

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
KÖZGYŰLÉSÉNEK**

15/2022. (V.27.) 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 jóváhagyására
(MÓDOSÍTÁSOK IX./2021. – 10 terület 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) 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) 21. § helyére az alábbi rendelkezések lépnek:

„(1) A jelen rendelet IV. fejezetének sajátos előírásait (továbbiakban sajátos előírások) a vonatkozó területre lehet alkalmazni.

(2) Kialakult, a vonatkozó előírásokat nem kielégítő telken az építés az elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírások és a gépjármű-elhelyezésre vonatkozó szabályok betartása mellett, legfeljebb az építési övezetben megengedett paraméterekkel való beépíthetőségének mértékéig engedélyezhető.

(3) A pinceszint, ill. terepszint alatti építmények - a terepszint alatti gépjárműtároló kivételével - csak az építési helyen belül engedélyezhetők. Terepszint alatti gépjárműtárolók az egyéb előírások betartása esetén a teljes telekterületet is elfoglalhatják.

(4) A rendeltetési egységek meghatározásánál a garázsok számát nem kell figyelembe venni. A kivételesen elhelyezhető szálláshely –szolgáltató épület elhelyezésénél a vonatkozó kormányrendelet egyéb szálláshely meghatározásra szolgáló előírásai szerint egy rendeltetési egység egyenlő egy egyéb szálláshellyel.

(5)

(6) Ha a sajátos előírások, ill. egyéb védelemre vonatkozó jogszabályok másként nem rendelkeznek:

a)

b) amennyiben a szabályozási tervlap másként nem jelöli, épületrész kinyúlása közterület fölé – az ereszt, az előtetőt és az áttört korlátú erkélyt kivéve – 18 m-nél keskenyebb utcákon nem engedélyezhető. 18 m-nél szélesebb utcákon legfeljebb 0,6 m kinyúlással az épületrész építése engedélyezhető. A közterület fölé kinyúló épületrész homlokzati hossza nem haladhatja meg az épület utcai homlokzati hosszának 2/3-át. A szerkezet kinyúlása a közterület fölé az épület előtti járda szintjétől számított 3,50 m magasság fölött engedélyezhető.

(7) Zártsorú 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) Zártsorú 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-szeresését 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) Kétutcásnak 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 hátsókert 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.
- (8) I. rendű közterületről kisgarázsok közvetlenül nem nyithatók.
- (9) Az építmények közötti legkisebb telepítési távolság –ha a telek szélessége kevesebb, mint 14 méter – 6,5 m-nél nem magasabb építménymagasságú épülettel beépíthető lakó- és üdülőterületeken:
- a) 4,0 m-ig csökkenthető beépítési módtól függetlenül, ha az egymást átfedő, szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a nyílások helyiségenként 0,40 m² nyíló felületnél nem nagyobbak;
- b) zárt sorú beépítési mód esetén 2,5 m-ig csökkenthető, ha az egyik homlokzat nyílás nélküli tűzfal.
- (10) A közterület felőli tényleges építési vonal a szabályozási-, s egyben kötelező építési vonaltól a telek irányába visszaléphet, de legfeljebb csak a homlokvonaltól 2/3 hosszán. Az így kialakult terület legfeljebb 80 cm magas, áttört jellegű kerítéssel keríthető le.
- (11) Az építési hely közterület felőli határát – ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik, az egyéb városépítészeti karakterbe sorolt, szabadonálló-telepszerű vagy adottságoktól 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.
- (12) Előkert nélküli új épület-elhelyezésnél huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség közterület felőli padlóvonala nem kerülhet a közterületi járdaszintnél, terepszintnél mélyebbre. A lakások huzamos emberi tartózkodásra szolgáló lakóhelyiségeinek padlóvonala a járdavonal felett 75 cm-nél alacsonyabbra nem kerülhet.
- (13) Ha az építési övezet határa nem esik telekhatárra, akkor az építési előírások szempontjából az építési övezet határát a hátsókert megállapításánál és a beépítési % kiszámításánál telekhatárnak kell tekinteni.
- (14) Nyúlványos telek újonnan nem alakítható ki.
- (15) Átmenő telkeknél:
- a) a beépítést kötelezően mindig a magasabb rendű útvonal felőli oldalon kell megvalósítani az építkezés első ütemeként,

- b) gépjárművel történő kiszolgálása az ezen telek mellett lévő alacsonyabb rendű útvonalról engedélyezhető,
- c) azonos kategóriájú utak esetén elsősorban a védett épületet, fát és facsoportot nagyobb számban tartalmazó útvonal felőli oldalon kell az építkezés első ütemét megvalósítani.
- (16) Tetőtér csak egyszintes hasznos tetőtéri szinttel építhető be. Új rendeltetési egységet eredményező tetőtérbeépítés vagy szintráépítés esetén – amennyiben a padlósínt magassága a 13,65 m-t meghaladja – személyszállító felvonót kell létesíteni.
- (17)
- (18)
- (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. Ezek a telkeken a rendelkezésre álló telek megengedett beépítési százalékába a telek közforgalom elől el nem zárható területét beszámítani nem lehet.
- (20) Közműlétesítmények elhelyezésére szolgáló ingatlanok esetében az építési övezetben meghatározott minimális teleknagyságnál kisebb telekméretekkkel és telekterülettel is kialakítható építési telek, ha az az egyéb biztonsági és védőövezeti előírásoknak megfelel.
- (21) Azokon a telkeken, ahol a kialakult állapot indokolja, az építési hely meghatározásánál az utcakép, illeszkedés, és a szomszédos beépítések eredményeként az így kialakuló illeszkedési vonalat kötelező építési vonalként kell figyelembe venni.
- (22) A több rendeltetési egységet magában foglaló épületekben a lakások számának legalább 50%-ához zárt gépjármű tároló biztosítása szükséges.
- (23) Az épület megközelítése céljából történő építési helyen kívüli tereprendezés abban az esetben végezhető, amennyiben az a szomszédos telkekre előnytelen állapotot nem idéz elő, a csapadékvíz kizárólag a saját telken belül történő elvezetésével, szükség esetén támfal, rézsű építése mellett. A terep egyéb építési helyen kívüli felületének a természetes terepfelülethez képest 1m-ig történő megváltoztatása tereprendezési terv nélkül végezhető, az egyéb előírások betartása mellett.
- (24) Központi vegyes, településközponti vegyes és lakó építési övezetekben, ahol az egyházi, hitéleti/szagrális funkciójú épületek elhelyezése megengedett, az építési övezetre vonatkozó megengedett legnagyobb építménymagasság értékét nem kötelező alkalmazni. Az ezen épületek részét képező, azokkal egybe épített vagy különálló torony jellegű épületrészek, vagy épületek megengedett legnagyobb magassága a 20,0 métert nem haladhatja meg. Az előírás abban az esetben alkalmazható, amennyiben a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.”

