NYÍREGYHÁZA
MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA

VÁROSI FŐÉPÍTÉSZ
4401 NYÍREGYHÁZA, KOSSUTH TÉR 1. PF.: 83.
TELEFON: +36 42 524-550; FAX: +36 42 310-647
E-MAIL: VERES.ISTVAN@NYIREGYHAZA.HU

Ügyiratszám: FŐÉP/20-2/2018.
Ügyintéző: Kukucska Zsolt

ELŐTERJESZTÉS

a Közgyűléshez

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításának jóváhagyására
(20-as jelű sajátos előírású övezet kijelölése, egyszerűsített eljárás)

.....
Dr. Kovács Ferenc
Polgármester

.....
Veres István
városi főépítész

törvényességi véleményezést végző
személyek aláírása:

.....
Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

.....
Faragóné Széles Andrea
Jegyzői kabinet vezetője

Véleményező bizottságok:
- Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság
- Jogi, Ügyrendi és Etikai Bizottság

Tisztelt Közgyűlés!

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága átruházott hatáskörében **7 területre vonatkozóan** döntött a város 117/2005. (V.4.) sz. közgyűlési határozattal megállapított településszerkezeti tervének, valamint a 21/2007. (VI.12.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosításáról.

2017. év februárjában FŐÉP/113/2017. ügyiratszámon megindítottuk az egyszerűsített eljárás előzetes tájékoztatási szakaszát. Véleményezés céljából 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. § szerint FŐÉP/113-12/2017. ügyiratszámon 2017. májusában megkerestük az érintett államigazgatási szerveket. A teljes körű nyilvánosság biztosításának érdekében 2017. május 23-án lakossági fórumot tartottunk és ezután partnerségi egyeztetést hajtottunk végre. A megkérdezett szakigazgatási szervek nem tartották szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészíttetését. A véleményezési szakaszban nyilvánvalóvá vált, hogy az E.5. sz. módosítás és az E.7. HÉSZ Kereskedelmi szolgáltató zónájára vonatkozó kiegészítés esetében további egyeztetés szükséges, ezért az eljárásból a szakasz végén **elhalasztásra kerültek** ezek a javaslatok. Nyíregyháza MJV Közgyűlése 2017. júniusában **22/2017. (VI.30.) önkormányzati rendeletével jóváhagyta** a város településrendezési eszközeinek módosítását azokon a területeken, ahol nem volt szükség további egyeztetésre.

Az E.5. sz. módosításhoz 2017. június 28-án egyeztető tárgyalást tartottunk, melynek eredményeként a Közlekedési hatóság hozzájárult a kijelölt területen üzemanyagtöltő állomás létesíthetőségéhez. Ezek után szeptemberben Nyíregyháza MJV Közgyűlése a **26/2017. (IX.29.) önkormányzati rendeletével** jóváhagyta a város településrendezési eszközeinek a Tiszavasvári út – Nyugati elkerülő út csomópontjánál üzemanyagtöltő állomás elhelyezhetőségére vonatkozó módosítását.

A Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatalának Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztálya (a továbbiakban: Környezetvédelmi hatóság) nem támogatta az E.7. sz. HÉSZ módosítási javaslatban a **gazdasági övezetben vendéglátó és szálláshely szolgáltató épületek elhelyezését**. A Környezetvédelmi hatóság a Főépítészi Osztály által szervezett 2017. június 28-i egyeztető tárgyaláson nem tudott részt venni, álláspontját fenntartotta. Az Állami Főépítész Úr javaslatára megvizsgáltuk annak lehetőségét, hogy a HÉSZ-ben szálláshely elhelyezését engedő új sajátos övezeti előírásokat rendelünk az arra alkalmas, egymásra nem zavaró hatású gazdasági területekhez. Állami Főépítész Úr az E.7. területre kérte ismét a Környezetvédelmi hatóság véleményét.

A Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály újabb véleményében a módosított szálláshely elhelyezhetőségi javaslatunkat elfogadásra javasolta az észrevételei figyelembevételével. Állami Főépítész Úr záró szakmai véleményének megadásához kérte a Környezetvédelmi hatóság észrevételei alapján a módosítási javaslat részletesebb kidolgozását.

A HÉSZ **20-as jelű új tervezett sajátos övezetére vonatkozó előírásokat** kiegészítettük: a vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek elhelyezésére alkalmas területeken saját telken belül szükséges minden olyan zajvédő intézkedést (telekhatáron lévő zöldsáv, zajszigetelés, esetleg zajvédő fal) megtenni, aminek végrehajtása után a környező meglévő, vagy majdan betelepülő gazdálkodó szervezetek engedélyezett zajkibocsátással járó tevékenysége nem korlátozódik.

Eredeti elképzeléseinket felülvizsgáltuk és ténylegesen csak azokon a kereskedelmi szolgáltató gazdasági területeken jelöljük ki a 20-as sajátos övezetet, ahol a fentiek **teljesíthetőek telken belül**. Kereskedelmi szolgáltató zónáról (Gk) beszélünk, ahol az elsődleges funkció során is csak nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységet lehet folytatni, ipari termelő üzem nem helyezhető el, konfliktus az eltérő funkciók között nem várható. A Korm. rendelet 40.§-a szerint a tárgyi egyszerűsített eljárás keretében az átdolgozott dokumentáció alapján a Környezetvédelmi hatóság újbóli véleményét és az Állami Főépítész Úr záró szakmai véleményét megkértük.

A korábbi rendezési terv módosító eljárásból elhalasztott területként a kereskedelmi szolgáltató gazdasági területeken kijelölt 20-as sajátos övezetre vonatkozóan a Környezetvédelmi hatóság hozzájáruló nyilatkozatát megadta, a kijelölt 10 területen **kifogást nem emelt** a módosításhoz. Az Állami Főépítész **záró szakmai véleményét megadta.** *(Lásd 6. sz. melléklet!)*

Az eljárásban szereplő módosítások **nem tették szükségessé a településszerkezeti terv módosítását**, mert a terület-felhasználási zónákban változás nem történik. A **Helyi Építési Szabályzat** (HÉSZ) szöveges része módosul, a **szabályozási tervlapok** a módosítási területekre vonatkozóan változnak, ezeket a rajzi munkarészeket az előterjesztéshez mellékeljük. A különböző fejezetek csak a módosuló rajzi részeket tartalmazzák, egységes szerkezetben az elfogadást követően kerülnek dokumentálásra. Tájékoztató céllal mellékeljük továbbá a rendezési terv módosításához készült alátámasztó munkarészeket is. *(Lásd 3.-5. sz. melléklet!)* A HÉSZ és a szabályozási tervlapok változásai **rendelettel jóváhagyandó munkarészek**. *(Lásd 1.-2. sz. melléklet!)*

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

Kérem T. Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalva a Korm. rendelet 43.§ (1) bekezdése alapján és a KGY rendeletben elfogadott Partnerségi Egyeztetés Szabályzat alapján **a mellékelt rendelet tervezet jóváhagyásával döntését meghozni szíveskedjen**.

Nyíregyháza, 2018. január 15.

