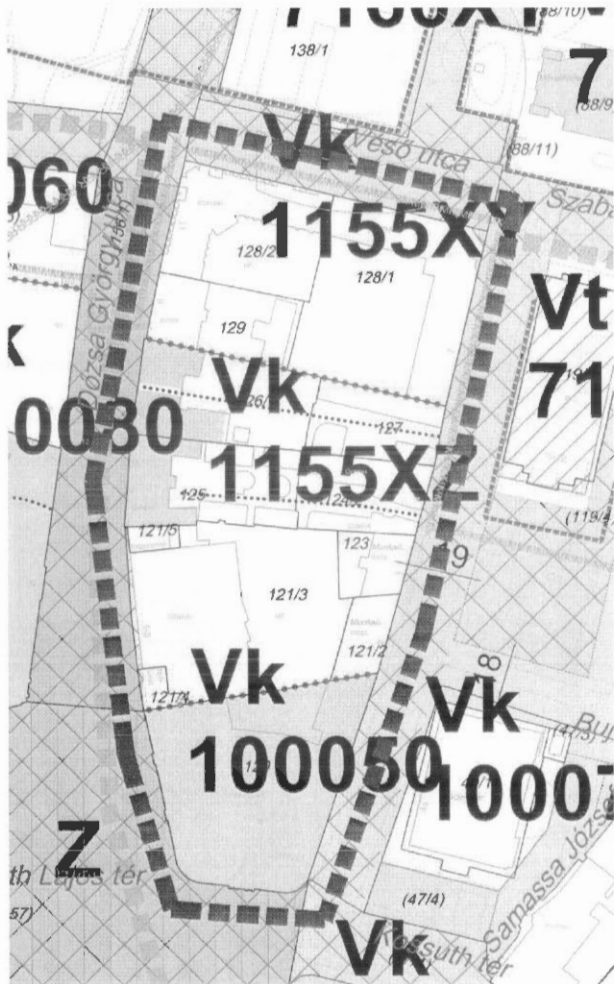
(technikai jellegű hiba jav  
- a területfelhasználási mód  
- HÉSZ előírásai nem változ

atályos szabályozási terv kivonata

Tervezett szabályozási terv kivonata



az állami alapadatok felhasználásával"



„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

HATÁSOK

**A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:**

Nem változik

**A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:**

Nem változik

**A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:**

Nem változik

**A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:**

Nem változik

**A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:**

Nem változik

**Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:**

Nem változik

**Lakó- és munkakörülmények:**

Nem változik

**Építészeti és régészeti örökség védelme:**

Épített örökségi elem a közelben nem található és ismert régészeti területen.

**Környezet-, természet- és tájvédelem:**

A tervezett módosítások a város kialakult táji adottságaihoz igazodnak, a változást nem okoznak.

**Tájhasználat, tájszerkezet védelme:**

Nem változik

**Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:**

Termőföld igénybevétele

**Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:**

Nem változik

**Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:**

Nem változik

**Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:**

Nem változik

**Infrastuktúrális erőforrások kihasználása:**

Nem változik

**Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:**

A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.

nrsz.-u masodrendu  
- Bujtos utca által  
lt terület

kiegészítése szukesges a  
szabályozási terven ábrázolt Vt  
7126XY jelű sajátos előírásként  
meghatározott övezeti kóddal

terület

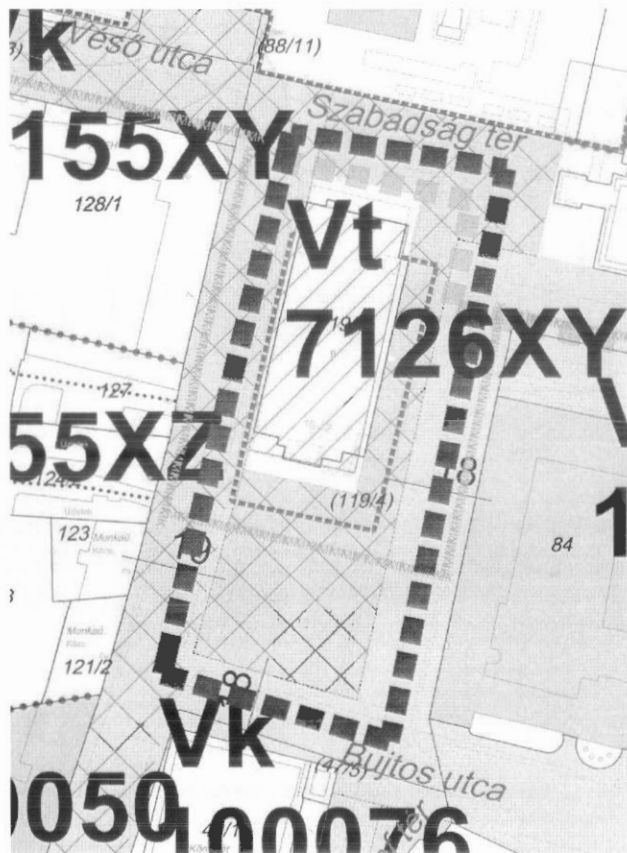
vegyes zona  
(Vt)

vegyes zona (VT)  
(2) Sajátos övezet –  
HÉSZ 36. § (2) f)

- a HÉSZ 36. § (2) T) b. pont  
jelű sajátos előírással kieg  
- a szabályozási tervben nin  
(technikai jellegű hiba javí  
- a területfelhasználási mód

szabályozási terv kivonata

Tervezett szabályozási terv kivonata (nem változik)



az állami alapadatok felhasználásával”

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

HATÁSOK

**A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:**

Nem változik,

**A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:**

Nem változik,

**A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:**

Nem változik,

**A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:**

Nem változik

**A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:**

Nem változik,

**Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:**

Nem változik,

**Lakó- és munkakörülmények:**

Nem változik,

**Építészeti és régészeti örökség védelme:**

Épített örökségi elem a közelben nem található és ismert régészeti területen.

**Környezet-, természet- és tájvédelem:**

A tervezett módosítások a város kialakult táji adottságaihoz igazodnak, a változást nem okoznak.

**Tájhasználat, tájszerkezet védelme:**

Nem változik,

**Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:**

Termőföld igénybevétele

**Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:**

Nem változik,

**Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:**

Nem változik,

**Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:**

Nem változik,

**Infrastrukturális erőforrások kihasználása:**

Nem változik

**Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:**

A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.

y sor - Bujtos utca -  
utca által határolt

kodja javításra kerül a HÉSZ-ben  
megjelölt Gk 71207X kódra. Az  
István utca - Liliom utca - Bujtos  
utca - Inczédy sor által határolt  
telektömbön a kialakult  
állapotnak megfelelő Gk 21536Y  
jelű kód kerül feltüntetésre  
Gk 71107X → Gk 71207X  
Gk 71107X → Gk 21536Y

terület

szolgáltatási  
gazdasági zóna  
(Gk)

szolgáltatási  
gazdasági  
zóna (Gk)

(technikai jellegű módosítás)  
- a HÉSZ előírásai nem változ-  
- a területfelhasználási mód

átályos szabályozási terv kivonata

Tervezett szabályozási terv kivonata



az állami alapadatok felhasználásával"

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

HATÁSOK

**A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:**

Nem változik,

**A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:**

Nem változik,

**A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:**

Nem változik,

**A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:**

Nem változik

**A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:**

Nem változik,

**Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:**

Nem változik,

**Lakó- és munkakörülmények:**

Nem változik,

**Építészeti és régészeti örökség védelme:**

Épített örökségi elem a közelben nem található és ismert régészeti területen.

**Környezet-, természet- és tájvédelem:**

A tervezett módosítások a város kialakult táji adottságaihoz igazodnak, a változást nem okoznak.

**Tájhasználat, tájszerkezet védelme:**

Nem változik,

**Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:**

Termőföld igénybevétele

**Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:**

Nem változik,

**Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:**

Nem változik,

**Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:**

Nem változik,

**Infrastuktúrális erőforrások kihasználása:**

Nem változik

**Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:**

A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.

másodrendű közút  
átártolt terület

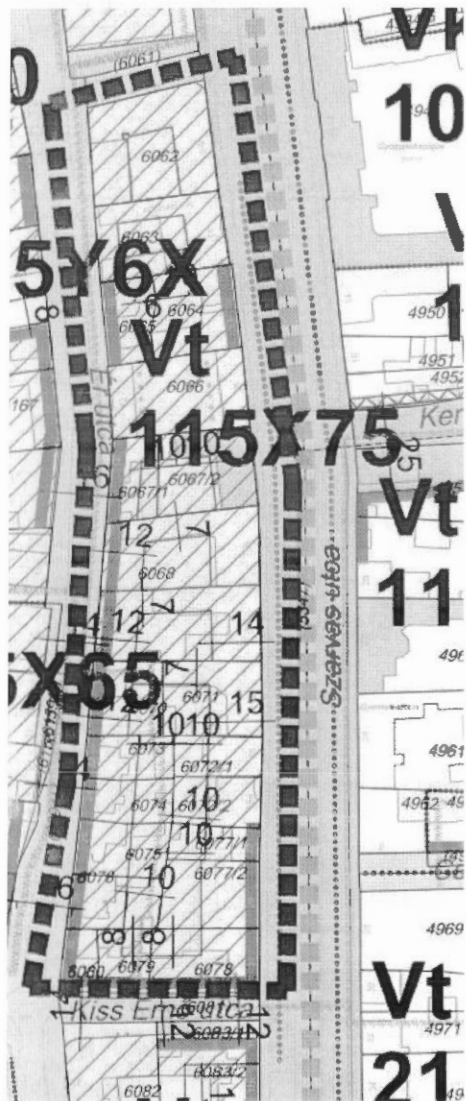
szabályozási terven ábrázolt Vt  
115X75 jelű sajátos előírásként  
meghatározott övezeti kóddal a  
(4) jelű Sajátos övezetben

(Vt)

(Vt)

jellegű hiba javítása),  
- a szabályozási tervben töröl-  
korábban nem törölt hátsól-  
méretvonalak,  
- a területfelhasználási mód

Átártolt szabályozási terv kivonata



Tervezett szabályozási terv kivonata



az állami alapadatok felhasználásával”

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:

Nem változik,

A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:

Nem változik,

A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:

Nem változik,

A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:

Nem változik,

A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:

Nem változik,

Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:

Nem változik,

Lakó- és munkakörülmények:

Nem változik,

Építészeti és régészeti örökség védelme:

Épített örökségi elem a közelben nem található és ismert régészeti területen.

Környezet-, természet- és tájvédelem:

A tervezett módosítások a város kialakult táji adottságaihoz igazodnak, a változást nem okoznak.

Tájhasználat, tájszerkezet védelme:

Nem változik,

Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:

Termőföld igénybevétele

Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:

Nem változik,

Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:

Nem változik,

Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:

Nem változik,

Infrastrukturális erőforrások kihasználása:

Nem változik,

Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:

A tényleges használatot nem változtatja meg, hatása nincs.



### 3 Településszerkezeti módosítások

Határozat-tervezet

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
Közyűlésének  
...../2020. (...) számú  
határozata**

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

#### A közgyűlés

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

- a ...../2020. (...) számú határozattal módosított és kiegészített településszerkezeti tervi leírást az alábbiak szerint módosítja:

- a Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatalának Főépítési Osztálya által készített FŐÉP/...../2020. törzsszámú tervét figyelembe véve a város közigazgatási területére elfogadott településszerkezeti tervének módosítását a mellékelt településszerkezeti terv szerint **jóvähagyja**.

Nyíregyháza, 2020.

#### Erről értesülnek:

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

Ügyiratszám: FŐÉP/561-26/2020.  
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA  
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.  
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

100.



A 117/2005. (V.4) sz. határozattal elfogadott Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Településszerkezeti tervének és a szerkezeti terv leírás módosításának jóváhagyásáról szóló ...../2020. (...) számú önkormányzati határozat melléklete

1.

A leírás kiegészül a IV/A fejezettel:

„IV/A fejezet  
A Biológiai aktivitás érték változása”

Ssz.	A	B	C
1.	a ...../2020. (...) KGY határozattal jóváhagyott önkormányzati módosítással végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított) - Rendezési terv módosítása MÓDOSÍTÁSOK III. – 2020. néven 3 beavatkozási ponton tárgyalásos eljárásban	létre jött és rögzített biológiai aktivitásérték változás többlet értéke	+ 15,560
2.	A ...../2020. (...) számú önkormányzati módosító határozattal végrehajtott terület-felhasználási változások során	a biológiai aktivitásérték módosítás előtti kiinduló érték	- 0,737
3.	(hektár területi mértékegységre számított)	a biológiai aktivitásérték módosítás utáni záró érték	+ 0,136
4.	- Rendezési terv módosítása MÓDOSÍTÁSOK IV. – 2020. néven 10 beavatkozási ponton egyszerűsített eljárásban	létre jött és rögzítendő biológiai aktivitásérték változás értéke	+ 14,959



Nyíregyháza Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terv - Jelmagyarázat

Területfelhasználás		Sávjeljel: szélesség m./m	Közművenneltetés	Leírás
Kód	Jel			
1.1	Ln	1,5	Teljes	Nagyvárosias lakóterület
1.2	Lk	1,2	Teljes	Kisvárosias lakóterület
1.3	Lke	0,35	Teljes	Kertvárosias lakóterület
1.4	Lf	0,2	Részleges	Falusias lakóterület
2.1	Vl	0,9	Teljes	Településközponti vegyes terület
2.2	Vk	1,1	Teljes	Központi vegyes terület
3.1	Gk	0,6	Teljes	Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági terület
3.2	Gip	0,5	Teljes	Zavaró hatású ipari gazdasági terület
3.3	Ge	0,5	Teljes	Egyéb ipari gazdasági terület
4.1	Üü	0,3	Teljes	Üdülőházas üdülőterület
4.2	Üh	0,15	Teljes	Hétvégiházas üdülőterület
5.1	Kke	0,6	Teljes	Különleges kereskedelmi célú terület
5.2.1	Ki	0,6	Teljes	Különleges intézményi terület >=10% beépítettséggel
5.2.2	Ki0	0,05	Teljes	Különleges intézményi terület <10% beépítettséggel
5.4	Kho	0,2	Részleges	Különleges honvédelmi terület
5.5	Kh	0,01	Részleges	Különleges hulladék elhelyezésére szolgáló terület
5.6	Kk	0,15	Részleges	Különleges városüzemeltetési célokat szolgáló kertészeti terület
5.7	Kk0	0,25	Teljes	Különleges közlekedési terület
6.1.0	KÖÁ			Általános közlekedési terület
6.2.0	KÖV			Vasúti közlekedési terület
7.0	Z			Zöldterület
8.1.0	Ee			Egészségügyi- turisztikai célú erdő
8.2.0	Ev			Védelmi célú erdő
8.3.0	Eg			Gazdasági célú erdő
9.1.0	Mk			Mezőgazdasági kertes terület
9.2.0	Má			Mezőgazdasági általános terület
9.3.0	Mko			Mezőgazdasági korlátozott használatú terület
10	Vg			Vízgazdálkodási terület

- Kereskedelmi- szolgáltató sáv
- Kozpark jellegű zóldsáv
- Erdő jellegű zóldsáv
- Tartalek temető

**Művi értékvédelem**

- Régészeti terület
- Helyi védettségű telekszerkezet

**Táj és természetvédelem**

- Natura 2000 terület
- Ex lege védett terület határa
- Természeti terület határa
- Ökológiai hálózat
- Helyi jelentőségű védett ill. védelemre javasolt természeti terület határa

**Környezetvédelem**

- Bányatelek területe
- Védőtávolságok
- Jelentősebb vízfolyás
- Rekuliválандó terület

**Közlekedés**

Meglévő Tervezett

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

**Közművek, híradás**

- Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely
- Távfitómű
- Villamos állomás
- Szennyvíztisztítómű
- Híradástechnikai torony

**Intézmények**

- Igazgatási központ
- Oktatási központ- főiskola
- Művelődési központ
- Egyházi központ
- Kórház
- Kereskedelmi (bevásárló) központ
- Plac
- Vásárváros
- Kiránduló központ
- Turisztikai alközpont
- Arborétum, botanikus kert
- Vadáspark
- Lovaglás
- Sportközpont
- Szabadidőközpont
- Strand
- Termálközpont
- Vidámpark
- Elménypark
- Kemping
- Szálloda
- Temető
- Kegyeleti park
- Kitató
- Egészségügyi központ

**Egyéb tervi elemek**

- Településhatár
- Belterületi határ
- Tervezett belterületi határ
- Városkapu
- Városrész- központ
- Szintvonal
- Gyógyhely
- Gyógyhely védőterülete
- Hidrogeológiai védőzóna
- Településképvédelmi terület határa
- Közmű elhelyezésére szolgáló terület
- Területi lehatárolás

102.



Terrületfelhasználás	Kód	Jel	Szintesev- arány ar m	Külsőhatárok	Leírás
1.1	Ln	1.5	Teljes	Teljes	Nagyvárosias lakóterület
1.2	Lk	1.2	Teljes	Teljes	Kisvárosias lakóterület
1.3	Lke	0.35	Teljes	Teljes	Kertvárosias lakóterület
1.4	Lf	0.2	Részleges	Teljes	Falusias lakóterület
2.1	Vt	0.9	Teljes	Teljes	Településközponti vegyes terület
2.2	Vk	1.1	Teljes	Teljes	Központi vegyes terület
3.1	Gk	0.6	Teljes	Teljes	Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági terület
3.2	Gip	0.5	Teljes	Teljes	Zavaró hatású ipari gazdasági terület
3.3	Ge	0.5	Teljes	Teljes	Egyéb ipari gazdasági terület
4.1	Üu	0.3	Teljes	Teljes	Üdülőházas üdülőterület
4.2	Üh	0.15	Teljes	Teljes	Hétvégiházas üdülőterület
5.1	Kke	0.6	Teljes	Teljes	Különleges kereskedelmi célú terület
5.2.1	Kk	0.6	Teljes	Teljes	Különleges intézményi terület >=10% beépítettség
5.2.2	Kk0	0.05	Teljes	Teljes	Különleges intézményi terület <10% beépítettség
5.4	Kho	0.2	Részleges	Teljes	Különleges hivatalmi terület
5.5	Kh	0.01	Részleges	Teljes	Különleges hulladék elhelyezésére szolgáló terület
5.6	Kx	0.15	Részleges	Teljes	Különleges városüzemeltetési célokat szolgáló terület
5.7	Kk0	0.25	Teljes	Teljes	Különleges közlekedési terület
6.1.0	KÖA				Általános közlekedési terület
6.2.0	KÖV				Vasúti közlekedési terület
7.0	Z				Zöldterület
8.1.0	Ee				Egészségügyi- turisztikai célú erdő
8.2.0	Ev				Védelmi célú erdő
8.3.0	Eg				Gazdasági célú erdő
9.1.0	Mk				Mezőgazdasági kertés terület
9.2.0	Má				Mezőgazdasági állatállomány terület
9.3.0	Mko				Mezőgazdasági korlátozott használatú terület
10	Vg				Vízgazdálkodási terület
5.8.	K-Eg				Megülő energiatermék hasznosításának célterülete

- Kereskedelmi- szolgáltató sáv
- Közpark jellegű zöldsáv
- Erdő jellegű zöldsáv
- Tartálek terület

- Művi értékvédelem**
- Régészeti terület
  - Hejly védettségi telekazerkezet

- Táj és természetvédelem**
- Natura 2000 terület
  - Ex lege védett terület határa
  - Természeti terület határa
  - Ökológiai hálózat
  - Hejly jelentőségű védett ill. védelemra javasolt természeti terület határa

- Környezetvédelem**
- Bányássterület
  - Védőtávolságok
  - Jelentősebb vízfolyás
  - Rekultiválendő terület

- Közlekedés**
- Megülő Tervezett**
- Autópálya
  - Országos főút
  - Országos mellékút, települési főút
  - Gyűjtőút
  - Külsőút
  - Távlati vasúti nyomvonal
  - Szintbent csomópont
  - Különleges csomópont
  - Híd
  - Jelentősebb közhasználatú parkolóhely
  - Autóbusz-pályaudvar
  - Vasúti pályaudvar
  - Vasútmegálló
  - Repülőtér
  - Útpajzs
- Intézmények**
- Igazgatási központ
  - Oktatási központ-típus
  - Művelődési központ
  - Egyházi központ
  - Kórház
  - Kereskedelmi bevásárló központ
  - Vásárterület
  - Kiránduló központ
  - Turisztikai központ
  - Arboretum, botanikus kert
  - Vadászpark
  - Lovaglás
  - Sportközpont
  - Szabadidőközpont
  - Sztrád
  - Termékek központ
  - Védőpark
  - Erdényipark
  - Kemping
  - Szálloda
  - Temető
  - Kiránduló park
  - Kiállítás
  - Egészségügyi központ

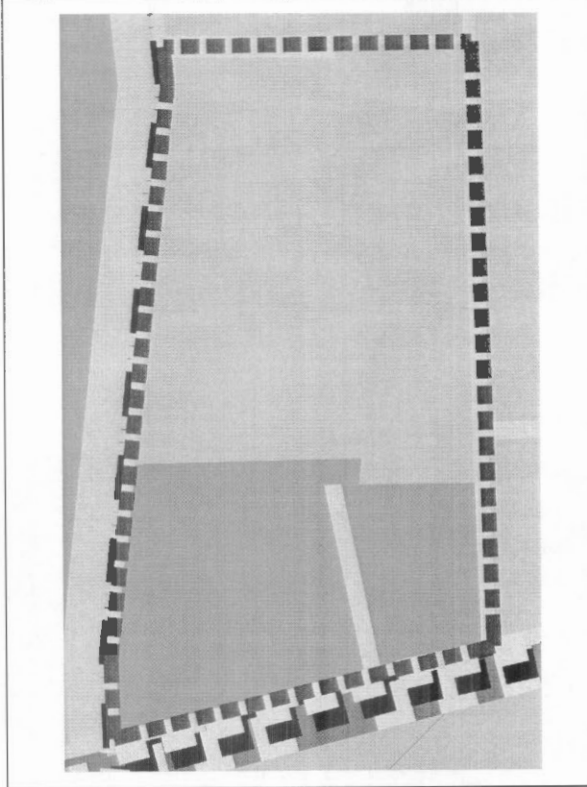
- Közművek, hirtadás**
- Kommunális szeméthulladék-lerakó és kezelőhely
  - Távűtőmű
  - Villamos állomás
  - Szennyvíztisztítómű
  - Hirtadás-technikai torony
- Egyéb tervi elemek**
- Településhatár
  - Beépítési határ
  - Tervezett beltérhatár
  - Városkapu
  - Városrész-központ
  - Szintvonal
  - Gyógyhely
  - Gyógyhely védőterület
  - Hidrogeológiai védőterület
  - Településképzőhatár
  - Közmű elhelyezése

A ...../2020 (...) sz. határozattal módosított és ki...  
A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.  
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala  
Főépítészeti Osztály



2. Beavatkozási pont

**Tervezett Településszerkezeti terv kivonat**  
*„Készült az állami alapadatok felhasználásával”*



104.



