

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÖZGYŰLÉSÉNEK**

**14/2017.(III.31.) önkormányzati**

**r e n d e l e t e**

**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**

(5 terület rendezési tervi módosítása, tárgyalásos eljárás)

**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) 42. § (4) bekezdésében és 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró*

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet 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 - Légiközlekedési Hatóság

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

Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság Kulturális Örökségvédelmi Főosztálya

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

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

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatala Agrárügyi Főosztály

Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság  
Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály  
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala  
Országos Atomenergia Hivatal  
Országos Tisztifőorvosi Hivatal  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzati Hivatal Megyei Főépítész

a Korm. rendelet 42.§ (6) bekezdésre figyelemmel a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész záró szakmai véleményének megadásával,

*Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése és Szerve Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 9/2011.(III.10.) önkormányzati rendelt 12.§ (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Nyíregyháza Megyei Jogú Város Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága, valamint Nyíregyháza Megyei Jogú Város Jogi, Ügyrendi és Etikai Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:*

**1.§.** Nyíregyháza 19/2005. (V. 5.) KGY rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (V1.12) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 36. § (16) bekezdés a) pontja az alábbiak szerint módosul:

„(16) NYUGATI IPARTERÜLET TERÜLETÉRE (16. sorszámú) VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

a) a sajátos előírások területei a szabályozási tervlapon lehatárolt 16. sorszámú területekre terjednek ki. Az övezet elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás, a raktározás és szállítmányozás, valamint ezek kiszolgáló telephelyei nem zavaró hatású ipari-gazdasági építmények elhelyezésére szolgál.

Az övezetben kivételesen elhelyezhetők a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások az alapterület legfeljebb 3 %-a mértékéig, valamint a területen az alaptevékenységhez illeszthető oktatási-kutatási, egészségügyi építmények, nevelési létesítmény az üzemépület alapterületének legfeljebb 10 %-a mértékéig.”

**2.§.** Az Ör. 36. §-a az alábbi (19) bekezdéssel egészül ki:

„(19) KILÁTÓ LÉTESÍTÉSÉNEK SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI:

A sajátos előírások területe a szabályozási tervlapon lehatárolt 19. sorszámú területekre terjednek ki. A vízfelülettel tarkított, jellemzően városi szintű zöldterületeken szabadidős, rekreációs és sporttevékenység végezhető és az ezen tevékenységekhez kapcsolódó építmények, kereskedelmi, szolgáltató létesítmények valamint az egyéb előírásokat is figyelembe vevően maximum 40 m magasságú turisztikai célú kilátó helyezhetőek el.”

**3.§.** Az Ör. 1. számú mellékletét képező szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 1. melléklete szerint jóváhagyja.

**4. §.(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 érkeztetett és jogerősen még el nem bírált ügyekben jelen rendelet akkor alkalmazható, ha a rendelet a kérelem tárgyára vonatkozóan kedvezőbb előírásokat tartalmaz.

Nyíregyháza, 2017. március 30.

  
**Dr. Kovács Ferenc**  
polgármester





**Dr. Szemán Sándor**  
címzetes főjegyző

Ezt a rendeletet 2017. március hó 31. napján kihirdetem.

Nyíregyháza, 2017. március 31.



  
**Dr. Szemán Sándor**  
címzetes főjegyző

**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, Sóstógyógyfürdő területén pedig a turisztikai vállalkozásfejlesztés megindulhat a területeken.

**Részletes indokolás**

**1. – 2. §-okhoz**

A módosítások a helyi építési szabályzat szöveges részét érintik egy meglévő sajátos övezetben és egy újonnan alakuló sajátos övezetben.

**3. §-hoz**

A módosítások a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlapokban történnek ezen rendelet 1. mellékletében szereplő 5 területen a tárgyalásos módosítási eljárás szabályai szerint.