Tisztelettel:

Veres István
városi főépítész

Nyíregyházi Jogú Város Polgármesteri Hivatala 108. Nyíregyháza

1. sz. melléklet a FŐÉP/20-2/2018. számú előterjesztéshez

TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL

Rendelet-tervezet címe:	**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** (20-as jelű sajátos előírású övezet kijelölése, egyszerűsített eljárás)

Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen				
Társadalmi, gazdasági hatás:	**Költségvetési hatás:**	**Környezeti, egészségügyi következmények:**	**Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:**	**Egyéb hatás:**
A módosításokat követően megteremthető a szabályozási terv és a valós területfelhasználások közötti összhang. A módosításokat követően elvégezhetők a tervezett fejlesztések.	Önkormányzatra gyakorolt hatása nincs	Nincs	Nincs	Tisztázhatóak egyes építési anomáliák

A rendelet megalkotása szükséges, mert:	a módosítás során a kialakult állapot és a valós tervezett felhasználás összhangba kerül.
A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények:	A gazdasági fejlesztési elképzelések nem teljesíthetőek.

A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:			
Személyi: Rendelkezésre áll.	Szervezeti: Adott.	Tárgyi: Adott	Pénzügyi: Adott.

2. sz. melléklet a FŐÉP/20-2/2018. számú előterjesztéshez

R E N D E L E T - T E R V E Z E T

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZGYŰLÉSÉNEK

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

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításának jóváhagyásáról

(20-as jelű sajátos előírású övezet kijelölése, egyszerűsített 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) 41. § (2) bekezdésében és 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Kormánymegbízotti 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 Főépítésze

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

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése és Szervei 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. (VI.12) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 36. § az alábbi (20) bekezdéssel egészül ki:

„(20) VENDÉGLÁTÓ, SZÁLLÁSHELY SZOLGÁLTATÓ ÉPÜLETEK ELHELYEZÉSÉRE ALKALMAS TERÜLETEK SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI:

A sajátos előírások területe a szabályozási tervlapon lehatárolt 20. sorszámú területekre terjednek ki. Ezeken a területeken vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek elhelyezhetőek abban az esetben, ha a saját telken belül biztosítható

- az ingatlanhatár mentén előírt kötelező zöldfelület
- az elhelyezendő épülettől 2 m-re az övezetre előírt üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékeitől 5 dB-lel kisebb zajszint
- és szükség esetén a telken belül zajvédőfal."

2.§. Az Ör. 1. számú mellékletét képző szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 1. melléklete szerint jóváhagyja.

3.§.(1) Ez a rendelet a kihirdetést követő 15. 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, 2018. január

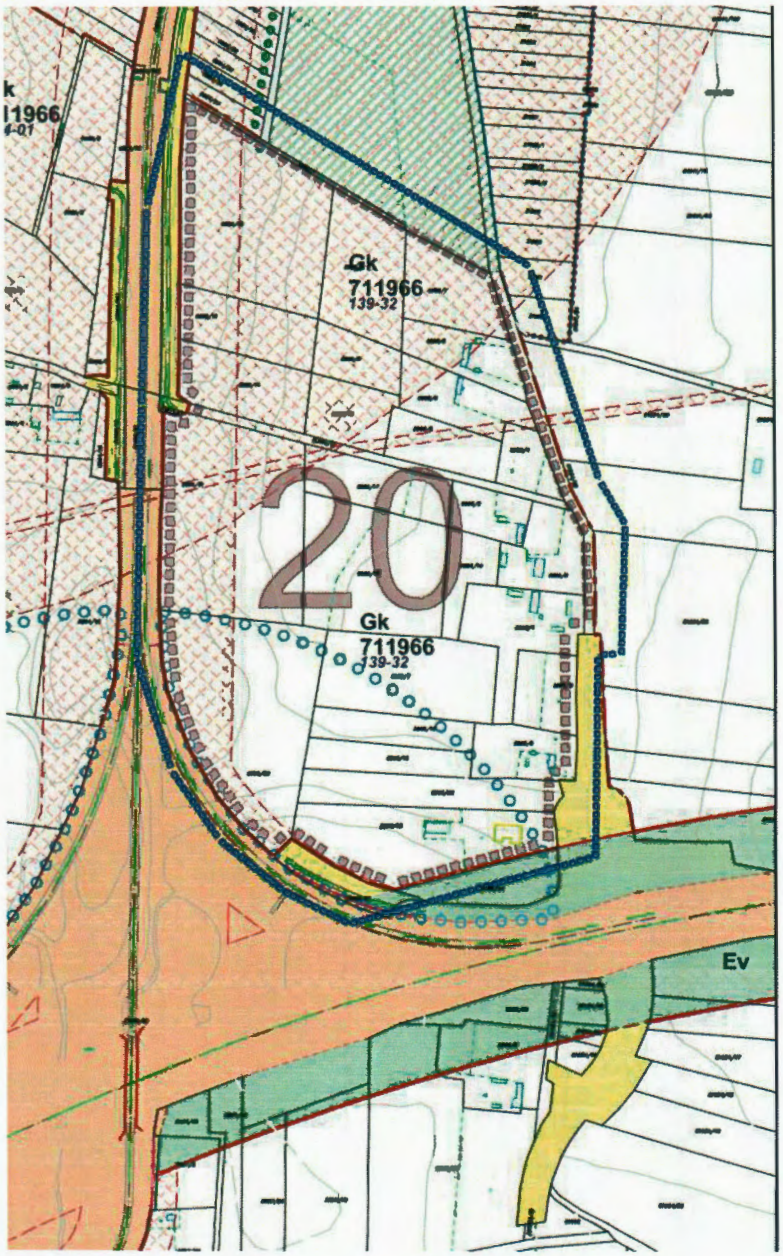
NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK

...../2018. (.....) önkormányzati rendeletének 1. melléklete

Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
E.7.1.	179/2017. (XI.28.)	H3, I3	A Lomb utca – 0987/1 hrsz.-ú közút – Nyugati elkerülő út – M3 autópálya által határolt terület	20-as jelű sajátos övezet meghatározása a kijelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági zónában (Gk)

