

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
KÖZGYŰLÉSÉNEK**

5/2014.(III.21.) önkormányzati

r e n d e l e t e

**a 21/2007. (VI. 12.) KGY rendelete
(Nyíregyháza 19/2005. (V. 5.) KGY rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának
módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról) módosításáról**

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B § (2) bekezdés b., 62 §. (6) bekezdés 6.) pontjában kapott felhatalmazás alapján, - a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40. § (1) bekezdésre figyelemmel az Állami Főépítész Úr szakmai véleményének megadásával – és a Magyarország helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontja alapján meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1.§.Nyíregyháza MJV helyi építési szabályzatának módosításáról szóló és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI.12) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Ör.) 10.§ (2) bekezdése a, b, c, pontjai helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(1) „*Különleges közhasználatú építményi zónák (Ki)*

- a) A terület különleges célokat szolgáló közhasználatú építmények, és egyéb, helyi sajátosságot hordozó kulturális, sportolási, szabadidős célú, szórakoztatási-vendéglátási, az alapvető rendeltetéshez kapcsolódó kiegészítő gyógy-, és egészségügyi szolgáltató létesítmények elhelyezésére szolgál.
- b) A területen csak a szabályozási tervlapon megnevezett, vagy az ott megnevezettel funkcionális egységet képező építmény-csoportok és az azok rendeltetésszerű működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el.
- c) A szabályozási terv az egyes övezetbe tartozó ingatlanokon belül eltérő kizárólagos használatot is és azok kialakításának feltételeit, módját, helyét is rögzíthet és rendeltetést is meghatározhat.”

(2) Az Ör. 10 § (2) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

- d) „A szabályozási terven jelölt kizárólagos használatú közforgalom elől el nem zárható területeket elkeríteni nem lehet, de rájuk a közhasználatú közcélú területekre alkotott helyi rendelet szerinti használat módja alkalmazandó. Az ebbe az övezetbe tartozó telekrészeket a környezetbe illeszkedő díszburkolattal kell kialakítani.”

(3) Az Ör. 10.§ (7) bekezdése b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(7)*Különleges közlekedési zóna (Kkö)*

- b) „A zónában csak az épületnek minősülő közlekedési építmények (pl. parkolóház, autóbusz-pályaudvar stb.) és azok rendeltetésszerű működéséhez szükséges építmények

R

területei, illetve nagykapacitású parkolók, és azok működtetéséhez szükséges építmények helyezhetők el.”

2. §. Az Ör. 11. § (1) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(1) *Közúti közlekedési zóna (KÖÁ)*

b) „A területen

1. az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók, mélyparkolók), járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, víz- elvezetési rendszere, környezetvédelmi létesítmények, a közművek és a hírközlés építményei, továbbá”

3.§. Az Ör. 12.§. címe valamint az (1), (4) , (5) bekezdései helyébe a következő rendelkezések lépnek:

KÖZPARK –KÖZTÉR ZÓNA (Z, Z-KK)

12.§.

- (1) „A közparkok –közterek (közterek) céljára kijelölt területen a terület min. 50%-át zöldfelülettel, ill. vízfelülettel fedetten kell kialakítani, amennyiben szabályozási terv ettől eltérően nem rendelkezik. A közparkon, köztéren belül felszíni víztározók, dísztavak, szökőkutak létesíthetők.
- (4) A zóna területén épület és építmény újonnan nem helyezhető el, kivéve a zóna alapvető rendeltetését biztosító, annak működtetéséhez településképi eljárással igazolt építmények (mint pl. zenepavilon, esőbeálló, ideiglenes, a működtetésére nézve 90 napot meg nem haladó időtartamig helyet foglaló mobil – nem pavilon – árusítóhely), a terület 0,5 %-a összterület mértékéig.
- (5) A területen
 - a) terepszint alatti garázsok közpark vagy köztér területén elhelyezhetők (kivéve Sóstógyógyfürdő területén, ahol ezek nem helyezhetők el), melyeket legalább 50 cm földtakarással kell ellátni,”

4. §. Az Ör. 21.§. (ÉPÍTÉSI ZÓNÁK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI) a következő (19) bekezdéssel egészül ki:

- (19) „Lakókocsi és üdülősátor Sóstógyógyfürdő területén a lakó, az üdülő és a különleges beépítésre szánt területen, azok építési telkein (azok közforgalom elől el nem zárható közcélú területei kivételével) az OTÉK 43.§. (2) szerint elhelyezhetők közterületről nem látható módon a telek építési helyén belül. Ezekben a telkeken a rendelkezésre álló telek megengedett beépítési százalékába a telek közforgalom elől el nem zárható területét beszámítani nem lehet.”