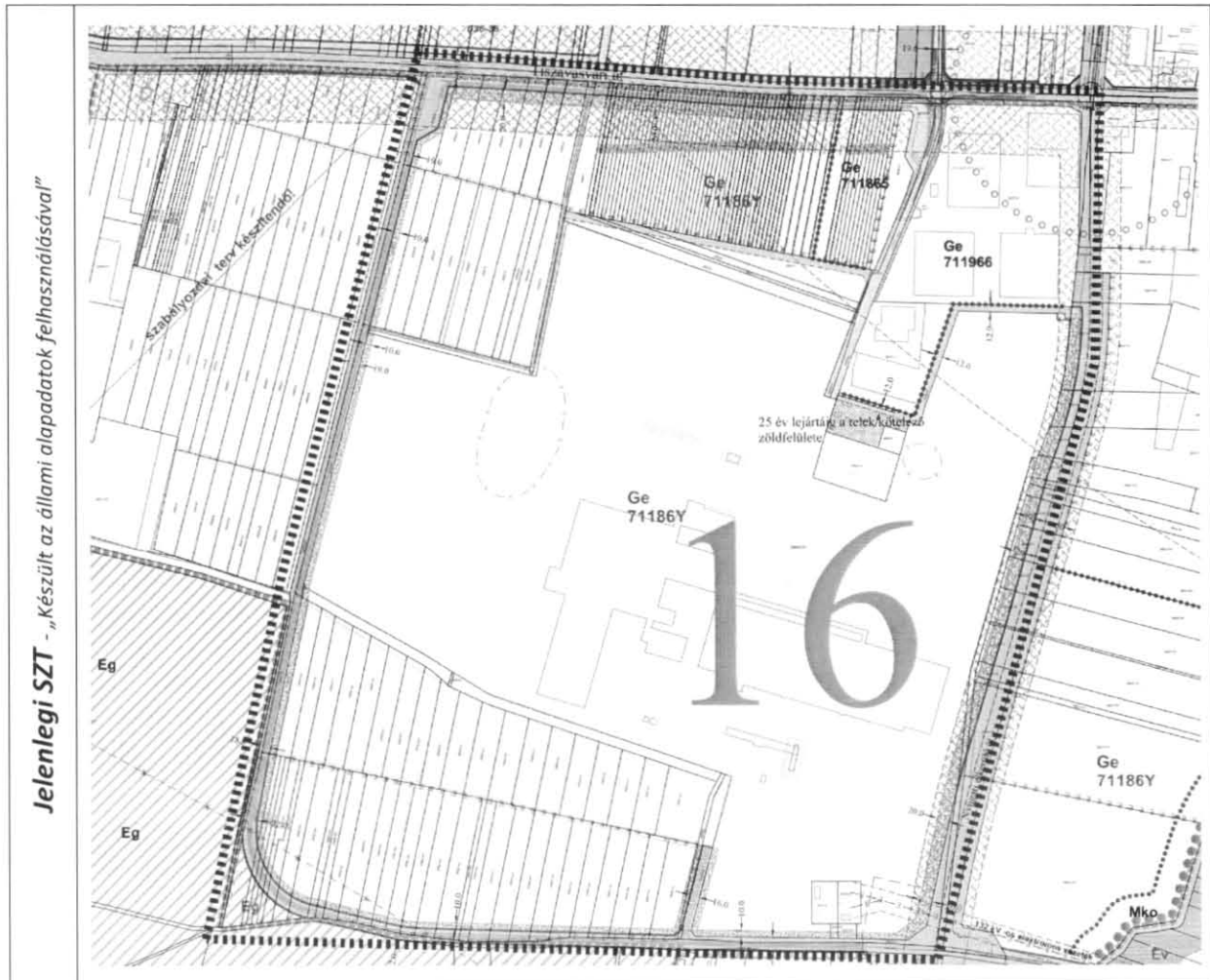
**4. §-hoz**

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.

