

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÖZGYŰLÉSÉNEK**

25/2021. (X.1.) 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

(Rendezési terv módosítása MÓDOSÍTÁSOK VII./2020. – 7 terület egyszerűsített eljárásban,

MÓDOSÍTÁSOK II./2021. – 3 terület tárgyalásos eljárásban,

MÓDOSÍTÁSOK III./2021. – 2 terület egyszerűsített eljárásban,

MÓDOSÍTÁSOK IV./2021. – 4 terület állami főépítési eljárásban,

MÓDOSÍTÁSOK VI./2021. – 2 terület teljes eljárásban,

és MÓDOSÍTÁSOK VII/2021.- 5 terület tárgyalásos 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 Főépítész

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal 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 Közegészségügyi Osztály

Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály

Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Vasúti Hatósági Főosztály

Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Hajózási Hatósági Főosztály

Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály

Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki, Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi, Építésfelügyeleti és Örökségvédelmi Osztály

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztály

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály

Nemzeti Földügyi Központ
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság
Közlekedésrendészeti Osztály
Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala
Országos Atomenergia Hivatal Nukleáris Biztonsági Igazgatósága
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1.
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzati Hivatal Megyei Főépítésze

a Korm. rendelet 40.§ (6) 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.§. 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) 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 m²

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 m²

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 m²

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 m²

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, (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 bővítéseként, hátsó telekhatáron tűzfalás kialakítással.
 2. Az esetben, ha a szabályozási lapon jelölt hely engedélye 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 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 m²
- 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.

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

- 7.1 legkisebb telekszélesség: 20 m,
legkisebb telekmélység: 40 m
legkisebb telekterület: 800 m²
- 7.2 legnagyobb beépíthetőség: 50%, sarokteleknél: 60%
- 7.3 legkisebb zöldfelület: 20%
- 7.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 9,5-11 m
- 7.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt
- 9,5 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 4,
- 9,51-11 m építménymagasság között legfeljebb 7.”

2.§. Az Ör 21. § (7) bekezdés helyére az alábbi rendelkezés lép:

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

- a) az épület megengedett legnagyobb mélysége utcai szárny esetén lakások kialakításakor a telek közterület felőli építési hely határvonalától 15 m, más esetben ennél nagyobb

épületmélység is engedélyezhető. Az előkertesen kialakult beépítéseknél a 15 m-es mélységet az előkert vonalától kell értelmezni.

- b) a második önálló épület építése mindaddig nem engedélyezhető, míg az utcavonalon elhelyezett épület magassága az építési zónára előírt érték 70%-át nem éri el,
- c) Zárt sorú beépítési módú sarok építési telek esetén a következők is alkalmazhatók:
 - ca) az építési övezetre előírt legkisebb telekterület 1,5-szereséig, az építési övezetre előírt legnagyobb beépítettség mértéke további 20%-kal növelhető,
 - cb) az építési övezetre előírt legkisebb telekterület 1,5-szeresét meghaladó építési telek esetén, az építési övezetre előírt legnagyobb beépítettség mértéke további 20%-kal növelhető a legkisebb telekterület 1,5-szereséig, a fennmaradó telekhányadra az építési övezetre meghatározott beépítettség számítandó.
- d)
- e) Két utcának minősülő telkek esetében amennyiben a telekmélység meghaladja a 75m-t, lakások kialakításakor az utcafronti zárt sorú beépítéseken túl a telek belsejében több épület is elhelyezhető szabadonálló - telepszerű telepítéssel az övezetre vonatkozó egyéb előírások betartása mellett.
- f) A hátsó kert kivételével a telek teljes területe építési helyként figyelembe vehető az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:
 - amennyiben a telekmélység meghaladja a 70m-t, lakások kialakításakor az utcafronti 15 m-es zárt sorú beépítésen túl a telek belsejében több épület is elhelyezhető zárt sorú és szabadonálló - telepszerű telepítéssel az övezetre vonatkozó és egyéb előírások betartása mellett
 - az ingatlan két végén zárt sorúan elhelyezhető épület között minimum 40 m-nek kell lenni,
 - a közbelső épületek a szomszédos telek előírások szerinti beépíthetőségét nem lehetetleníthetik el,
 - a közbelső épületek építési helyénél a telekszélesség 20 m-től szélesebb és 36 m-nél keskenyebb lehet csak,
 - az ingatlanon elhelyezett épületek egymást és a szomszédos telkeken lévő épületeket nem árnyékolhatják be."

3.§. Az Ör 36. § (11) bekezdése helyére az alábbi rendelkezés lép:

„(11) A NYÍREGYHÁZI FŐISKOLA (11. sorszámú) TERÜLETÉRE VONATKOZÓ SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK

1. A sajátos előírások területe a szabályozási tervlapon lehatárolt 11. sorszámú területekre terjed ki.
2. Egy építési telken V_k övezetben több épület is építhető.
 - 2.1 Az egyes építési övezetekben meghatározott minimális telekméretet minden telekalakítással újonnan kialakított építési telek esetében be kell tartani. A kialakított telek beépítése - ha telekalakítás nem történik - az egyéb övezeti előírásoknak megfelelően engedélyezhető, ha a telek megközelítése és közműellátása biztosítható, és telek megszüntetési szabályozás nem érinti.
 - 2.2. A közterületen belüli építés, növénytelepítés szabályai: -közterületen épület a közlekedési kiszolgáló létesítményeken kívül nem létesíthető- építmény a terepszint alatt. A terv közterületen létesíthető terepszint alatti építési hely határán belül csak parkoló, garázs és közműépítmény helyezhető el. A Sóstói úti védett fasort még a közlekedési építmények miatt sem lehet megszüntetni.
3. A kisvárosias lakózóna (L_k) telkein nem helyezhető el önálló sportépítmény, üzemanyag-töltő, termelő, kertészeti építmény, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület és egyéb nem zavaró gazdasági építmény.

4. A kertvárosias lakózóna (Lke) telkein legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető. Nem helyezhető azonban a zóna telkein sportépítmény, üzemanyagtöltő, kézműipari és egyéb gazdasági építmény.
5. A lakózónák telkein lévő rendeltetéshez tartozó gépkocsi elhelyezést a telken belül kell biztosítani.
6. Az Lke övezet lakótelkei más övezet területének rovására nem növekedhetnek.
7. A terv Vk övezeteinek kertjeiben és intézményi parkjaiban épület és építmény nem helyezhető el.
8. A különleges zónákra vonatkozó általános előírások:
 - a)
 - b)
 - c) A Ki Különleges közhasználatú építményi zónában az építménymagasság esetében csak a felső magassági értékre vonatkozó előírásokat kell betartani.
9. Környezetvédelmi előírások
A Főiskola területének Ee övezetű területe a zajterhelés, a levegőtisztaság védelme szempontjából védett terület, ahol a zajok tekintetében az övezetre engedélyezett határértéknél 5 dB (A) értékkel kisebb határértéknek kell teljesülni.
10. A vegyes zónákra vonatkozó építési előírások:
 - a) A Vk 71104X jelű zónákra vonatkozó építési övezeti előírások
 - a legnagyobb beépíthetőség 30%
 - a legnagyobb építménymagasság 24 m.
 - b) A Vk 70004Y jelű zónákra vonatkozó építési övezeti előírások
 - a legnagyobb beépíthetőség 30%
 - a megengedett legnagyobb építménymagasság 30 m
11. A Vk övezetek telkein elhelyezett új építmények gépjármű parkoló igényének 50 %-a a szomszédos közlekedési terület terepszint alatti építési helyén belül biztosítható.”

4.§. Az Ör. 11. § (2) bekezdése helyére az alábbi rendelkezés lép:

„(2) Vasúti közlekedési zóna (KÖk)

- a) A területen a vasutak és azok működéséhez kapcsolódó közlekedési építmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek, igazgatási épületek, a gazdasági célú épületek belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhető el.
- b) Az elhelyezhető építmények által elfoglalt terület legfeljebb a terület 2%-a lehet.
- c) A Vasútállomás környezetében a 36. számú főút és a Móricz Zsigmond utca közötti vasútterületen az elhelyezhető építmények által elfoglalt terület legfeljebb a terület 5%-a lehet az Állami Főépítész SZ/4ÁF/00126-30/2021. ügyiratszámú záró szakmai véleményében megadott OTÉK eltéréshez történő hozzájárulás alapján.”

5.§. Az Ör. 21. § (11) bekezdése helyére az alábbi rendelkezés lép:

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

- a) az építési vonal az építési hely közterületi határvonalának 2/3 hosszán a telekirányban visszaléphet,
- b) amennyiben előkert nem alakítható ki, úgy a telekirányban az a) pontban szabályozott módon kialakítható építési vonal és a szabályozási vonal közötti területet a közhasználat elől nem szabad elzárni.”

6.§. Az Ör. 28. § (1) bekezdése helyére az alábbi rendelkezés lép:

„(1) Újonnan épületek csak szabadonálló-telepszerű, szabadonálló-általános, zárt sorú-általános, zárt sorú-keretes vagy adottságoktól függő beépítési mód szerinti építési helyen belül helyezhetők el. A meglévő és megtartható, önálló helyrajzi számmal rendelkező úszótelken lévő beépítés a zóna területén belüli szabadonálló-telepszerű beépítési módnak minősül.”

7.§. Az Ör. 36. § (17) bekezdése helyére az alábbi rendelkezés lép:

*„(17) A sajátos előírásokkal lehatárolt terület a szabályozási tervlapon 17-es számú területekre terjed ki. A 17-es sajátos előírásokkal rendelkező területen Kertvárosias és Falusias lakóterületekben elhelyezhető rendeltetési egységek számának növelhetőségére vonatkozó előírások:
a) a területen a megengedett lakásszámot meghaladó vendégszobaszámú épület, szálláshely, szolgáltató épület és - a Kertvárosias lakózóna kivételével - egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület 6. §. (4) bekezdése alapján engedélyezhető.”*

8.§. Az Ör. 39. §-a az alábbi 58. ponttal egészül ki:

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

9.§. Az Ör. 1. számú mellékletét képző szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 1. mellékletében lévő egyszerűsített eljárás szerinti 7 beavatkozási pontra jóváhagyja.

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

11.§. Az Ör. 1. számú mellékletét képző szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 3. mellékletében lévő egyszerűsített eljárás szerinti 2 beavatkozási pontra jóváhagyja.

12.§. Az Ör. 1. számú mellékletét képző szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 4. mellékletében lévő állami főépítési eljárás szerinti 3 beavatkozási pontra jóváhagyja.

13.§. Az Ör. 1. számú mellékletét képző szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 5. mellékletében lévő teljes eljárás szerinti 2 beavatkozási pontra jóváhagyja.

14.§. Az Ör. 1. számú mellékletét képző szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 6. mellékletében lévő tárgyalásos eljárás szerinti 5 beavatkozási pontra jóváhagyja.

II. Záró rendelkezések

15. §.(1) Ez a rendelet a (2) és (3) bekezdésben foglaltak kivételével a kihirdetést követő napon lép hatályba és a következő napon hatályát veszíti. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően induló ügyekben alkalmazni kell.