#### 4 Alátámasztó munkarész

##### 4.1 Főépítési nyilatkozat

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

**Kovács Rita**  
városi főépítész



#### 4.2 Urbanisztikai vizsgálat (4. Beavatkozási pont)

A 4. Beavatkozási pontnál az érintett telektömb (Mező utca - Rákóczi Ferenc utca - Búza utca - Bethlen Gábor utca – 1. terület) jelenlegi előírásai nem teszik lehetővé a telektulajdonos beruházási szándékának megvalósítását. A projekt létrehozásához szükséges a jelenleg hatályban lévő településrendezési eszközök módosítása, ami jelen esetben az előírt építménymagasság növelését jelentené.

Az építménymagasság optimális meghatározásához a módosítással érintett telektömbön kívül még 4 terület került elemzésre:

- 2. terület / Mező utca – Árok utca – Búza utca – Rákóczi utca
- 3. terület / Rákóczi utca – Búza utca – Árok utca – Búza tér
- 4. terület / Bethlen Gábor utca – Búza utca – Rákóczi utca – Új utca
- 5. terület / Bethlen Gábor utca – Pacsirta utca – Rákóczi utca – Búza utca

Az 1. számú terület beépítését tekintve jellemzően földszintes lakóépületekből áll, melyet a Búza utca irányából néhány emeletes épület, a Mező utca dél-nyugati részén pedig egy pár többemeletes társasház bont meg.

A 2. számú terület beépítését többszintes társasházak jellemzik, melyek térbeli elhelyezkedése szabályos függőleges észak-dél, valamint vízszintes kelet-nyugati irányúak. A tömbön belüli térszerkezet kialakítása letisztult, könnyen áttekinthető. Az épületek elhelyezése az általuk közre zárt területet alkalmassá tette egy biztonságosabb, gépjármű forgalomtól elzárt, városi zajokkal kevésbé terhelt játszótér kialakítására.

A tömbben elhelyezett épületek magassága jelentősen eltér a körülötte megépült épületekétől, azoktól jóval nagyobb szintszámmal rendelkezik. Ezt a magas szintszámot próbálja ellensúlyozni a terület nyugati részén kialakított bokrokkal, fákkal telepített park.

A 3. számú terület jellemzően már újabb építésű társasházakkal beépült tömb. A szintszámok tekintetében nem túl nagy mértékben, de már látható módon eltér a területre jellemző 1 szintszámmal rendelkező épületekéhez képest.

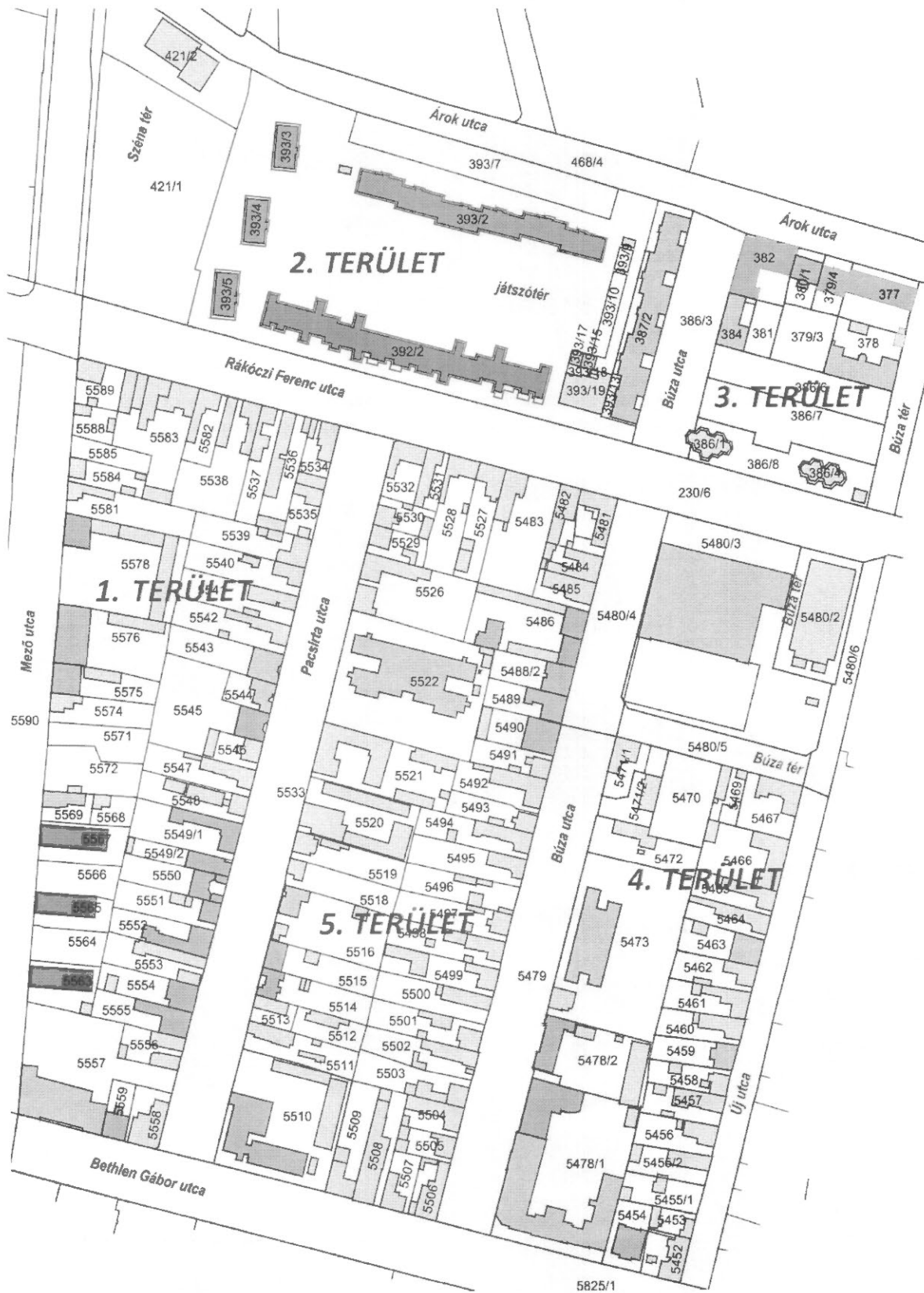
A 4. számú terület nyugati oldalát tekintve jórészt intézményi épületekkel beépített, melyek funkcióiból eredően is több szintet igényelnek. A tömb keleti oldala még itt is jellemzően földszintes lakóépületekből áll.

Az 5. számú terület jellegzetesen földszintes lakóépületek összességéből áll, melyeknek egységét két többszintes karakteres intézményi épület bontja meg.

Az öt telektömb vizsgálata során megállapítható, hogy a kitűzött célok elérése lehetségessé válhat, egyedi szabályozási előírások rögzítésével.

A város észak-nyugati irányból a Tokaji úton közelíthető meg, ennek folytatásaként a Rákóczi utcára érkezünk. Ez már a Nagykörúton belül eső terület. Az egységesebb településképi megjelenés szempontjából szükséges az utca mindkét oldalán közel azonos beépítési feltételek megteremtése. A gazdasági szempontokat is figyelembe véve egy újabb park kialakítása nem indokolt, de az ott élők zöldfelületi igényeit ebben az esetben is figyelembe kell venni. Mivel a beruházás során akár több 6-7 emeletes épület jelenik majd meg az adott útszakaszon és az eddig jellemzően csak földszintes épületek helyére (az épületek mögött jellemzően növényekkel telepített hátsókertekkel) kerülnek ezért fontos a terület helyi klímájának változását is figyelembe venni. A koncepció során a megjelenés mellett ez is fő szempont volt így a tervezett épületek a telkek zöldfelületi mutatóján kívül önmagukban is hozzájárulnak az optimális klíma alakulásához.

A tervezett épületek a Rákóczi utca északi oldalán már megépült lépcsőzetesen visszahúzott épületekhez illeszkednek, ezekhez hasonló megjelenéssel alkalmazkodnak a kialakuló utcaképhez.



**Jelmagyarázat**

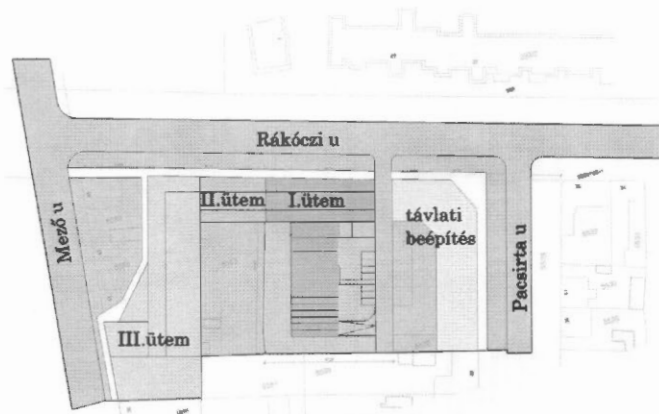
	Földszint		Fsz. + 3 emelet		Fsz. + 6 emelet
	Fsz. + 1 emelet		Fsz. + 4 emelet		Fsz. + 7 emelet
	Fsz. + 2 emelet		Fsz. + 5 emelet		Fsz. + 8 emelet
					Fsz. + 9 emelet

Ügyiratszám: FŐÉP/561-26/2020.  
**NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA**  
 4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.  
 Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

107

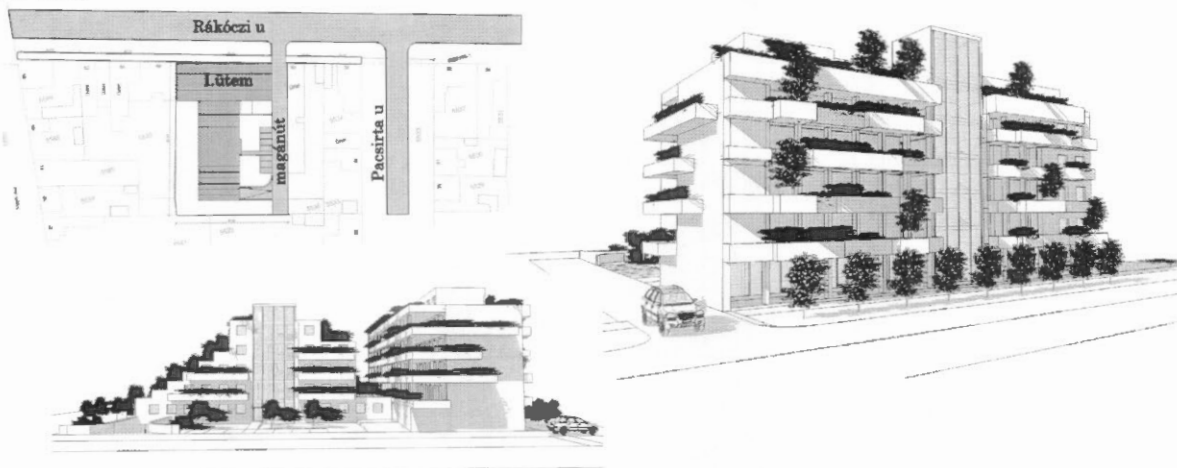


## Tervezett beruházás – Beépítési terv kivonatok

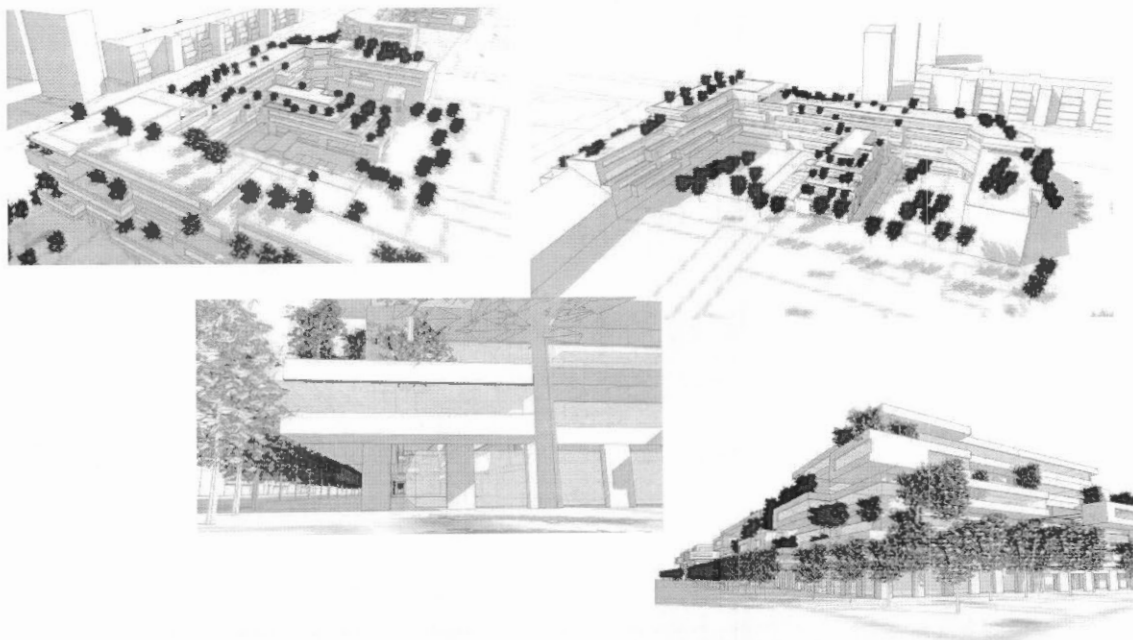


Mező utca – Rákóczi utca sarok ütemezett helyszínrajz  
Tervező: László Zoltán É-1-15-0072 (4400 Nyíregyháza, Kassa köz 1.)

### I. ÜTEM



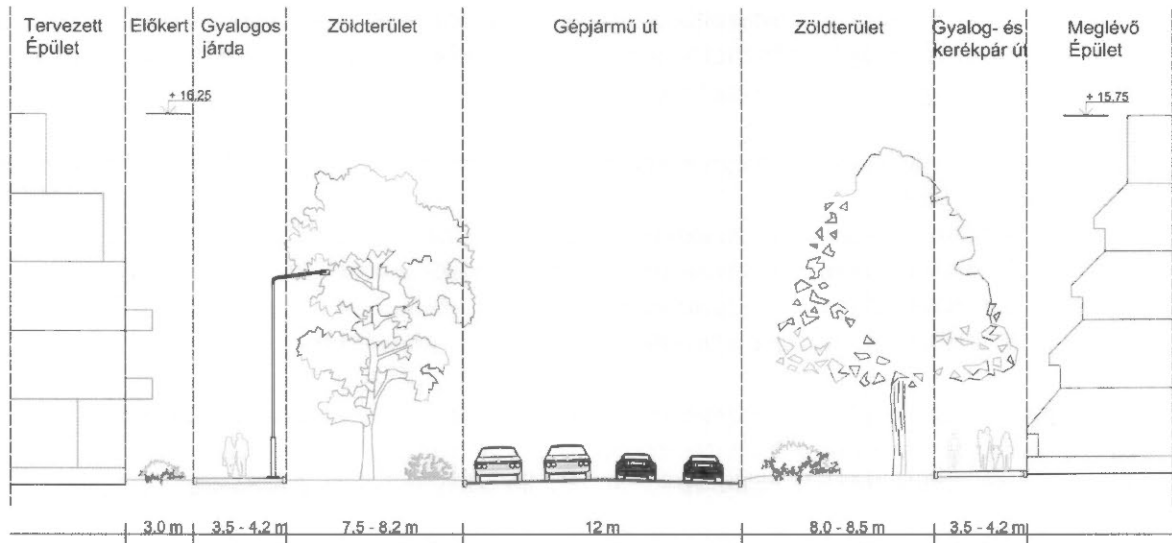
### TELJES BEÉPÍTÉS



Ügyiratszám: FŐÉP/561-26/2020.  
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA  
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.  
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

108.

### 4.3 Terepi metszet (4. Beavatkozási pont) Búza utca- Rákóczi utca (Nézet iránya: Tokaji út)



Az egységesebb településképi megjelenés szempontjából szükséges az utca mindkét oldalán közel azonos beépítési feltételek megteremtése. A beruházó kérésére az övezeti kódban az építménymagasság meghatározása 6-os jelűre változik. Ez magasságilag maximálisan 12,5 métert jelent, amit az építménymagasság számításával kell igazolni. Szintszámokat tekintve maximálisan 5 szint engedélyezhető (fsz.+ 3 emelet + tetőtér).

Az érintett tömbben a tervezett lakópark kialakítása ütemezetten történik. Az első ütemben 40 körüli lakásszámot, földszinti üzleteket, udvari kétszintes gépkocsielhelyezést terveznek. A Rákóczi utcai oldalon földszint+ négy emelet+ penthaus szintet, az udvarin alagsor+ földszint+ három emeletet kívánnak kialakítani, valamint intenzíven kialakított zöld tetőket, és zöld homlokzatokat.



#### 4.4 Urbanisztikai vizsgálat (9. Beavatkozási pont)

A **9. Beavatkozási pontnál** az érintett telektömb (*Bujtos utca – Inczedy sor – Liliom utca – István utca, 1. terület*) nyugati építési övezeténél a helyi építési szabályzatban nem szereplő Gk 71107X sajátos övezeti kód helyett a Gk 21536Y sajátos övezeti kód kedvezőbb állapotokat rögzít a tömbhöz, ugyanis a területfelhasználás intenzitása csökken. A most lehetséges intenzív felhasználást (11-12,5m építménymagasság 5 beépíthető szinttel) a kedvezőbb intenzitáshoz rendezi vissza (6,5-8,0 m építménymagassággal és 2-3 beépíthető szinttel).

Az építménymagasság optimális meghatározásához a módosítással érintett telektömbön kívül még 4 terület került elemzésre:

- **2. terület** / *Liliom utca – Inczedy sor – Szegfű utca – István utca*
- **3. terület** / *Liliom utca – István utca – Szegfű utca – Géza utca*
- **4. terület** / *Bujtos utca – István utca – Liliom utca – Géza utca*
- **5. terület** / *Bocskai utca – Inczedy sor – Bujtos utca – Kálmán utca*

Az 1. számú terület beépítését tekintve jellemzően földszintes lakóépületekből áll, melyet az István utca – Liliom utca sarkán lévő 3 szintes épület és a Bujtos utca – István utca sarkán lévő 4 szintes épült bont meg. Az érintett telektömb beépítési módját tekintve jellemzően zárt sorú beépítés.

A 2. számú terület egy helyrajzi szám alatt lévő ingatlanból áll, amin egy két szintes hézagos zárt sorú módon telepített kereskedelmi épület helyezkedik el.

A 3. számú terület jellemzően még földszintes épületekből áll. Ezt a jelleget a Szegfű utca irányából két újabb építésű 3 szintes épület kezdi átforgatni. A terület szintszámok tekintetében nem túl nagymértékben, de már látható módon eltér a rá jellemző 1 szintszámmal rendelkező épületekéhez képest. Erre a telektömbre egyértelműen kijelenthető, hogy beépítési módját tekintve zárt sorú általános módon épület be.