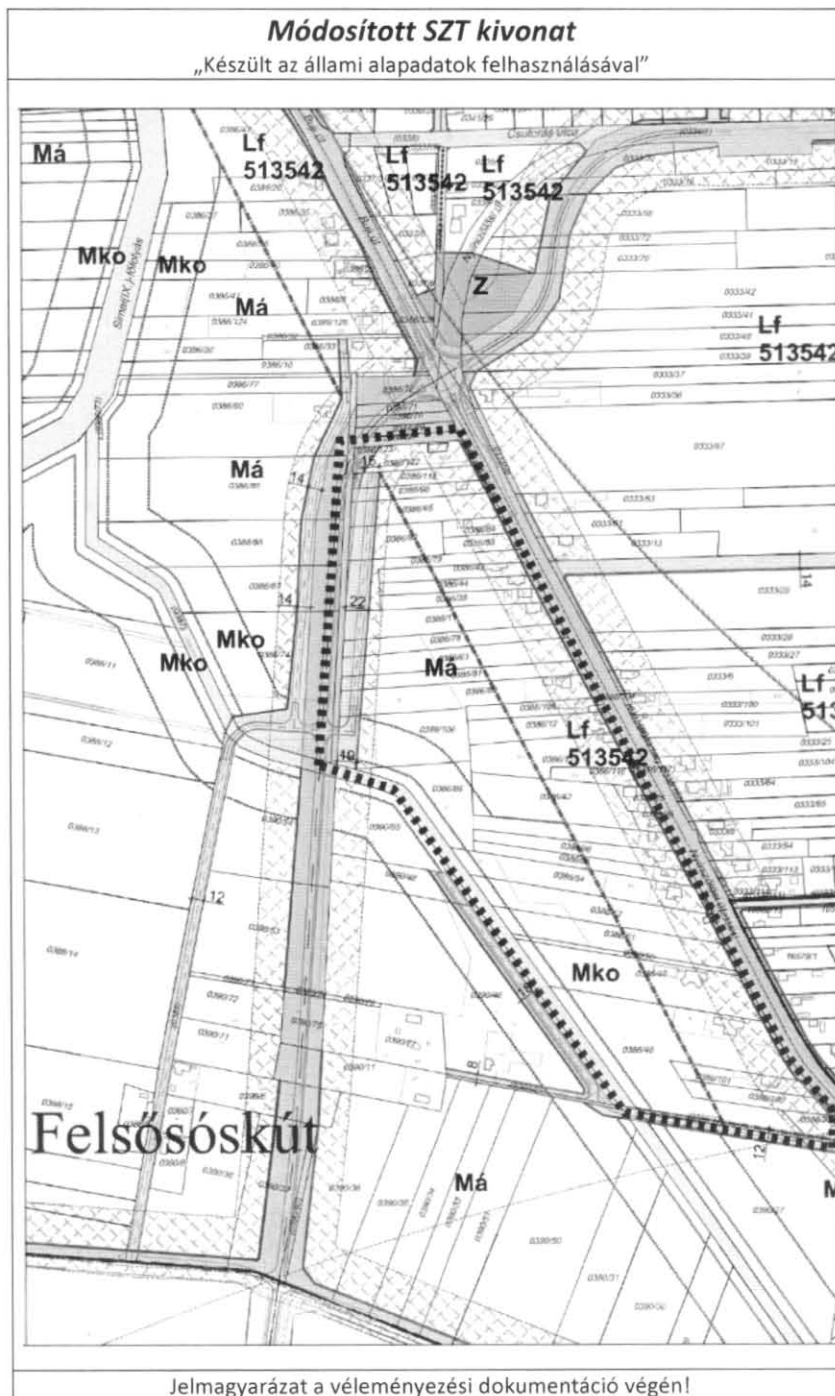
**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÖZGYŰLÉSÉNEK**

**14/2017.(III.31.) önkormányzati  
rendeletének 1. melléklete**

Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
<b>T.1.</b>	166/2016. (XI.22.)	F3	A Tiszavasvári út – Nyugati elkerülő út - 0712/1 hrsz.-ú út - 0696/83 hrsz.-ú út által határolt tömbben található LEGO játékelem gyára	A LEGO gyár területén a HÉSZ 16-os jelű sajátos előírásai módosítandóak annak érdekében, hogy az Egyéb ipari zónában (Ge) óvoda létesíthető legyen. (Rendelet tervezet 1.§.)



Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
T.2.	166/2016. (XI.22.)	B4	Nyugati elkerülő út	A Nyugati elkerülő út Felsőszóskút feletti szakaszának módosítása új szervízút kijelölésével



Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
T.3.	8/2017. (I.24.)	F4-1	Tiszavasvári út – Szélsőbokori út – 0665/12 hrsz.-ú út által határolt tömb	15-ös jelű sajátos zóna kijelölése üzemanyagtöltő állomás létesítéséhez, a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított helyszínen.