2. §. Az Ör 31. § helyére az alábbi rendelkezések lépnek:

- (1) Gazdasági és különleges terület védőterületének korlátozási zónájába eső a szabályozási tervlapon jelölt telkeken, ill. telekrészeken szállásjellegű, pihenési célú, intézményi, továbbá élelmiszerfeldolgozás és élelmiszer-raktározás céljait szolgáló építmény létesítés nem engedélyezhető.
- (2) A vasút védőterületének korlátozási zónájában - a szabályozási tervlapon jelölt telkeken, ill. telekrészeken a vasút védőterülete miatt építmény csak az OTÉK-nak, valamint a vonatkozó egyéb előírásoknak megfelelően helyezhető el.
- (3) A közmű védőterületének korlátozási zónájában a telkek szabályozási tervlapon jelölt részén ☒ közmű védőtávolsága miatt építmény csak szabályozási terv alapján helyezhető el.
- (4) Országos közút védőterületének korlátozási zónájában a szabályozási tervlapon jelölt telkeken, ill. telekrészeken országos közút védőtávolsága miatt építmény csak az OTÉK-nak, valamint a vonatkozó egyéb előírásoknak¹²⁹ megfelelően helyezhető el.
- (5) A repülőtér védőterülete miatti korlátozási zónában a repülőtér telkén belül a belső védőterületre eső telekrészen csak a repülőtér működéséhez szükséges építmények engedélyezhető a vonatkozó szabályok figyelembe vételével.

(6) Az elővásárlási korlátozás zónában a telkeken közcélú építmények létesítésének biztosítása vagy a szabályozási terv megvalósítása érdekében az Önkormányzat elővásárlási jogot tart fenn, melyet a Közgylűlés döntése alapján az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

Az elővásárlási jog az érintett ingatlanok – 1862 és a 2369/2 hrsz-ú ingatlanok - vonatkozásában a lakosság életminőségének, a település versenyképességének javítása, a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdek és új munkahely teremtésének érdeke céljából került kijelölésre.

(7) A telken belüli kötelező zöldfelület130 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,

b) A védőfásítás legalább kettős fasor telepítését jelenti, ha a szabályozási tervlap telken belüli kötelező zöldfelületet jelöl, három szintes sűrű növényállomány telepítendő, honos fajok alkalmazásával.

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 megosztható.

(8) A városkapu korlátozási zónába eső telkeken az építési engedélyt megelőzően elvi építési engedélyt kell kérni. A zónába eső telkeken önálló létesítményként nem helyezhető el benzinkút, autósosó.

(9) A telek közforgalom elől el nem zárható zöldfelülete

Nyíregyháza- Sóstógyógyfürdő területén a szabályozási tervben jelölt területeken és telkeken a telek ezen felületét kerítéssel, sövénnel 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, sövénnel 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, sövénnel 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.

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

II. Záró rendelkezések

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

(2) A 4.§ az elfogadást követő 30. napon lép hatályba és a következő napon hatályát veszíti. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően induló ügyekben alkalmazni kell.

(3) 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, 2022. május 26.


Dr. Kovács Ferenc
polgármester




Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

Ezt a rendeletet 2022. május hó 27. napján kihirdetem.

Nyíregyháza, 2022. május 27.


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 megindulhat a beavatkozási területeken, a lakossági érdekek is érvényesülnek.

Részletes indokolás

1. §-hoz

Központi vegyes, településközponti vegyes és lakó építési övezetekben az egyházi, hitéleti/szagrális funkciójú épületek elhelyezhetővé válnak a Helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ!) szövegének kiegészítésével abban az esetben is, ha építménymagasságuk meghaladja az építési övezetre előírt megengedett építménymagasságot.

2. §-hoz

Az újonnan elővásárlási joggal jelölt ingatlanok esetében megjelölésre került a megvalósítandó cél is.

3. §-hoz

A módosítások a HÉSZ mellékletét képező szabályozási tervlapokban történnek ezen rendelet 1. mellékletében szereplő 10 területen az egyszerűsített eljárás szabályai szerint.