(2) Az 9.§ és 11.§ az elfogadást követő 15. napon lép hatályba és a következő napon hatályát veszíti. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően induló ügyekben alkalmazni kell.

(3) A 13.§ az elfogadást követő 30. napon lép hatályba és a következő napon hatályát veszíti. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően induló ügyekben alkalmazni kell.

(4) 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, 2021. szeptember 30.


Dr. Kovács Ferenc
polgármester




Dr. Szemán Sándor
címetes főjegyző

Ezt a rendeletet 2021. október hó 1. napján kihirdetem.

Nyíregyháza, 2021. október 1.


Dr. Szemán Sándor
címetes 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 megindulhat a beavatkozási területeken, a lakossági érdekek is érvényesülnek.

Részletes indokolás

1. §-hoz

A Kígyó utca - Debreceni utca mentén az övezet megengedett szintszám növelése történik a Helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ!) szövegének kiegészítésével.

2. §-hoz

Zártsorú beépítési módú sarok építési telek esetén a beépítettség meghatározásához a HÉSZ szövegének javítása, pontosítása történik.

3. §-hoz

A Nyíregyházi Egyetem sportterületének fejlesztése érdekében a beépítési előírások módosítása történik a HÉSZ szövegének kiegészítésével.

4. §-hoz

A Vasútállomás környezetében a 36. számú főút és a Móricz Zsigmond utca közötti vasútterületen a beépíthetőség 5% lehet az Állami Főépítész SZ/4ÁF/00126-30/2021. ügyiratszámú záró szakmai véleményében megadott OTÉK eltéréshez történő hozzájárulás alapján.

5.-6. §-hoz

Az adottságoktól függő beépítési mód pontosítása történik a HÉSZ szövegének kiegészítésével.

7. §-hoz

A 17-es sajátos előírásokkal rendelkező területek előírásainak az OTÉK-hoz igazítása történik a HÉSZ szövegének kiegészítésével.

8. §-hoz

Többszintes területfelhasználás kerül bevezetésre az IMCS területén az egymás feletti eltérő területfelhasználási módok értelmezhetősége érdekében a HÉSZ szövegének kiegészítésével.

9. §-hoz

A módosítások a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlapokban történnek ezen rendelet 1. mellékletében szereplő 7 területen az egyszerűsített eljárás szabályai szerint.

10. §-hoz

A módosítások a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlapokban történnek ezen rendelet 2. mellékletében szereplő 3 területből maradt 2 területen a tárgyalásos eljárás szabályai szerint.

11. §-hoz

A módosítások a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlapokban történnek ezen rendelet 3. mellékletében szereplő 2 területen az egyszerűsített eljárás szabályai szerint.

12. §-hoz

A módosítások a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlapokban történnek ezen rendelet 4. mellékletében szereplő 4 területből maradt 3 területen az állami főépítési eljárás szabályai szerint.

13. §-hoz

A módosítások a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlapokban történnek ezen rendelet 5. mellékletében szereplő 2 területen a teljes eljárás szabályai szerint.

14. §-hoz

A módosítások a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlapokban történnek ezen rendelet 6. mellékletében szereplő 5 területen a tárgyalásos eljárás szabályai szerint.

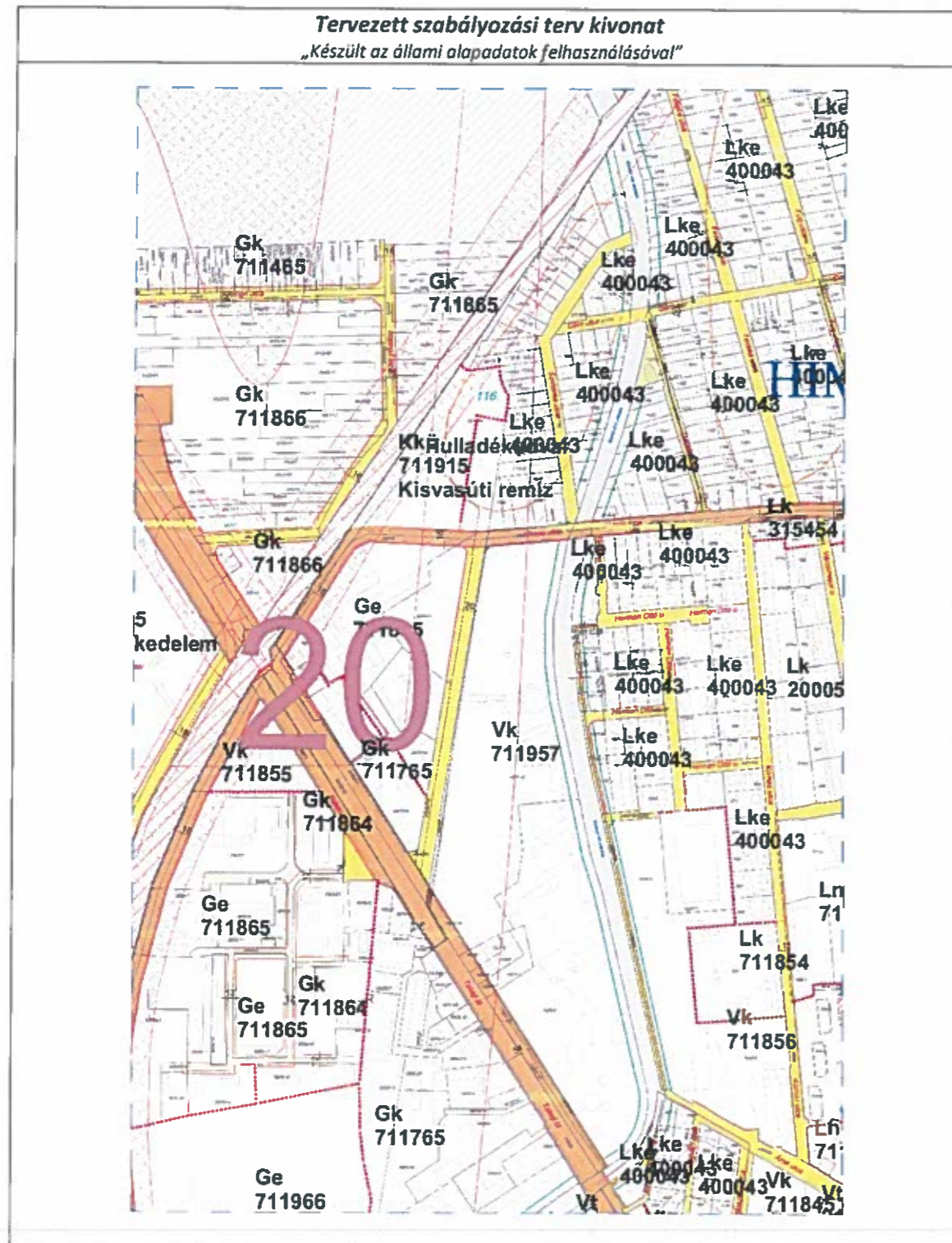
15. §-hoz

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.

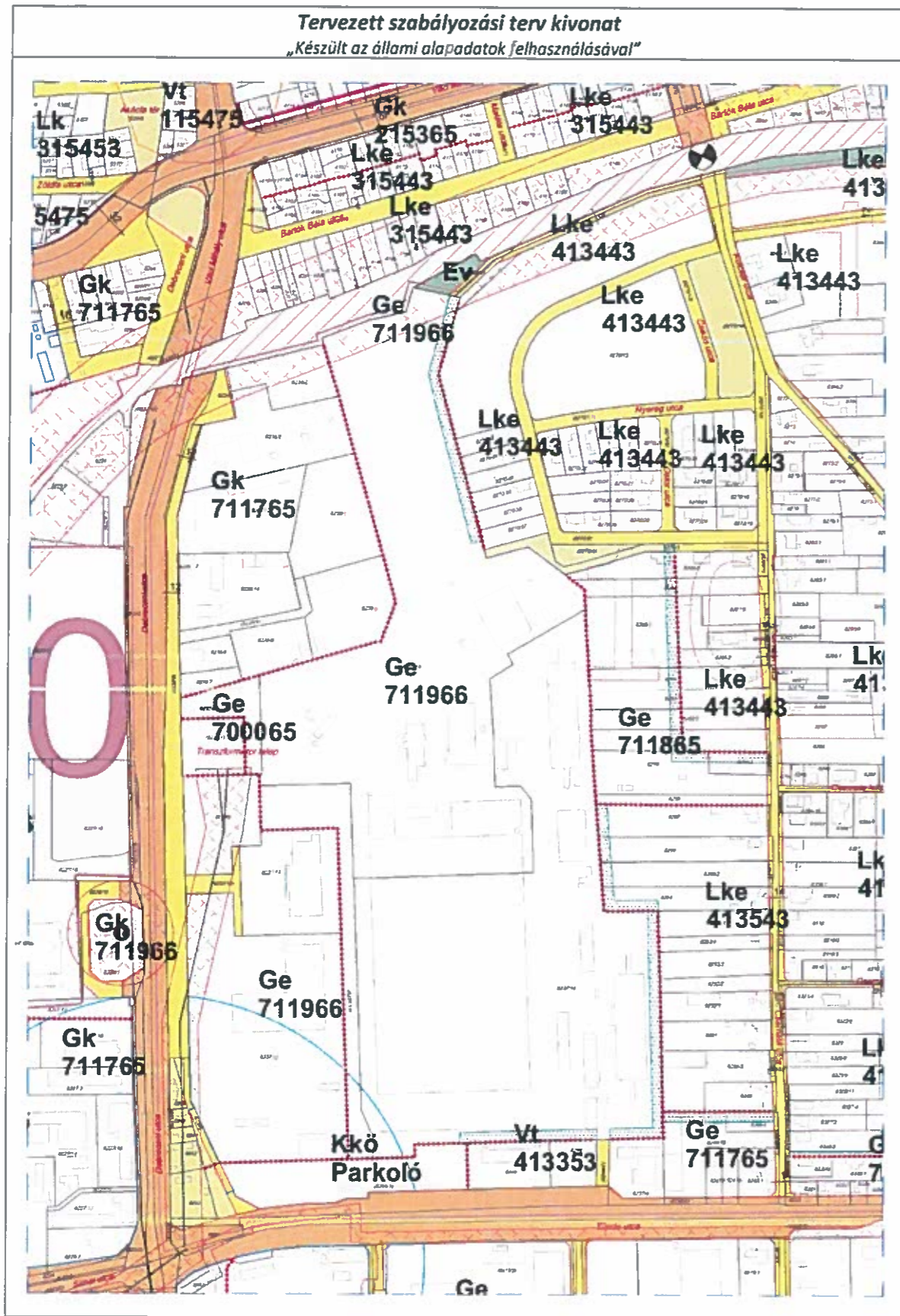
NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK
25/2021. (X.1.) önkormányzati rendeletének 1. melléklete