### Módosított SZT kivonat

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



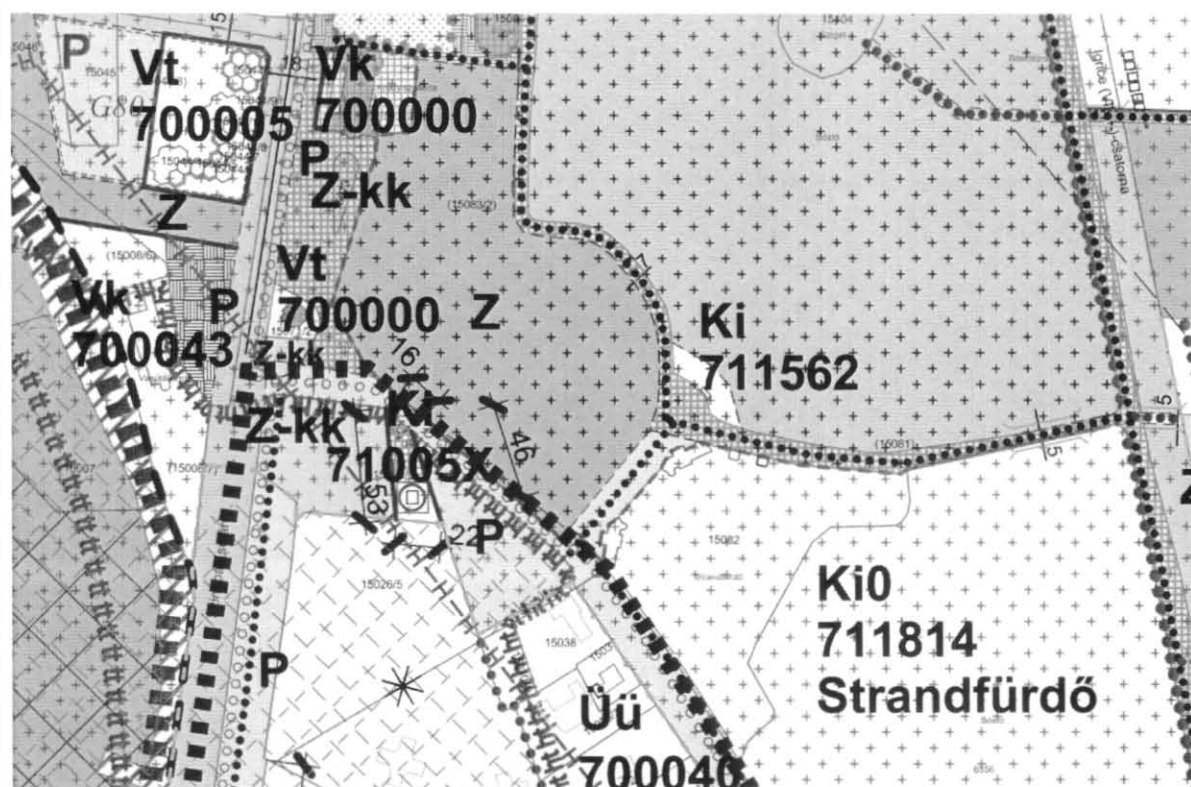
Jelmagyarázat a véleményezési dokumentáció végén!



Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
T.4.	166/2016. (XI.22.)	C5	Sóstógyógyfürdő, Állatpark feletti 15026/3 hrsz.-ú ingatlan	Kilátó építésére alkalmas hely jelölése kiemelt fejlesztési területté nyilvánított helyszínen. A II. rendű közlekedés célú közterület egy részének Különleges közhasználatú építményi zónába (Ki) történő átsorolása. (Köá -> Ki 71005X)