5.§. Az Ör. 31.§. (TILALMI ÉS KORLÁTOZÁSI ZÓNÁK) (7) bekezdés a) és c) pontjai helyébe a következő rendelkezések lépnek, valamint (9)-(12) bekezdésekkel egészülnek ki:

- (7) „A telken belüli kötelező zöldfelület¹ zónájában (kivéve a telek közforgalom elől el nem zárható kötelező zöldfelületét) a telkeken a szabályozási tervlapon jelölt védőfásítások területén

- a) ha a szabályozási terven jelölt telekrész jelenleg beépített, a telekrészre eső épületek nem bővíthetők. Az épületek bontását követő egy éven belül a fásítást és védőfásítást a szabályozási tervnek megfelelően végre kell hajtani,
- c) Ha a telek kötelező zöldfelülete (kivéve a telek közforgalom elől el nem zárható kötelező zöldfelületét) – melyet az építési engedélyben elő kell írni – új építési igénnyel rendelkező telekre esik, annak megvalósítása a használatba vételi engedély megadásának feltétele. Több területi ütemben megvalósuló beépítés esetén a telek kötelező zöldfelületének megvalósított területe a beépítésre igénybe vett terület arányában megosztható².

- (9) A telek közforgalom elől el nem zárható zöldfelülete
Nyíregyháza-Sóstógyógyfürdő területén a szabályozási tervben jelölt területeken és telkeken a telek ezen felületét kerítéssel, sövénnyel elzárni nem lehet. A telekrész kialakításához a telket megosztani nem szükséges, de a telekrész használatához a HÉSZ 12.§ (4) bekezdését és az OTÉK 27.§-át és a 39-40.§-t kell alkalmazni akként, hogy a telekrész ezen határvonalát közterületnek kell tekinteni.
- (10) A telek közforgalom elől el nem zárható közcélú parkoló területe
Nyíregyháza-Sóstógyógyfürdő területén a szabályozási tervben jelölt területeken és telkeken a telek ezen felületét kerítéssel, sövénnyel elzárni nem lehet. A telekrész kialakításához a telket megosztani nem szükséges, de a telekrész használatához a HÉSZ 12.§ (4) bekezdését és az OTÉK 26.§.(1) bekezdését és a 41.§-t kell alkalmazni akként, hogy a telekrész ezen határvonalát közterületnek kell tekinteni. A telekrésznek ezen a részén az OTÉK 26.§.(3) bekezdésében szereplő épületek nem helyezhetők el.
- (11) A telek közforgalom elől el nem zárható gyalogos útja, és dísztere
Nyíregyháza-Sóstógyógyfürdő területén a szabályozási tervben jelölt területeken és telkeken a telek ezen felületét kerítéssel, sövénnyel elzárni nem lehet. A telekrész kialakításához a telket megosztani nem szükséges, de a telekrész használatához a HÉSZ 12.§ (4) bekezdését és az OTÉK 26.§.(1) bekezdését és a 41.§-t kell alkalmazni akként, hogy a telekrész ezen határvonalát közterületnek kell tekinteni. A telekrésznek ezen a részén az OTÉK 26.§.(3) bekezdésében szereplő épületek nem helyezhetők el. A telekrész a szabályozási terv szerinti területén díszburkolattal, a gyalogos forgalmat és a gyalogos sportolási lehetőséget biztosító burkolattal kell kialakítani.
- (12) A gyógyhely és annak a védőterülete
Nyíregyháza-Sóstógyógyfürdő területén a szabályozási tervben jelölt területek a gyógyhely-, és annak a védőterülete övezetébe tartoznak. Rájuk a védőterületre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.”

6. §. Az Ör. (A VÁROS EGY-EGY RÉSZÉRE ÉRVÉNYES SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK) 36.§. a következő (18) bekezdéssel egészül ki:

- (18) „SÓSTÓGYÓGYFÜRDŐ TERÜLETÉRE (18. sorszámú) VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK
 - a) a sajátos előírások területe a szabályozási tervlapon lehatárolt 18. sorszámú területekre terjednek ki. Az övezet elsősorban az üdülés-idegenforgalom, turisztika, keres- kereskedelem-vendéglátás, szálláshely-szolgáltató, sport-szabadidős-rekreáció, egészség- ügyi-szolgáltató, különleges-szabadidős célú, oktatási-kulturális, állatkerti- és állat- parki, erdőgazdálkodási és lakó épületek, építmények elhelyezésére szolgál.
 - A területen kivételesen elhelyezhetők a fenti tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások az alapterület legfeljebb 3 %-a mértékéig, valamint az alapterülethez illeszthető oktatási-kutatási egészségügyi építmények az alapterület legfeljebb 10 %-a mértékéig.