MÓDOSÍTÁSOK VII./2020. – 7 terület egyszerűsített eljárásban

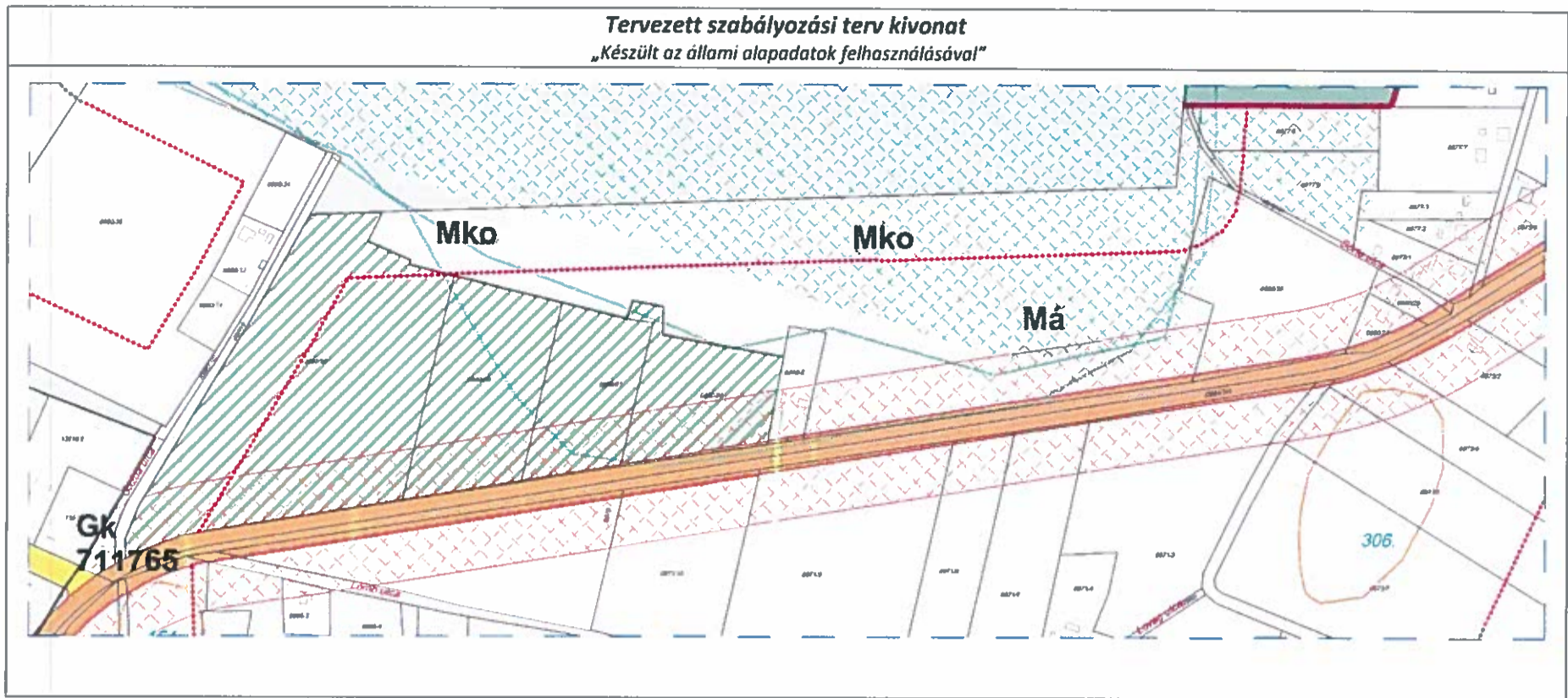
1. Beavatkozási pont



2. Beavatkozási pont

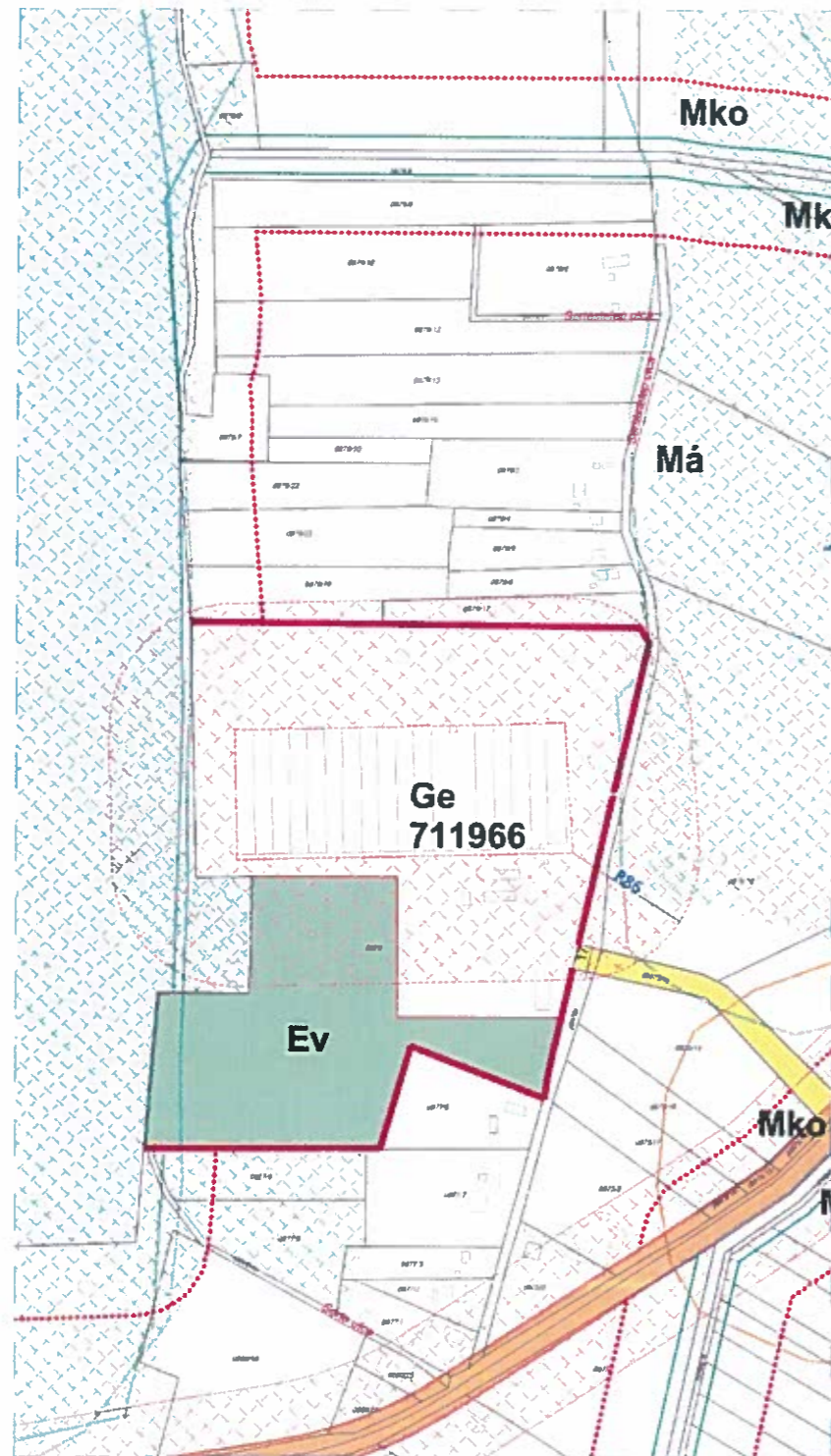


3. Beavatkozási pont



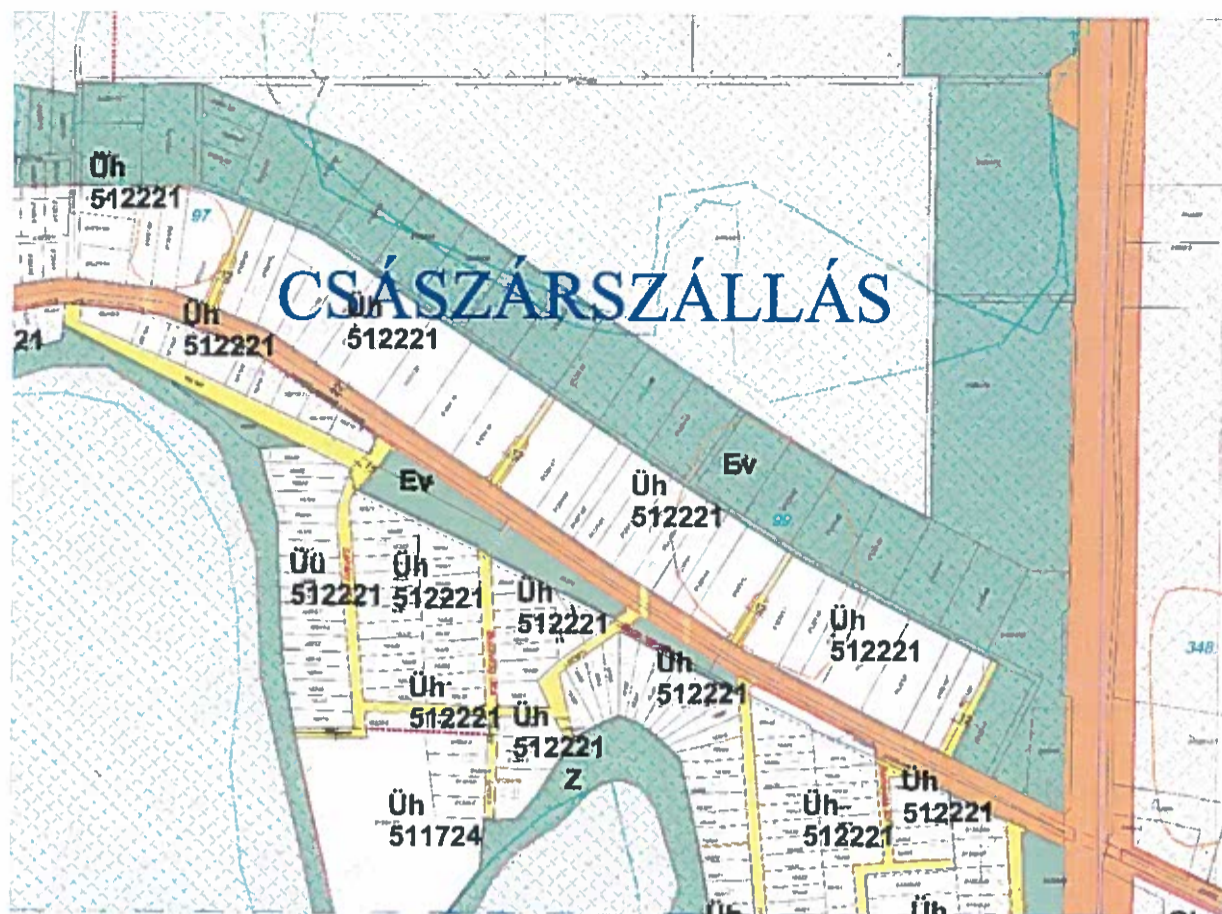
4. Beavatkozási pont

Tervezett szabályozási terv kivonat
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