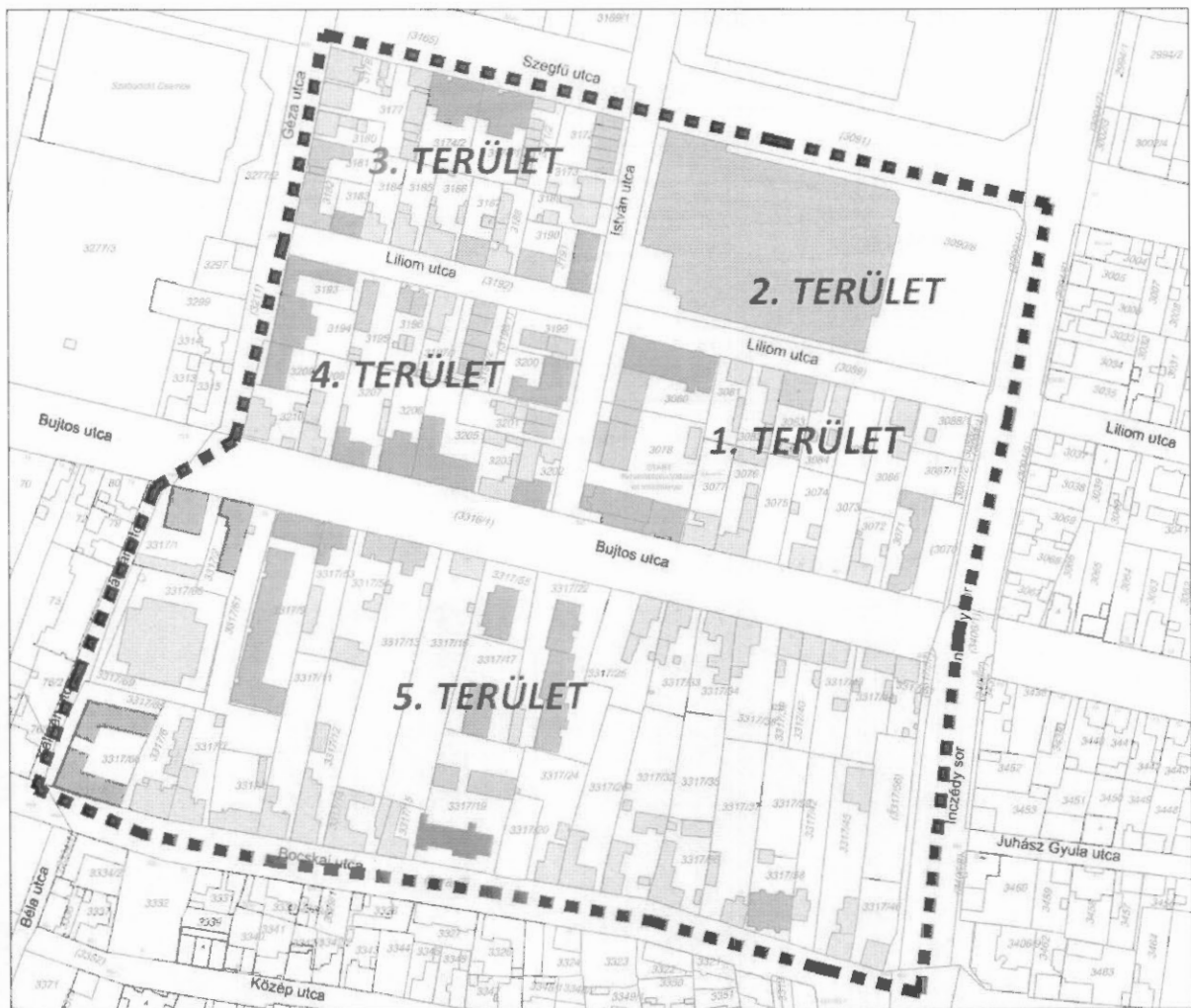
A 4. számú terület már jóval változatosabb a megépült épületek építménymagasságát tekintve. A régi földszintes épületek helyére új 3 szintes épületek kerültek. A régi utcakép átalakulása az érintett telektömbök között leginkább itt jellemző. A beépítés ezen a területen is zárt sorú általános beépítési mód.

Az 5. számú terület szintszámát tekintve elég eltérő. A régi földszintes épületeket újabb 3 és 4 szintes épületek kezdik felváltani. A telektömb beépítése itt is jellemzően zárt sorú általános beépítési mód.

Az öt telektömb vizsgálatánál megállapítható, hogy a kitűzött célok elérése lehetségessé válhat a rendezési terv módosításával, megteremtődik az összhang a valós állapotok és a helyi építési szabályzat között.

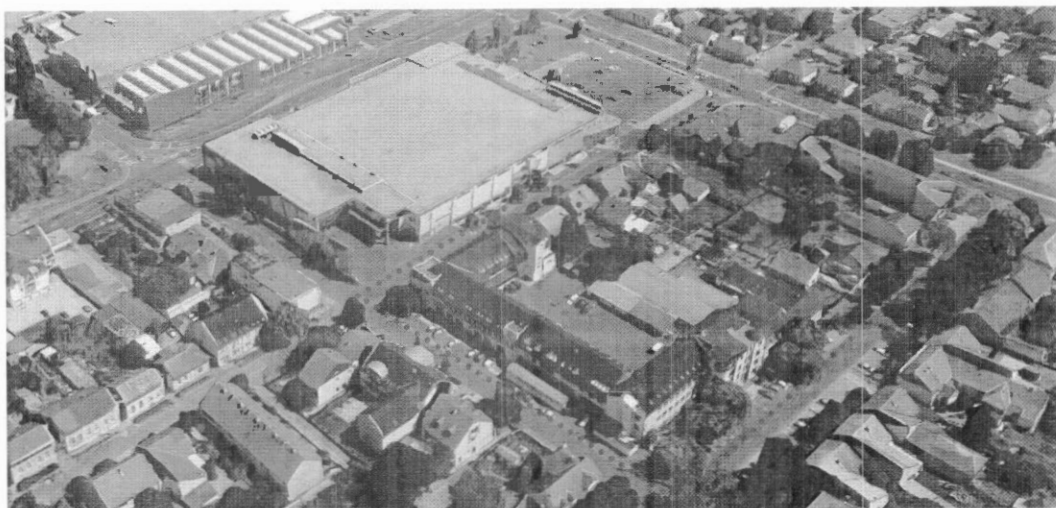
Az egységesebb településképi megjelenés szempontjából szükséges az érintett telektömb és a környező tömbök közel azonos beépítési feltételeinek megteremtése.

NO



Jelmagyarázat

- |  |                 |  |                 |
|--|-----------------|--|-----------------|
|  | Földszint       |  | Fsz. + 3 emelet |
|  | Fsz. + 1 emelet |  | Fsz. + 4 emelet |
|  | Fsz. + 2 emelet |  |                 |



(Forrás: [www.google.hu/maps](http://www.google.hu/maps))

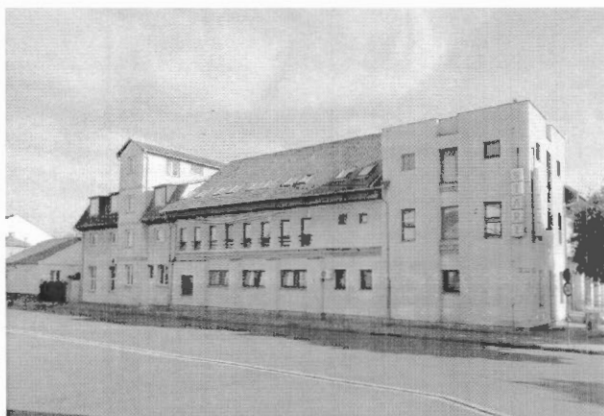
Ügyiratszám: FŐÉP/561-26/2020.  
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA  
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.  
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647



A Liliom utca – István utca – Bujtos utca által határolt tömbben a javítandó Gk 21536Y övezeti kód ténylegesen a meglévő valós állapotokhoz igazodik. Gk 71107X → Gk 21536Y

Tervezett szabályozás	
Övezeti kód	Gk 21536Y
Terület-felhasználás	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
Építészeti karakter	polgárvárosi
Építési övezet kialakult-e	nem kialakult
Beépítési mód	zárt sorú - általános
Megengedett legkisebb telekméret	600 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	50 %
Megengedett legkisebb zöldfelület	20 %
Megengedett építménymagasság	6,5-8,0m
Maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt	6,5 m építménymagasság között legfeljebb 2 6,51-8,0 m építménymagasság között legfeljebb 3

A beépítés a Liliom, az István és a Bujtos utca felől:



*Handwritten signature*









#### 4.5 Tulajdoni viszonyok igazolása az érintett telektömb telken belüli kötelező zöldfelület áthelyezésére (6. Beavatkozási pont)

A 6. Beavatkozási pont esetében a jelenleg hatályos szabályozási terven ábrázolt teleken belüli kötelező zöldfelület áthelyezése történik. A módosítást kérelmező Sollight Kft. jórészt saját telkein pótolja vissza. A visszapótlás érinti az EPC Ökopark Kft. és a BAY Solar Invest Kft. ingatlanait is. A Sollight Kft. az EPC Ökopark Kft. és a BAY Solar Invest Kft. ugyanazon személy tulajdonában van, így a visszapótlás többségében saját ingatlanokon történik.

A 01043/13 hrsz.-ú ingatlan az AGROGÁZ Nyíregyháza Termelő és Szolgáltató Kft. tulajdonában van, vele megállapodás jött létre, melyben hozzájárul a szabályozási terv módosításához.



#### Jelmagyarázat

-  EPC Ökopark Kft.
-  AGROGÁZ Nyíregyháza Ter. és Szolg. Kft.
-  FUNGARIKUM Term. és Ker. Kft.
-  BAY Solar Invest Kft.
-  Magánszemély
-  SOLLIGHT Üzemeltető Kft.


MIS



Szabályozási terv nyilatkozat.

01043/13 Hrsz ingatlan AGROGÁZ KFT tulajdonosa nyilatkozom  
hogy a NYÍREGYHÁZA FŐÉPÍTÉSZ OSZTÁLY által készített szabályozási  
terv módosítási javaslat szerint a telken belül kötelező védőfásítás  
( Keleti oldal út mellett 15m szélességű fásítás készítéséhez)  
hozzájárok a SOLLIGHT KFT építési engedélye kapcsán.

Kelt: Nyíregyháza 2020.június 24.

  
**Agrogáz Nyíregyháza Kft.**  
-----4406 Nyíregyháza Hrsz-01044/5-----  
Adószám 14063732-2-15  
alíírás

ph.

Módosítási tervzet a kötelező zöldfelület elosztására:



Ügyiratszám: FŐÉP/561-26/2020.  
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA  
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.  
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

*Handwritten initials or signature.*



#### 4.6 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.

1/5.



#### 4.7 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

(Az 1., 3. és a 5. beavatkozási pontokban csökkenő II. rendű közlekedési célú közterület megszüntetésének következtében létrejövő új beépítésre szánt terület vonatkozásában)

2018. évi CXXXIX törvény	Igazolás/megfelelés
<b>12. § (1)</b> Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni: <b>a)</b> az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,	Az új beépítésre szánt terület csatlakozik meglévő települési területhez.
<b>b)</b> az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és	Az új beépítésre szánt terület nem okozza a szomszéd településsel beépítésre szánt területeinek összenövését.
<b>c)</b> új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.	A település közigazgatási területén belül az új beépítésre szánt, jelenleg beépítetlen terület közvetlenül az érintett terület mellett található, annak bővítője.
<b>(2)</b> Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.	Az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő, azonos rendeltetésű területhez, kijelölése a közigazgatási területen egyéb helyen értelmetlen és felesleges költség.
<b>(3)</b> Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.	A területnövekmény cca. 334,71 m <sup>2</sup> , az erre számított minimum zöldterület alkalmatlan (cca. 16,74 m <sup>2</sup> ) a funkciójának betöltésére, így kijelölése nem releváns.
<b>13. § (1)</b> Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.	A módosítással érintett terület nem esik a borszőlő termőhelyi kataszter I-II. osztályú területeibe.
<b>(2)</b> Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.	A módosítással érintett terület nem esik az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I-II. osztályú területeibe.



## 5 Szabályozási módosítások

### 5.1 Hatályban lévő helyi építési szabályzat - változó bekezdések

1.§. Az Ör 36. § (14) bekezdése helyére az alábbi rendelkezések lépnek:

„(14) NAGYKÖRÚTON BELÜLI GARÁZSOK TERÜLETEK (14. sorszámú) SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI

a) A zóna területén belül garázs rendeltetésének megváltoztatása csak abban az esetben engedélyezhető, ha az előírt parkolóhely – ezen belül a lakások 50%-ához a fedett gápjárműtároló – telken belül, a zónára meghatározott legkisebb zöldfelület megtartásával biztosítható.

b) Vegyes zónákra vonatkozó építési övezeti előírások

1. a Vt 215356 jelű – a Rákóczi Ferenc – Búza – Bethlen Gábor – Mező utcák által határolt tömbökben elhelyezkedő - településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
  - 1.1 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt, utcafronton legfeljebb 5, mögötte legfeljebb 4 szint lehet;
  - 1.2 eltérő építési övezethez csatlakozó építmény esetén, az övezethatártól mért 10,0 méteres sávban a megengedett szintszám – tetőtéri szinttel együtt – legfeljebb 4 lehet.
  - 1.3 II. rendű közlekedési célú közterülettel határos oldalon a maximális terepszint feletti szintszám legfeljebb 3 szint lehet, az I. és a II. rendű közlekedési célú közterület csatlakozási pontjától számított – a II. rendű közlekedési célú közterület mentén - 15,0 métert követően. „

2.§. Az Ör 36. § (2) f) pontja helyére az alábbi rendelkezések lépnek:

„ f) Településközpont vegyes zónákra vonatkozó építési övezeti előírások

1. A Vt 115X6Y jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
  - 1.1 legkisebb telekszélesség: 20 m,  
legkisebb telekmélység: 40 m  
legkisebb telekterület: 800 m<sup>2</sup>
  - 1.2 legnagyobb beépíthetőség: 50%, sarokteleknél 75%
  - 1.3 legkisebb zöldfelület: 20%
  - 1.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 11-12,5 m
  - 1.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt  
- 11,0 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 4,  
- 11,01-12,5 m építménymagasság között legfeljebb 5.
2. A Vt 115X6Z jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
  - 2.1 legkisebb telekszélesség: 20 m,  
legkisebb telekmélység: 40 m  
legkisebb telekterület: 800 m<sup>2</sup>
  - 2.2 legnagyobb beépíthetőség: 50% sarokteleknél 60%
  - 2.3 legkisebb zöldfelület: 20%
  - 2.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 9,5-11 m
  - 2.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt legfeljebb 4.
3. A Vt 21536Z jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások:



- 3.1 legkisebb telekszélesség: 20 m, ha kisebb, tovább nem csökkenthető  
legkisebb telekmélység: 30 m, ha kisebb, tovább nem csökkenthető  
legkisebb telekterület: 600 m<sup>2</sup>
- 3.2 legnagyobb beépíthetőség: 50% sarokteleknél 60%
- 3.3 legkisebb zöldfelület: 20%
- 3.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 6,5-8,0 m
- 3.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt
  - 6,5 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 2,
  - 6,51-8,0 m építménymagasság között legfeljebb 3.
4. A Vt 2153XZ jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
  - 4.1 legkisebb telekszélesség: 20 m, ha kisebb, tovább nem csökkenthető  
legkisebb telekmélység: 30 m, ha kisebb, tovább nem csökkenthető  
legkisebb telekterület: 600 m<sup>2</sup>
  - 4.2 legnagyobb beépíthetőség: 80%
  - 4.3 legkisebb zöldfelület: a be nem épített terület 50%
  - 4.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 6,5-12,5 m, kivéve saroktelteken, ahol az építménymagasság maximuma 12,5 m lehet
  - 4.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt
    - 6,5 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 2,
    - 6,51-8,0 m építménymagasság között legfeljebb 3.
  - 4.6 új épület létesítése és meglévő épület bővítése esetén:
    - a) szomszédos telek belső udvara felé tűzfalás homlokzatképzés nem megengedett,
    - b) az utcafronti épülettömeg mélységét a szomszédos telken álló épületekhez igazodóan kell kialakítani.
    - c) épületek csak a szabályozási tervlapon jelölt oldalhatárokon csatlakoztathatóak tűzfalasan.
    - d) oldalhatárra telepített, telekbelső felé elnyúló tűzfalasan csatlakozó épületszárny mélységi méretének maximumát az alábbiak figyelembe vételével kell meghatározni:
      1. szomszédos belső udvar felé néző tűzfalszakaszok nem kialakíthatók,
      2. a szomszédos telken álló épületszárny mélységével megegyezőnek kell lennie,
      3. Amennyiben a szomszédos telken lévő épületszárnyhoz való igazodás annak állaga, minősége, értéke miatt nem indokolt, úgy az OTÉK minimális hátsókertre vonatkozó minimális méretének betartása a mérvadó, (kivéve védett épület és a jelen bekezdés 5.) pontjában foglalt esetek,
    - e) kizárólag a szabályozási terven jelölt helyeken hátsó telekhatárig elnyúló épületszárnyak kialakíthatók zártudvaros beépítést eredményezve:
      1. meglévő, hátsó telekhatárig elnyúló épülethez csatlakozással, illetve meglévő épület bővítésként, hátsó telekhatáron tűzfalás kialakítással.
      2. Az esetben, ha a szabályozási lapon jelölt hely engedménye alapján első ütemben az egyik oldali telek beépítésekor telekhatárig nyúló épület kerül kialakításra, úgy az oldalszárnyal szemközti telek beépítésekor az épületnyúlványnak kötelezően csatlakoznia kell a szembe szomszédos, meglévő, telekhatáron álló épületszárnyhoz, tűzfalás kialakítással.
    - f) oldalhatárra telepített, telekbelső felé elnyúló tűzfalasan csatlakozó épületszárny magassági méretének maximumát az alábbiak figyelembe vételével kell meghatározni:
      1. szomszédos belső udvar felé néző tűzfalszakaszok nem kialakíthatók.



2. A szomszédos telken álló épületszárny magasságával megegyezőnek kell lennie, kivétel
  3. az esetben, ha az épületbővítés során az épület szerkezete, funkcionális elrendezése az igazodást nem teszi lehetővé, illetve az épület védetségét élvez,
  4. új épület létesítése esetén a szomszédos épület magasságához való igazodást annak állaga, minősége, értéke miatt nem indokolt, úgy ez esetben az építési övezetre előírt maximum érték a mérvadó.
- g) Telekosztás esetén, a kialakuló és a telekosztás után fennmaradó új telek utcafronti szélességi mérete 17 méternél keskenyebb nem lehet. A telekosztás során új tűzfalasan csatlakoztatható telekhatárok nem kialakíthatóak és a telek beépítésének oldalkertre vonatkozó feltételeit az OTÉK vonatkozó előírásai szerint, az egyéb beépítési paraméterek és jellemzők meghatározásakor az OTÉK és a HÉSZ vonatkozó előírásait kell teljesíteni.
- h) Térszín alatti beépítés esetén
1. kizárólag parkoló és kiskereskedelmi rendeltetést kiszolgáló raktárfunkciók helyezhetőek el.
  2. a beépítés mértéke a szabályozási tervlapon jelölt ingatlanok esetében 100%, egyéb esetekben a felszíni maximális beépítés mértékétől maximum 20%-al megnövelt érték lehet.
  3. zártudvaros kialakítással érintett szembe szomszédos telkek térszín alatti parkolói összeépíthetők, telekhatár alatt (is) húzódó tűzfalszakaszok és az átjárók tűzvédelmi előírásoknak való megfeleltetése mellett.
- i) Építési övezetben meghatározott zöldfelületi minimum értéktől való eltérés: új épület létesítése esetén az épület alatti 80% vagy azt meghaladó térszín alatti parkoló kialakítása esetén a felszínen be nem épített terület min 50%-án teljesített min.: 30 cm intenzív zöldtető kialakítása megengedett. 100%-os térszín alatti beépítés esetén a zöldfelületre vonatkozó előírások az OTÉK 5.számú mellékletében a tetőkertekre előírt kompenzációval számítandó.
- 5.4. A Vt 200000 jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások**
- 5.1. ~~4.1~~** legkisebb telekszélesség: kialakult, tovább nem csökkenthető  
legkisebb telekmélység: kialakult, tovább nem csökkenthető  
legkisebb telekterület: kialakult, tovább nem csökkenthető
- 5.2. ~~4.2~~** legnagyobb beépíthetőség: kialakult, tovább nem növelhető
- 5.3. ~~4.3~~** legkisebb zöldfelület: 10%
- 5.4. ~~4.4~~** legkisebb/legnagyobb építménymagasság: kialakult, a meglévő épületmagasság értéke a magasabb rendű út felé, az épületmagasság nem növelhető.
- 6. A Vt 7126XY jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások**
- 6.1** legkisebb telekszélesség: 30 m,  
legkisebb telekmélység: 50 m  
legkisebb telekterület: 1500 m<sup>2</sup>
- 6.2** legnagyobb beépíthetőség: 80%
- 6.3** legkisebb zöldfelület: a be nem épített rész 50%-a
- 6.4** legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 9,5-12,5 m
- 6.5** maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt  
- 9,5 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 4,  
- 9,51-12,5 m építménymagasság között legfeljebb 5.”



3.§. Az Ör. 36. § (4) i) pontja az alábbi 3. alponttal egészül ki:

- „ i) A településközpont vegyes zónákra vonatkozó építési övezeti előírások
1. A Vt 115X65 jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
    - 1.1 legkisebb telekszélesség: 18 m,  
legkisebb telekmélység: 30 m  
legkisebb telekterület: 500 m<sup>2</sup>
    - 1.2 legnagyobb beépíthetőség: 50%, saroktelken 60%
    - 1.3 legkisebb zöldfelület: 20%
    - 1.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 7,5-9,5 m
  2. A Vt 115Y6X jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
    - 2.1 legkisebb telekszélesség: 20 m, legkisebb telekmélység: 25 m legkisebb telekterület: 500 m<sup>2</sup>
    - 2.2 legnagyobb beépíthetőség: 50%, saroktelken 60%
    - 2.3 legkisebb zöldfelület: 20%
    - 2.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 7,5 - 10,5 m.
    - 2.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt  
- 7,50-9,5 m-es építménymagasság között legfeljebb 4,  
- 9,51-10,5 m építménymagasság között legfeljebb 5.
  3. A Vt 115X75 jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
    - 3.1 legkisebb telekszélesség: 18 m,  
legkisebb telekmélység: 30 m  
legkisebb telekterület: 500 m<sup>2</sup>
    - 3.2 legnagyobb beépíthetőség: 60%
    - 3.3 legkisebb zöldfelület: 20%
    - 3.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 7,5-9,5 m.”