### Módosított SZT kivonat

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



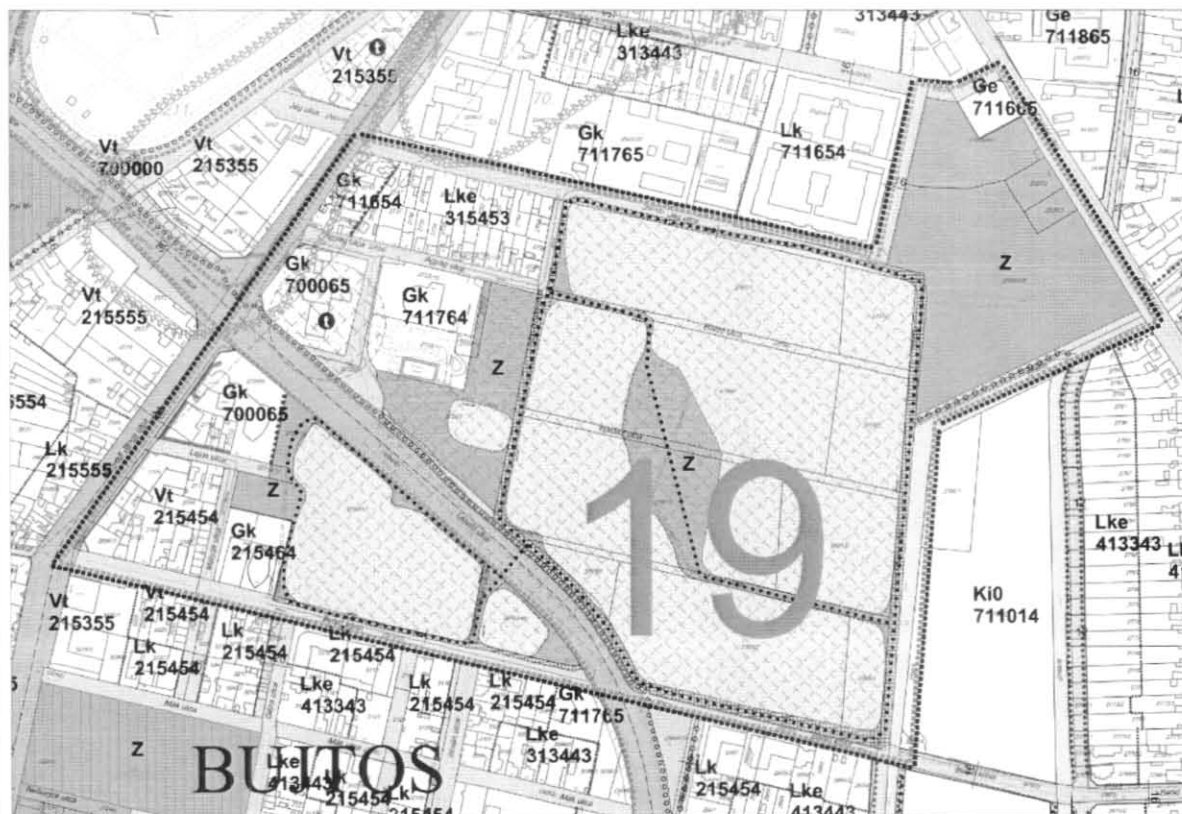
Jelmagyarázat a véleményezési dokumentáció végén!



Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
T.5.	144/2016. (VIII.23.)	E5	Bujtosi városliget	19-es jelű sajátos zóna kijelölése kilátó létesítéséhez a Bujtosi városligetben. (Rendelet tervezet 2.§.)

### Módosított SZT kivonat

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



Jelmagyarázat a véleményezési dokumentáció végén!

**NYIREGYHÁZA SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK JELMAGYARÁZATA  
KÖTELEZŐ RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK**