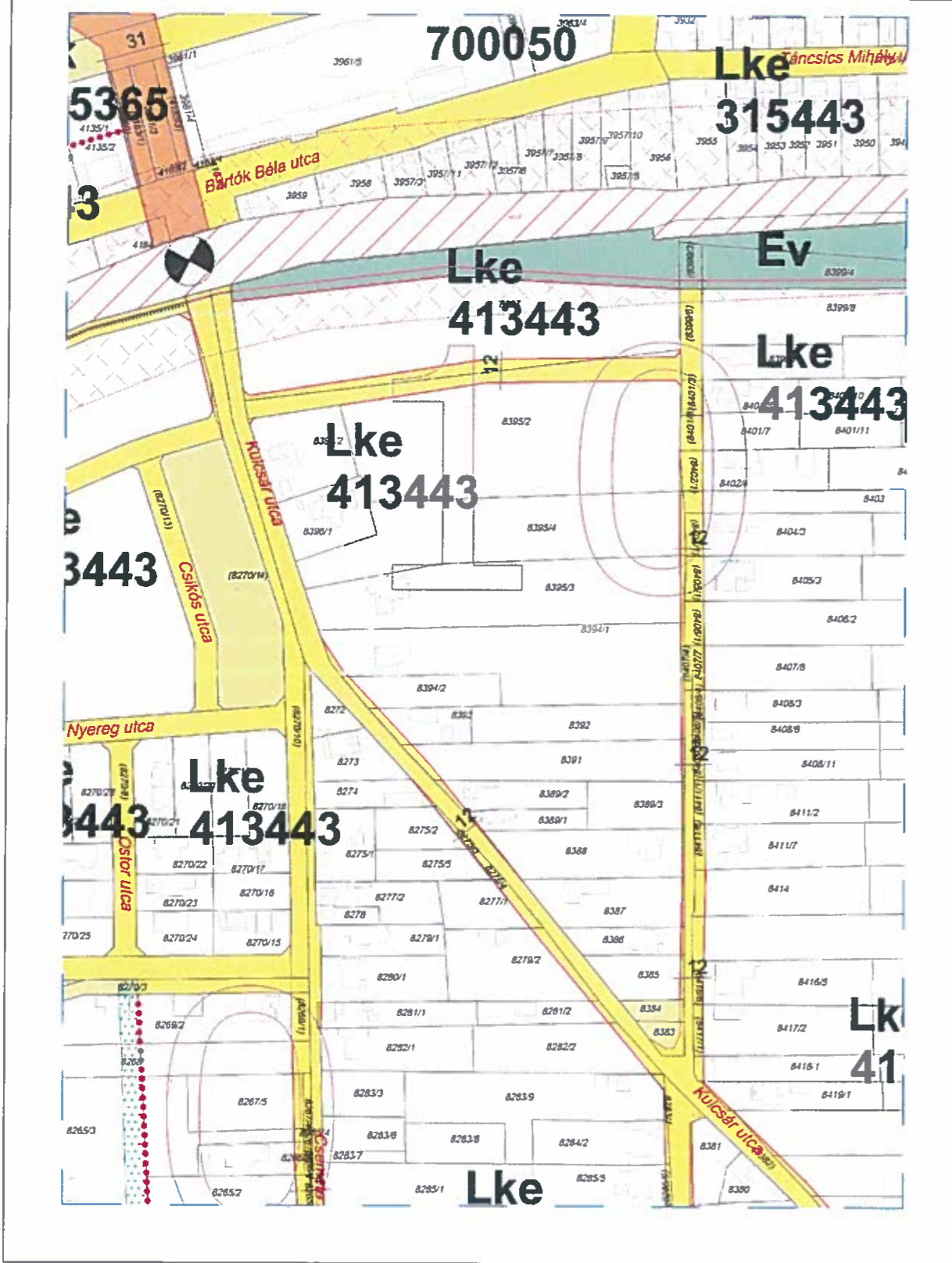
5. Beavatkozási pont

Tervezett szabályozási terv kivonat
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



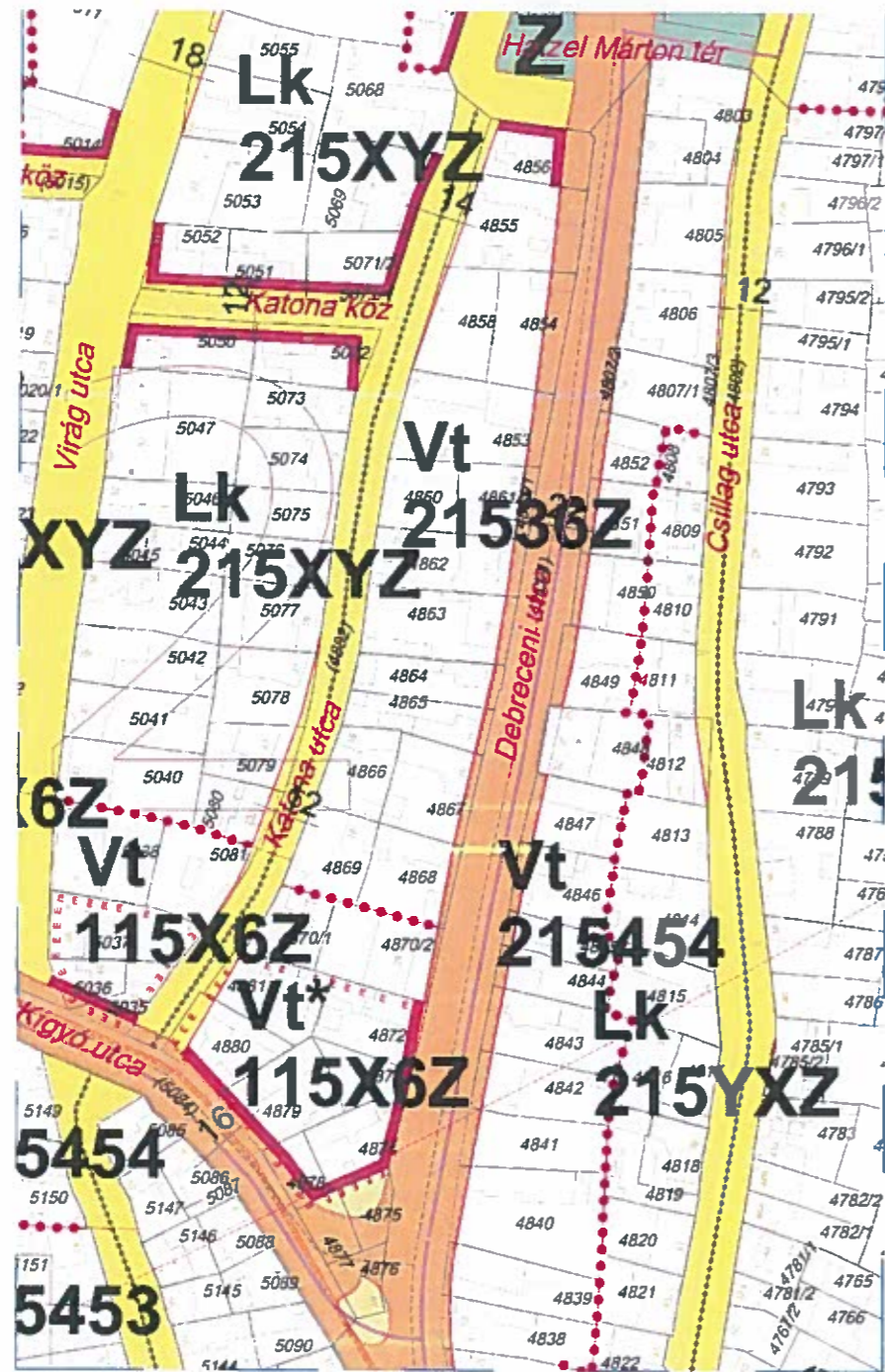
6. Beavatkozási pont

Tervezett szabályozási terv kivonat
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



7. Beavatkozási pont

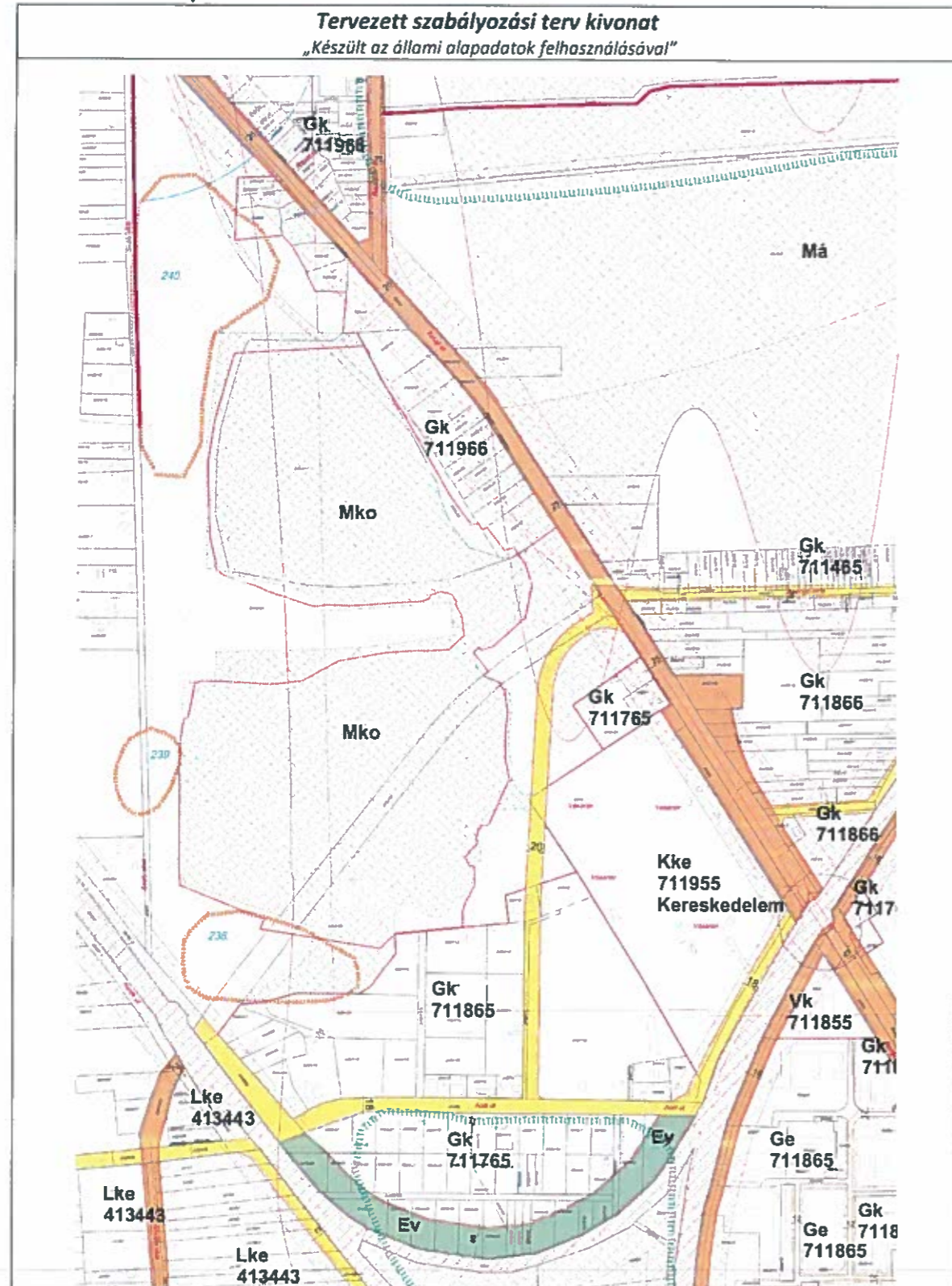
Tervezett szabályozási terv kivonat
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK
25/2021. (X.1.) önkormányzati rendeletének 2. melléklete