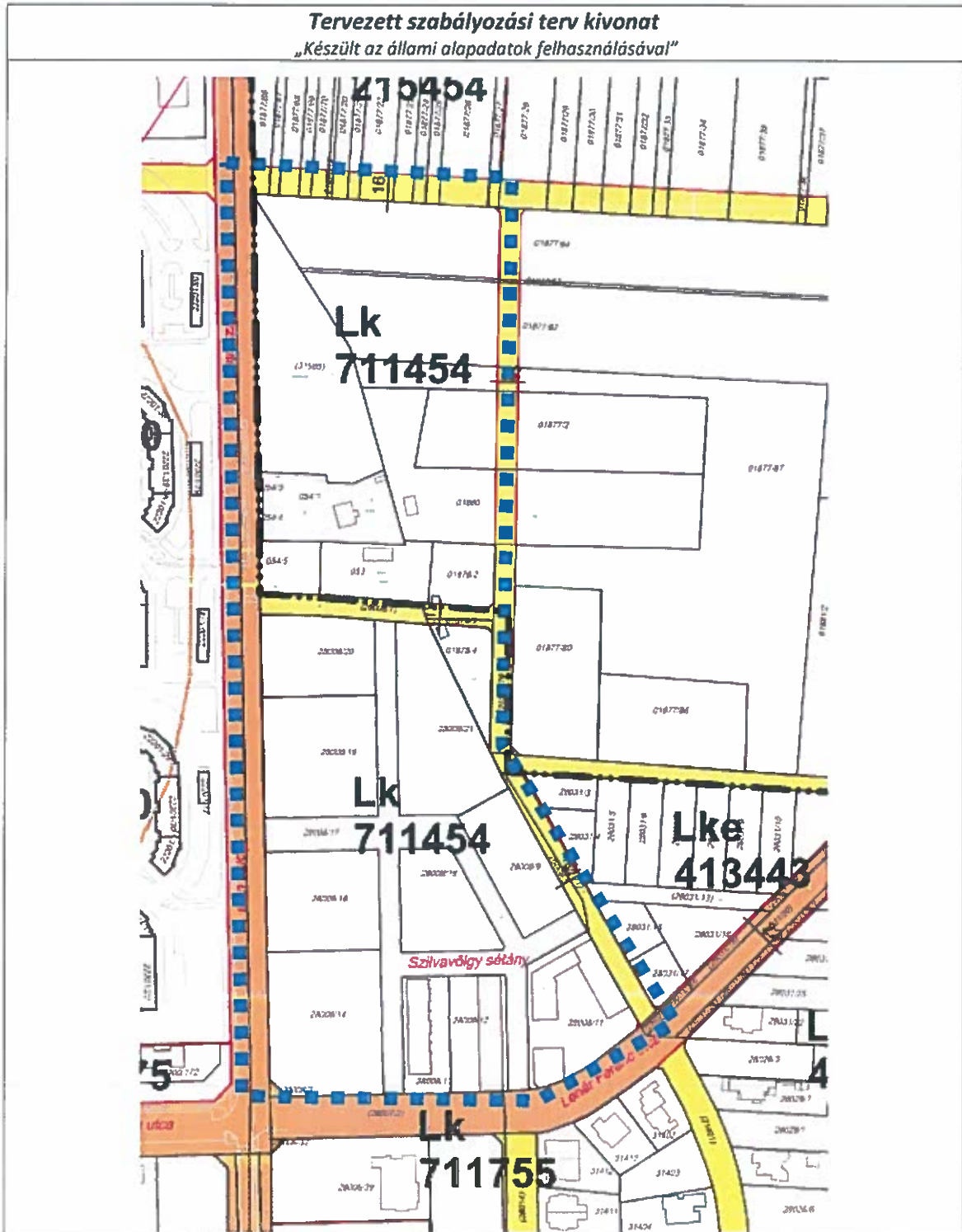
4. §-hoz

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
15/2022. (V.27.) önkormányzati rendeletének 1. melléklete