120.



## 5.2 Tervezett helyi építési szabályzat – módosító rendelet tervezet

### RENDELET-TERVEZET

#### NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZGYŰLÉSÉNEK

...../..... (.....) 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. – Összevont 10 terület)**

#### **Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése**

*az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában, a 62. § (6) bekezdés 6.) pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 41. § (2) bekezdésében és 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró*

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatala  
Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály

Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság

Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság

Országos Vízügyi Főigazgatóság

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság

Szabolcs- Szatmár- Bereg Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály

Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály Útügyi Osztály

Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Közlekedéspolitikáért Felelős Államtitkárság

Nemzeti Fejlesztési Minisztérium – Légügyi Hivatal

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal Közlekedési és

Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály

Miniszterelnökség Örökségvédelmi Hatósági Főosztály, Örökségvédelmi Nyilvántartási  
Osztály

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatala Hatósági  
Főosztály Építésügyi Osztály

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali  
Főosztály Földhivatali Osztály

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatala Agrárügyi Főosztály  
Erdőfelügyeleti Osztály

Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály

Ügyiratszám: FŐÉP/561-26/2020.

NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

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

121



Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala  
Országos Atomenergia Hivatal  
Országos Tisztifőorvosi Hivatal  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzati Hivatal Megyei Főépítésze

a Korm. rendelet 40.§ (2) bekezdésre figyelemmel a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze záró szakmai véleményének megadásával,

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 36. § (14) bekezdése helyére az alábbi rendelkezések lépnek:

*„(14) NAGYKÖRÚTON BELÜLI TERÜLETEK (14. sorszámú) SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI*

*a) A zóna területén belül garázs rendeltetésének megváltoztatása csak abban az esetben engedélyezhető, ha az előírt parkolóhely – ezen belül a lakások 50%-ához a fedett gápjárműtároló – telken belül, a zónára meghatározott legkisebb zöldfelület megtartásával biztosítható.*

*b) Vegyes zónákra vonatkozó építési övezeti előírások*

*1. a Vt 215356 jelű – a Rákóczi Ferenc – Búza – Bethlen Gábor – Mező utcák által határolt tömbökben elhelyezkedő - településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások*

*1.1 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt, utcafronton legfeljebb 5, mögötte legfeljebb 4 szint lehet;*

*1.2 eltérő építési övezethez csatlakozó építmény esetén, az övezethatártól mért 10,0 méteres sávban a megengedett szintszám – tetőtéri szinttel együtt – legfeljebb 4 lehet.*

*1.3 II. rendű közlekedési célú közterülettel határos oldalon a maximális terepszint feletti szintszám legfeljebb 3 szint lehet, az I. és a II. rendű közlekedési célú közterület csatlakozási pontjától számított – a II. rendű közlekedési célú közterület mentén - 15,0 métert követően. „*

**2.§.** Az Ör 36. § (2) f) pontja helyére az alábbi rendelkezések lépnek:

*„ f) Településközpont vegyes zónákra vonatkozó építési övezeti előírások*

*1. A Vt 115X6Y jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások*

*1.1 legkisebb telekszélesség: 20 m,*

*legkisebb telekmélység: 40 m*

*legkisebb telekterület: 800 m<sup>2</sup>*

*1.2 legnagyobb beépíthetőség: 50%, sarokteleknél 75%*

*1.3 legkisebb zöldfelület: 20%*

*1.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 11-12,5 m*

*1.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt*

*- 11,0 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 4,*

*- 11,01-12,5 m építménymagasság között legfeljebb 5.*



2. A Vt 115X6Z jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
  - 2.1 legkisebb telekszélesség: 20 m,  
legkisebb telekmélység: 40 m  
legkisebb telekterület: 800 m<sup>2</sup>
  - 2.2 legnagyobb beépíthetőség: 50% sarokteleknél 60%
  - 2.3 legkisebb zöldfelület: 20%
  - 2.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 9,5-11 m
  - 2.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt legfeljebb 4.
3. A Vt 21536Z jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások:
  - 3.1 legkisebb telekszélesség: 20 m, ha kisebb, tovább nem csökkenthető  
legkisebb telekmélység: 30 m, ha kisebb, tovább nem csökkenthető  
legkisebb telekterület: 600 m<sup>2</sup>
  - 3.2 legnagyobb beépíthetőség: 50% sarokteleknél 60%
  - 3.3 legkisebb zöldfelület: 20%
  - 3.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 6,5-8,0 m
  - 3.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt
    - 6,5 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 2,
    - 6,51-8,0 m építménymagasság között legfeljebb 3.
4. A Vt 2153XZ jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
  - 4.1 legkisebb telekszélesség: 20 m, ha kisebb, tovább nem csökkenthető  
legkisebb telekmélység: 30 m, ha kisebb, tovább nem csökkenthető  
legkisebb telekterület: 600 m<sup>2</sup>
  - 4.2 legnagyobb beépíthetőség: 80%
  - 4.3 legkisebb zöldfelület: a be nem épített terület 50%
  - 4.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 6,5-12,5 m, kivéve saroktelkeken, ahol az építménymagasság maximuma 12,5 m lehet
  - 4.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt
    - 6,5 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 2,
    - 6,51-8,0 m építménymagasság között legfeljebb 3.
  - 4.6 új épület létesítése és meglévő épület bővítése esetén:
    - a) szomszédos telek belső udvara felé tűzfalás homlokzatképzés nem megengedett,
    - b) az utcafronti épülettömeg mélységét a szomszédos telkeken álló épületekhez igazodóan kell kialakítani.
    - c) épületek csak a szabályozási tervlapon jelölt oldalhatárokon csatlakoztathatóak tűzfalasan.
    - d) oldalhatárra telepített, telekbelső felé elnyúló tűzfalasan csatlakozó épületszárny mélységi méretének maximumát az alábbiak figyelembe vételével kell meghatározni:
      1. szomszédos belső udvar felé néző tűzfalszakaszok nem kialakíthatók,
      2. a szomszédos telken álló épületszárny mélységével megegyezőnek kell lennie,
      3. Amennyiben a szomszédos telken lévő épületszárnyhoz való igazodás annak állaga, minősége, értéke miatt nem indokolt, úgy az OTÉK minimális hátsókertre vonatkozó minimális méretének betartása a mérvadó, (kivételesen védett épület és a jelen bekezdés 5.) pontjában foglalt esetek,
    - e) kizárólag a szabályozási terven jelölt helyeken hátsó telekhatárig elnyúló épületszárnyak kialakíthatók zártudvaros beépítést eredményezve:
      1. meglévő, hátsó telekhatárig elnyúló épülethez csatlakozással, illetve meglévő épület bővítésként, hátsó telekhatáron tűzfalás kialakítással.

172,



2. Az esetben, ha a szabályozási lapon jelölt hely engedménye alapján első ütemben az egyik oldali telek beépítésekor telekhatárig nyúló épület kerül kialakításra, úgy az oldalszárnnyal szemközti telek beépítésekor az épületnyúlványnak kötelezően csatlakoznia kell a szembe szomszédos, meglévő, telekhatáron álló épületszárnyhoz, tűzfalal kialakítással.
  - f) oldalhatárra telepített, telekbelső felé elnyúló tűzfalasan csatlakozó épületszárny magassági méretének maximumát az alábbiak figyelembe vételével kell meghatározni:
    1. szomszédos belső udvar felé néző tűzfalszakaszok nem kialakíthatók.
    2. A szomszédos telken álló épületszárny magasságával megegyezőnek kell lennie, kivétel
    3. az esetben, ha az épületbővítés során az épület szerkezete, funkcionális elrendezése az igazodást nem teszi lehetővé, illetve az épület védettséget élvez,
    4. új épület létesítése esetén a szomszédos épület magasságához való igazodást annak állaga, minősége, értéke miatt nem indokolt, úgy ez esetben az építési övezetre előírt maximum érték a mérvadó.
  - g) Telekosztás esetén, a kialakuló és a telekosztás után fennmaradó új telek utcafronti szélességi mérete 17 méternél keskenyebb nem lehet. A telekosztás során új tűzfalasan csatlakoztatható telekhatárok nem kialakíthatóak és a telek beépítésének oldalkertre vonatkozó feltételeit az OTÉK vonatkozó előírásai szerint, az egyéb beépítési paraméterek és jellemzők meghatározásakor az OTÉK és a HÉSZ vonatkozó előírásait kell teljesíteni.
  - h) Térszín alatti beépítés esetén
    1. kizárólag parkoló és kiskereskedelmi rendeltetést kiszolgáló raktárfunkciók helyezhetők el.
    2. a beépítés mértéke a szabályozási tervlapon jelölt ingatlanok esetében 100%, egyéb esetekben a felszíni maximális beépítés mértékétől maximum 20%-al megnövelt érték lehet.
    3. zártudvaros kialakítással érintett szembe szomszédos telkek térszín alatti parkolói összeépíthetők, telekhatár alatt (is) húzódó tűzfalszakaszok és az átjárók tűzvédelmi előírásoknak való megfeleltetése mellett.
  - i) Építési övezetben meghatározott zöldfelületi minimum értéktől való eltérés: új épület létesítése esetén az épület alatti 80% vagy azt meghaladó térszín alatti parkoló kialakítása esetén a felszínen be nem épített terület min 50%-án teljesített min.: 30 cm intenzív zöldtető kialakítása megengedett. 100%-os térszín alatti beépítés esetén a zöldfelületre vonatkozó előírások az OTÉK 5.számú mellékletében a tetőkertekre előírt kompenzációval számítandó.
5. A Vt 200000 jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
- 5.1 legkisebb telekszélesség: kialakult, tovább nem csökkenthető
  - legkisebb telekmélység: kialakult, tovább nem csökkenthető
  - legkisebb telekterület: kialakult, tovább nem csökkenthető
  - 5.2. legnagyobb beépíthetőség: kialakult, tovább nem növelhető
  - 5.3. legkisebb zöldfelület: 10%
  - 5.4. legkisebb/legnagyobb építménymagasság: kialakult, a meglévő épületmagasság értéke a magasabb rendű út felé, az épületmagasság nem növelhető.
6. A Vt 7126XY jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
- 6.1 legkisebb telekszélesség: 30 m,
  - legkisebb telekmélység: 50 m
  - legkisebb telekterület: 1500 m<sup>2</sup>



- 6.2 legnagyobb beépíthetőség: 80%
- 6.3 legkisebb zöldfelület: a be nem épített rész 50%-a
- 6.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 9,5-12,5 m
- 6.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt
  - 9,5 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 4,
  - 9,51-12,5 m építménymagasság között legfeljebb 5.”

**3.§.** Az Ör. 36. § (4) i) pontja az alábbi 3. alponttal egészül ki:

„ 3. A Vt 115X75 jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások

- 3.1 legkisebb telekszélesség: 18 m,  
legkisebb telekmélység: 30 m  
legkisebb telekterület: 500 m<sup>2</sup>
- 3.2 legnagyobb beépíthetőség: 60%
- 3.3 legkisebb zöldfelület: 20%
- 3.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 7,5-9,5 m.”

**4.§.** Ör. 1. számú mellékletét képző szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 1. melléklete szerinti 10 beavatkozási pontra jóváhagyja.

## II. Záró rendelkezések

**5. §.(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, 2020. augusztus

- I.rendű közlekedési célú közterület
- II.rendű közlekedési célú közterület
- Ev I.rendű nem közlekedési és nem vízgazdálkodási célú közterület (zöldterület, egészségügyi és védődő)
- I.rendű vízgazdálkodási célú közterület - vízfelület és szárazulat
- II.rendű nem közlekedési célú közterület (kőztér, csak belterületen és külterületi beépítésre szánt területen belül)
- Telken belüli kötelező zöldfelület (védőfásítás területe)
- A védő- és korlátozási területek összevont területe nem közterületen (ha országos előírásból következik, nem települési döntési szint)
- Közösségi funkcióhoz kapcsolódó zöldfelület
- Építési hely \*
- A telek mélyfékvesű területe, melyen a természetes növényállomány megőrzendő, nem feltölthető, tereprendezéssel nem érinthető, nem beépíthető
- Műemlék épület telke

Helyileg védett ill. helyi védelemre javasolt épület

NATURA 2000 terület

Ökológiai hálózat

Helyi védelem alatt álló zöldfelület

Gyalogos tér díszburkolattal

Vasútterület

Gazdasági rendeltetésű erdő

Vízgazdálkodási terület, nem közterület

Tűzfalasan csatlakoztatható oldalszárnyak

## ALAK

--- Tervezett belterület határa

--- Beépítésre szánt terület határa külterületen

■ Sajátos előírások területének határa a terület sorszámaival

EEE Elővásárlási joggal érintett terület határa

OOO Városkapu zóna határa

Védőterületek határa

i465 Építési övezetek, övezetek határa és jele (a színek határa egyben övezet-határ is, ilyenkor nem kerül külön jelölésre az övezet-határ)

Műemléki környezet határa

Régészeti terület határa (védett, ill. védelemre javasolt)

z.r.z.r.z Helyi védettségű településszerkezet

k.v.k.v.l.e Helyi védettségű településkép

t.t.t Helyi védettségű temető

Országos jelentőségű természetvédelmi terület (ex lege védett)

Természeti terület határa

t.h.t.h.t Helyi jelentőségű védett, ill. védelemre javasolt természetvédelmi terület határ

Hydrogeológiai védelmi zóna határa

Bányatelek határa (országos érvényű jogszabályok szerint)

0 Jelentős szintbeli gépjárműparkoló területének határa gépjárműszámmal

(G...) Jelentős szint alatti gépjárműparkoló területének határa gépjárműszámmal

## VONALAK

— Tervezett szabályozási vonal

□□□□ Változtatási tilalom

— Építési vonal

┌ Épületsarok helye

--- Előkert határa, ha az általános előírásoktól eltér

~ Helyi védelem alatt álló homlokzat

⊙ ⊙ ⊙ ⊙ Helyi jelentőségű védett, értékes fa, fasor

•••••••• Közterületi fásítás, telken belüli kötelező zöldfelület, ha fasor

--- Gépjármű út tengelye (I. rendű közlekedési területeknél)

⊕ ⊕ ⊕ ⊕ Vegyes használatú csillapított ill. korlátozott forgalmú gépjármű út tengelye

○ ○ ○ ○ ○ Őnálló vagy kijelölt kerékpárút tengelye

• • • • • Őnálló gyalogút tengelye, ha az nem díszburkolaton van

22 Szabályozási szélesség

~ Zajvédő fal

T T T T T Telektömbre vonatkozóan telekalakítási terv készítenő

## PONTSZERŰ VAGY JELKÉPES ELEMEL

Tr Transzformátor helye

11.4 Egyes telkekre, építési helyre, építési vonalra, vonalszakaszra vonatkozó javasolt utcai építménymagasság

— Tervezett híd (döntési szint nem települési, ha a híd számozott országos útvonalon van)

⊕ Szintbeni út-vasút kereszteződés

⊕ Mélygarázs

--- Tervezett aluljáró (döntési szint nem települési, ha az aluljáró számozott országos útvonalon van)

⊕ Kötelezően megépítendő áthajtó ill. átjáró

⊕ Tervezett árkád

\* Megszüntető jel

Gk 711765 (B) A biológiai aktivitásérték telken belül, ill a szomszédos közterületeken pótlendő

## TÁJÉKOZTATÓ RAJZI ELEMEL (melyekhez nem tartozik szabályozási előírás)

~ Közlekedésből származó zaj mérése javasolt

--- Tervezett telekhatár

Magánút

~ Oldalsó telekhatáron való összeépítés lehetősége (zártudvar)

--- Rekultivációs terület határa

— Repülőtér felszállópálya tengelye

E—E Jelentős védőterületet igénylő elektromos távvezeték

G—G Jelentős védőterületet igénylő gázvezeték

ⓘ Meglévő töltőállomás helye

⊙ Kunhalom

--- Földhivatali alaptérképen nem szereplő épület

MEGJEGYZÉS: \* Kötelező, amennyiben a szabályozási területen jelölt építési telek határai nem változnak. Változás esetén az építési hely határait a helyi építési engedély keretében kell tisztázni.

## VONALAS ELEMEL ÁBRÁZOLÁSI HIERARCHIÁJA (FEDETTSÉGI SORRENDJE)

1. Települési közigazgatási határa
2. Belterületi határ
3. Szabályozási vonal
4. Beépítésre szánt terület határa külterületen
5. Építési övezeteket, övezeteket elválasztó határvonal
6. Telekhatár

Ln a betű azt jelzi, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik (melyik területfelhasználási egységbe tartozik)

Rendeltetési zónák jele és megnevezése

Beépítésre szánt területen belül

- Ln nagyvárosias lakózóna
- Lk kisvárosias lakózóna
- Lke kertvárosias lakózóna
- Lf falusias lakózóna
- Vt településközpont vegyes zóna
- Vt központi vegyes zóna
- Gk kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
- Gip zavaró hatású ipari gazdasági zóna
- Ge egyéb ipari gazdasági zóna
- Üü üdülésházas üdülőzóna
- Üh hétvégi házas üdülőzóna
- Kke különleges kereskedelmi célú zóna
- Ki különleges közhasználatú építmenyi zóna a funkció megjelölésével > = 10% beépítettségű
- KiO különleges közhasználatú építmenyi zóna a funkció megjelölésével < 10% beépítettségű
- Kho különleges honvédelmi zóna
- Kh különleges hulladék elhelyezésére szolgáló zóna
- Kk különleges városüzemeltetési célokat szolgáló kertészeti zóna
- KkO különleges közlekedési zóna

Beépítésre nem szánt területen belül

- KÖa általános közlekedési zóna
- KÖk vasúti közlekedési zóna
- Z közpark zóna
- Ev védelmi rendeltetésű erdőzóna
- Ee egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőzóna
- Eg gazdasági rendeltetésű erdőzóna
- Mk mezőgazdasági kertés zóna
- Má mezőgazdasági általános zóna
- Mko korlátozott használatú mezőgazdasági zóna
- VG vízgazdálkodási zóna
- Kkt különleges beépítésre nem szánt terület

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

1. belvárosi
2. polgárvárosi
3. mezővárosi
4. belső kertességi
5. külső kertességi
6. tanyaokros
7. egyéb

Ln .X.... a második szám azt jelzi, hogy az építési övezet kialakult vagy nem kialakult kategóriába tartozik

0. kialakult
1. nem kialakult

Ln .X... a harmadik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben milyen beépítési mód alkalmazható

1. szabadonálló - telepszerű
2. szabadonálló - általános
3. oldalhatáron álló
4. ikres
5. zárt sorú - általános
6. zárt sorú - keretes
0. adottságtól függően
- X,Y,Z sajátos előírás

Ln ...X... a negyedik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legkisebb építési

- magassága
1. 180 m<sup>2</sup>
  2. 450 m<sup>2</sup>
  3. 600 m<sup>2</sup>
  4. 720 m<sup>2</sup>
  5. 1000 m<sup>2</sup>
  6. 1500 m<sup>2</sup>
  7. 2500 m<sup>2</sup>
  8. 4000 m<sup>2</sup>
  9. 10000 m<sup>2</sup>
  0. adottságtól függően
  - X,Y,Z sajátos előírásként meghatározott

Ln ...X... az ötödik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legnagyobb

beépítettség mértéke

1. <= 5%
2. <= 15%
3. <= 20%
4. <= 30%
5. <= 40%
6. <= 50%
7. <= 60%
8. <= 80%
9. <= 100%
- X,Y,Z sajátos előírásként meghatározott

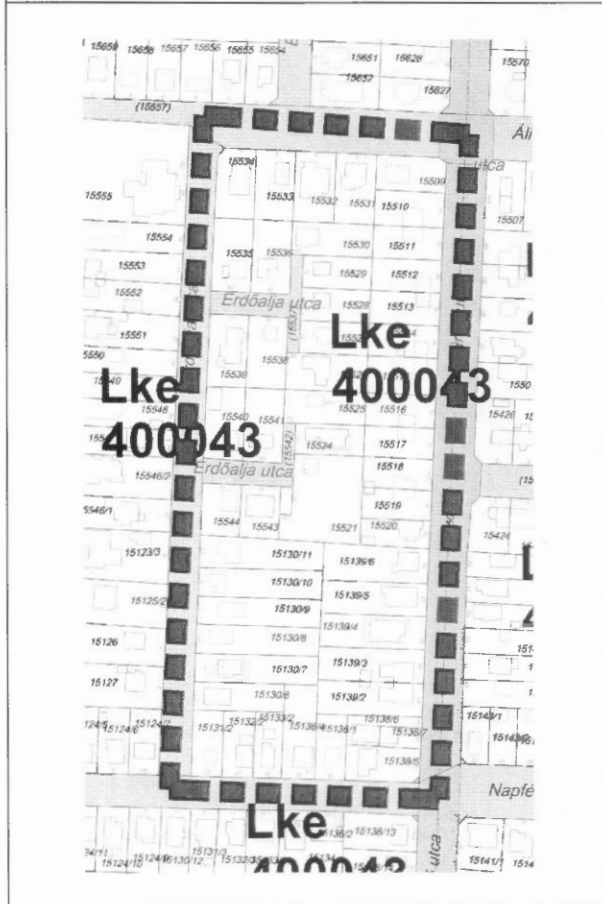
Ln .....X a hatodik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mi a megengedett építménymagasság