MÓDOSÍTÁSOK II./2021. – 3 terület tárgyalásos eljárásban

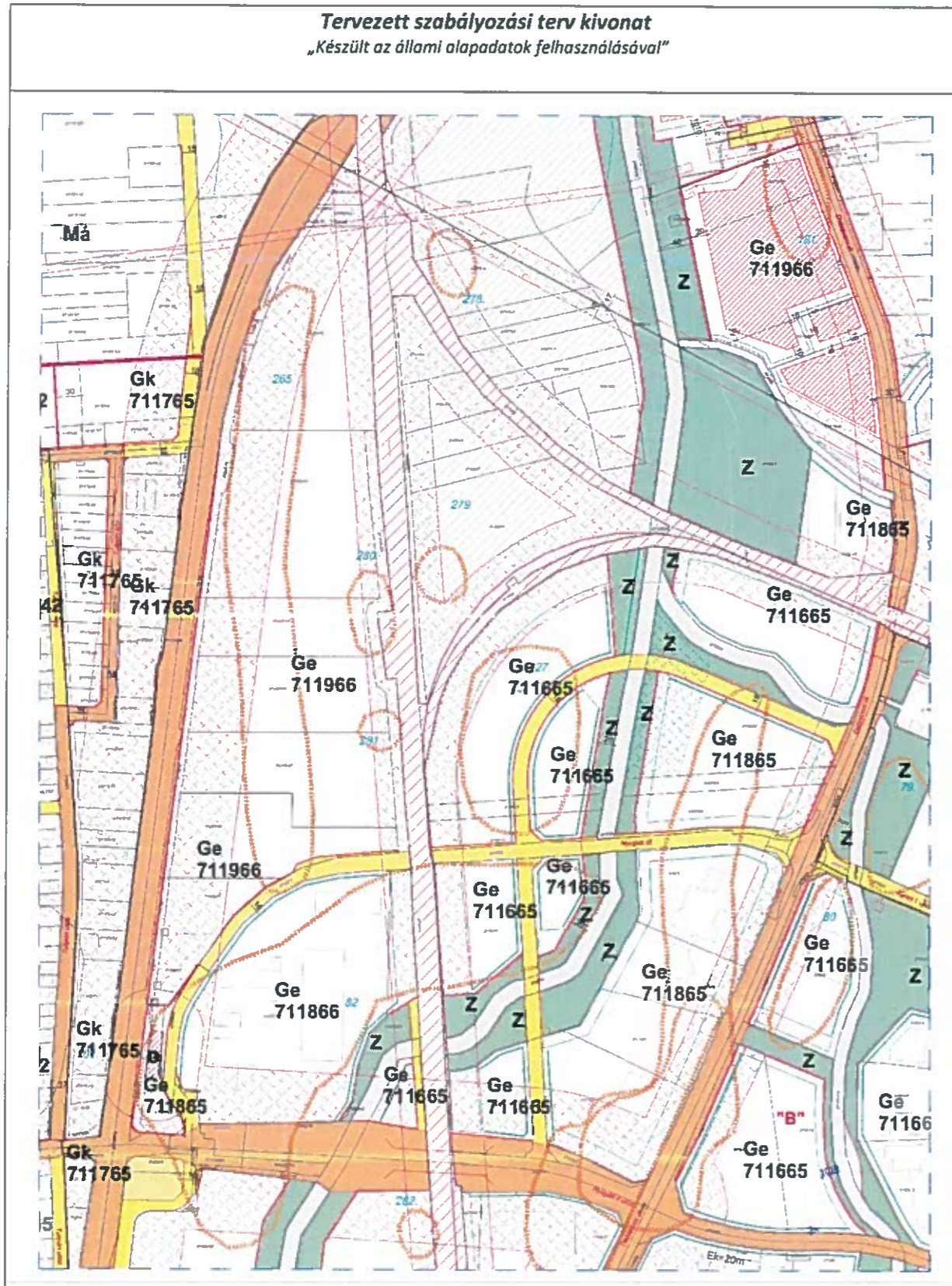
1. Beavatkozási pont



2. Beavatkozási pont

A 2. beavatkozási ponton a módosítási tervezet jóváhagyása elhalasztásra került.

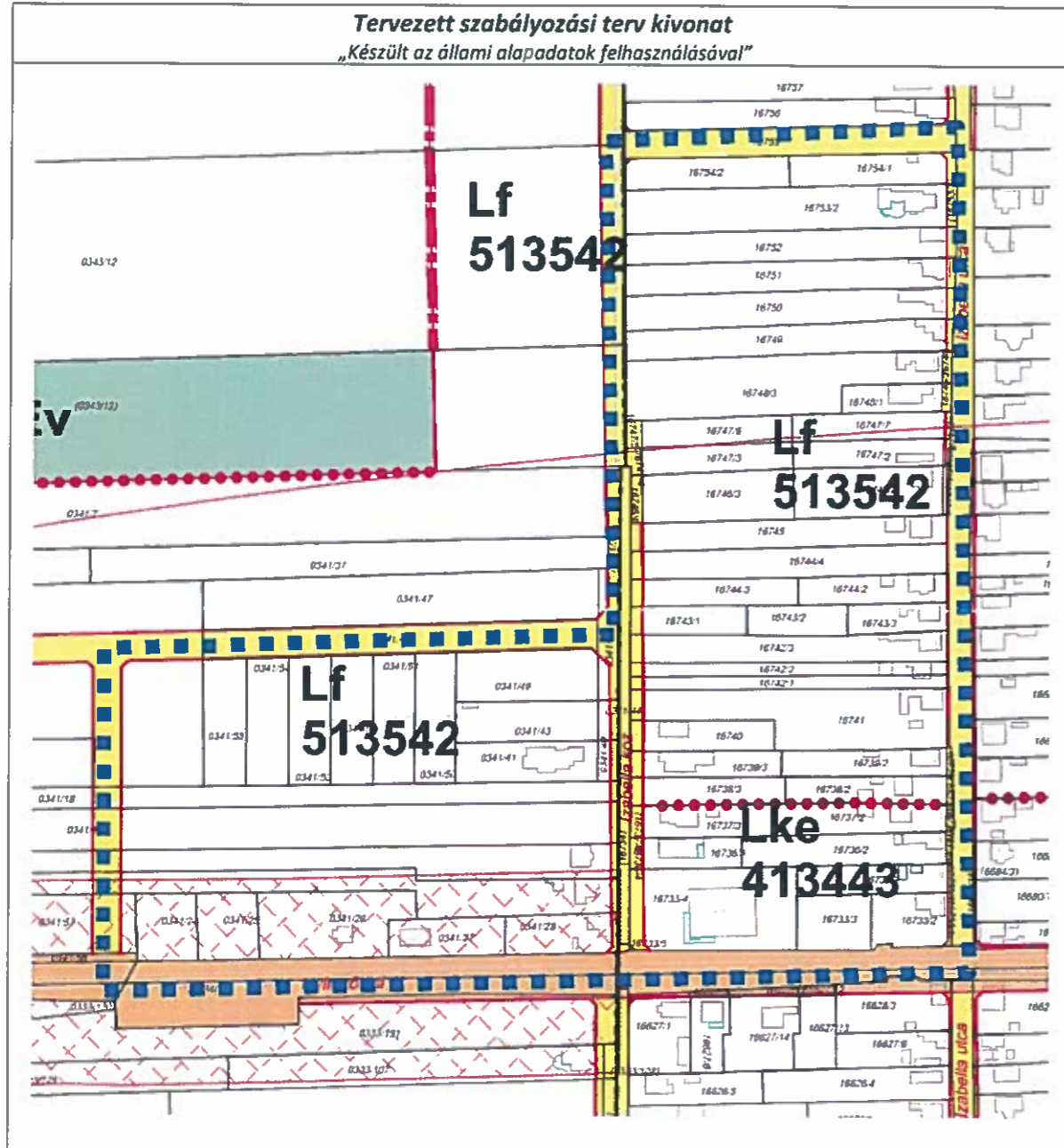
3. Beavatkozási pont



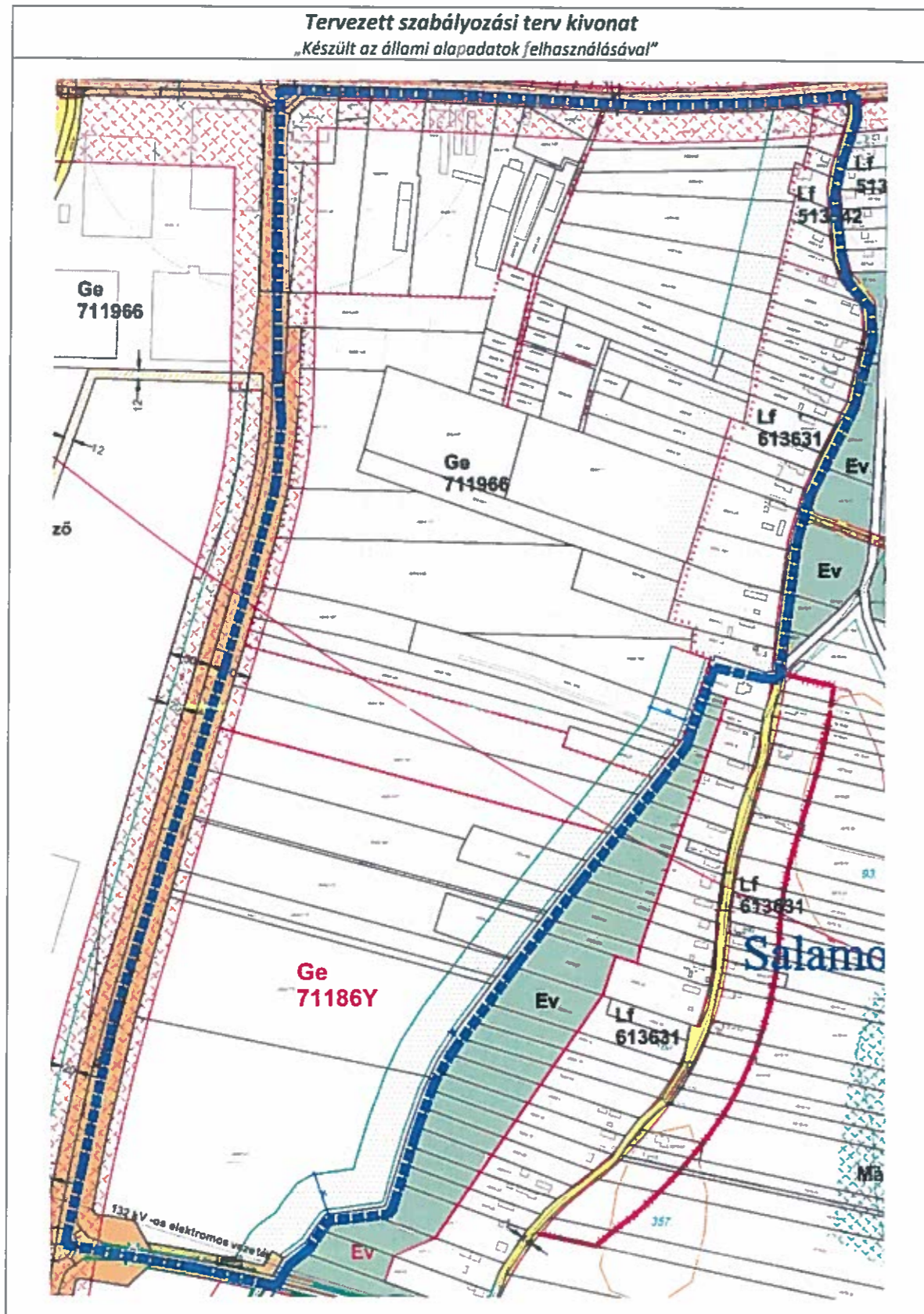
NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK
25/2021. (X.1.) önkormányzati rendeletének 3. melléklete