Módosított SZT

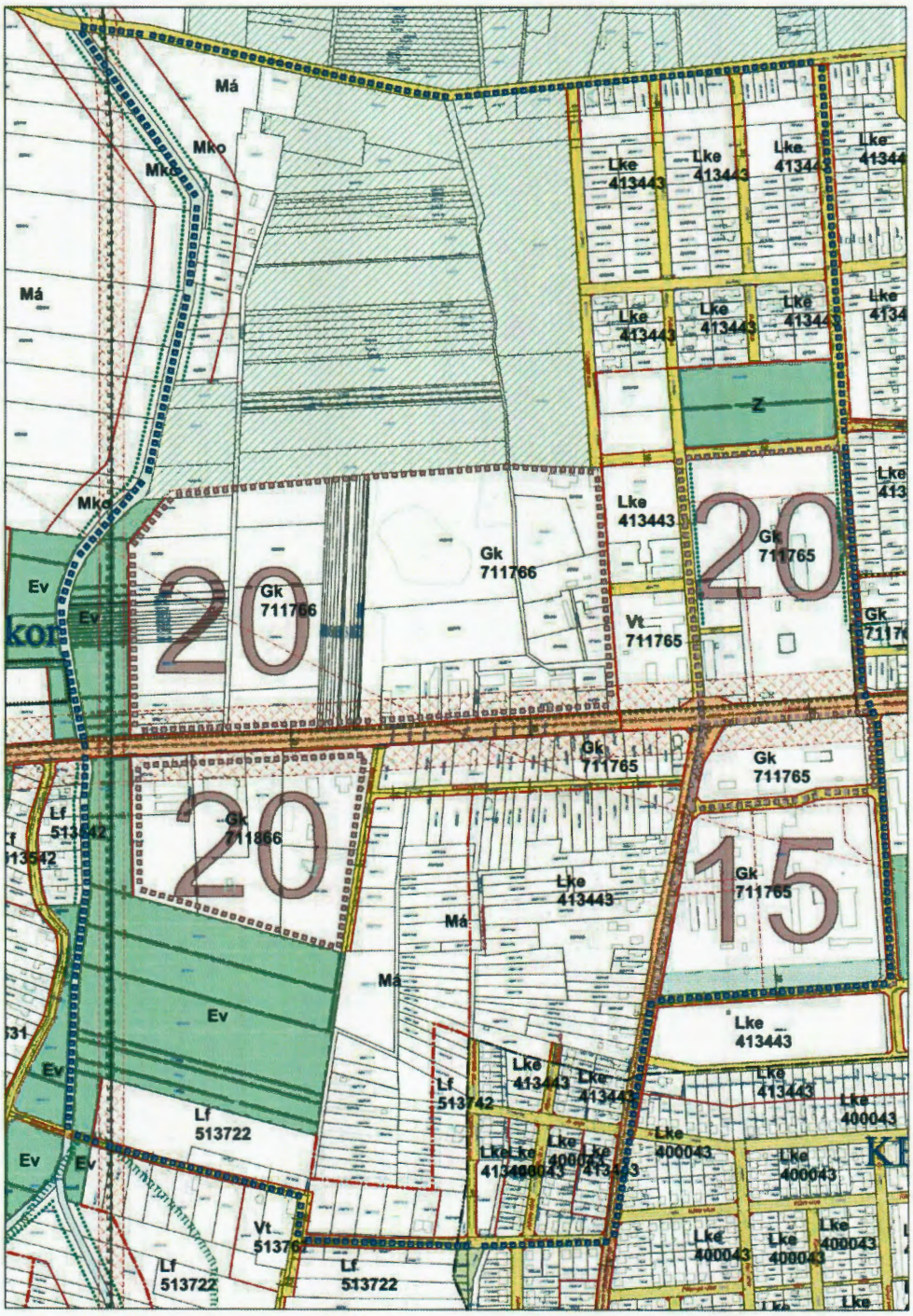
„Készült az állami alapadatok felhasználásával"



Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
E.7.2.	179/2017. (XI.28.)	F3, F4	A Hajnal utca - Soltész István utca – 0673 és 0521 hrsz.-ú csatorna – Acél út - Tagló utca - 0665/12 hrsz.-ú (belterületbe vonás után 31655 hrsz.-ú) út - Szélsőbokori út által határolt terület	20-as jelű sajátos övezet meghatározása a kijelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági zónában (Gk)

Módosított SZT

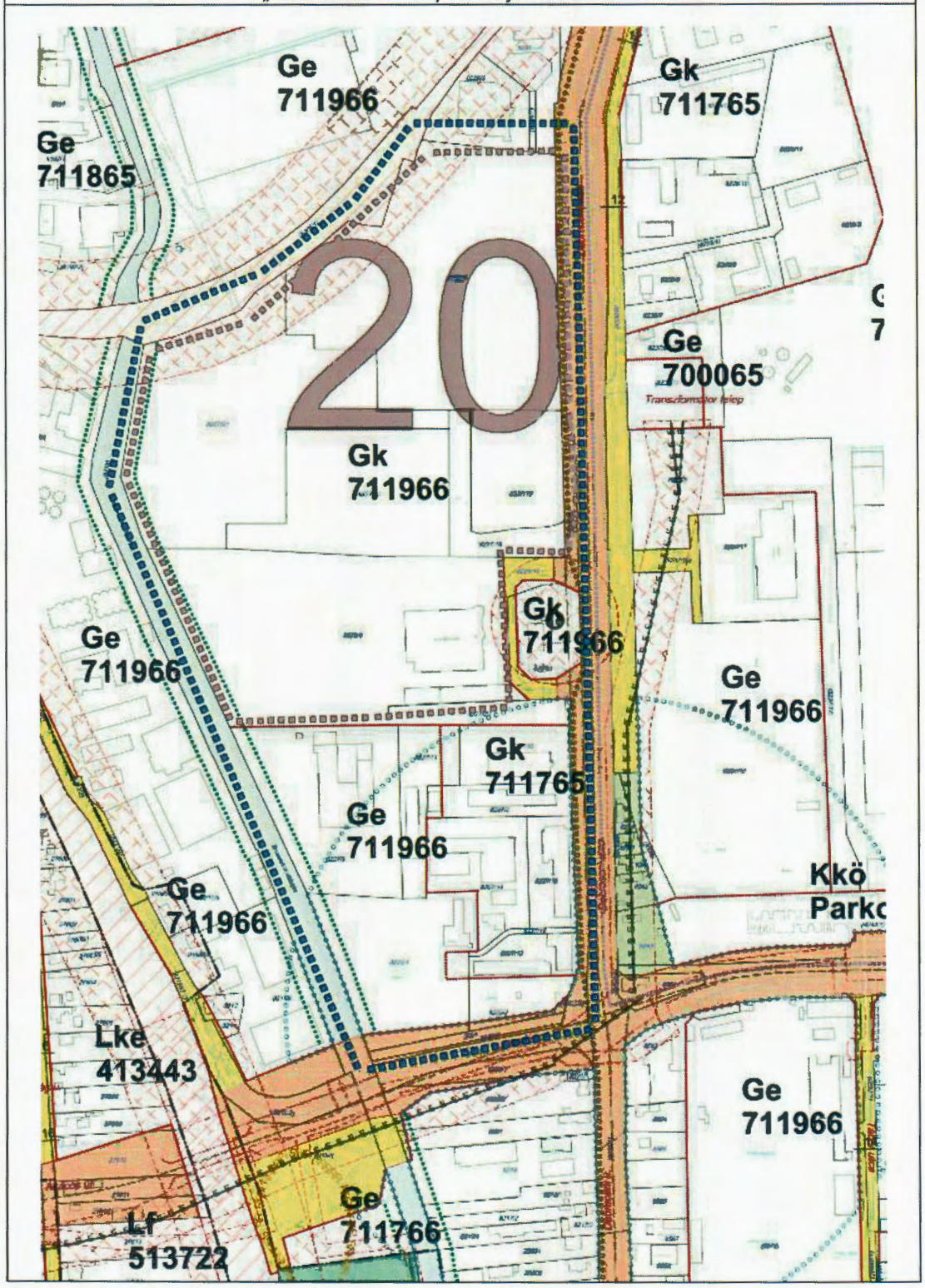
„Készült az állami alapadatok felhasználásával"



Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
E.7.3.	179/2017. (XI.28.)	G5-1	A Debreceni utca - Simai utca - Érpataki(VIII.)-főfolyás - 8208/1 hrsz.-ú vasúti terület által határolt terület	20-as jelű sajátos övezet meghatározása a kijelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági zónában (Gk)

Módosított SZT

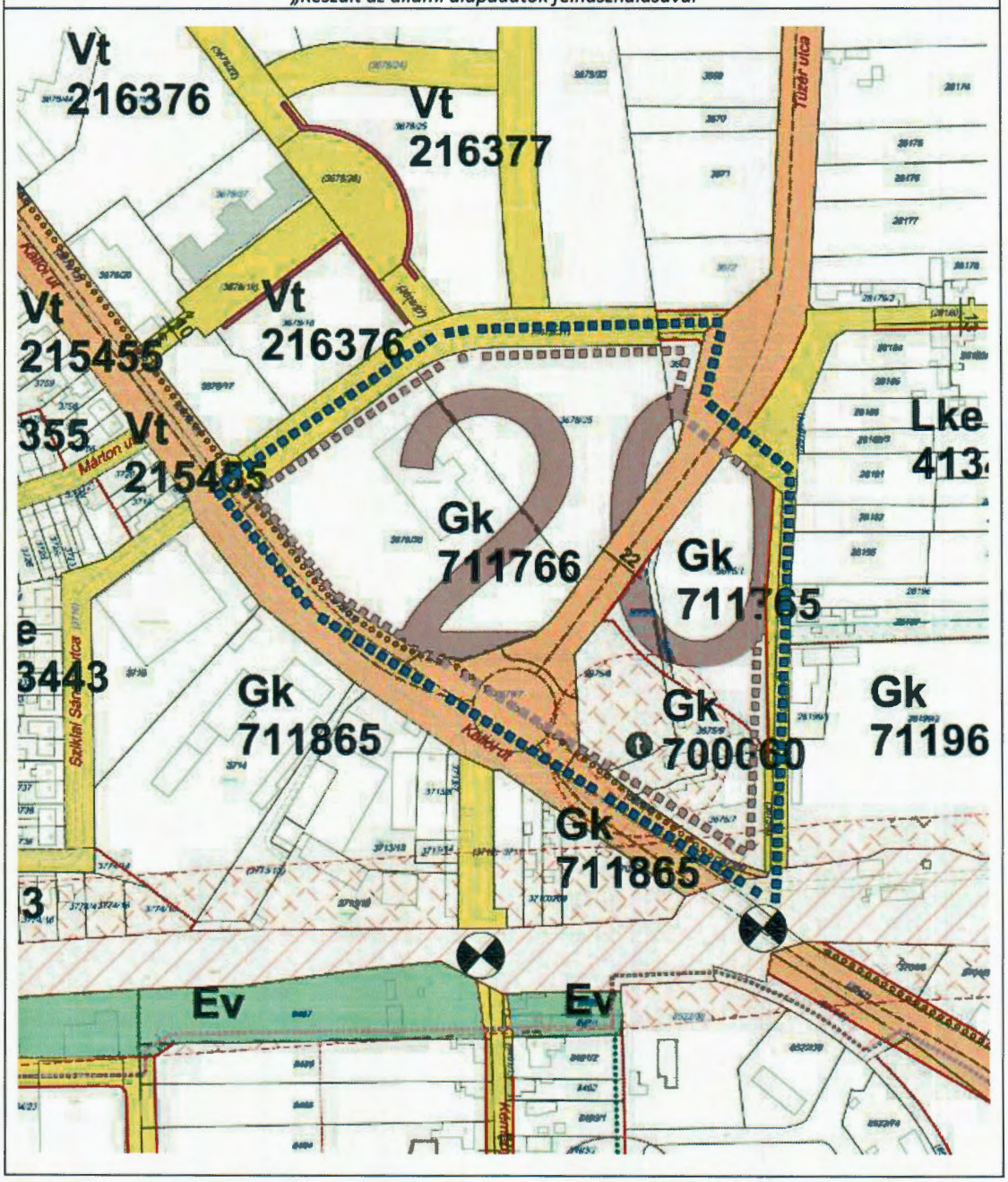
„Készült az állami alapadatok felhasználásával"



Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
E.7.4.	179/2017. (XI.28.)	F5-4	A Kállói út – 3678/31 hrsz.-ú közút – 28162/2 hrsz.-ú közút által határolt terület	20-as jelű sajátos övezet meghatározása a kijelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági zónában (Gk)

Módosított SZT

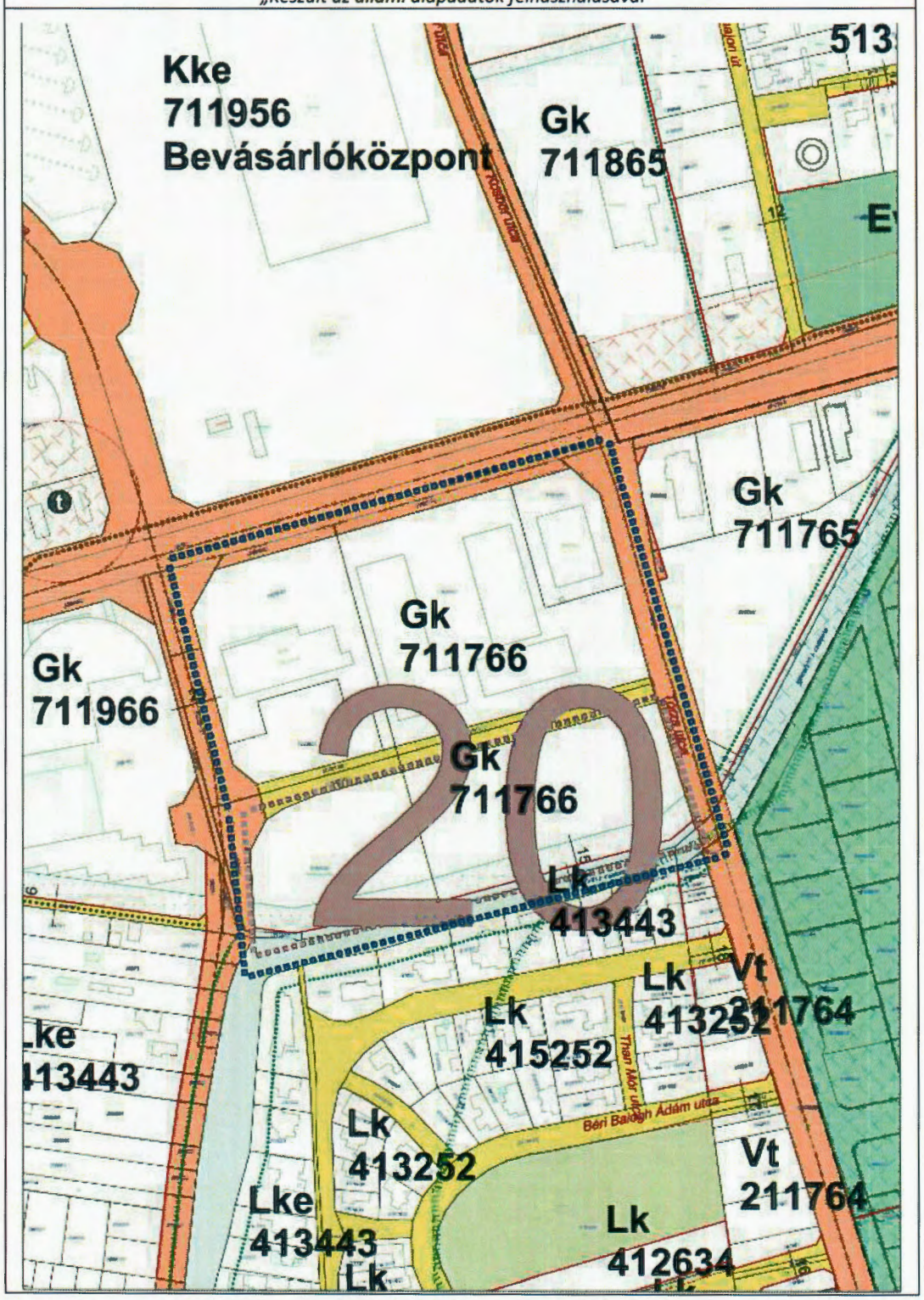
„Készült az állami alapadatok felhasználásával"



Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
E.7.5.	179/2017. (XI.28.)	E5-2	A Pazonyi út – Törzs utca – Igrice(VIII.)- csatorna - 31025/11 és 31025/8 hrsz.-ú közút által határolt terület	20-as jelű sajátos övezet meghatározása a kijelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági zónában (Gk)

Módosított SZT

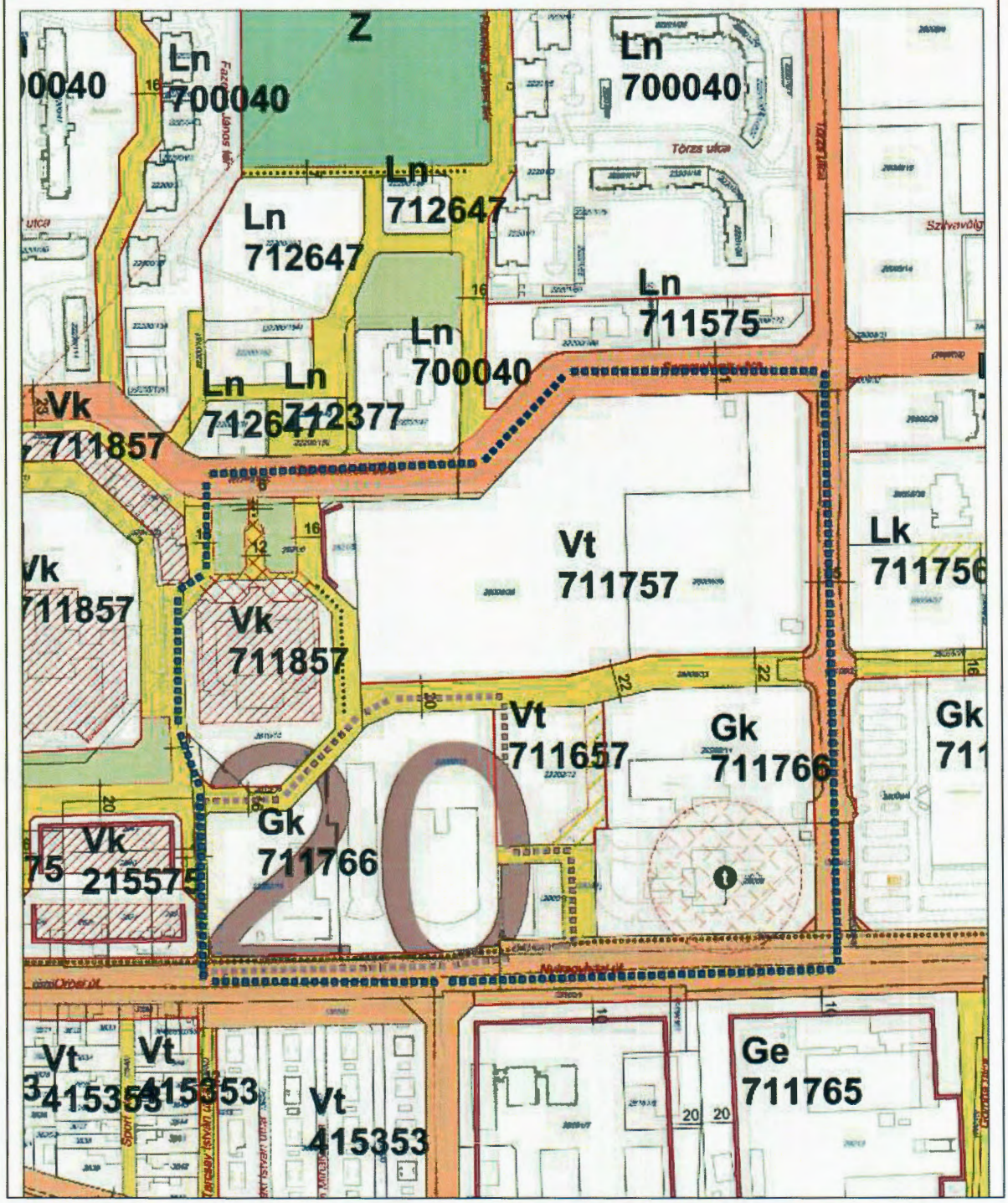
„Készült az állami alapadatok felhasználásával"



Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
E.7.6.	179/2017. (XI.28.)	F5-2	A Nyíregyházi út - Titel utca - Semmelweis utca - Törzs utca által határolt terület	20-as jelű sajátos övezet meghatározása a kijelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági zónában (Gk)