- b) A területre vonatkozó általános előírások:
1. A telkek beépítésének feltétele a teljes közművesítettség.
 2. A közlekedési rendeltetésű területen csak közlekedési építmények és közművek, és a 31.§. (10)-(11) szerinti építmények helyezhetők el.
 3. Az övezetben a HÉSZ előírásai szerinti kialakítású, de min. 12, m szélességű magánút bárhol létesíthető, ahol az övezetre előírt, a magánút által feltárandó min. telekterület méretek még kialakíthatóak. A terven jelölt magánutak nem kötelező szabályozási elemek, és azok a szabályozási terv módosítása nélkül megszüntethetők, ha a területükön nem bekötő (gerinc) közművezetékek még nem valósultak meg, és azok a közterületen megvalósíthatóak, vagy ezekről a magánutakról megközelíthető (feltárható) telek nem alakult még ki.
 4. A terv zöldterületeit és közterületi zöldfelületeit a tervek alapján a terület kezelőjének kell megvalósítania.
 5. A közcélú és közforgalom elől el nem zárható telken belüli zöldterületen és zöldfelületen épület építése nem engedélyezhető. Rá a 31. §. (9) előírásait kell alkalmazni.
 6. Sóstógyógyfürdő teljes területe helyi településképi védelem alatt áll. A szabályozási terven jelölt történeti településközpontban, benne a történeti kert területén és a védőterületein csak a településkép-védelmi rendelet előírásainak megfelelően lehet építeni, kertet alakítani, közterületet rendezni, reklámokat elhelyezni. A településképi védelmi terület nem műemléki környezetbe eső területén is csak vezető tervező jogosultsággal rendelkező tervező által tervezett épület és építmény helyezhető el az egyéb szabályok betartásával. A településképi védelem alá eső területen a közterületről látszó nem engedélyköteles építési tevékenység is a tervtanácsi véleményre alapozott településképi vélemény előírásaival létesülhet.
- c) Nyíregyháza –Sóstógyógyfürdő lakóterületén a HÉSZ (17) övezet sajátos előírásait is alkalmazni kell. „

7.§. Az Ör. 39. §. helyébe a következő rendelkezés lép:

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

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

3. *Építési övezet:*

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

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

- a, városközponti
- b, polgárvárosi
- c, mezővárosi

d, kertvárosi
 e, külső-kertségi
 f, falusias / tanyabokros
 g, egyéb
 zónacsoportok.

A fő zónacsoportokat altípusokba lehet sorolni, az előírt beépítési mód, a telekméret, a beépítési % és építménymagasság alapján.

Az építési övezet annyiban tér el az építési zóna fogalmától, hogy az előbbi az építési zóna előírásain túl tartalmazza a rendeltetési zóna előírásait is.

5. Építmény-szintterület:

nettó: egy építményszint valamennyi helyiségének összes alapterülete,

bruttó: egy építményszint külső falsíkok által határolt területe,

összes: valamennyi építményszint alapterületének összege. Az összes építmény-szintterület egyaránt lehet nettó vagy bruttó jellegű.

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

- a települési értékvédelemre, vagy

- a táj- és természetvédelemre vonatkoznak.

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

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

9. *Helyi jelentőségű természetvédelmi zóna:*

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

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

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

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

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

b, vagy hátsókerttel és egy oldalról oldalkerttel

határos és szomszédos telkek építési helye az egyik oldalhatáron érintkezik egymással.

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

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

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

15. Közlekedési célú közterület: Az a közterület, amely általában gépkocsi-közlekedés célját szolgálja. De ilyen terület a gyalogos közlekedés célját szolgáló közterület is.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

29. *Oldalhatáron álló beépítési mód:* Olyan beépítési mód, ahol újonnan építmény csak oldalhatáron álló építési helyen belül helyezhető el. Az oldalhatáron álló építési hely a telektömb utcavonalán jellemzően a jobb vagy baloldali telekhatárhoz csatlakoztatva úgy helyezkedik el, hogy
a, vagy elő- és hátsókerttel, valamint egy oldalról oldalkerttel
b, vagy hátsókerttel, és egy oldalról oldalkerttel
határos, és a szomszédos telek építési helyével nem érintkezik.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a, szabadonálló-általános
b, szabadonálló-telepszerű.

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

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

37.Szabályozási elem: A rendelet előírásainak egységei (elemei). A szabályozási elemek csoportosíthatók témakörönként, illetve aszerint, hogy
a, szövegben, vagy csak
b, rajzilag
rögzíthetők,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

46.Védett településszerkezet: a Közgyűlés által védetté nyilvánított utcahálózat, telekszerkezet, beépítési mód és építési vonal

47.Védett településkarakter: a Közgyűlés által védetté nyilvánított településszerkezet és településkép jellegzetes elemei, formái, anyagai és színvilága együttesen.