MÓDOSÍTÁSOK IX./2021. – 10 terület egyszerűsített eljárásban

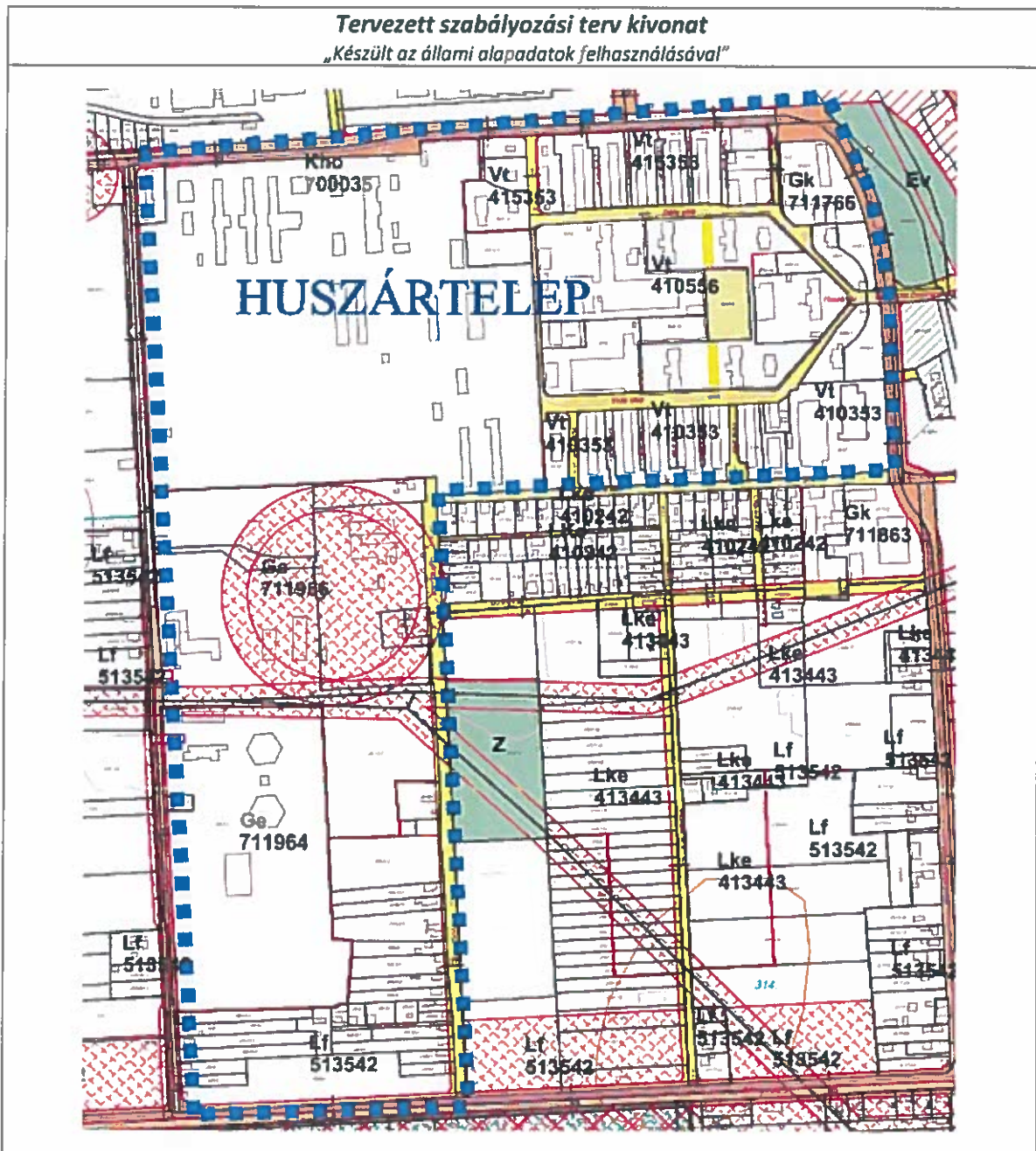
1. Beavatkozási pont



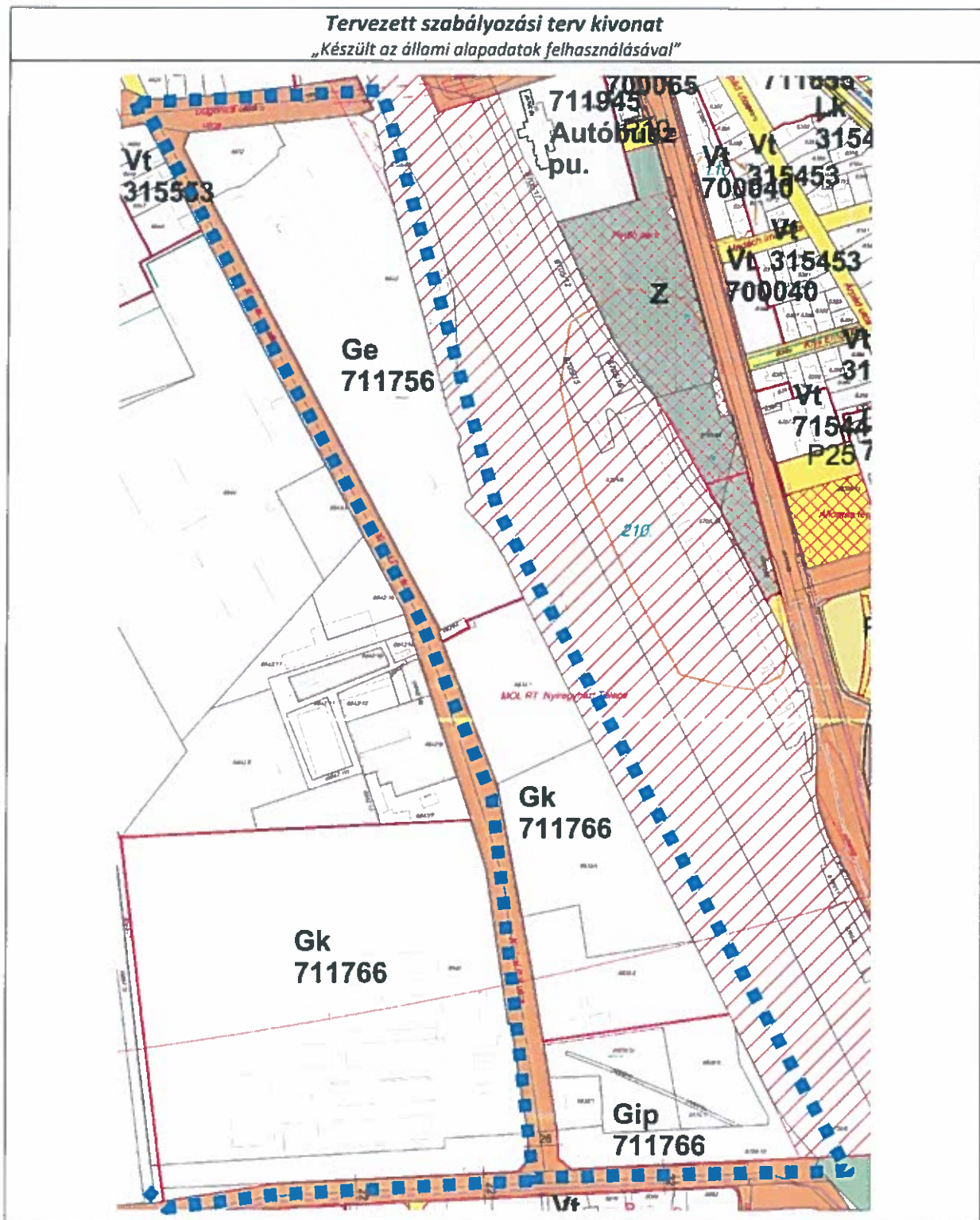
2. Beavatkozási pont

Tervezett szabályozási terv kivonat

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

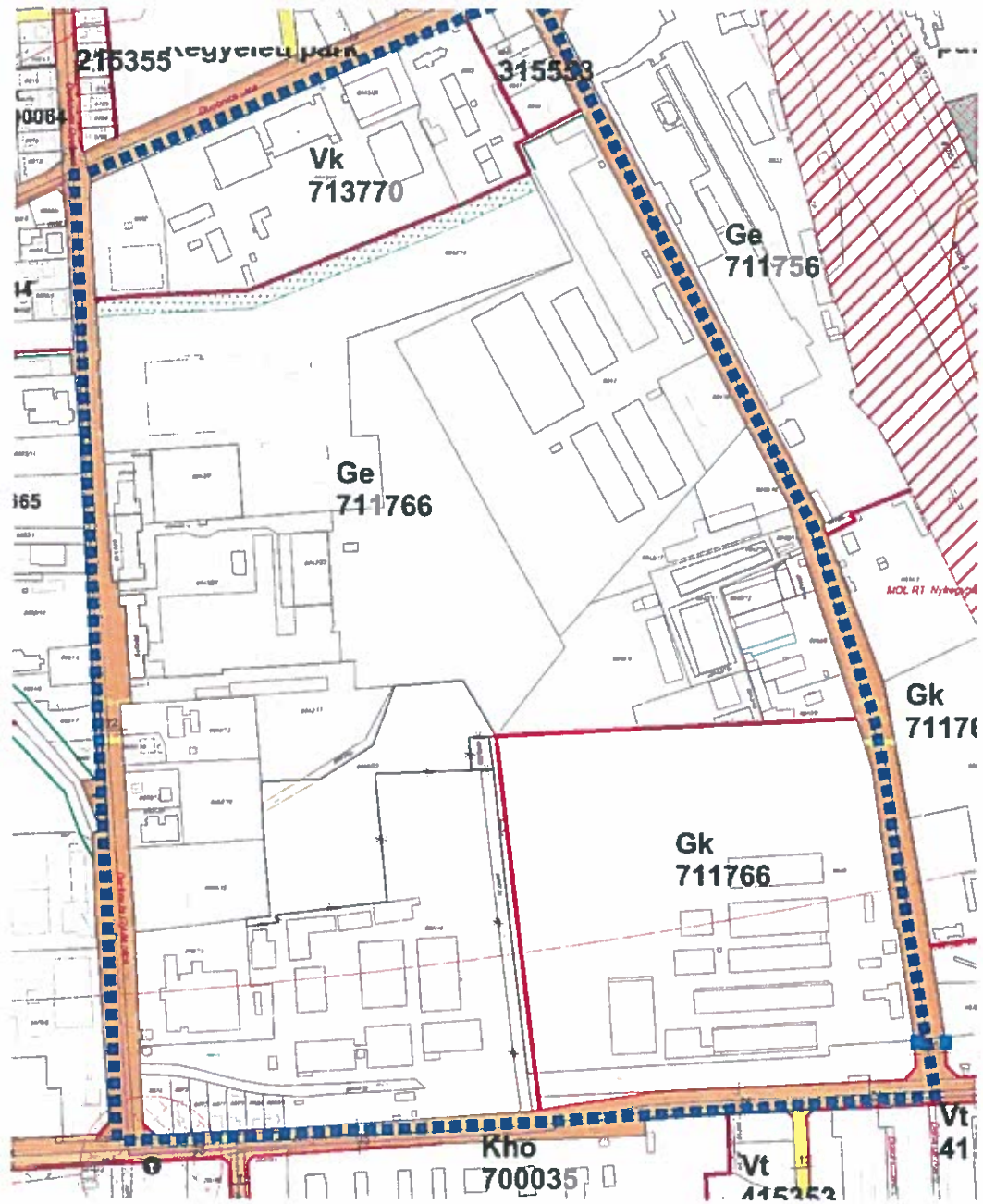