Módosított SZT

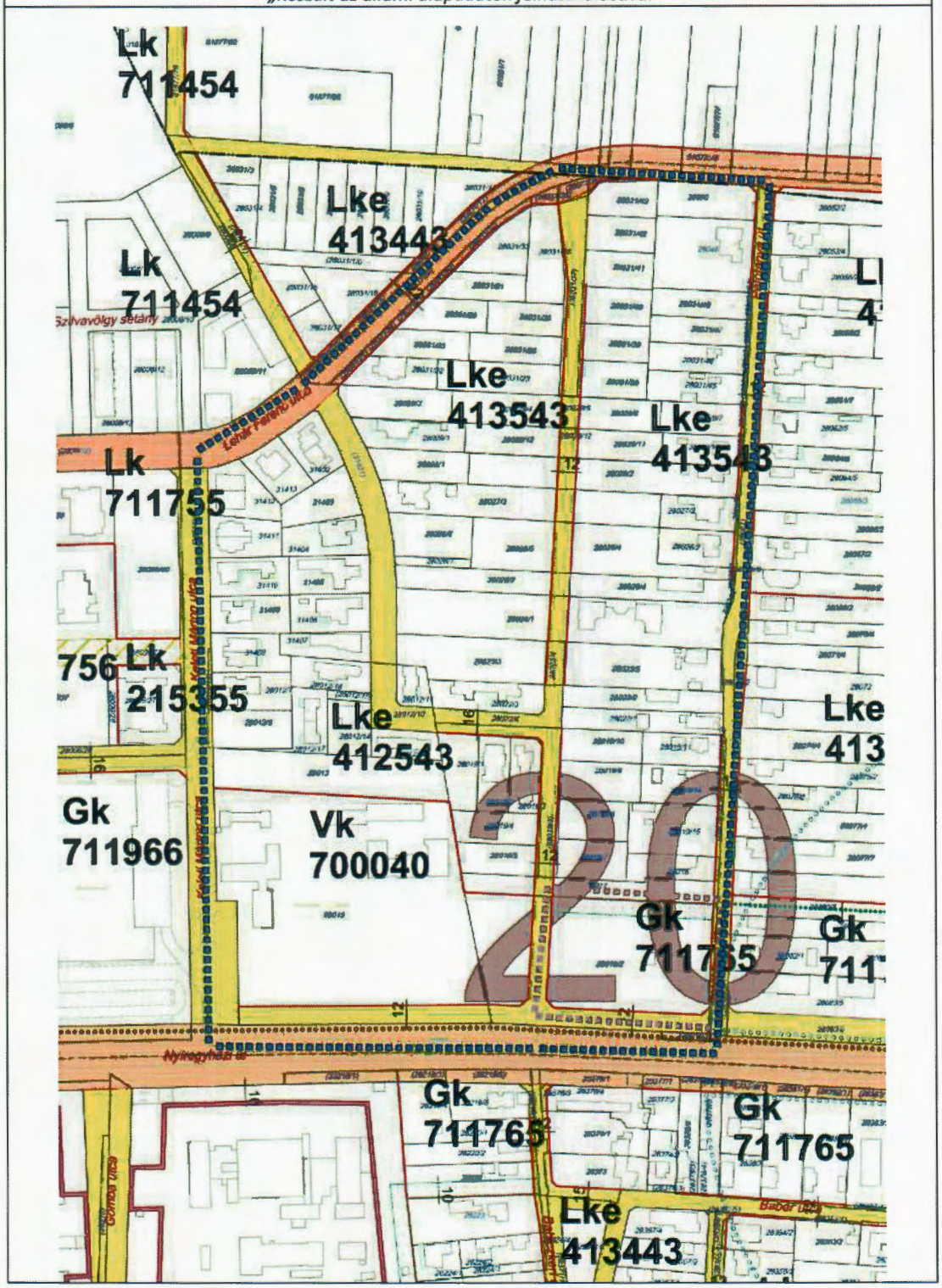
„Készült az állami alapadatok felhasználásával"



Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
E.7.7.	179/2017. (XI.28.)	F5-2	A Nyíregyházi út - Keleti Márton utca - Lehár Ferenc utca - Petőtanya út által határolt terület	20-as jelű sajátos övezet meghatározása a kijelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági zónában (Gk)

Módosított SZT

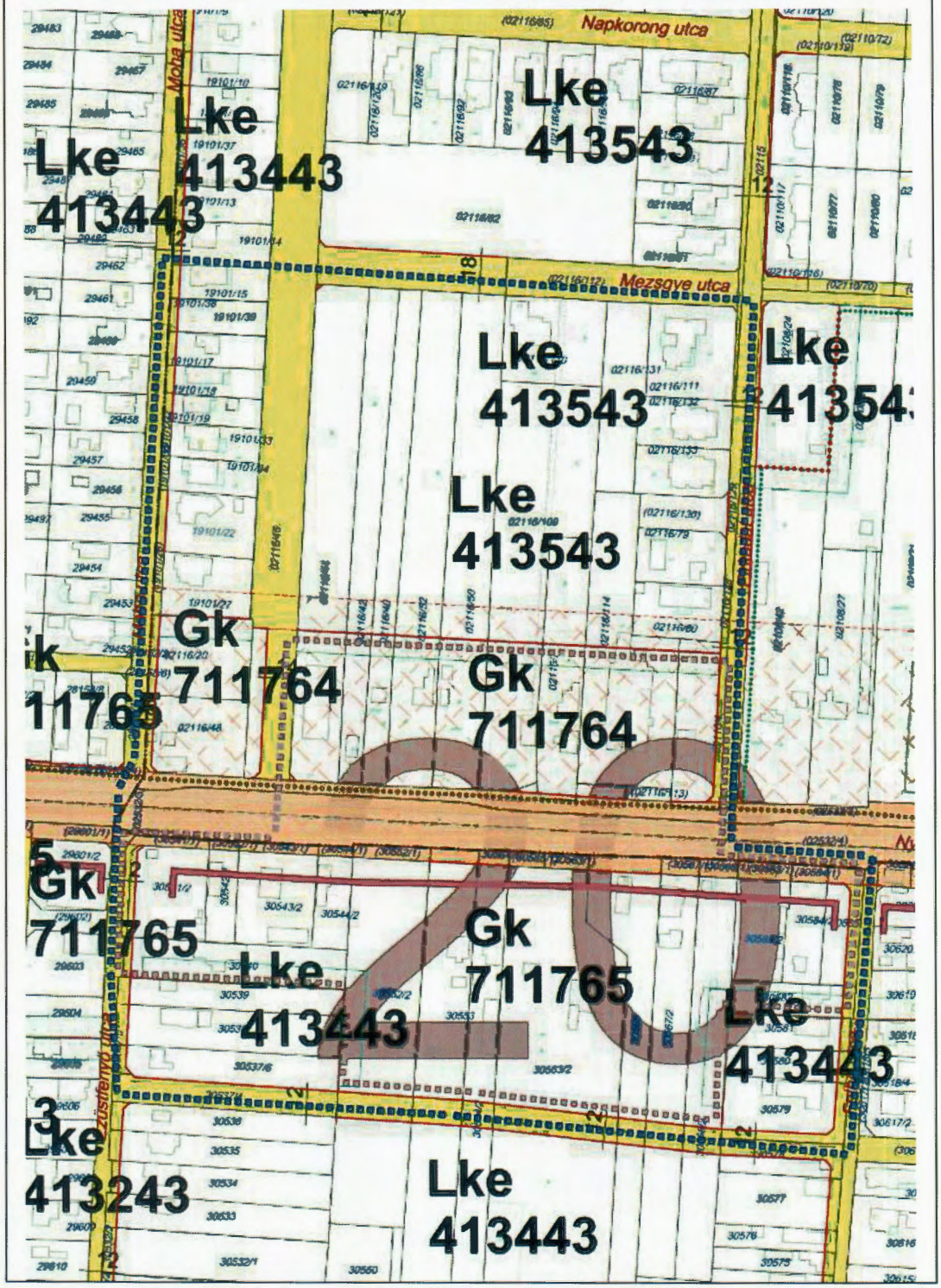
„Készült az állami alapadatok felhasználásával"



Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
E.7.8.	179/2017. (XI.28.)	F6-1	A Moha utca – Mezsgye utca – Pirkadat utca – Nyíregyházi út – Felhő utca - 30537/4 hrsz.-ú út – Ezüstfenyő utca által határolt terület	20-as jelű sajátos övezet meghatározása a kijelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági zónában (Gk)