1. <= 3,5 m
2. <= 4,5 m
3. <= 6,5 m
4. <= 7,5 m
5. 7,5-9,5 m
6. 9,5-12,5 m
7. 12,5-16,0 m



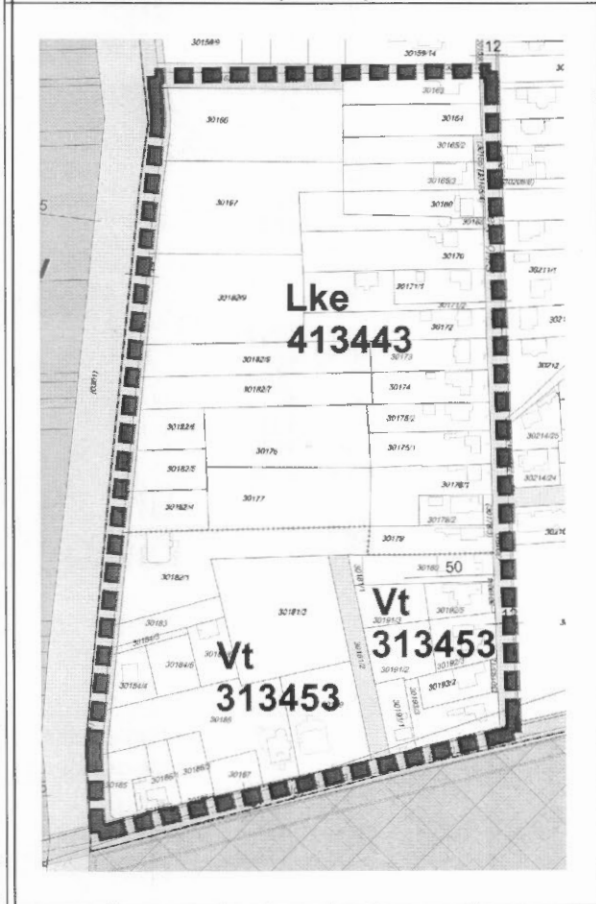
### 1. Beavatkozási pont

**Tervezett szabályozási terv kivonat**  
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



### 2. Beavatkozási pont

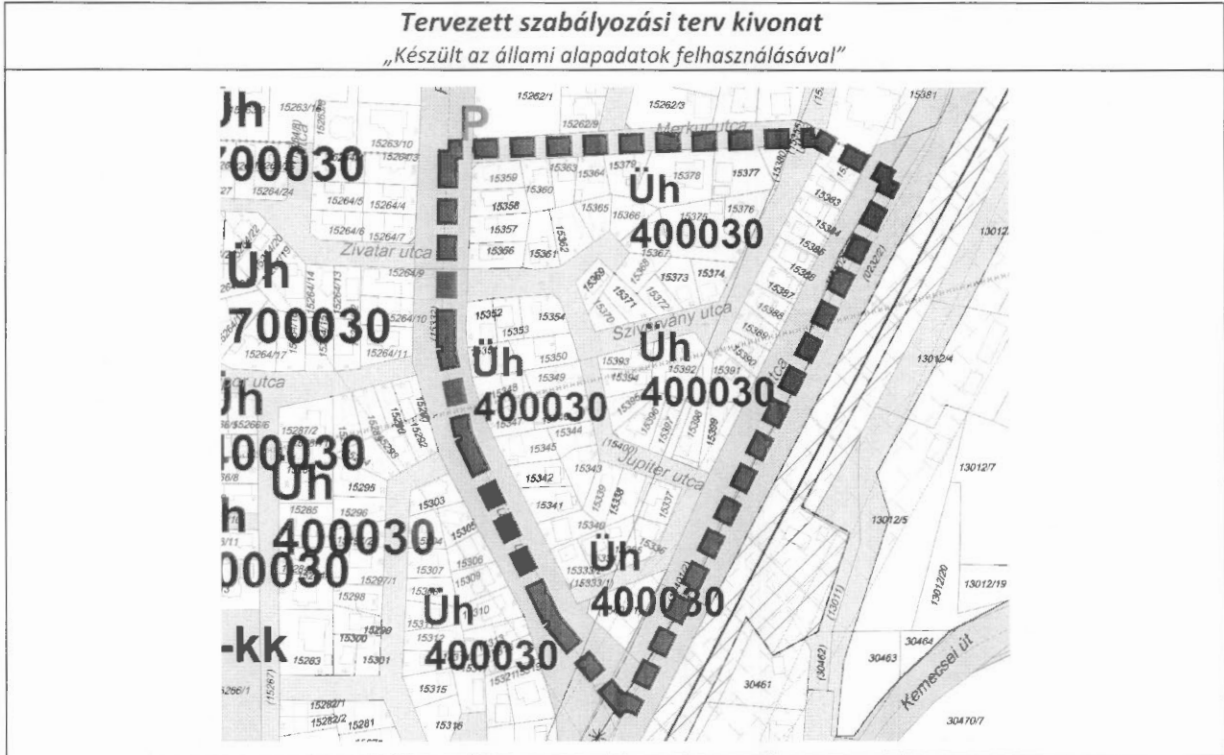
**Tervezett szabályozási terv kivonat**  
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



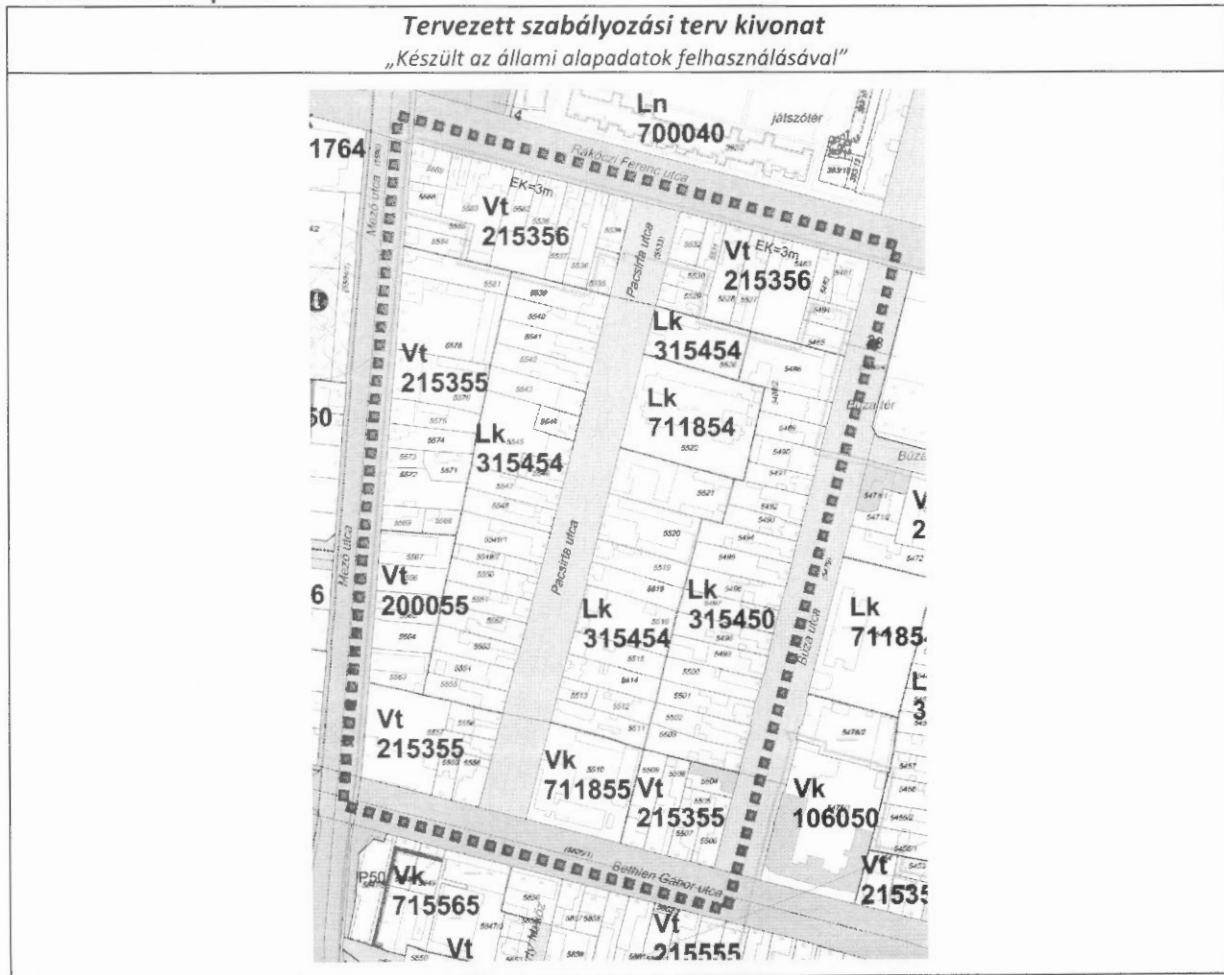
172



### 3. Beavatkozási pont



### 4. Beavatkozási pont

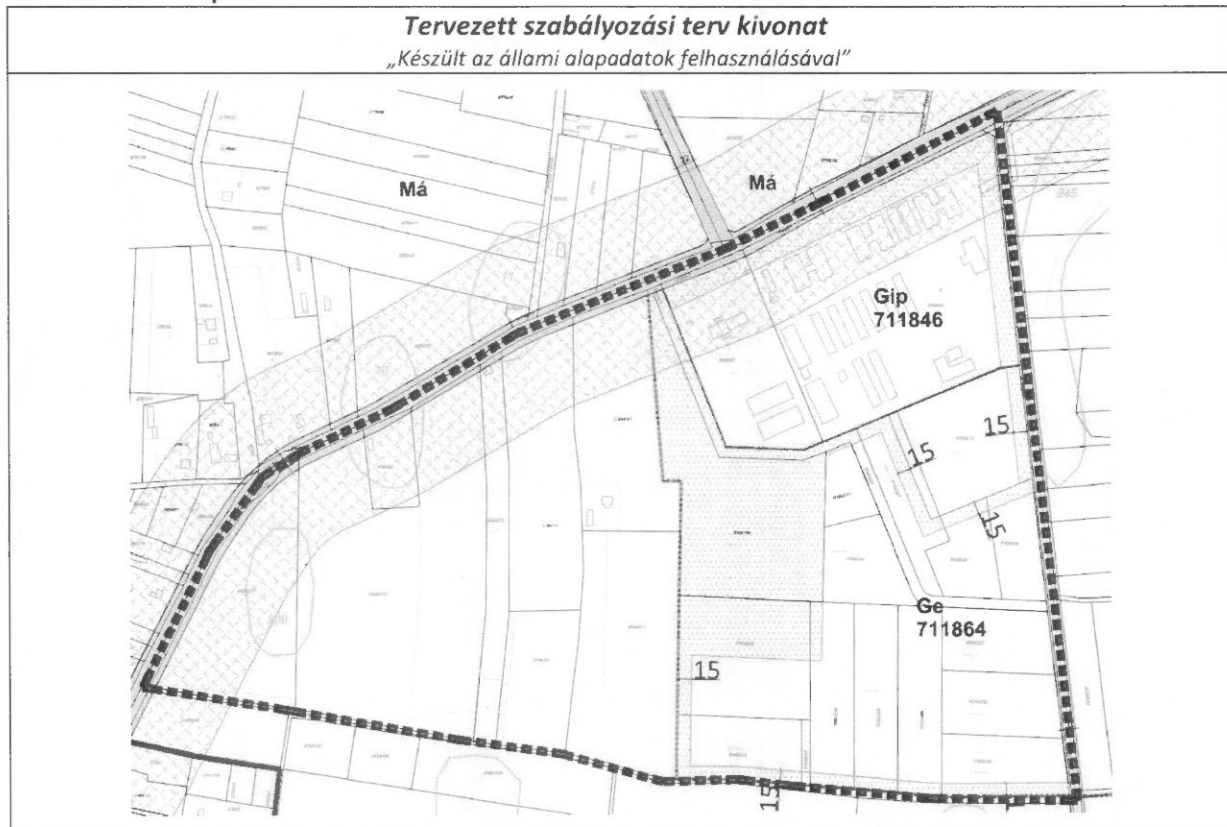




## 5. Beavatkozási pont

Az 5. beavatkozási ponton a módosítási tervezet elhalasztásra került.

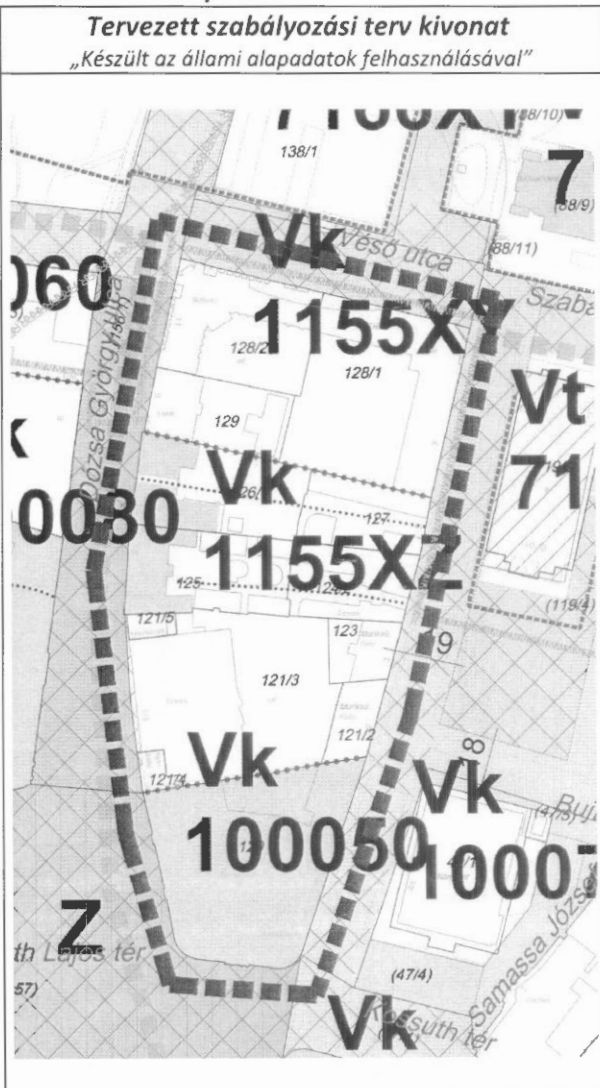
## 6. Beavatkozási pont



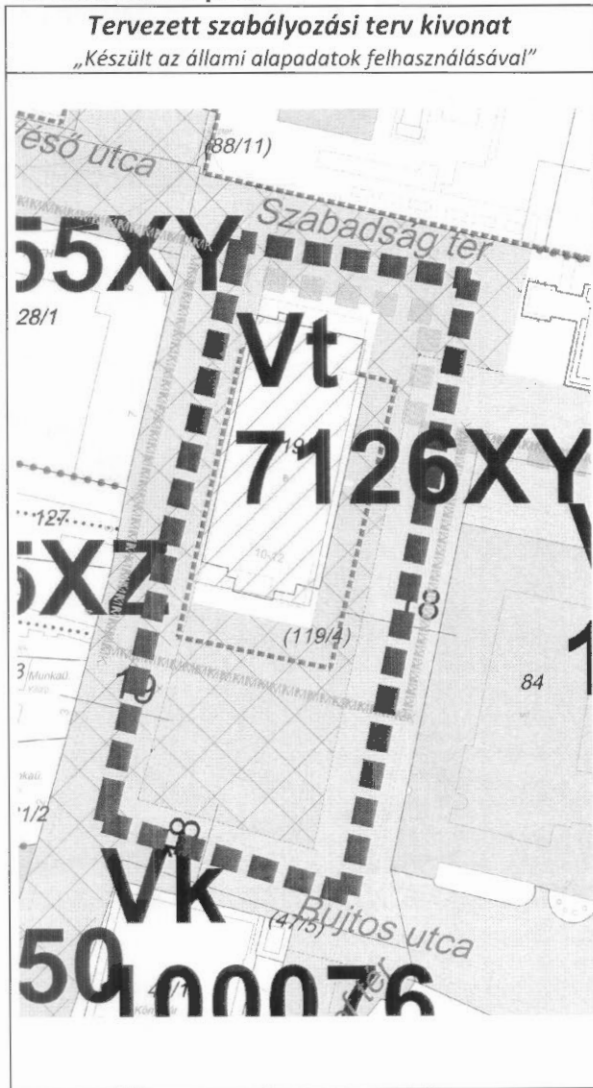
129.



### 7. Beavatkozási pont



### 8. Beavatkozási pont



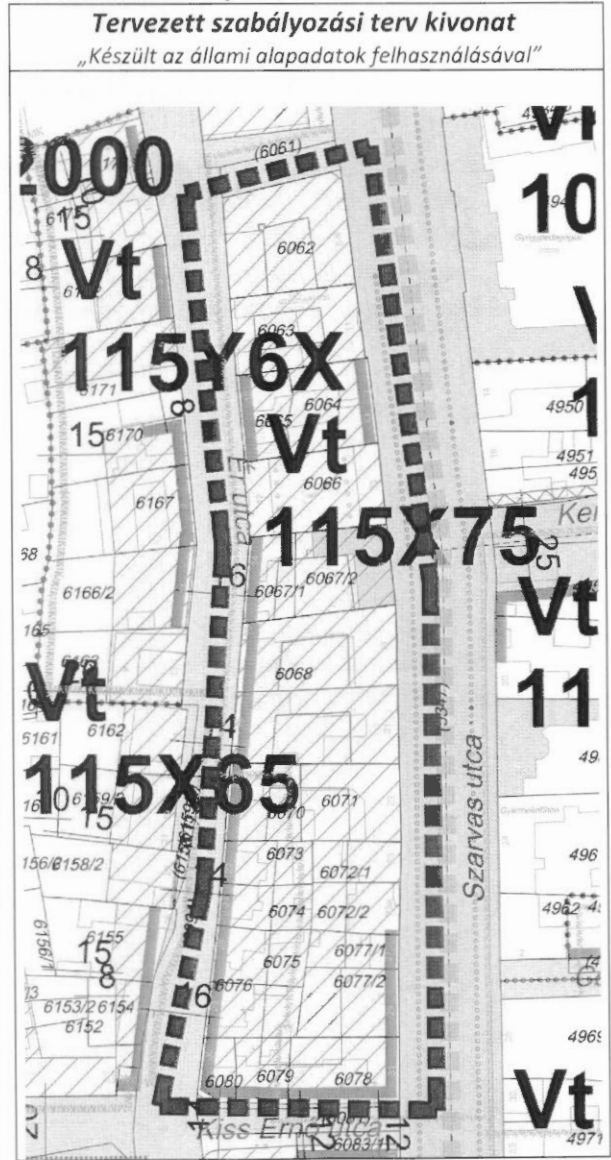
130-



### 9. Beavatkozási pont



### 10. Beavatkozási pont



131.