3. Beavatkozási pont



4. Beavatkozási pont

Tervezett szabályozási terv kivonat
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



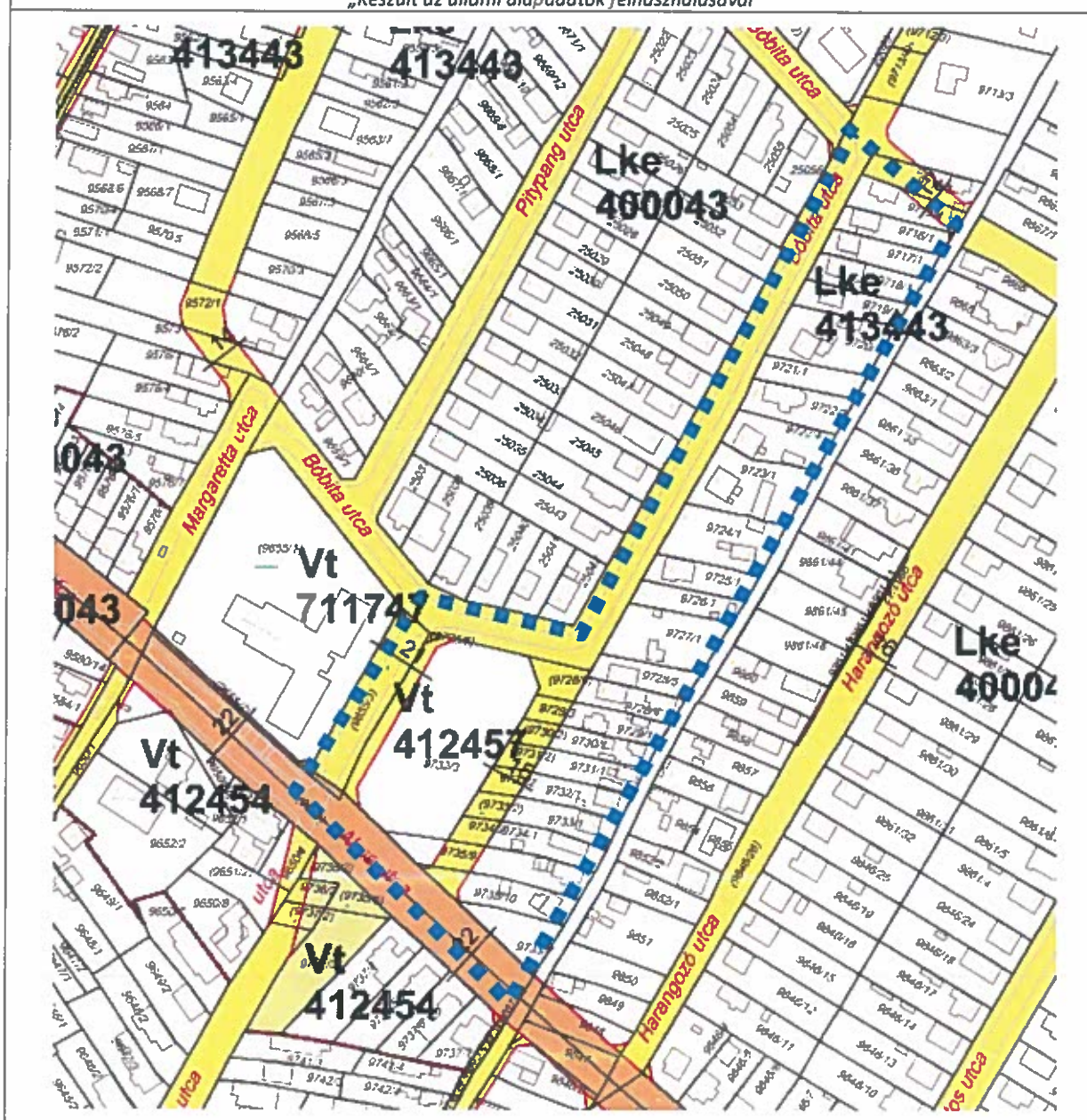
5. Beavatkozási pont

Tervezett szabályozási terv kivonat
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

HÉSZ előírás kiegészítés!