48.Védett településkép: a Közgyűlés által védetté nyilvánított külső és belső településkép és utcakép, az épített és táji környezet együttese. A védett településkép az épített és természetes környezet elemeit egyaránt magába foglalja, így különösen az épülethomlokzatokat, sziluetteket, műtárgyakat, növényeket, (kerteket), közterületi bútorzatot és burkolatokat. A védett településkép része lehet a terület (területrészek) használati módja.

49.Védett épület, építmény: a Közgyűlés által védetté nyilvánított olyan épület, építmény, amely a hagyományos településkép megőrzése céljából, továbbá építészeti, településtörténeti, helytörténeti, régészeti, művészeti vagy műszaki-ipari-agrár szempontból jelentős alkotás.

A védett épület, építmény minden alkotórészét – ideértve a hozzá tartozó kiegészítő, külső és belső díszelemeket is, továbbá esetenként a használat módját – védelem illeti.

Az előírások alkalmazása szempontjából védettnek minősülhet az a telek, annak használati módja is, amelyen a védett építmény áll.

50. Védett épületrész: a Közgyűlés által védetté nyilvánított olyan épületrész, amely egészében nem védett építményen, építményben helyezkedik el.

Védett épületrész lehet különösen az épület tömege, homlokzata, tetőzete, portálja, lépcsőháza, díszítményei, illetve különleges tartószerkezete.

51. Védett műtárgy: a Közgyűlés által védetté nyilvánított építmény, műtárgy – különösen emlékmű, szobor, síremlék (sírkő), utcabútorzat, díszkút, kerítés.

52. Védett érték károsodása: minden olyan esemény, beavatkozás, amely a védett értékek teljes vagy részleges megsemmisülését, karakterének előnytelen megváltoztatását, általános esztétikai értékcsökkenést eredményez.

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

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

A jelen rendelet a zárt sorú beépítési mód két típusát különbözteti meg:

a, zárt sorú-általános

b, zárt sorú-keretes.

A zárt sorú-általános beépítési módnál az építési hely a következő módon állapítandó meg: építési sáv: lakások kialakításakor az építési vonaltól számított 15 m telekmélységig, más esetben ennél nagyobb épületmélység is engedélyezhető¹²⁷.

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

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

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

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

8. §.(1) Jelen rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba és az azt követő napon hatályát veszti. 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, 2014. március 20.



Dr. Kovács Ferenc
polgármester



Dr. Szemán Sándor
címetes főjegyző

E rendeletet 2014. március hó 21. napján kihirdetem.

Nyíregyháza, 2014. március 21.



Dr. Szemán Sándor
címetes főjegyző

Általános indokolás

A rendelet célja Nyíregyháza Megyei Jogú Város Sóstógyógyfürdő városrész (a 18. számú sajátos előírásokkal rendelkező terület) Berenát utca-Kemecsei út-100-as számú vasútvonal- Sóstói úti vasúti felüljáró- Kisvasút tengelye- Sikló utca-belterületi határ közötti terület rendezési terveinek javítása, a gyógyhely és védőterületének kijelölése, építészeti értékeinek, idegenforgalmi vonzerejének növelése és ezzel összefüggésben a helyi építés szabályainak módosítása.

Részletes indokolás

1.§-hoz

A gyógyhely és védőterület kijelölése érdekében, valamint a vasútvonal területének rendezési tervi javítása miatt módosítottuk a helyi építési szabályzatunkban a különleges közhasználatú építményi zónák és a különleges közlekedési zóna előírásait.

2.§-hoz

A rendezési tervi javítása során módosítottuk a helyi építési szabályzatunkban közúti közlekedési zóna előírásait.

3.§-hoz

Az idegenforgalmi vonzerő növelése érdekében kiegészítésre került a közpark-köztér zóna előírásai a helyi építési szabályzatunkban.

4.§-hoz

Az idegenforgalmi vonzerő növelése érdekében kiegészítésre került a közpark-köztér zóna előírásai a helyi építési szabályzatunkban.

5. §-hoz

Az idegenforgalmi vonzerő növelése érdekében valamint az építészeti értékeink védelme érdekében módosítottuk a helyi építési szabályzatunkat.

6.§-hoz

Az idegenforgalmi vonzerő növelése érdekében valamint az építészeti értékeink védelme érdekében kiegészítettük a helyi építési szabályzatunkat.

7.§-hoz

Fogalom meghatározás érdekében kiegészítjük helyi építési szabályzatunkat.

8.§-hoz

A hatályba léptető, átmeneti és hatályon kívüli helyezésre kerülő rendelkezéseket tartalmazza.