Nem települési döntési szint	Települési döntési szint
<b>FELÜLETEK</b>	
	Lrendü közlekedési célú közterület
	II rendü közlekedési célú közterület
	Lrendü nem közlekedési és nem vízgazdálkodási célú közterület (zöldterület, egészségügyi és védősáv)
	Lrendü vízgazdálkodási célú közterület - vízfelület és szárazulat
	II rendü nem közlekedési célú közterület (közter, csak belterületen és külterületi beépítésre szánt területen belül)
	Teiken belüli kötelező zöldfelület (védőfásítak területel)
	A védő- és korlátozási területek összefonott területe nem közterületen (ha országos előírásokból következik, nem települési döntési szint)
	Községi funkcióhoz kapcsolódó zöldfelület
	Építési hely
	A telek mélyfeszítési területe, melyben a természetes növényállomány megőrzendő, nem feltölthető, tereprendezésel nem árnítható, nem beépíthető
	Műemlék épület telke
	Helyileg védett ill. helyi védelemre javasolt épület
	NATURA 2000 terület
	Ökológiai hálózat
	Helyi védelem alatt álló zöldfelület
	Gyalogos tér diszburkolattal
	Vasútterület
	Gazdasági rendeltetésű erdő
	Vízgazdálkodási terület, nem közterület
	Tűzvesztésveszélyes terület
<b>HATÁRVONALAK</b>	
--- --	Tervezett belterület határa
--- --	Beépítésre szánt terület határa külterületen
-----	Sajátos előírások területének határa a terület sorszámmal
-----	Elővásárlási joggal érintett terület határa
o o o o o	Városkapu zóna határa
-----	Vadőterületek határa
Ln 215405	Építési övezetek határa és jele is az övezet határa egyben (jelekkel is, ilyenkor nem kerül külön jelölésre az övezethatár)
M M M M M	Műemléki környezet határa
R R R R R	Régészeti terület határa (védett, ill. védelemre javasolt)
--- --	Helyi védettségű településszerkezet
--- --	Helyi védettségű településkép
--- --	Helyi védettségű temető
T T T T T	Országos jelentőségű természetvédelmi terület (ex lege védett)
Ti Ti Ti Ti	Természeti terület határa
h h h h h	Helyi jelentőségű védett, ill. védelemre javasolt természetvédelmi terület határ
-----	Hydrogeológiai védelmi zóna határa
-----	Bányászati határa (országos érvényű jogszabályok szerint)
-----	Jelentős szintbeli gépjárműparkoló területének határa gépjárműszámmal
-----	Jelentős szint alatti gépjárműparkoló területének határa gépjárműszámmal (előjelesítés szerinti gépjárműszámmal)
-----	Parkolóház gépjárműszámmal
-----	Terepszint alatti építési hely (egyedi előírás esetén beépítési százalék megadásával)
-----	Terepszint feletti (közterület feletti) építési hely

Nem települési döntési szint	Települési döntési szint
<b>VONALAK</b>	
-----	Tervezett szabályozási vonal
o o o o o	Változtatási tervterület
-----	Építési vonal
-----	Épületesorok helye
-----	Előkeret határa, ha az általános előírásoktól eltér
-----	Helyi védelem alatt álló homlokzat
o o o o o	Helyi jelentőségű védett, értékes fa, fasor
-----	Közterületi fásítak, teiken belüli kötelező zöldfelület, ha fasor
-----	Gépjármű út tengelye (I. rendü közlekedési területként)
-----	Vegyes használatú csatléptított ill. korlátozott forgalmú gépjármű út tengelye
o o o o o	Ónálló vagy kijelölt kerékpárút tengelye
-----	Ónálló gyalogút tengelye, ha az nem diszburkoláttal van
-----	Szabályozási szélesség
-----	Zaprédó fái
Ti Ti Ti Ti	Teltekönkre vonatkozó telekalakítási terv készítenőd
<b>PONTSZERŰ VAGY JELKÉPES ELEMÉK</b>	
Ti	Transzformátor helye
Ti Ti	Egyes telekre, építési helyre, építési vonalra, vonalszakaszra vonatkozó javasolt utcai építménymagasság
-----	Tervezett híd döntési szint nem települési, ha a híd számított országos útvonalon van
-----	Szintbeli út-vasút kereszteződés
-----	Mélygarázs
-----	Tervezett aluljáró (döntési szint nem települési, ha az aluljáró számított országos útvonalon van)
-----	Kötelezően megépítendő áthajtó ill. átjáró
-----	Tervezett árkád
-----	Megszüntetett jel
Ga 711765 (R)	A belterület átvételének teiken belül, ill. a szomszédos községekben pótlandó