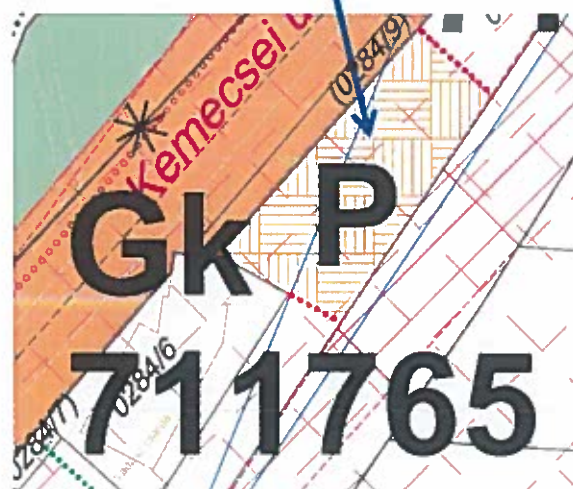
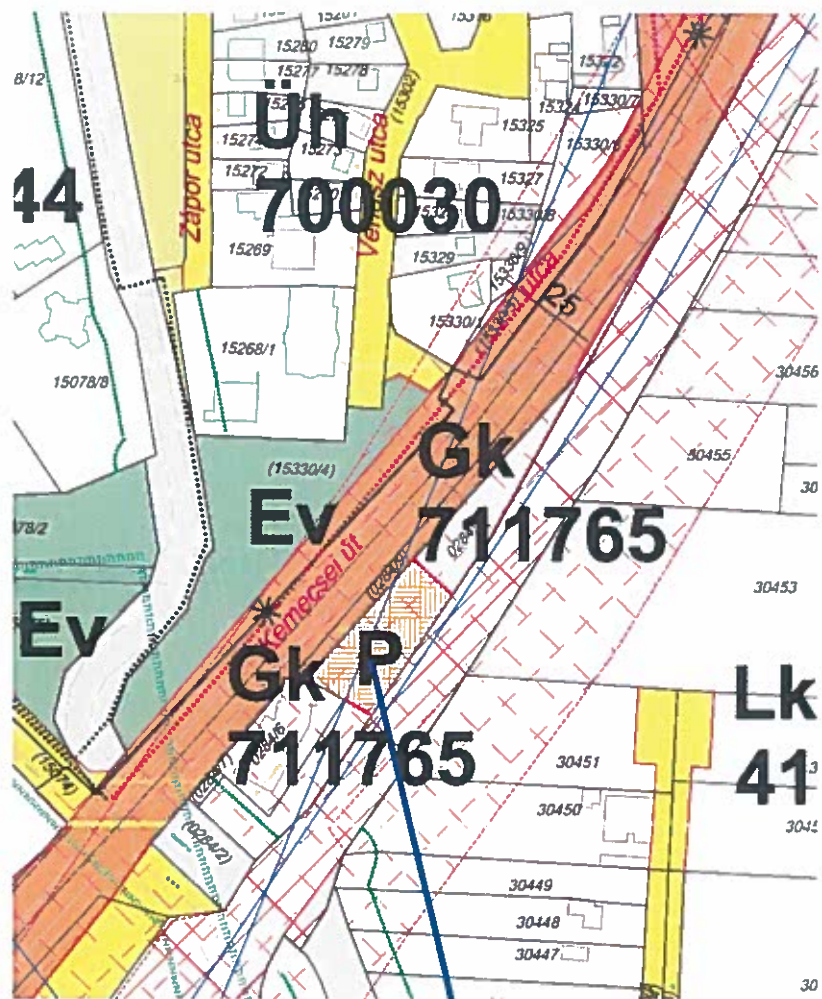
6. Beavatkozási pont

Tervezett szabályozási terv kivonat
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



7. Beavatkozási pont

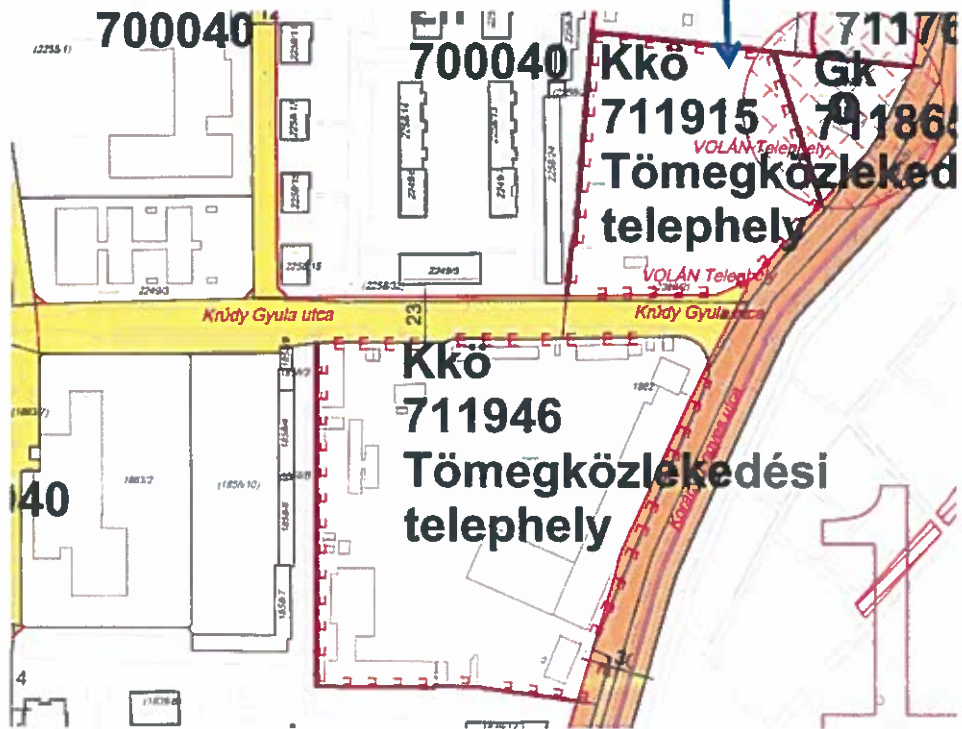
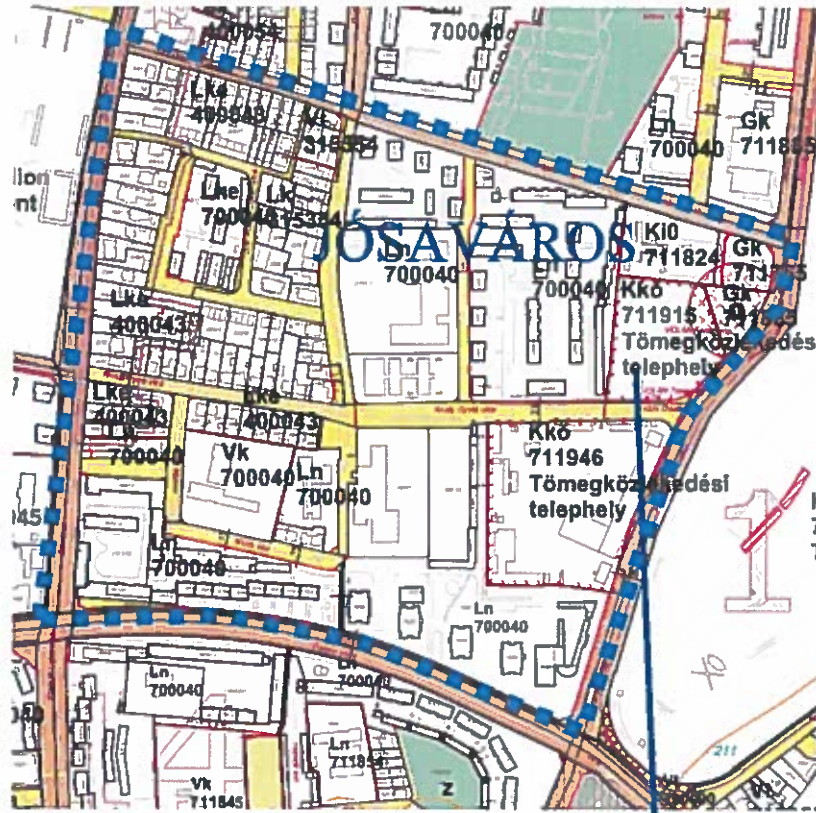
Tervezett szabályozási terv kivonat
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