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

### 6.1 A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat

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

Kelt: Nyíregyháza, 2020. augusztus

  
.....  
Labbancz András  
okleveles településmérnök  
TT/15-0378

  
.....  
Végh József  
településmérnök  
TT/15-0023

132.

területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (Ltv),  
 eg Megyei települési önkormányzatok részére kötelező jogszabály:  
 területrendezési tervről szóló 5/2020.(VI.26.) sz. megyei önkormányzati rendelet

Megnevezése	Övezeti érintettség		OTrT/MTrT szerinti tervezési területen ha	Hatályos terv szerinti tervezési területen		Módosítás után a terület nagysága		ha
	Közigazgatási területen	Tervezési területen		ha	%	ha	%	
	érinti	nem érinti	9724,660	6930,900	71,27	0	0	
	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	
lású térség	érinti	nem érinti						
	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	
	érinti	érinti	-	-	-	-	-	
Műszaki infrastruktúra- műények	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	
területének övezet	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	
gial folyosójának övezet	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	
területének övezet	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	
ságú szántók övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	
szántók övezete	érinti	nem érinti						
	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	
t terület övezete	érinti	nem érinti						
övezete	érinti	nem érinti						
lágörökségi várományos	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	
terület övezete	érinti	érinti	13219,00	13219,00	100,00			
é	nem érinti	nem érinti						
	nem érinti	nem érinti						
célú terület övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	
nyon övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	
ta terület övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	
te	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	
és hagyományosan vidéki	érinti	nem érinti						
sek övezete	érinti	nem érinti						
tműködés övezete	nem érinti	nem érinti						
érségi jelentőségű övezete	érinti	nem érinti						
omplex tájgazdálkodási és	nem érinti	nem érinti						
szdálkodási és turisztikai	érinti	nem érinti						



5. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség (2018)	
<b>követelmény:</b>	OTrT 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során
<b>a lehetőség kihasználása:</b>	d) a települési térség területén bármely települési terület-felhasználási egység kijelölhető <b>A városias települési térség az alábbi terület-felhasználási egységekbe kerül besorolásra:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Településközpont vegyes terület</li> <li>- Kisvárosias lakóterület</li> <li>- Kertvárosias lakóterület</li> <li>- Falusias lakóterület</li> <li>- Különleges terület</li> <li>- Ipari gazdasági terület</li> <li>- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület</li> </ul>

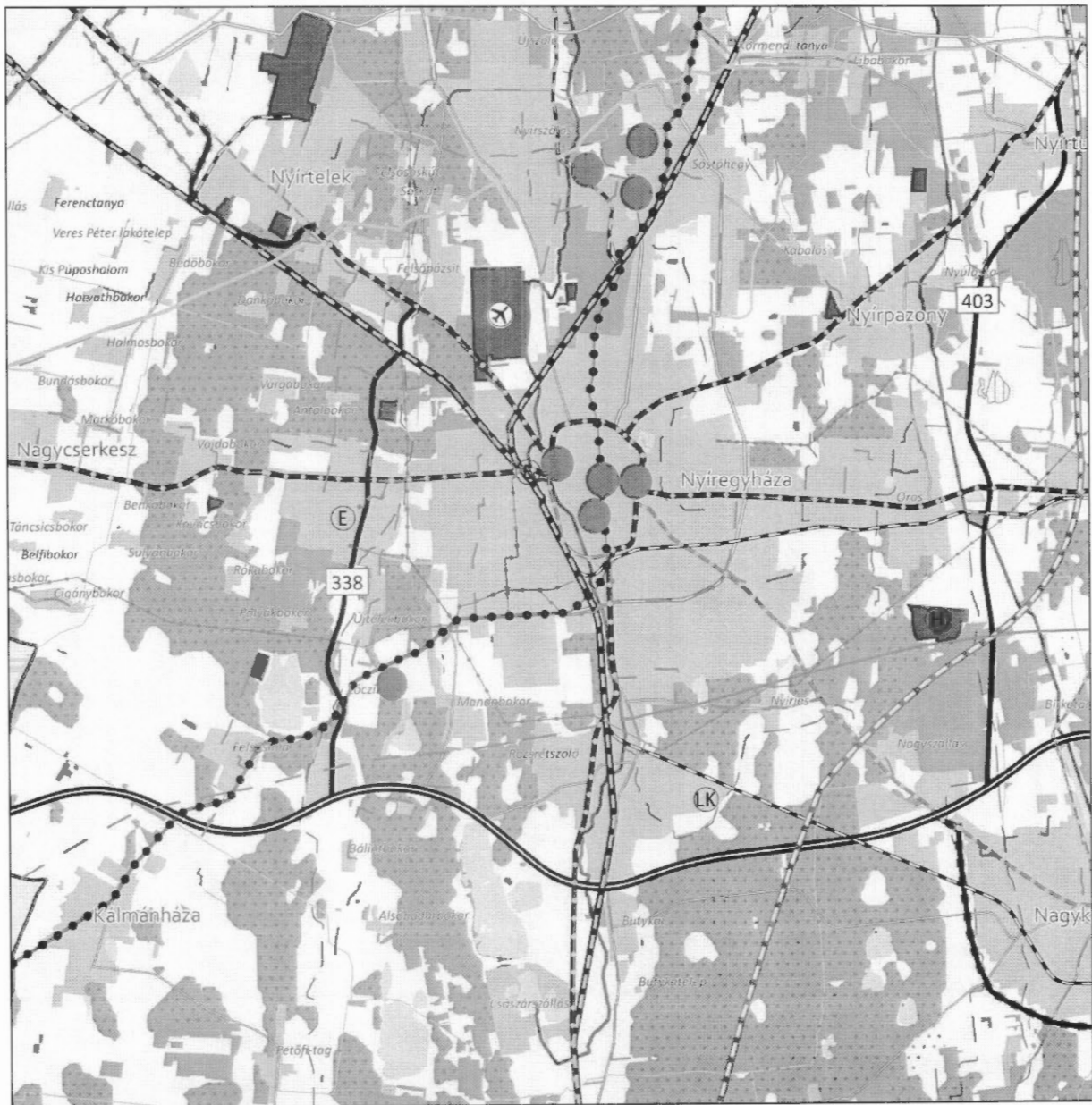
16. Vízinőség-védelmi terület övezete		
<b>követelmény:</b>	9/2019 (VI. 14.) 5.§ (1): A vízinőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.	
<b>a követelmény teljesítése:</b> A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt vízinőség-védelmi terület övezet	területe az OTrT -ben (A)	13219,00ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	13219,00 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0 ha
	területe a tervezett módosítás után (B)	13219,00 ha
<b>követelmény:</b>	9/2019 (VI. 14.) 5.§ (2): A vízinőség-védelmi terület övezetében tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.	
<b>a követelmény teljesítése:</b>	A hatályos településrendezési eszközeink már tartalmazzák, a módosítás során nem történt új vízvédellel érintett terület kijelölése.	
<b>követelmény:</b>	9/2019 (VI. 14.) 5.§ (3): A vízinőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.	
<b>a követelmény teljesítése:</b>	Jelen módosítás során új vagy meglévő bányászati tevékenység folytatására alkalmas terület nem került tervezésre.	

134.



### 6.3 Rajzi melléletek

Az ország szerkezeti terve (részlet) /a beavatkozási területek piros színnel jelölve a térképrészleten/



#### Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Sajátos területfelhasználású térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

#### Műszaki infrastruktúra elemei

Országos jelentőségű  
műszaki infrastruktúra-hálózatok  
és egyedi építmények

- Gyorsforgalmi út - meglévő
- Gyorsforgalmi út - tervezett
- Főút - meglévő
- Főút - tervezett
- Nagysebességű vasútvonal - tervezett

Ügyiratszám: FŐÉP/561-26/2020.  
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA  
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.  
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647




155.








**ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETEI 3.1. melléklet az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**




**JELMAGYARÁZAT**

-  Ökológiai hálózat magterületének övezete
-  Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
-  Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

**Alaptérkép elemei**

-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelszín
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár

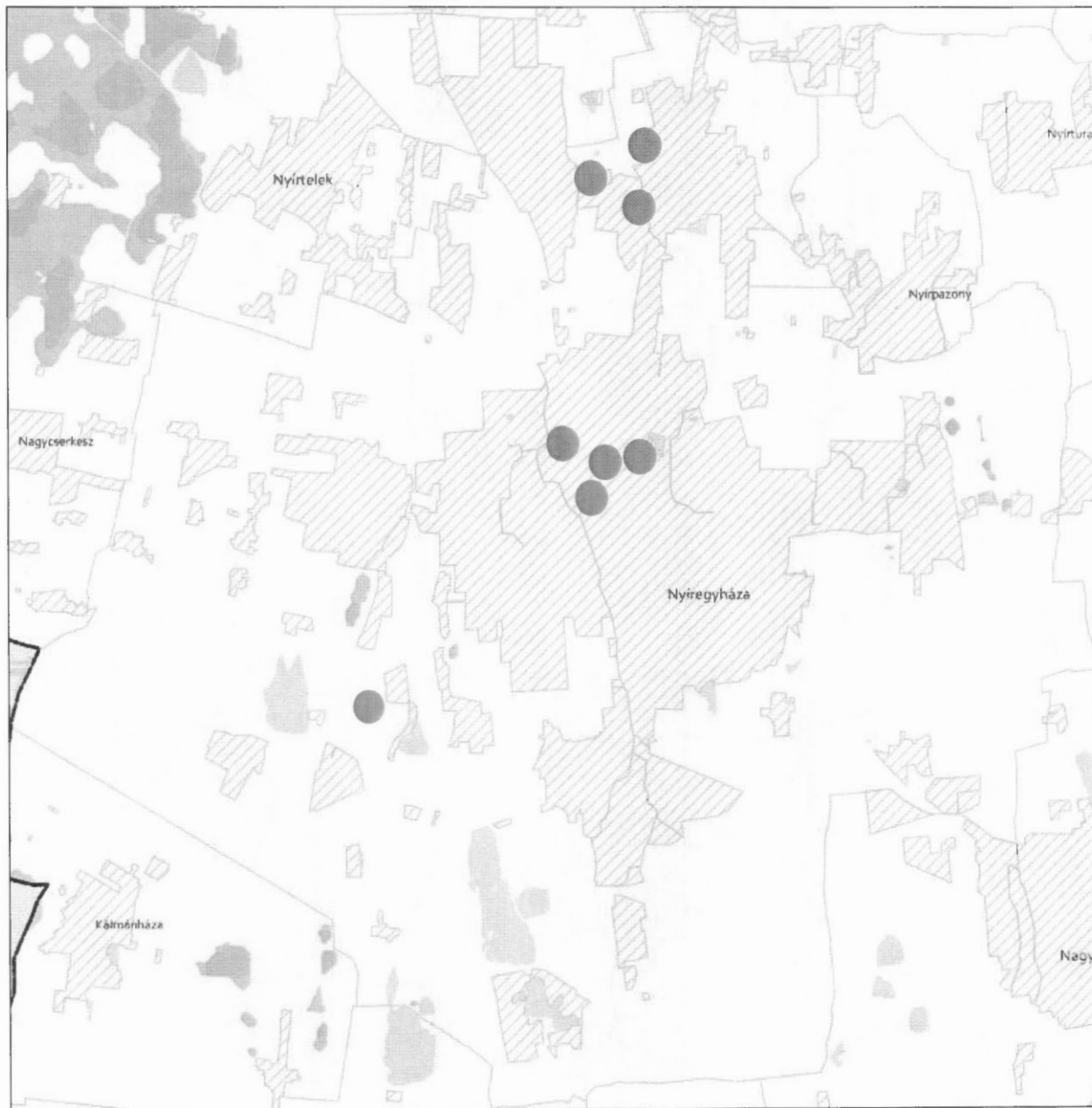
**Tájékoztató elem**

-  Védett természeti területek



136.








**KIVÁLÓ ÉS JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE 3.2. melléklet  
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



**JELMAGYARÁZAT**

-  Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
-  Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

**Alaptérkép elemei**



-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelszín
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár





**ERDŐK ÖVEZETE ÉS ERDŐTELEPÍTÉSRE JAVASOLT TERÜLET ÖVEZETE 3.3. melléklet  
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**








**Tájékoztató elem**

-  Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület
-  Elsődlegesen erdőtelepítésre javasolt terület

**JELMAGYARÁZAT**

-  Erdők övezete
-  Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

**Alaptérkép elemei**

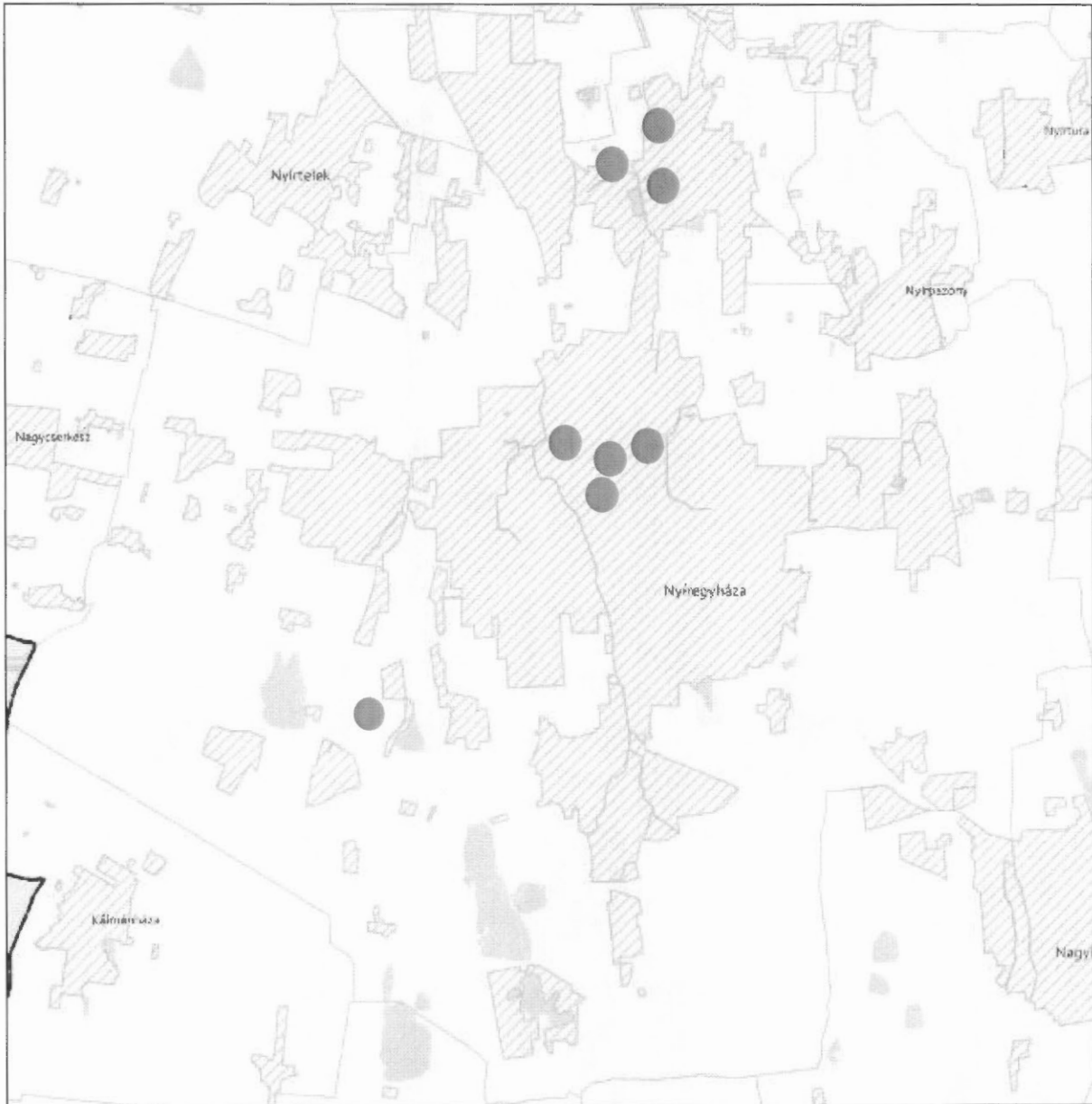
-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelszín
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár

1/38.










**VILÁGÖRÖKSÉGI ÉS VILÁGÖRÖKSÉGI VÁROMÁNYOS TERÜLETEK ÖVEZETE 3.5. melléklet  
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



**JELMAGYARÁZAT**

 Világörökségi várományos területek által érintett települések

**Alaptérkép elemei**

-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelszín
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár

Ügyiratszám: FŐÉP/561-26/2020.  
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA  
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.  
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

160








**VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE 3.6. melléklet  
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



**JELMAGYARÁZAT**

 Vízminőség-védelmi terület övezete

**Alaptérkép elemei**

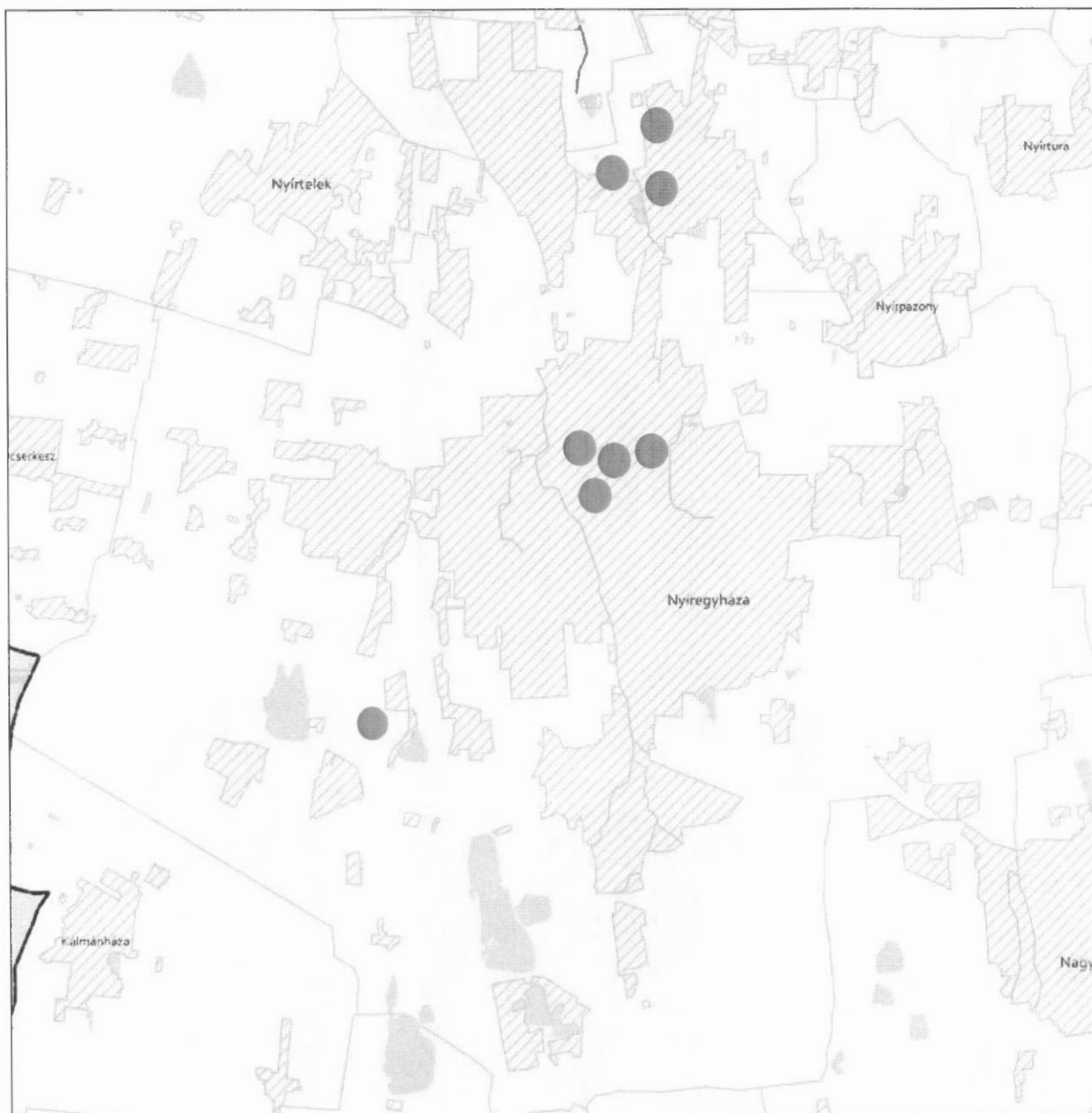
-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelszín
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár

Ügyiratszám: FŐÉP/561-26/2020.  
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA  
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.  
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647



141.








**NAGYVÍZI MEDER ÖVEZETE ÉS VTT-TÁROZÓK ÖVEZETE 3.7. melléklet  
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



**JELMAGYARÁZAT**

-  Nagyvízi meder övezete
-  VTT-tározók övezete

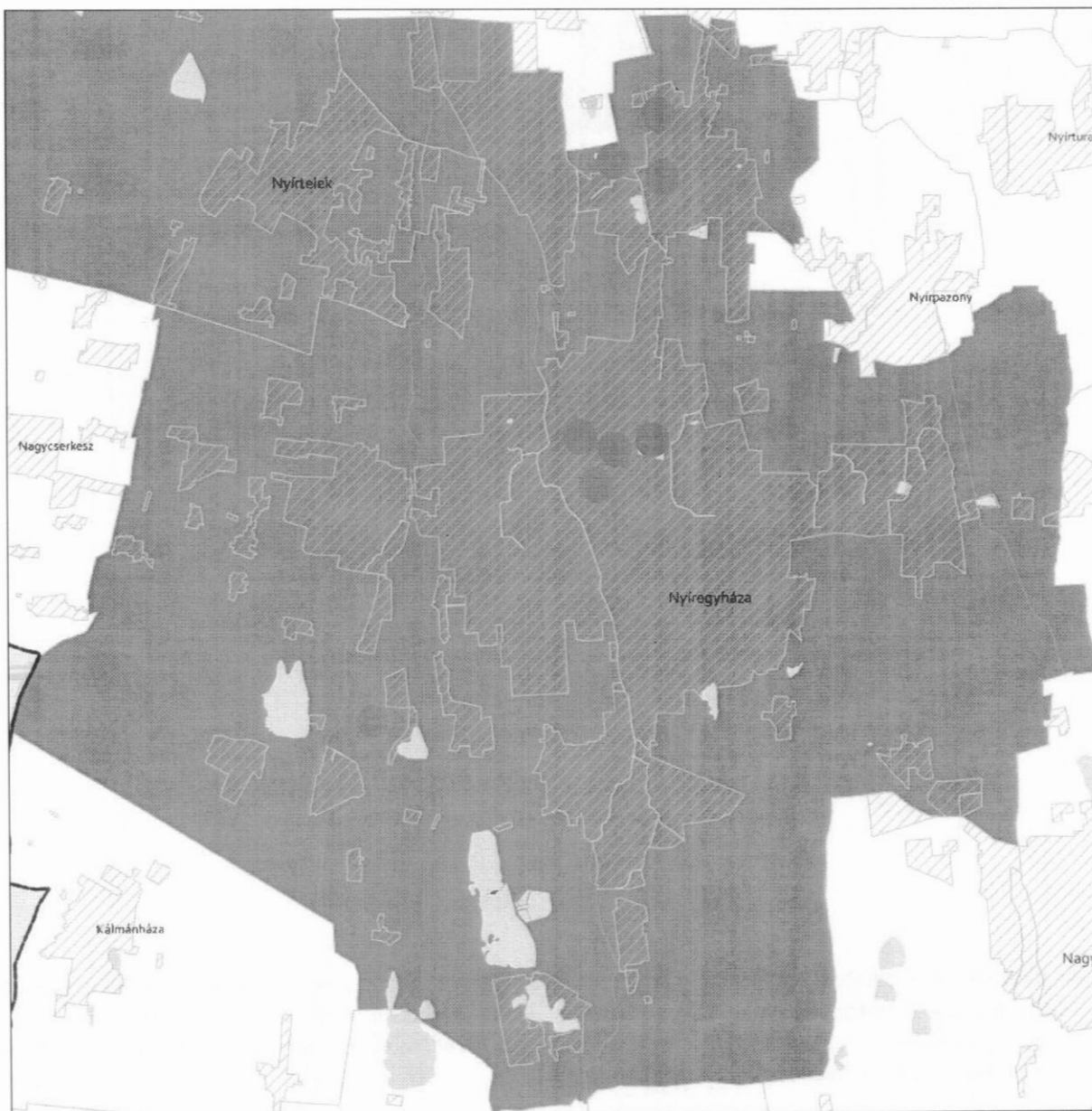
**Alaptérkép elemei**

-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelszín
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár

142.








**HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETE 3.8. melléklet  
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



**JELMAGYARÁZAT**

 Honvédelmi és katonai célú terület övezete

**Alaptérkép elemei**

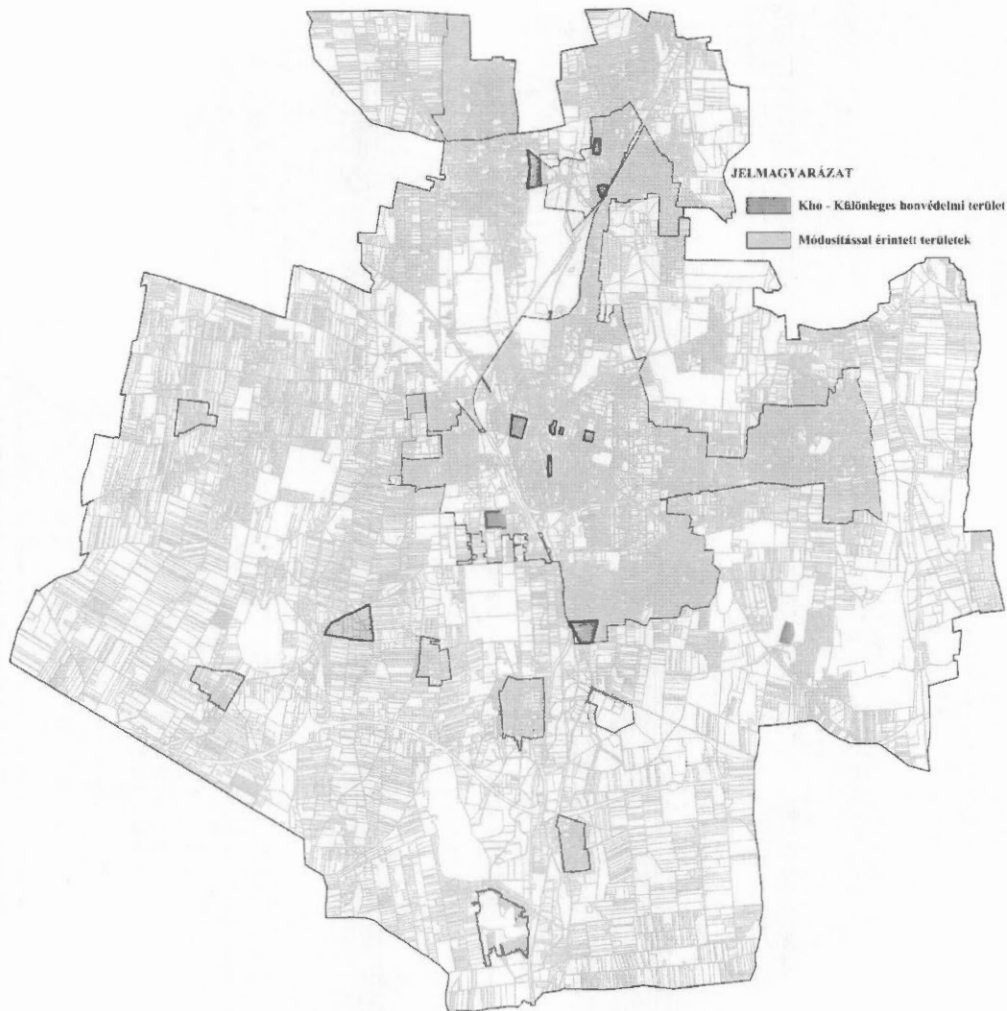
-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelszín
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár

314  
Ügyiratszám: FŐÉP/561-26/2020.  
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA  
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.  
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

142



A településrendezési eszközökben elhatárolt honvédelmi és katonai területek:

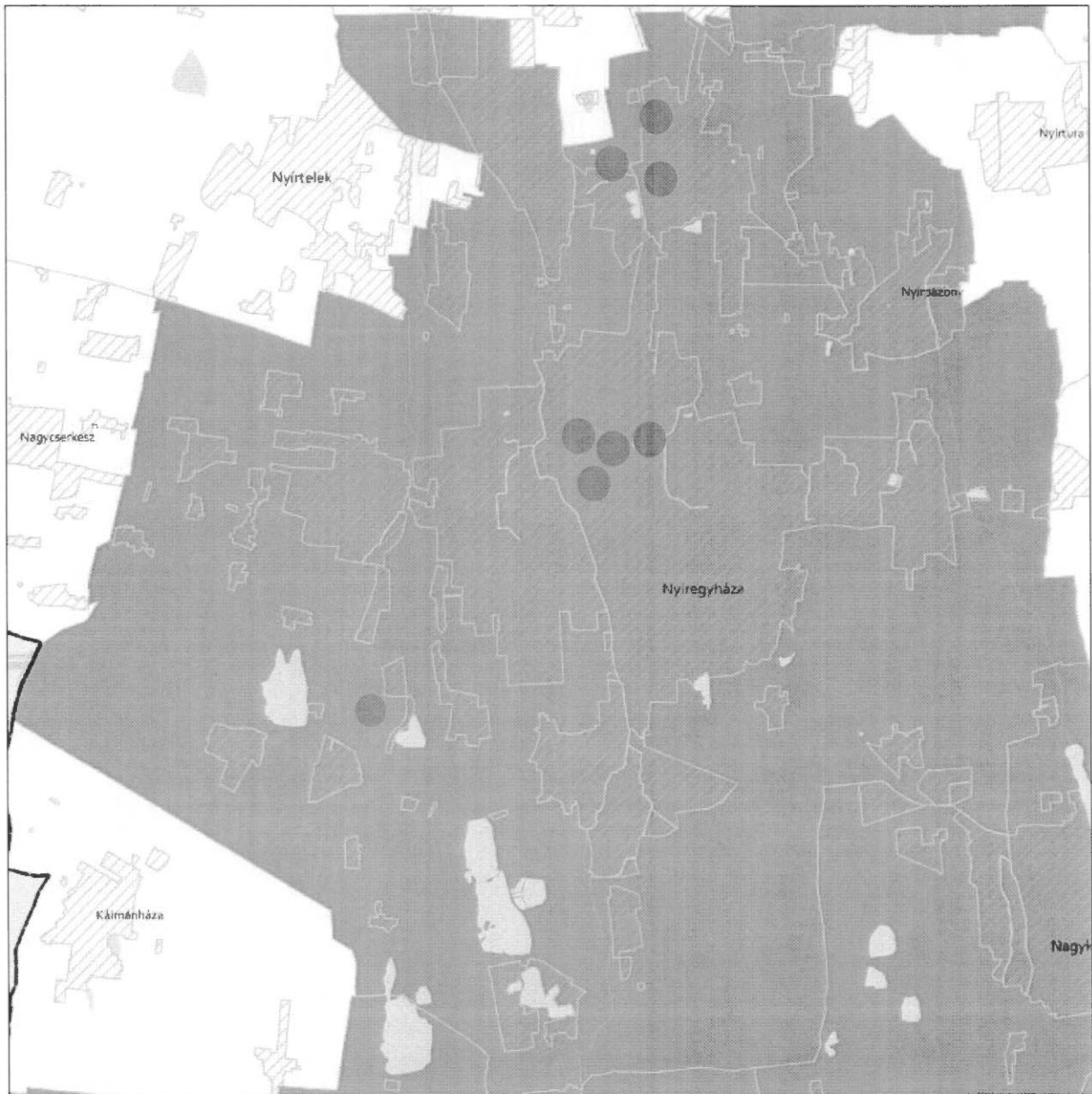


Az előzetes tájékoztatási szakaszban történt adatszolgáltatás kérés során a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztályától kapott nyilatkozat szerint: „A tárgyi módosítás a honvédelem érdekeit nem sérti, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek”.

144.








**ÁSVÁNYI NYERSANYAGVAGYON ÖVEZETE 3.9. melléklet  
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



**JELMAGYARÁZAT**

 Ásványi nyersanyagvagyon övezete

**Alaptérkép elemei**

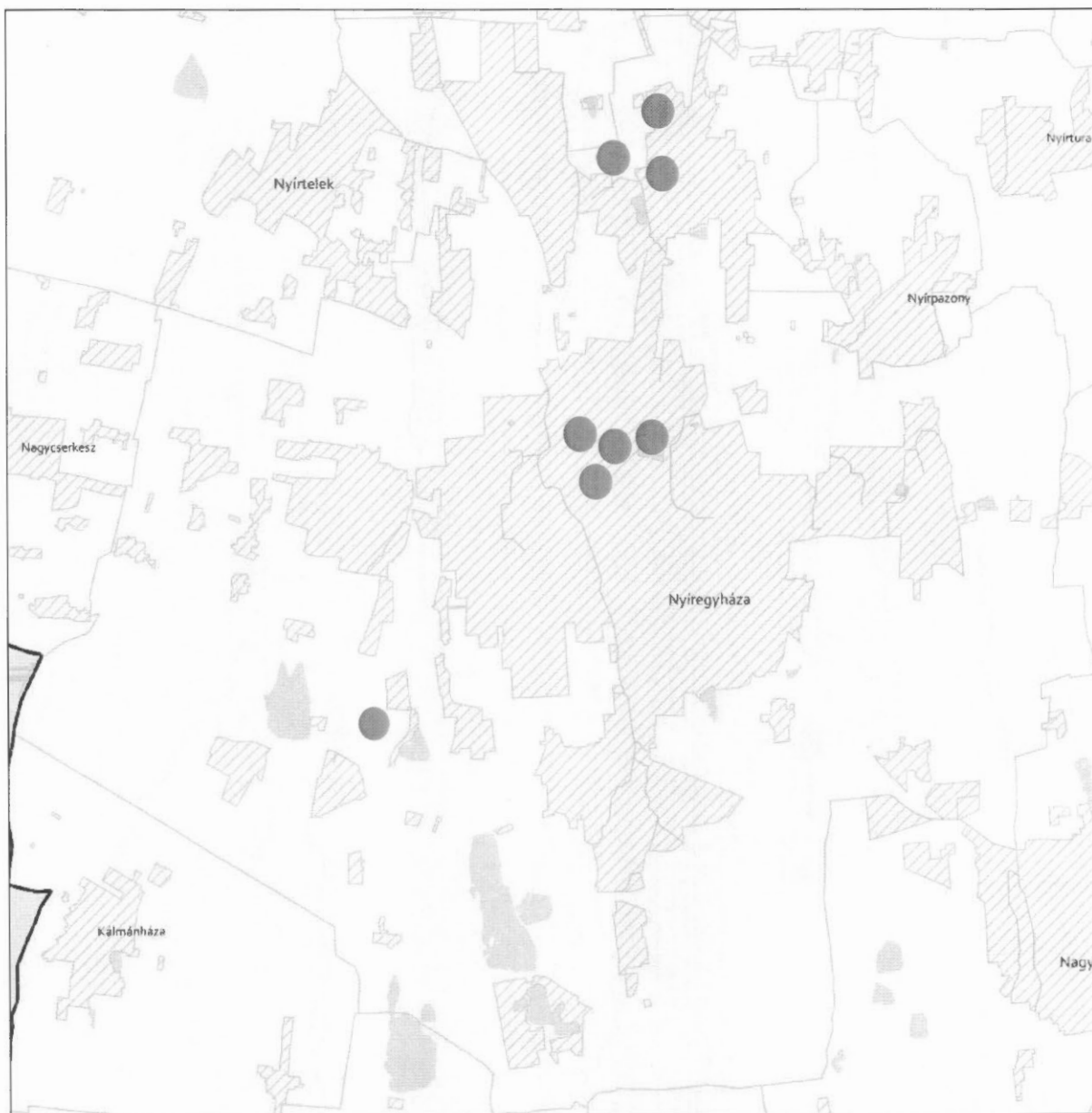
-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelszín
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár

Ügyiratszám: FŐÉP/561-26/2020.  
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA  
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.  
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

165.








**RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA TERÜLET ÖVEZETE 3.10. melléklet  
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



**JELMAGYARÁZAT**

 Rendszeresen belvízjárta terület övezete

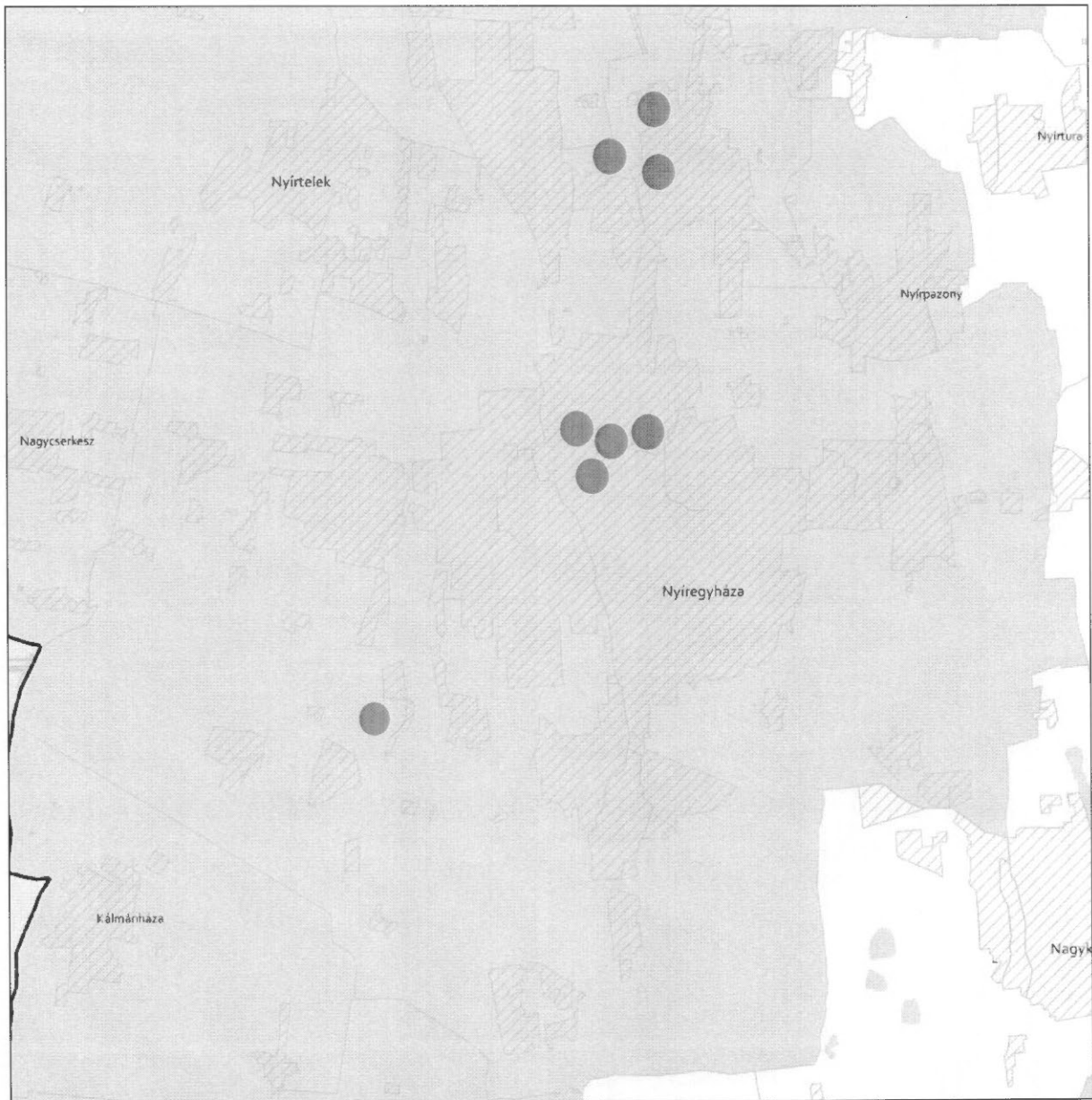
**Alaptérkép elemei**

-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelszín
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár

146-



**TANYÁS TERÜLETEK ÖVEZETE 3.11. melléklet az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



**JELMAGYARÁZAT**

 Tanyás területek övezete

**Alaptérkép elemei**

 Települési terület

 Vízfolyás, vízfelszín

 Településhatár

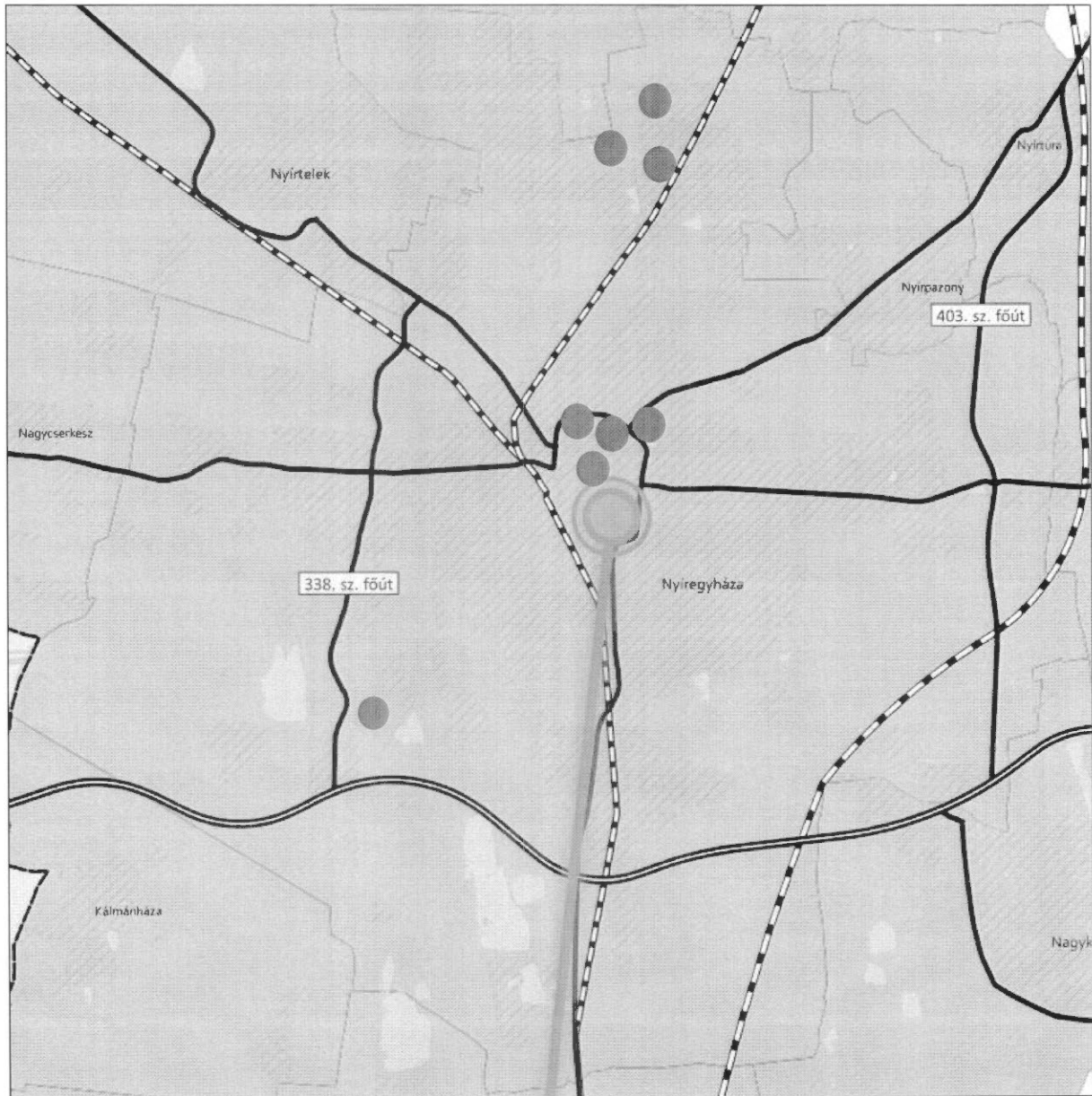
 Megyehatár

 Országhatár












**TÉRSÉGI EGYÜTTMŰKÖDÉSEK ÖVEZETE 3.13. melléklet  
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



**JELMAGYARÁZAT**

**Térségi együttműködések**

-  Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengely
-  Nyírségi-Szatmári-Beregi város csoport
-  Nyírségi-Szatmári-Beregi város csoport hatásterülete
-  Záhony-Kisvárdai térség
-  Aprófalvas térség
-  Várospárok
-  Szomszédváros