Nem települési döntési szint	Települési döntési szint
<b>TÁJÉKOZTATÓ RAJZI ELEMÉK (melyekhez nem tartozik szabályozási előírás)</b>	
-----	Közlekedésből származó zaj mérése javasolt
-----	Tervezett telekhatár
-----	Magánút
-----	Oldalsó telekhatáron való összeépítés lehetősége (zártudvar)
-----	Rekultációs terület határa
-----	Replikátor felállópályá tengelye
-----	Jelentős védőterületet igénylő elektromos távvezeték
-----	Jelentős védőterületet igénylő gázvezeték
-----	Meglévő töltőállomás helye
-----	Kunthalom
-----	Földhivatali alaptérképen nem szereplő épület
<b>MEGJEGYZÉS:</b> * Kérésre, amennyiben a szabályozási területen jelölt építési telek határa nem változik. Változás esetén az építési hely határát elvi építési engedély keretében kell fraktálni.	
<b>VONALAS ELEMÉK ÁBRÁZOLÁSI HIERARCHIAJA (FEDETTSÉGI SORRENDEJ)</b>	
Műemléki határvonalak	
1. Műemléki környezet határa	
2. Helyi települési értékvédelmi terület határa	
Tér- és természetvédelmi határvonalak	
1. Természeti községi határa	
2. Országos természetvédelmi terület határa	
3. Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa	

Nem települési döntési szint	Települési döntési szint
<b>SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK</b>	
<b>Ln 215405</b> Építési övezet jele	
Ln	a betű azt jelzi, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik (melyik területfelhasználási egységhez tartozik)
Rendeltetési zónák jele és megnevezése	
Beépítésre szánt területen belül	
Ln	magyarországi lakóövezet
Lk	kisvárosias lakóövezet
Lke	keresztrészes lakóövezet
Lf	falusias lakóövezet
Vt	településközpont vegyes zóna
Vk	központi vegyes zóna
Gk	kisvárosias, szolgáltatás gazdasági zóna
Gip	zavart határos ipari gazdasági zóna
Ge	egyéb ipari gazdasági zóna
Üö	odútharasz teleküzona
Üh	határhelyettesítő teleküzona
Kke	különleges kereskedelmi övezet
Ki	különleges felhasználó építményi zóna a funkció megjelölése vel. > 10% beépítettséggel
Kiö	különleges felhasználó építményi zóna a funkció megjelölése vel. < 10% beépítettséggel
Kho	különleges honvédelmi zóna
Kh	különleges hulladék elhelyezésére szolgáló zóna
Kk	különleges városrendeltetési célokat szolgáló kereskedési zóna
Kki	különleges közlekedési zóna
Beépítésre nem szánt területen belül	
KÖ	általános közlekedési zóna
KÖB	vasúti közlekedési zóna
Z	közpark zóna
Ev	védelmi rendeltetésű erdőövezet
Es	egészségügyi, szociális, kulturális rendeltetésű erdőövezet
Eg	gazdasági, rendeltetésű erdőövezet
MK	mezőgazdasági terület zóna
Ma	mezőgazdasági általános zóna
Mko	korlátozott használatú mezőgazdasági zóna
VÖ	vízgazdálkodási zóna
Kki	különleges beépítésre nem szánt terület
Ln X....	az első szám azt jelzi, hogy az építési övezet melyik építészeti kategóriába tartozik
1. belterületi	
2. polgárváros	
3. mezőváros	
4. községi	
5. községi	
6. spanyolokros	
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. szabványos - települési	
2. szabványos - általános	
3. szabványos - szigorú	
4. szigorú	
5. szigorú - általános	
6. szigorú - kerület	
0. adottságtól függően	
X.Y.Z sajátos előírás	
Ln X....	a negyedik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legkisebb építési telek nagysága
1. 180 m <sup>2</sup>	
2. 450 m <sup>2</sup>	
3. 900 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 beépítési mérték
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. = < 5,5 m	
4. = < 7,5 m	
5. 7,5-9,5 m	
6. 9,5-12,5 m	
7. 12,5-16,0 m	
0. adottságtól függően	
X.Y.Z sajátos előírásként meghatározott	
Ln 21545(B)	Sajátos építési övezet jele, a zárójelbe tett betű a vonatkoztatási terület jelése utal