8. Beavatkozási pont

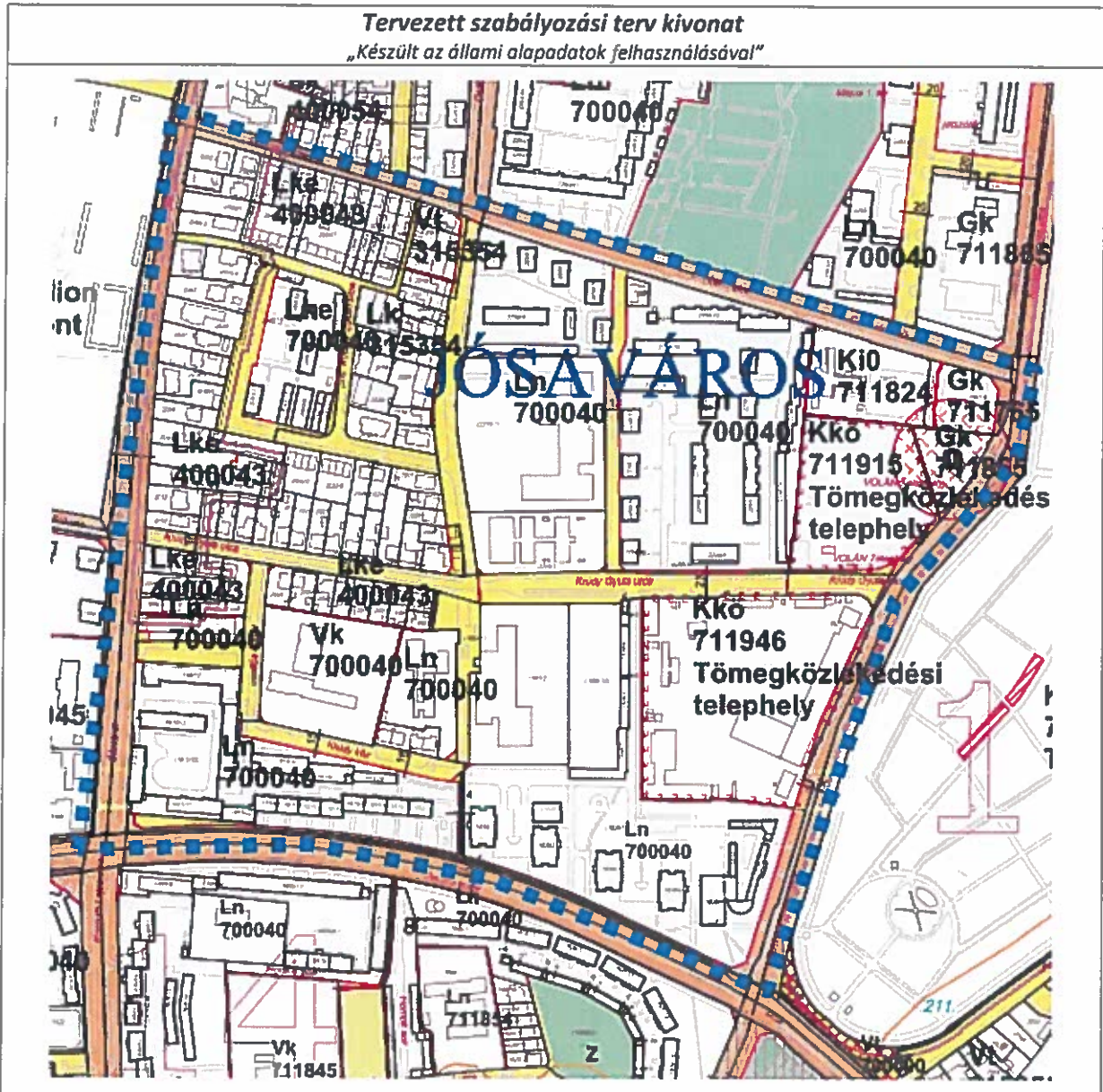
Tervezett szabályozási terv kivonat

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

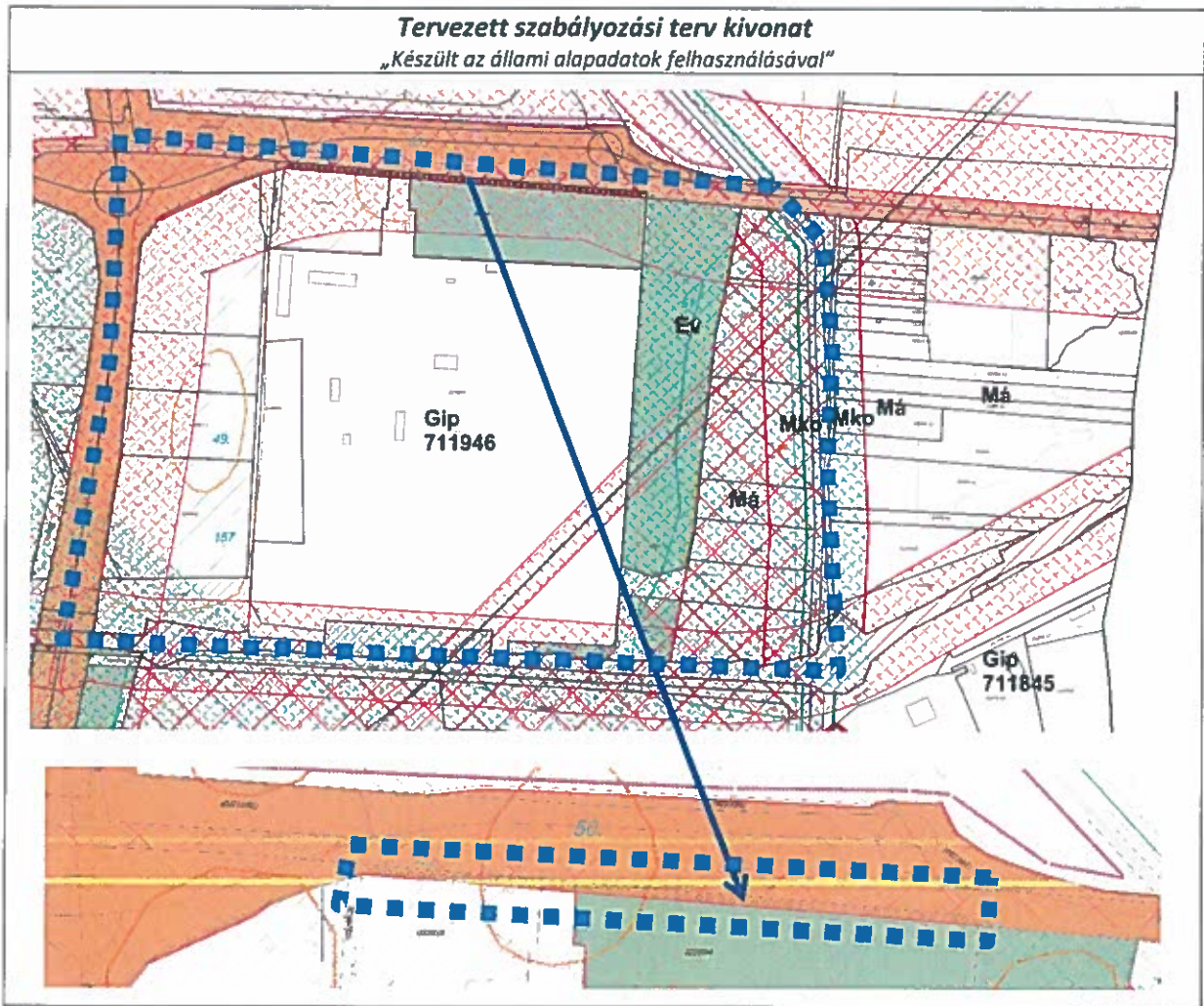


9. Beavatkozási pont

Tervezett szabályozási terv kivonat
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



10. Beavatkozási pont



KÖTELEZŐ RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

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 véderdő)
	I rendű vízgazdálkodási célú közterület - vízfelület és szárazulat
	II rendű nem közlekedési célú közterület (közter, csak belterületen és külterületi beépítésre szánt területen belül)
	Telken belüli kötelező zöldfelület (védőfásítás területe)
	A védő és korlátozási területek összevont terület nem közterületen (ha országos előírásokból következik, nem települési döntési szint)
	Közösségi funkcióhoz kapcsolódó zöldfelület
	Építési hely *
	A telek mélyfekvésű 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 sorszámmal
	Elővásárlási joggal érintett terület határa
	Városkapu zóna határa
	Védőterületek határa
	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)
	Helyi védettségű településszerkezet
	Helyi védettségű településkép
	Helyi védettségű temető
	Országos jelentőségű természetvédelmi terület (ex lege védett)
	Természeti terület határa
	Helyi jelentőségű védett, ill. védelemre javasolt természetvédelmi terület határ
	Hidrogeológiai védelmi zóna határa
	Bányatelek határa (országos érvényű jogszabályok szerint)
	Jelentős szintbeli gépjárműparkoló területének határa gépjárműszámmal
	Jelentős szint alatti gépjárműparkoló területének határa gépjárműszámmal (fejlesztés szerinti gépjárműszámmal)
	Parkolóház gépjárműszámmal
	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 (II. rendű közlekedési területeknél)
	Vegyes használatú csillapított ill. korlátozott forgalmú gépjármű út tengelye
	Önálló vagy kijelölt kerékpárút tengelye
	Önálló gyalogút tengelye, ha az nem díszburkolaton van
	22 Szabályozási szélesség
	Zajvédő fal