MÓDOSÍTÁSOK III./2021. – 2 terület egyszerűsített eljárásban

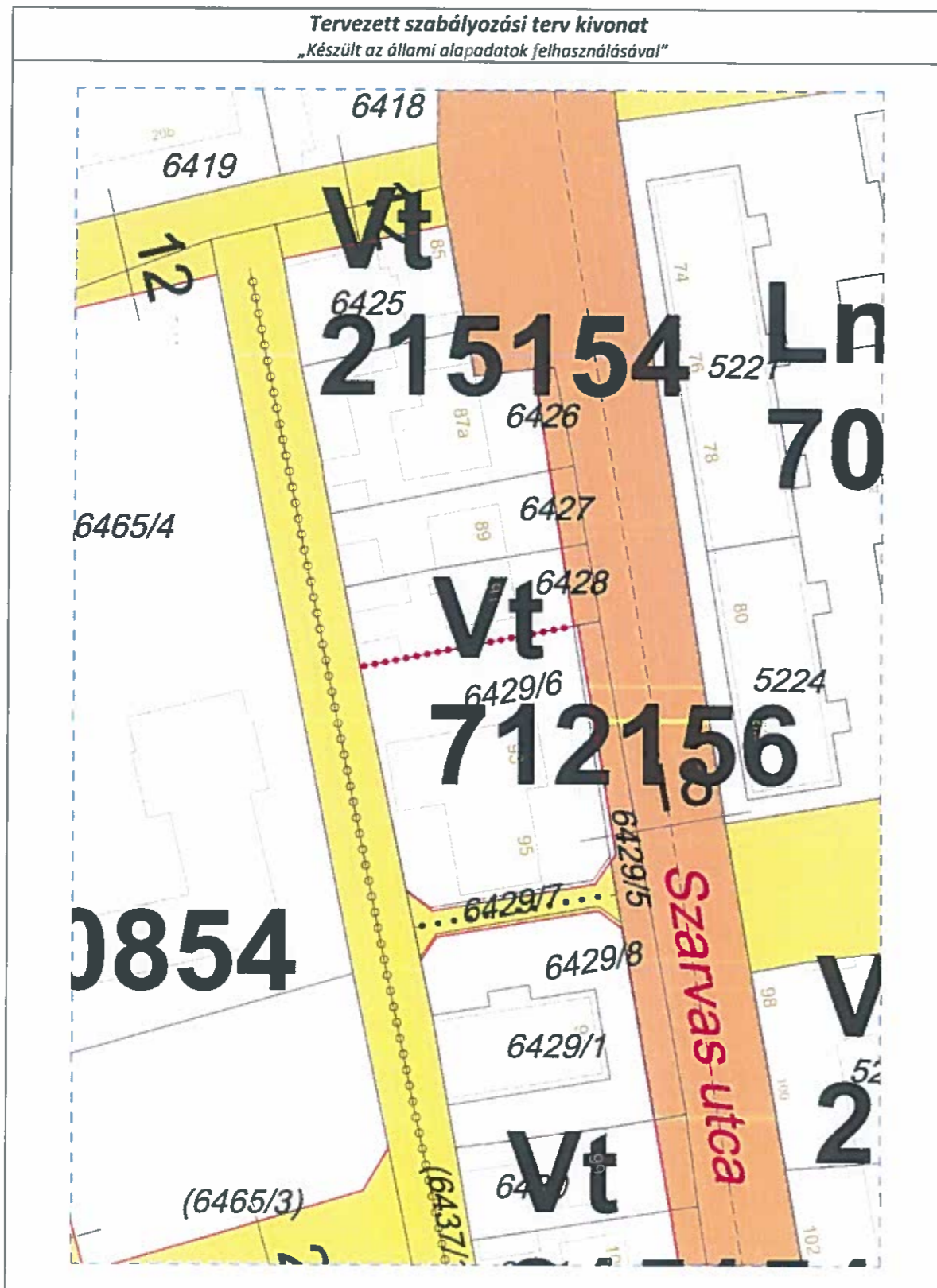
1. Beavatkozási pont



2. Beavatkozási pont



2. Beavatkozási pont

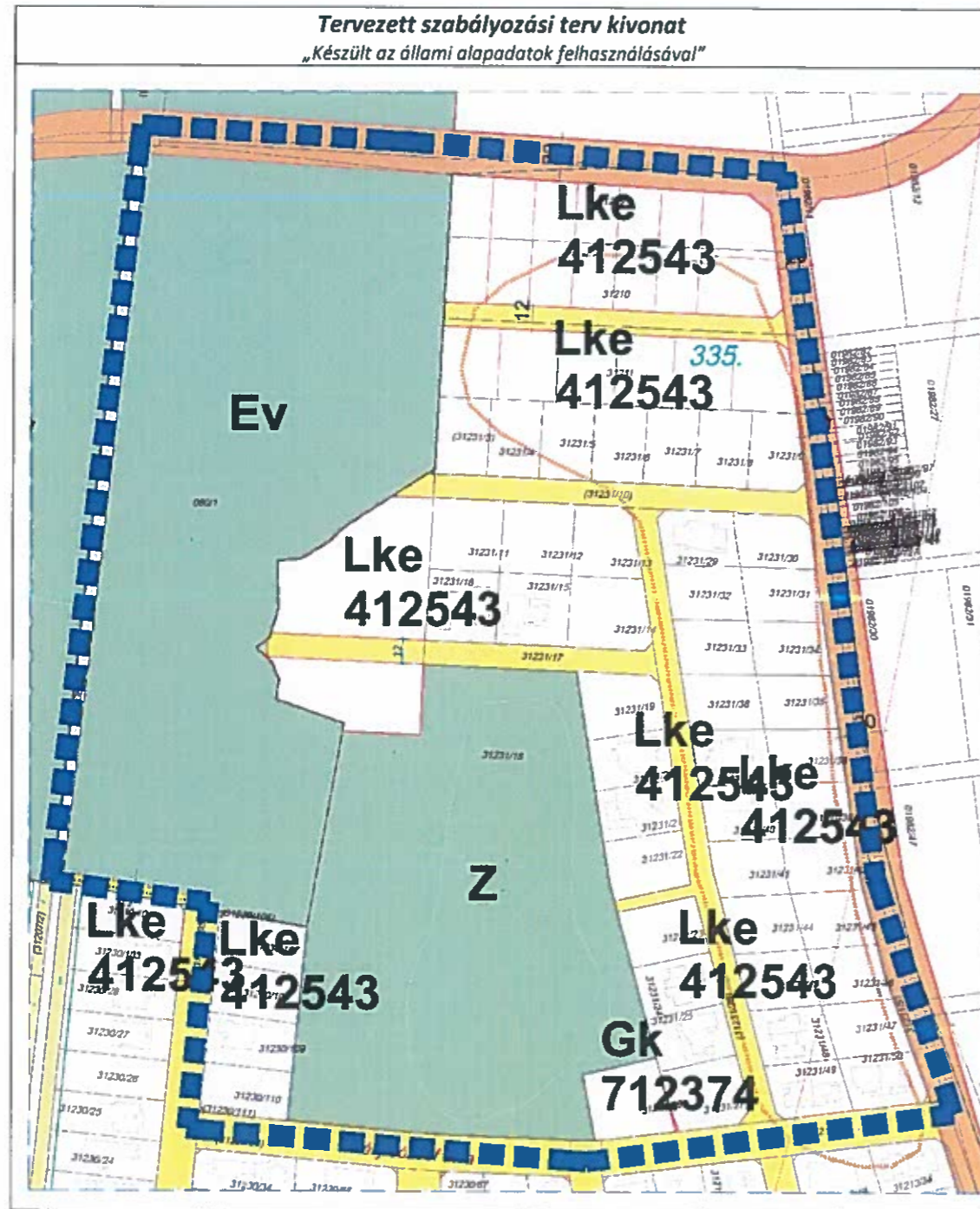


Megjegyzés: a 3. Beavatkozási pont a HÉSZ szövegében történő módosítást takarja, a 4. Beavatkozási pont módosítása más eljárásban folytatódik.

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK
25/2021. (X.1.) önkormányzati rendeletének 5. melléklete