**Tájékoztató elem**

-  Nyíregyháza-Debrecen meglévő együttműködés

**Alaptérkép elemei**

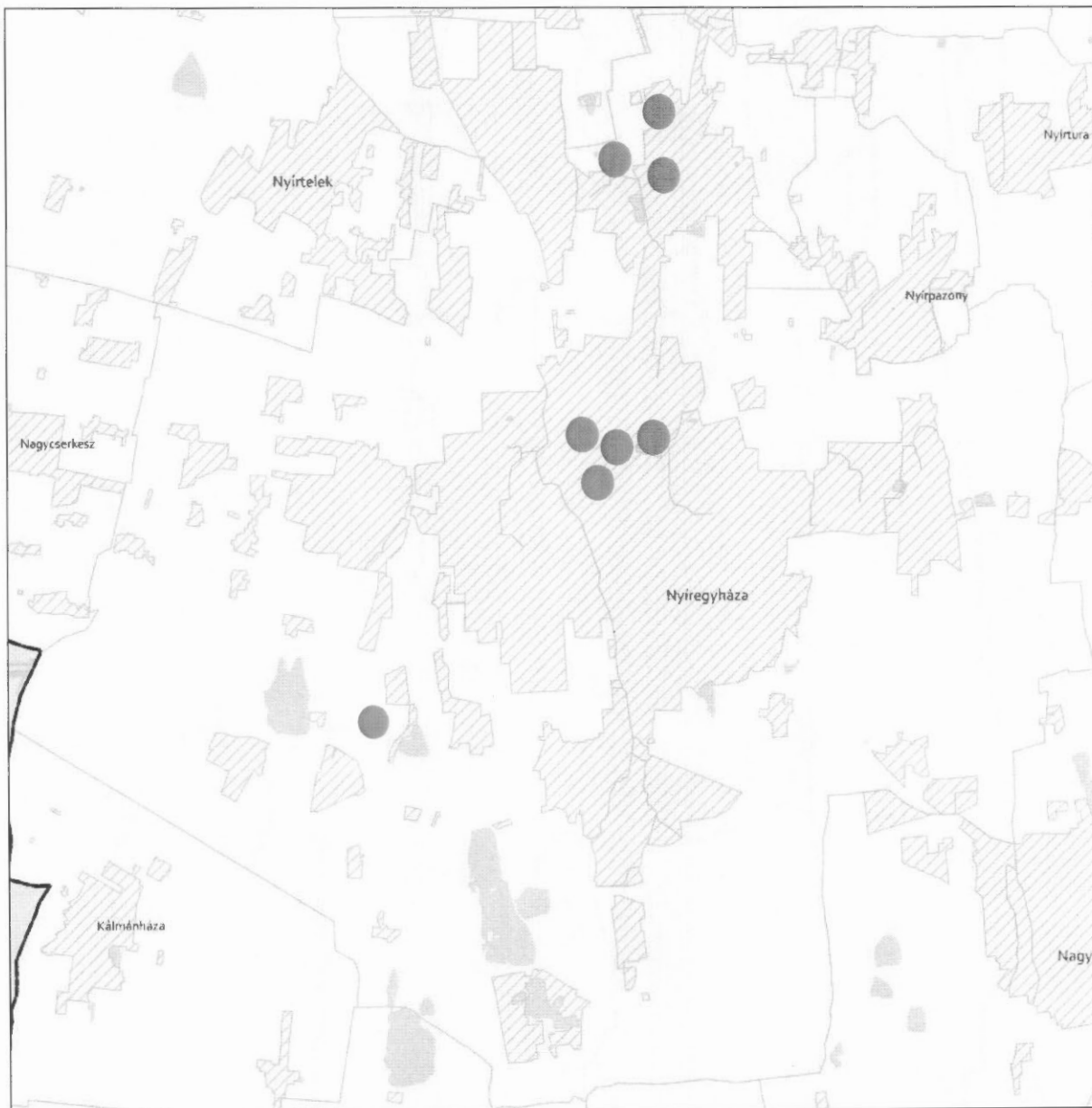
-  Gyorsforgalmi út
-  Tervezett főút
-  Országos vasút
-  Települési terület
-  Vízfolyás, vízfelület
-  Településhatár
-  Megyehatár
-  Országhatár

Ügyiratszám: FŐÉP/561-26/2020.  
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA  
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.  
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647


149




**HATÁRON ÁTNYÚLÓ EGYÜTTMŰKÖDÉS ÖVEZETE 3.14. melléklet  
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



**JELMAGYARÁZAT**

 Határon átnyúló együttműködés övezete

**Tájékoztató elem**

 Hármashatár térsége


**Alaptérkép elemei**

 Települési terület

 Vízfolyás, vízfelszín

 Településhatár

 Megyehatár

 Országhatár

150



**GYÜMÖLCSTERMESZTÉS TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ ÖVEZETE 3.15. melléklet  
az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez**



**JELMAGYARÁZAT**

 Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete


**Alaptérkép elemei**

 Települési terület

 Vízfolyás, vízfelszín

 Településhatár

 Megyehatár

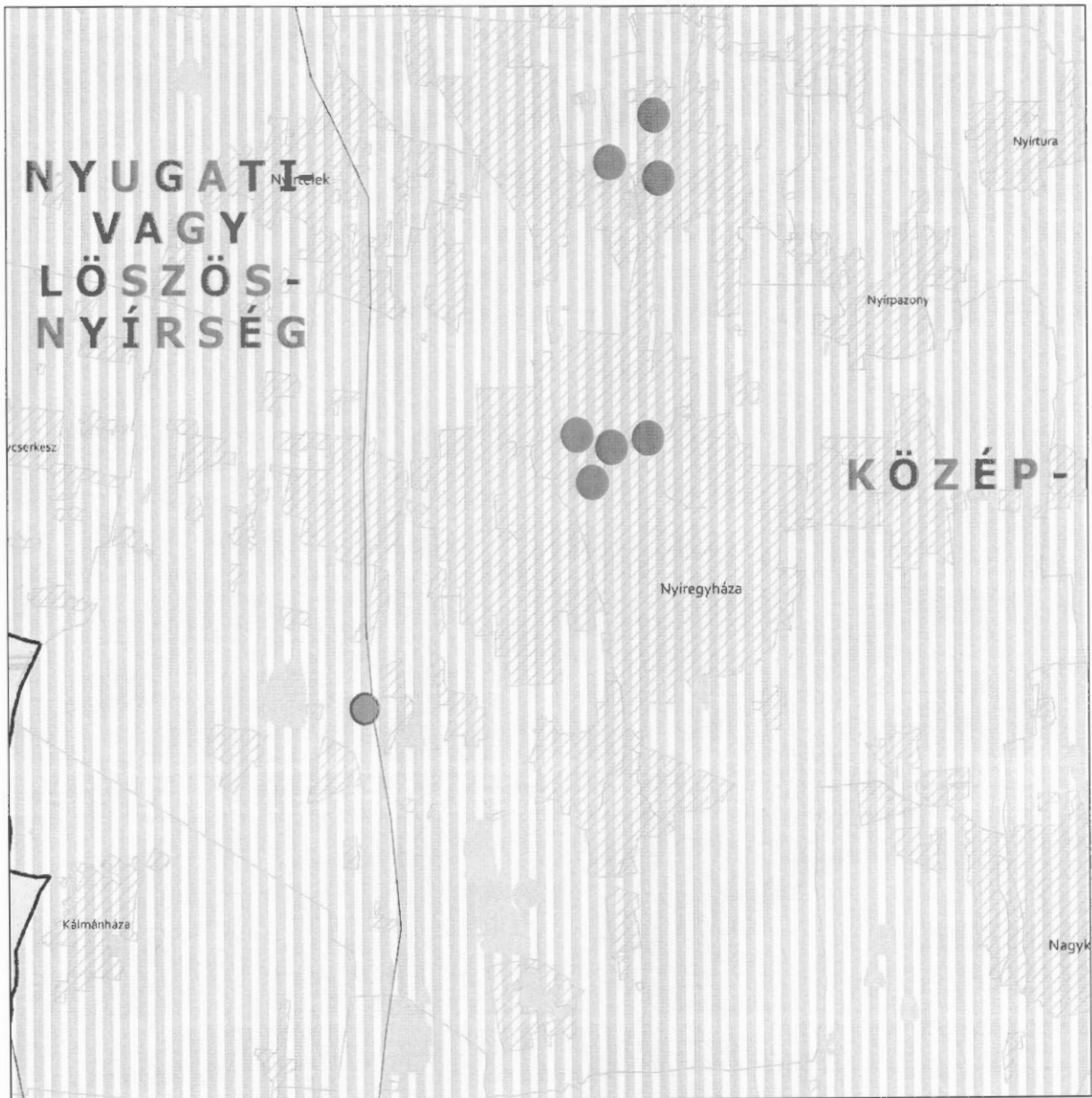
 Országhatár

Ügyiratszám: FŐÉP/561-26/2020.  
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA  
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.  
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

151.



FELSŐ-TISZA MENTI KOMPLEX - ÉS NYÍRSÉGI VEGYES TÁJGAZDÁLKODÁSI ÉS TURISZTIKAI ÖVEZETEK  
3.16. melléklet az 5/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelethez



**JELMAGYARÁZAT**

- Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet
- Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet

**Tájékoztató elem**

- Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet megyehatáron kívüli kapcsolódásai
- Megyét érintő kistájak

**Alaptérkép elemei**

- Települési terület
- Vízfolyás, vízfelszín
- Településhatár
- Megyehatár
- Országhatár

152



## 7 Biológiai aktivitásérték számítás

A város területfelhasználásának változásakor, új beépítésre szánt területek kijelölésekor nem csökkenhet a településre kiszámolt teljes biológiai aktivitásérték. Tekintettel arra, hogy a módosítások során **változik a területfelhasználás, ezért szükséges a biológiai aktivitásértéket újraszámolni, a hiányt pótolni.**

A biológiai aktivitásérték (továbbiakban BIA) szinten tartása kötelező, a terület felhasználások kívánt változása biológiai aktivitásérték csökkenést okozhat. A biológiai aktivitásérték konkrét felület minőségek területhasználaton belüli differenciálása szerint is számítható, ahol a tervezett állapot valamivel kedvezőbb eredményt mutathat. Jelen esetben a BIA érték meghatározása nem differenciált számítással történik. A BIA érték csökkenését csereterületekkel kívánjuk kompenzálni, melyek kijelölését a NÉBIH-től kapott erdőnyilvántartás alapján erdőterületként feltüntetett területek Gazdasági erdőzónába sorolása adja. Az egyes BIA érték változással érintett módosítási területek a szabályozási terven jelölve vannak (B), ezeken a területeken a biológiai aktivitásérték visszapótlása az építési engedélyezési eljárás keretében a telken belül, ill. a környező területeken történő pótlásával igazolható.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben meghatározott biológiai aktivitásértéke a település módosítással érintett területén az alábbiak szerint változik a tervezett állapot és a jelenlegi állapot tekintetében:

### Biológiai aktivitásérték számítása a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet 1. melléklet 1. pontja szerint - nem differenciált számítás -

#### 2. számú beavatkozási pont

Ssz.	Eredeti (változás előtti) állapot					Tervezett állapot				
	Övezet	Területhasználat	Terület (ha)	Értékmutató (pont/ha)	Biológiai aktivitásérték	Övezet	Területhasználat	Terület (ha)	Értékmutató (pont/ha)	Biológiai aktivitásérték
1.	Lke	Kertvárosias lakózóna	0,273	2,7	<b>0,737</b>	Vt	Település-központ vegyes zóna	0,273	0,5	<b>0,136</b>

#### Összesen (előjelesen)

Össz.	Eredeti (változás előtti) állapot			Tervezett állapot		
	Terület (ha)		Biológiai aktivitásérték	Terület (ha)		Biológiai aktivitásérték
	0,273		- 0,737	0,273		+ 0,137

A tervezési területen az előjeles biológiai aktivitásérték a módosítás előtt: - 0,737

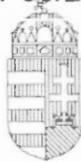
A tervezési területen az előjeles biológiai aktivitásérték a módosítás után: + 0,136

**Az aktivitásérték változás mértéke jelen eljárásban előjelesen: - 0,601**

Korábbi eljárásban rögzített biológiai aktivitásérték növekmény: +15,560

**Beavatkozást követően a város biológiai aktivitásérték változás értéke: +14,959**

Korábbi módosító eljárás: *Rendezési terv módosítása MÓDOSÍTÁSOK III. – 2020. néven 3 beavatkozási ponton tárgyalásos eljárásban.* Az aktivitásérték a beavatkozást követően nem csökkent (+14,959), így a terület biológiai aktivitásértéke a területek változásával **fenntartható.**



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SZ/4ÁF/00132-8/2020.

Hiv. szám: FŐÉP/561-26/2020.

Ügyintézőjük: Kukucska Zsolt

DR. KOVÁCS FERENC  
polgármester

**NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA**

**NYÍREGYHÁZA**

Kossuth tér 1.  
4400

**Tárgy:** Nyiregyháza MJV településrendezési eszközeinek módosítása –MÓDOSÍTÁSOK II.- Összevont 10 terület

**1. sz. módosítás:** Nyiregyháza 15542 hrsz.-ú II. rendű közlekedési célú közterületi besorolású ingatlan egy részének Kertvárosias lakózónára történő módosítása. Kkő→Lke.

**2. sz. módosítás:** Nyiregyháza 30182/1 hrsz.-ú ingatlant érintően övezeti határ telekhatárra történő igazítása Lke→Vt .

**3. sz. módosítás:** Nyiregyháza 15400 hrsz.-ú II. rendű közlekedési célú közterületi besorolású ingatlan egy részének Hétvégiházás üdülőzónára történő módosítása Kkő→Lke .

**4. sz. módosítás:** A tömb északi részén a Rákóczi Ferenc utca mentén az övezet megengedett építménymagasságának növelése Vt 215354→Vt 215356.

**5. sz. módosítás:** Elhalasztva.

**6. sz. módosítás:** Napelemes kiserőmű megvalósításának céljából a Nyiregyháza 01043/42 hrsz.-ú ingatlanon telken belüli kötelező zöldfelület területének áthelyezése történik.

**7. sz. módosítás:** A Szabályozási terven jelölt Vk 1155XZ és a Vk 1155XY kódok a (2) Sajátos övezet határán kívülre esnek, így az övezeti határ pontosítása szükséges.

**8. sz. módosítás:** A Helyi Építési Szabályzat kiegészítése szükséges a szabályozási terven ábrázolt Vt 7126XY jelű sajátos előírásként meghatározott övezeti kóddal.

**9. sz. módosítás:** A Szabályozási terven a terület kódja javításra kerül a HÉSZ-ben megjelölt Gk 71207X kódra. Az István utca - Liliom utca - Bujtos utca - Inczedy sor által határolt telektömbön a kialakult állapotnak megfelelő Gk 21536Y jelű kód kerül feltüntetésre

Gk 71107X→Gk 71207X

Gk 71107X→Gk 21536Y.

**10. sz. módosítás:** A Helyi Építési Szabályzat kiegészítése szükséges a szabályozási terven ábrázolt Vt 115X75 jelű sajátos előírásként meghatározott övezeti kóddal a (4) jelű Sajátos övezetben.

**Egyszerűsített eljárás – végső szakmai véleményezési szakasz**

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Hivatkozással megkereső levelében foglaltakra, a tárgyi településszerkezeti terv és leírás, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításával kapcsolatban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 40. § szerinti írásos véleményemet az **egyszerűsített eljárás végső szakmai véleményezési szakaszának** keretében az alábbiakban adom meg.

**I. MAGASABB SZINTŰ TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG**

Hivatkozással a *területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996: XXI. tv. (továbbiakban: Tftv.) 19.§ (2) c) pontjára*, az ott rögzített (a miniszter feladatkörébe tartozó területrendezési feladatként meghatározott) felhatalmazás alapján, e jogkörömben eljárva - a Tftv. 23/A.§ előírásaiban foglaltak figyelembevételével - az alábbi **állásfoglalást** adom:

A **településrendezési eszközeik és az országos, illetve megyei területrendezési tervek (MoTrT tv; MTrT rend.) összhangja** - a megyei főépítész ÁLT/206-4/2020. iktsz.-ú véleményét is figyelembe véve - a módosítással érintett területeket tekintve **biztosított**.

Állami Főépítési Iroda

4400 Nyiregyháza, Hősök tere 5. 4401 Nyiregyháza, Pf.: 199. Telefon: 42/795-691 Fax: 42/599-309  
KRID: 528363978 E-mail: allami.foepitesz@szabolcs.gov.hu Honlap: http://www.kormanyhivatal.hu

1541

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. LXXVIII. törvény 8. § (2a)-(2d) rendelkezései alapján a tárgyi módosításokhoz kapcsolódóan az Országos Főépítész nyilatkozatot nem tett.

## II. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A településrendezési eszközök tárgyi módosítása során az egyeztetésben részt vevő önkormányzati, államigazgatási szervek jogszabályon alapuló véleményei elfogadható szabályozási tartalommal javításra kerültek, továbbá a partnerek jogszabályon alapuló kifogással nem éltek, ezért a módosítást nem kifogásolom.

### Felhívom szíves figyelmét az alábbiakra:

- Az egyszerűsített eljárás esetén a településrendezési eszköz, közlést követő 5. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon léptethető hatályba.
- **A jóváhagyott tervek megküldésének kötelezettsége:**
  - A Rendelet 43 § (2) szerint a **településrendezési eszközt a polgármester** a képviselő-döntést követő **15 napon belül** megküldi az állami főépítésznek és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek vagy elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérését biztosítva 15 napon belül értesíti az állami főépítészt és az eljárásban részt vevő államigazgatási szervet annak elérési lehetőségéről.
  - A településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és terv-melléleteket az önkormányzat döntését követő **30 napon belül a jegyző köteles** a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

**A települést érintő későbbi módosítások során a Főépítési munkarészt digitálisan is megküldeni szíveskedjen és a digitális állomány tartalmazza a hatályos településrendezési eszközöket is!**

Nyíregyháza, 2020. október 2.

Tisztelettel:

Román István kormány megbízott  
nevében és megbízásából:

  
Kótai Csaba  
Állami Főépítész



Kapják:  
1. Címzett  
2. Irattár

<sup>1</sup>Kérem, hogy irodánkhoz a jóváhagyott tervdokumentáció(ka)t papír formátumban és digitális (CD) adathordozón is (!) szíveskedjenek elküldeni. Hivatkozás: 314/2012. (XI. 8.) Korm. r. 37. § (6)





SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.

**A hiteles elektronikus másolat készítésének időpontja:**

Az időbélyegzőn szereplő időpont.

**A hiteles elektronikus másolatot készítette:**

Kótai Csaba állami főépítész

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZGYŰLÉSÉNEK  
JOGI, ÜGYRENDI ÉS ETIKAI BIZOTTSÁGA  
E L N Ö K É T Ő L

---

M E G H Í V Ó

Tisztelettel meghívom Önt a Jogi, Ügyrendi és Etikai Bizottság

2020. október 26-án, (hétfőn) 13.00 órától kezdődő ülésére

Az ülés helye: Városháza, Váci Mihály Terem

Napirendi javaslat nyílt ülésre

**Kérem, hogy a járványhelyzetre való tekintettel minden résztvevő viseljen maszkot és tartsa be az 1,5 méter távolságot egymástól!**

1./ Előterjesztés közforgalmú gyógyszertár telephelyeként működtetni kívánt fiókgyógyszertár Nyíregyháza, Simai út 40. szám alatti létesítéséhez történő hozzájárulásra

Előadó: Jászai Menyhért alpolgármester

2./ Előterjesztés a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló rendelet megalkotására

Előadó: Dr. Kovács Ferenc polgármester

3./ Előterjesztés a Westsik Vilmos Élelmiszeripari Szakképző Iskolával, valamint a Lippai János Mezőgazdasági Szakképző Iskolával megkötött vagyonkezelési szerződések módosítására

Előadó: Dr. Kovács Ferenc polgármester



4./ Előterjesztés 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 (Rendezési terv módosítása 10 területen egyszerűsített eljárásban)

Előadó: Kovács Rita városi főépítész

Dr. Tirpák György s.k.  
bizottsági elnök

Kiadmány hiteléül:

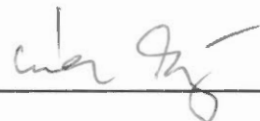
.....  
dr. Juhász Szabolcs



## Jelenléti ív

a Jogi, Ügyrendi és Etikai Bizottság  
2020. október 26. napján tartott nyílt üléséről

Dr. Tirpák György



Ágoston Ildikó

Nagy Szabina



Major József

Babosi György



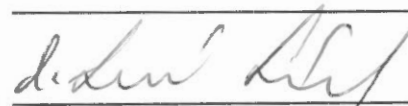
### Meghívottak:

Jászai Menyhért alpolgármester



Dr. Ulrich Attila alpolgármester

Dr. Szemán Sándor címzetes főjegyző



Dr. Kása Brigitta aljegyző

Kósa Árpád polgármesteri kabinetvezető

Faragóné Széles Andrea jegyzői kabinetvezető

Kovács Rita városi főépítész



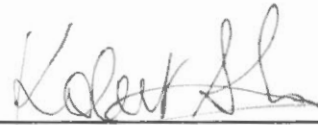
Éva Péter főépítész  
osztályvezető



Dr. Krizsai Anita szociális és köznevelési osztályvezető



Kohut Ágnes vagyongazdálkodási osztályvezető




DR. HAVELLANT FABRIELLA VAGYONG. O.



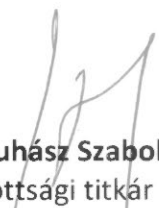
A napirendek végére érve a Bizottság Elnöke megköszönte a részvételt, és az ülést bezárta.



**Dr. Tirpák György**  
bizottsági elnök



**Nagy Szabina**  
bizottsági tag



**Dr. Juhász Szabolcs**  
bizottsági titkár