	Telekömbre vonatkozóan telekalakítási terv készítenő

PONTSZERŰ VAGY JELKÉPES ELEMEK

	Tranzformátor helye
	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
	A biológiai aktivitásérték telken belül, ill a szomszédos közterületeken pótlandó

TÁJÉKOZTATÓ RAJZI ELEMEK (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 elvi építési engedély keretében kell tisztázni.

VONALAS ELEMEK ÁBRÁZOLÁSI HIERARCHIÁJA (FEDETTSÉGI SORRENDJE)

1. Település közigazgatási határa
2. Belterületi határ
3. Szabályozási vonal
4. Beépítésre szánt terület határa külterületen
5. Építési övezeteket, övezeteket alvázasztó 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 ELEMEK

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 kisvárosias lakózóna
- Lka kertvárosias lakózóna
- Lf falusias lakózóna
- Vt településközpont vegyes zóna
- Vk központi vegyes zóna
- Gk kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna
- Gip zavaró hatású ipari gazdasági zóna
- Ge egyéb ipari gazdasági zóna
- Üü üdülőkészlet üdülőzóna
- Üh hétvégi házhasználati üdülőzóna
- 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
- Kkö különleges közlekedési zóna

Beépítésre nem szánt területen belül

- KÖá általános közlekedési zóna
- KÖk vasúti közlekedési zóna
- Z közpark zóna
- Ev védelmi rendeltetésű erdőzóna
- Ea 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. 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. zártsorú - általános
6. zártsorú - keretes
0. adottságtól függően
- X,Y,Z sajátos előírásként meghatározott

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

- négyesével
1. 180 m²
 2. 450 m²
 3. 600 m²
 4. 720 m²
 5. 1000 m²
 6. 1500 m²
 7. 2500 m²
 8. 4000 m²
 9. 10000 m²
 0. adottságtól függően
 - X,Y,Z sajátos előírásként meghatározott

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 előírásként meghatározott

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 előírásként meghatározott

Ln 2154X5(B) Sajátos építési övezet jele, a zárójelbe tett betű a vonatkoztatási terület jelére utal