MÓDOSÍTÁSOK VI./2021. – 2 terület teljes eljárásban

1. Beavatkozási pont



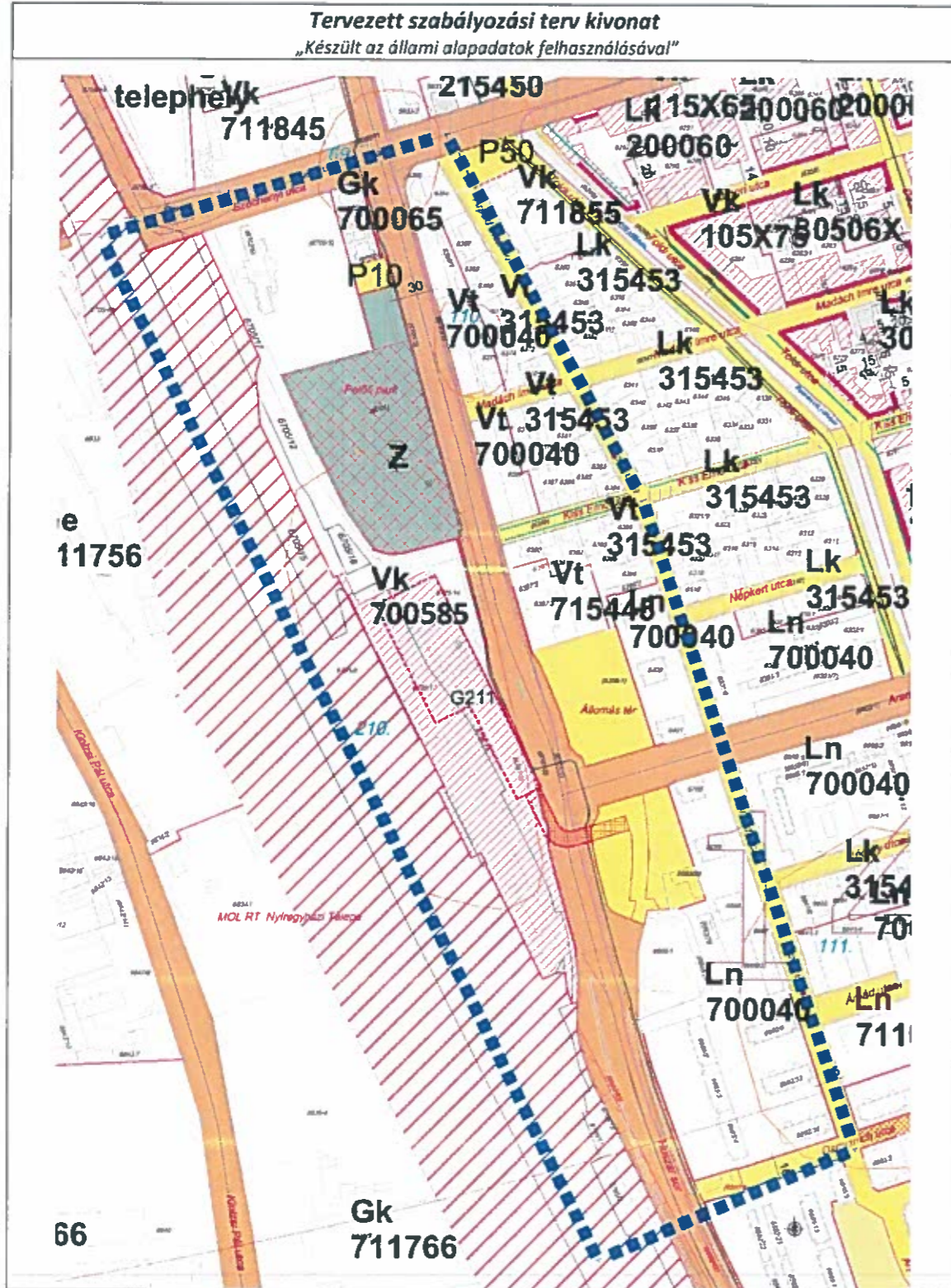
2. Beavatkoási pont



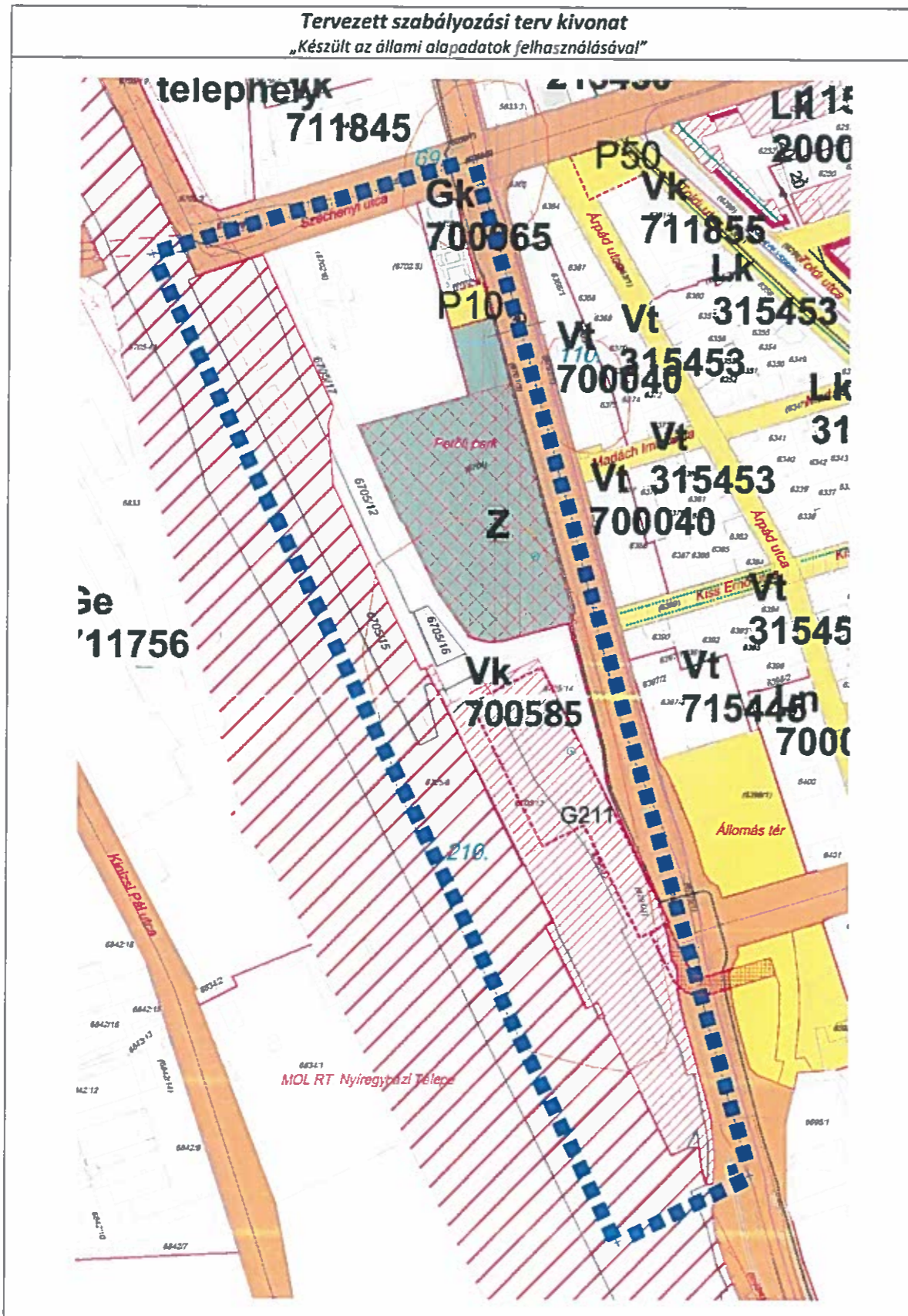
NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK
25/2021. (X.1.) önkormányzati rendeletének 6. melléklete

MÓDOSÍTÁSOK VII/2021.- 5 terület tárgyalásos eljárásban

1. Beavatkozási pont

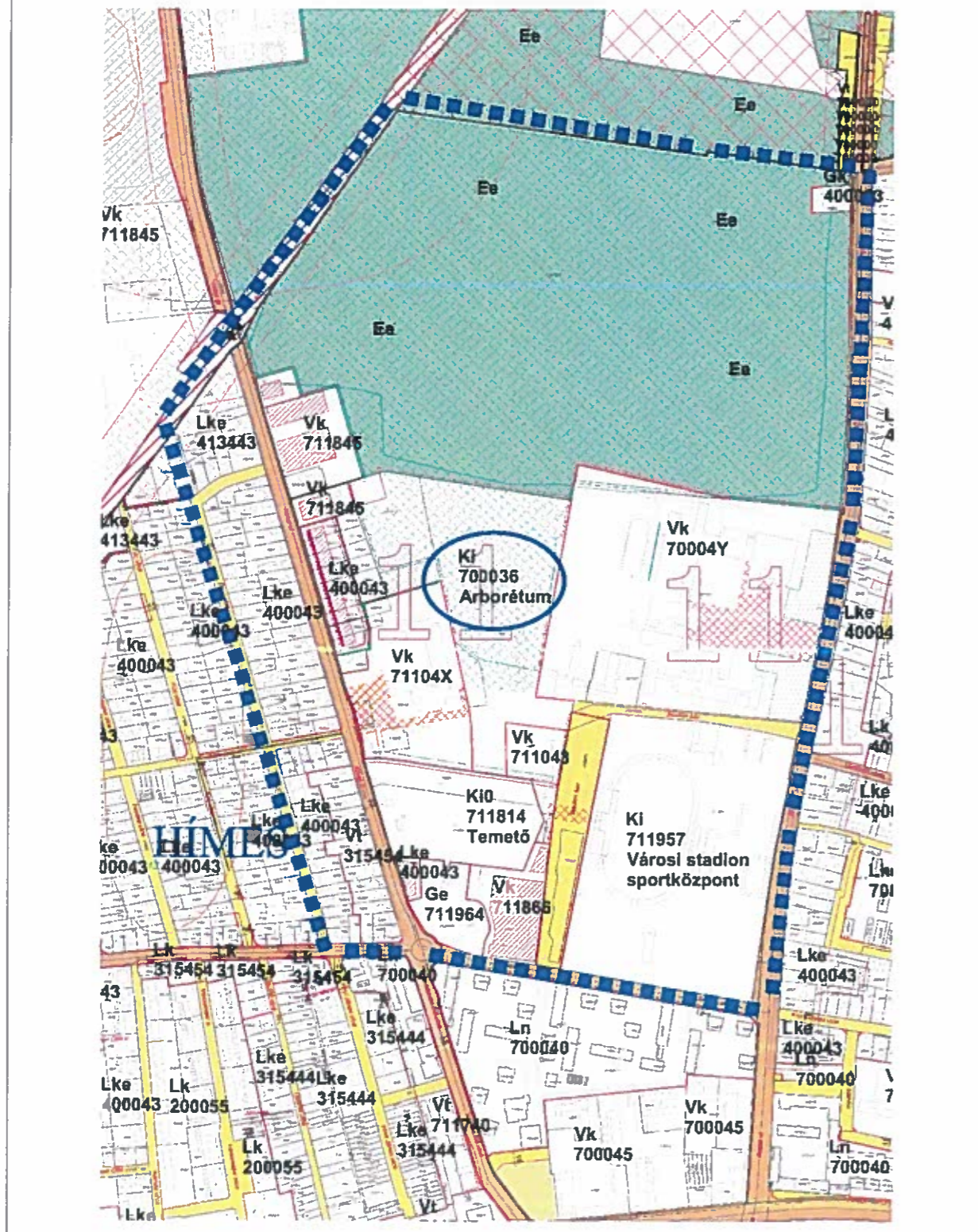


2. Beavatkozási pont

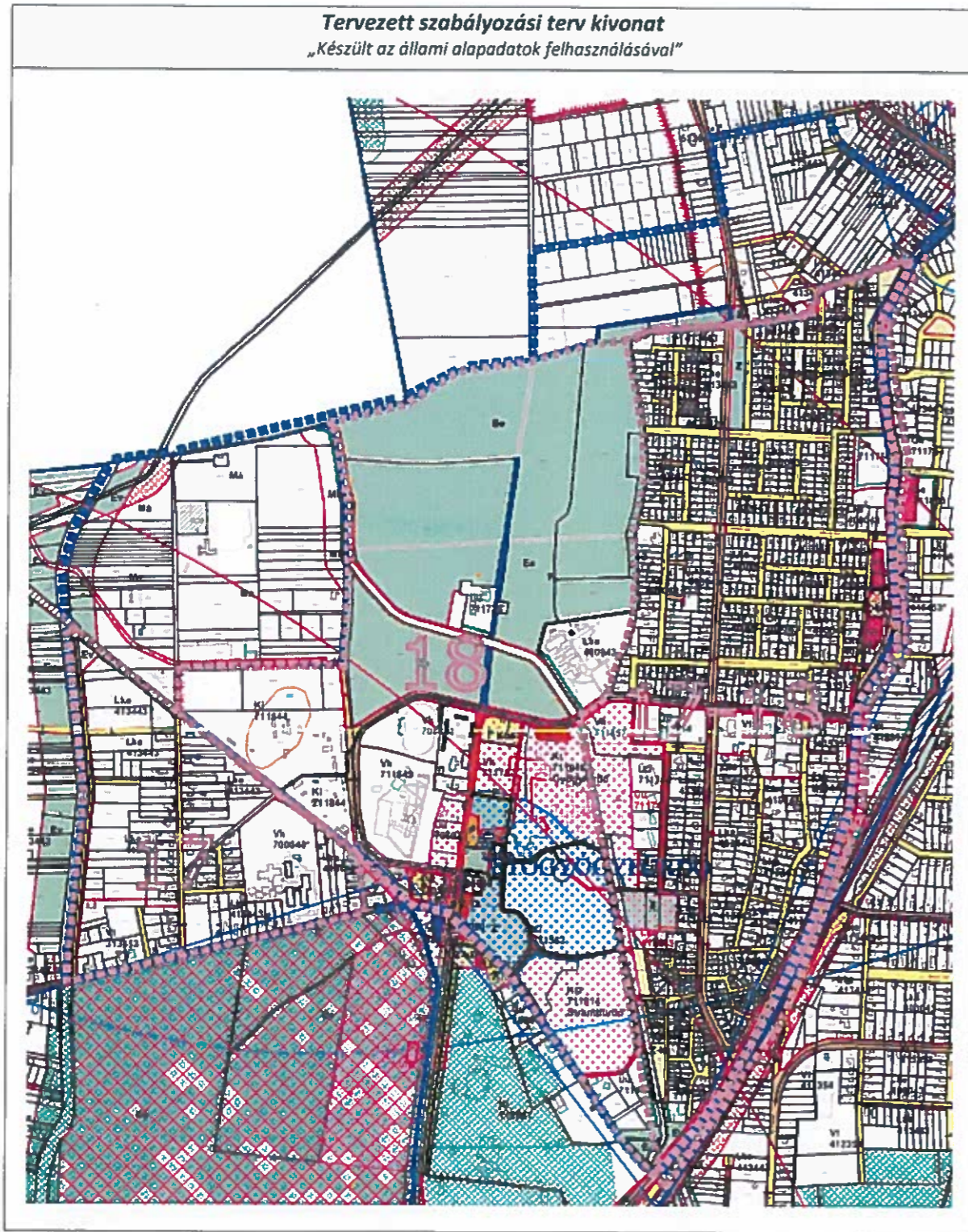


3. Beavatkozási pont

Tervezett szabályozási terv kivonat
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

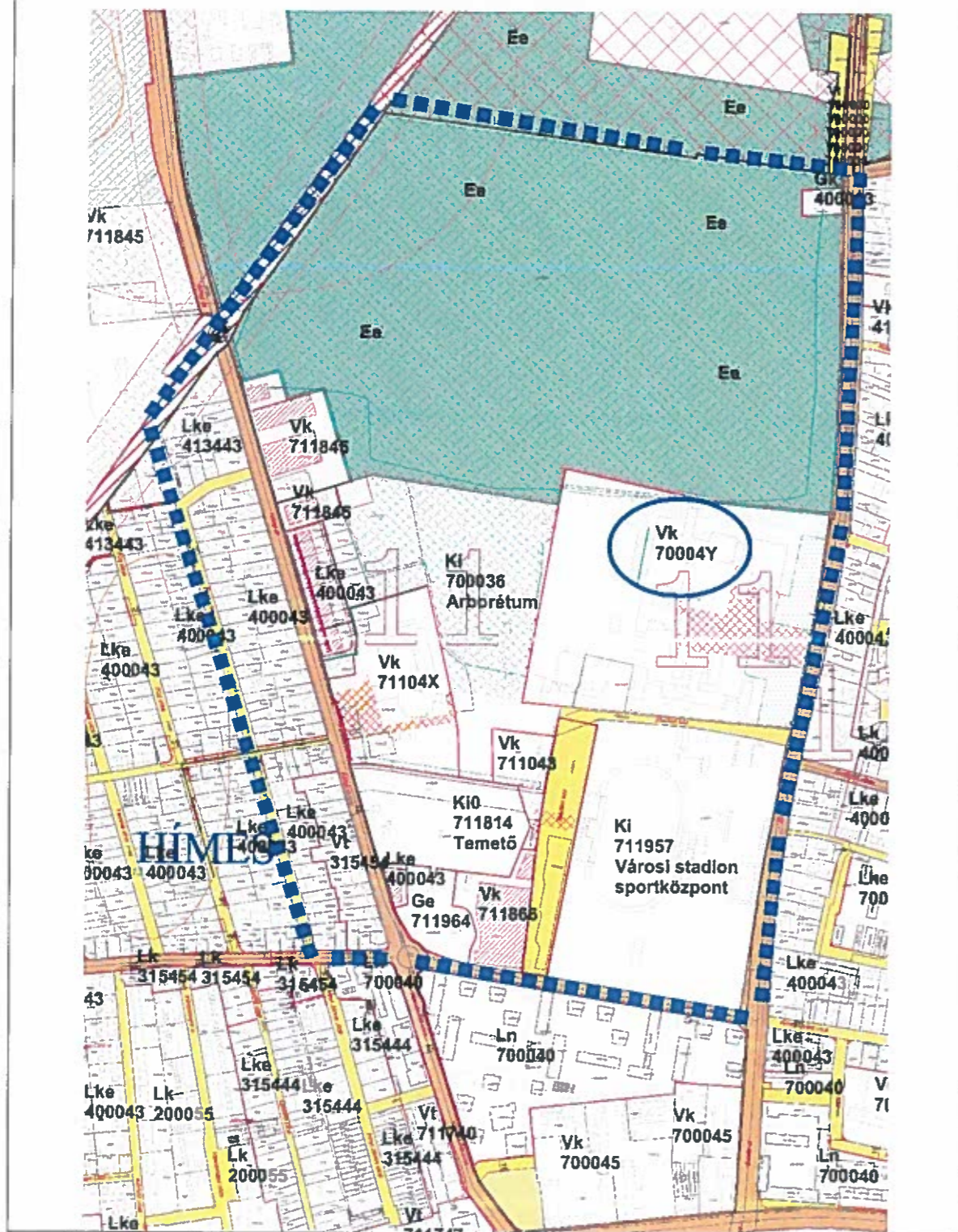


4. Beavatkozási pont



5. Beavatkozási pont

Tervezett szabályozási terv kivonat
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



KÖTELEZŐ RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEMEL

Nem települési döntési szint	Települési döntési szint
	FELÜLETEK
	I.rendű közlekedési célú közterület
	II.rendű közlekedési célú közterület
	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 (kőzter, 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 előírásokból következik, nem települési döntési szint)
	Közösségi funkcióhoz kapcsolódó zöldfelület
	Építési hely *
	A telek mélyfektetésű 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
	Többszintes területfelhasználás

HATÁRVONALAK

-----	Tervezett belterület határa
-----	Beépítésre szánt terület határa külterületen
-----	Sajátos előírások területének határa a terület sorszámaival
-----	Elővásárlási joggal érintett terület határa
-----	Városkapu zóna határa
-----	Védőterületek határa
Ln 215465	Építési övezetek, övezetek határa és jele (a színek határa egyben övezet-határ is, ilyenkor nem kerül külön jelölésre az övezethatár)
MK MK MK MK	Műemléki környezet határa
R R R R R R	Régészeti terület határa (védett, ill. védelemre javasolt)
sz sz sz sz sz	Helyi védettségű településszerkezet
vk vk vk vk vk	Helyi védettségű településkép
L L L L L L	Helyi védettségű temető
T T T T T	Országos jelentőségű természetvédelmi terület (ex lege védett)
Tl Tl Tl Tl	Természeti terület határa
hl hl hl hl hl	Helyi jelentőségű védett, ill. védelemre javasolt természetvédelmi terület határ
M M M M M	Hidrogeológiai védelmi zóna határa
99999999	Bányatelek határa (országos érvényű jogszabályok szerint)
P100	Jelentős szintbeli gépjárműparkoló területének határa gépjárműszámmal
G150 10.1	Jelentős szint alatti gépjárműtároló területének határa gépjárműszámmal (fejlesztés szerinti gépjárműszámmal)
P11,000	Parkolóház gépjárműszámmal
100%	Terepszint alatti építési hely (egyedi előírás esetén beépítési százalék megadásával)
-----	Terepszint feletti (közterület feletti) építési hely

NYÍREGYHÁZA SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK JELMAGYARÁZATA

Nem települési döntési szint	Települési döntési szint
	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
	Önálló vagy kijelölt kerékpárút tengelye
	Önálló gyalogút tengelye, ha az nem díszburkolat van
	Szabályozási szélesség
	Zajvédő fal
	Telektömbre vonatkozóan telekalakítási terv készítenőd

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 pótlandó

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
-----	Jelentős védőterületet igénylő elektromos távvezeték
-----	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 olvi építés engedély keretében kell tisztázni.

VONALAS ELEMEL ÁBRÁZOLÁSI HIERARCHIÁJA (FEDETTSÉGI SORRENDEJE)

1	Települési közigazgatási határa
2	Belterületi határ
3	Szabályozási vonal
4	Beépítésre szánt terület határa külterületen
5	Építési övezeteket, övezeteket elválasztó határvonal
6	Telekhatár
Művi védelmi határvonalak	
1.	Műemléki környezet határa
2.	Helyi települési értékvédelmi terület határa
Táj- és természetvédelmi határvonalak	
1.	Tájvédelmi körzet határa
2.	Országos természetvédelmi terület határa
3.	Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa

SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEL

Ln 215465 Építési övezet jele

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	kivárosias lakózóna
Lka	kertvárosias lakózóna
Lf	falusias lakózóna
Vt	településközpont vegyes zóna
Vk	központi vegyes zóna
Gk	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
Glp	zavaró hatású ipari gazdasági zóna
Ge	egyéb ipari gazdasági zóna
Üü	üdülőkörzets zóna
Üh	hétvégihavas üdülőkörzets zóna
Kke	különleges kereskedelmi célú zóna
Ki	különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével > = 10% beépítettséggel
KiO	különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével < 10% beépítettséggel
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
Kki	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 kertéségi
5. külső kertéségi
6. tanyahokros
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 - telepészterű
2. szabadonálló - általános
3. oldalhatáron álló
4. ikros
5. zártsorú - általános
6. zártsorú - 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 telek

- | nagysága | |
|----------|----------------------|
| 1 | 180 m ² |
| 2 | 450 m ² |
| 3 | 600 m ² |
| 4 | 720 m ² |
| 5 | 1000 m ² |
| 6 | 1500 m ² |
| 7 | 2500 m ² |
| 8 | 4000 m ² |
| 9 | 10000 m ² |
| 0 | adottságtól függően |
| X,Y,Z | sajátos előírás |

LnX... 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 előírás |

LnX... 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 |
| 0 | adottságtól függően |
| X,Y,Z | sajátos előírás |

Ln 2154X51B) Sajátos építési övezet jele, a zárójelbe tett betű a vonatkoztatási terület jelére utal