Módosított SZT

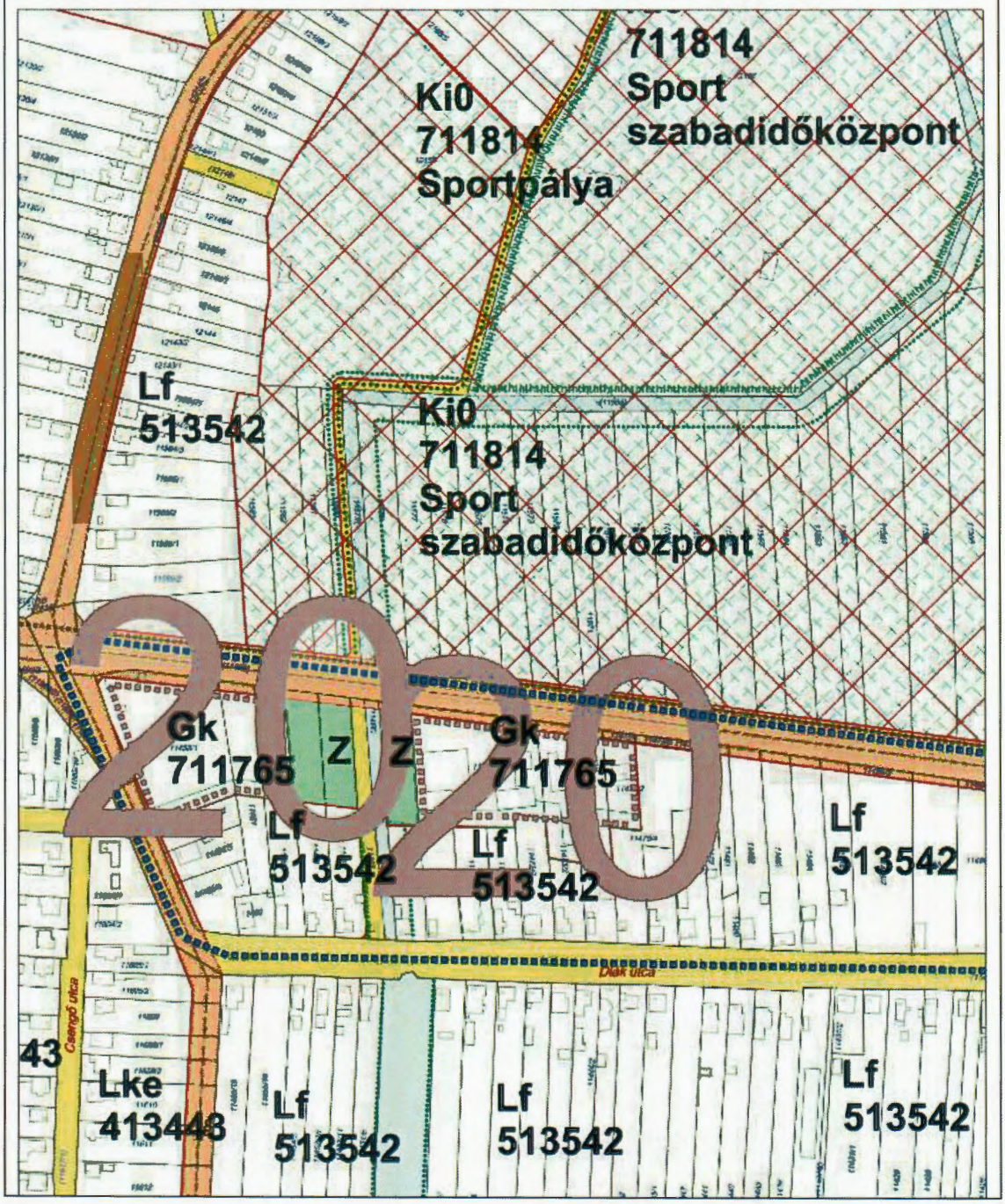
„Készült az állami alapadatok felhasználásával"



Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
E.7.9.	179/2017. (XI.28.)	F6-2	A 41. sz. főút – Szállási utca - Diák utca által határolt terület	20-as jelű sajátos övezet meghatározása a kijelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági zónában (Gk)

Módosított SZT

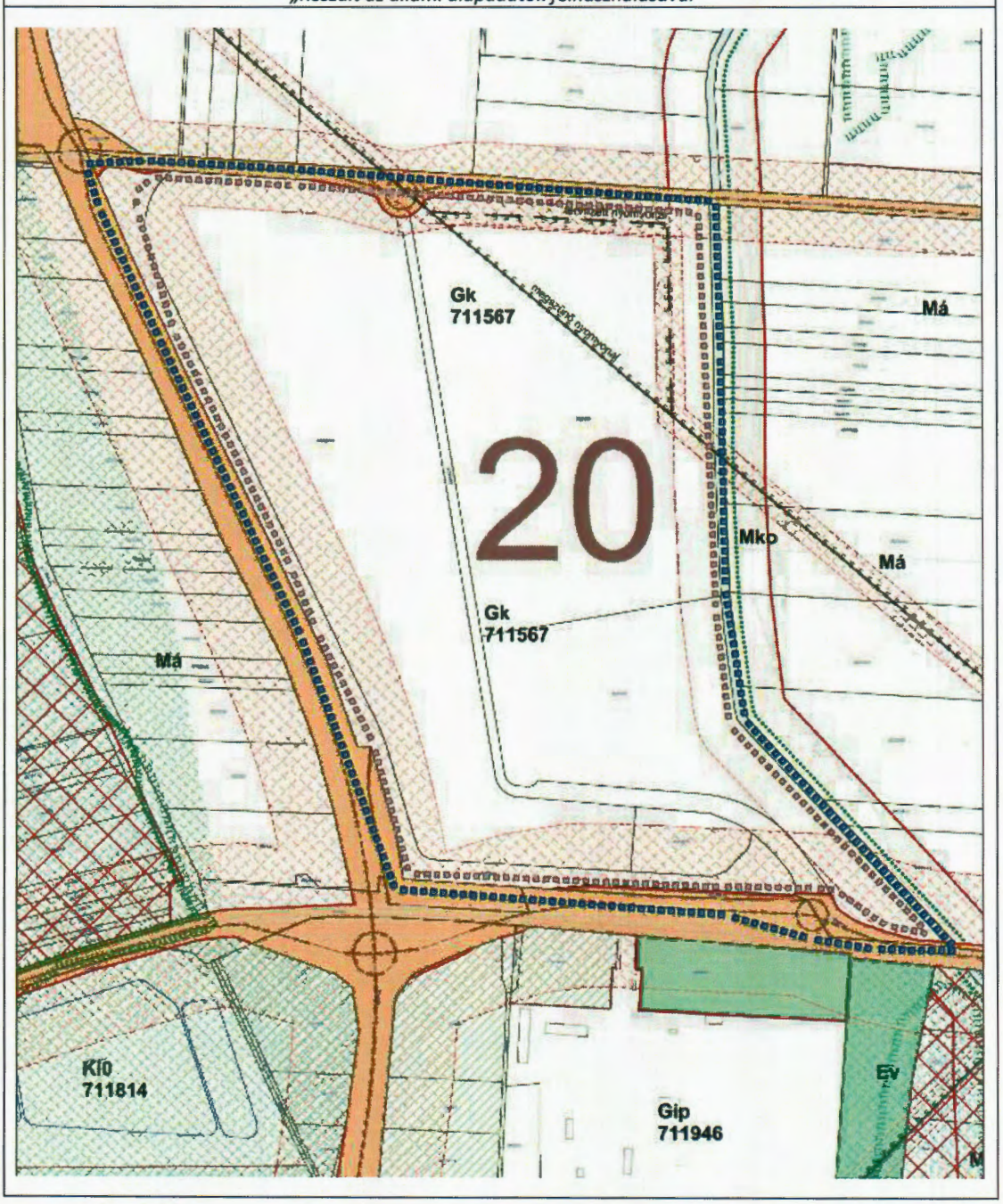
„Készült az állami alapadatok felhasználásával"



Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
E.7.10.	179/2017. (XI.28.)	E7, F7	A 41. sz. főút - Keleti elkerülő út – 02230/3 hrsz.-ú közút és a 02234 hrsz.-ú csatorna által határolt terület	20-as jelű sajátos övezet meghatározása a kijelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági zónában (Gk)

Módosított SZT

„Készült az állami alapadatok felhasználásával"



NYÍREGYHÁZA SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK JELMAGYARÁZATA
KÖTELEZŐ RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Nem települési döntési szint | Települési döntési szint

FELÜLETEK

- I.rendű közlekedési célú közterület
- II.rendű közlekedési célú közterület
- Z, Ea, Ev — I.rendű nem közlekedési és nem vízgazdálkodási célú közterület (zöldterület, egészségügyi és védőerdő)
- I.rendű vízgazdálkodási célú közterület - vízfelület és szárazulat
- II.rendű nem közlekedési célú közterület (köztér, 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 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
- Vasúterület
- Gazdasági rendeltetésű erdő
- Vízgazdálkodási terület, nem közterület
- Tűzfalasan csatlakoztatható oldalszárnyak

HATÁRVONALAK

- Tervezett belterület határa
- Beépítésre szánt terület határa külterületen
- 9 — Sajátos előírások területének határa a terület sorszámával
- Elővásárlási joggal érintett terület határa
- Városkapu zóna határa
- Védőterületek határa
- Ln 215465 — Építési övezetek, övezetek határa és jele (a színek határa egyben övezethatár is, ilyenkor nem került külön jelölésre az övezethatár)
- MK MK MK MK — Műemléki környezet határa
- RM RM RM RM — Régészeti terület határa (védett, ill. védelemre javasolt)
- HT HT HT HT HT — Helyi védettségű településszerkezet
- VK VK VK VK VK — Helyi védettségű településkép
- Helyi védettségű temető
- Országos jelentőségű természetvédelmi terület (ex lege védett)
- TT TT TT TT — Természeti terület határa
- Helyi jelentőségű védett, ill. védelemre javasolt természetvédelmi terület határ
- Hidrogeológiai védelmi zóna határa
- Bányatelek határa (országos érvényű jogszabályok szerint)
- P100 — Jelentős szintbeli gépjárműparkoló területének határa gépjárműszámmal
- G150 K0,1 — Jelentős szint alatti gépjárműtároló területének határa gépjárműszámmal (fejlesztés szerinti gépjárműszámmal)
- Ph200 — Parkolóház gépjárműszámmal
- 180% — Terepszint alatti építési hely (egyedi előírás esetén beépítési százalék megadásával)
- Terepszint feletti (közterület feletti) építési hely

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 hemlokzat
- 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 díszburkolaton van
- Szabályozási szélesség
- Zajvédő fal
- TT TT TT TT — Telektömbre vonatkozóan telekalakítási terv készítendő

PONTSZERŰ VAGY JELKÉPES ELEMEK

- Transzformátor helye
- TM — 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 ELEMEK (melyek 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 tűtőállomás helye
- Kunhalom
- Főkihivatali alaptérképen nem szereplő épület

MEGJEGYZÉS: * Kötelező, amennyiben a szabályozási területen jelölt építési telek határa nem változnak. Változás esetén az építési hely határát elvi építési engedély keretében kell tisztázni.

VONALAS ELEMEK ÁBRÁZOLÁSI HIERARCHIÁJA (FEDETTSÉGI SORRENDJE)

1. Településszerkezeti terv szerinti belterület és egyéb szerkezeti elemek
2. Szabályozási terv szerinti belterület és egyéb szerkezeti elemek
3. Szabályozási terv szerinti szabályozási elemek
4. Szabályozási terv szerinti szabályozási elemek
5. Szabályozási terv szerinti szabályozási elemek
6. Szabályozási terv szerinti szabályozási elemek

Egyéb szerkezeti elemek
1. Szerkezeti elemek
2. Szerkezeti elemek
3. Szerkezeti

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

indokolása

Általános indokolás

A város megnövekedett infrastruktúrája és turizmusa indokolja azt, hogy olyan területeken is lehetővé váljon szálláshely szolgáltató épületek építése. Adja magát a főutak melletti kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetekben az átmenő forgalom megállításával a szálláshely szolgáltatás lehetőségének biztosítása azokon a helyeken, ahol a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek ezt lehetővé teszik.

Részletes indokolás

1. §-hoz
A módosítás során a helyi építési szabályzatban egy új 20-as jelű sajátos előírású övezet kerül meghatározásra, mely övezetben adott feltételek mellett vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek elhelyezésére lesz lehetőség.

2. §-hoz
A módosítások a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlapokban történnek: a 20-as jelű sajátos előírású övezet kijelölésre került azon a 10 területen, ahol saját telken belül biztosíthatóak az előírt feltételek.

3. §-hoz
A rendelet a 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 a módosító eljárás típusának függvényében.

3. sz. melléklet a FŐÉP/20-2/2018. számú előterjesztéshez

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési eszközeinek módosítása

- 2017 -

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 41.§-a szerinti egyszerűsített eljárás véső szakmai véleményezési dokumentációja

7 TERÜLET RENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSA

(Elhalasztott terület: 20-as jelű sajátos előírású övezetben vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület elhelyezhetősége)

Tervező:

Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatala – Főépítészi Osztály

2017. november

ALÁÍRÓLAP

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Tervező:

Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Polgármesteri Hivatala
Főépítészi Osztály

Vezető tervező:

.....
Veres István
okleveles építészmérnök
vezető településrendező tervező
TT-15-0125/2011

Tervező munkatársak:

.....
Telekiné Bódi Mária
településmérnök

.....
Kukucska Zsolt
okleveles építőmérnök

R E N D E L E T - T E R V E Z E T

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZGYŰLÉSÉNEK

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

Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosításának jóváhagyására

(20-as jelű sajátos előírású övezetben vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület elhelyezhetősége, egyszerűsített 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) 41. § (2) bekezdésében és 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Kormánymegbízotti 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 Főépítésze

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

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése és Szervei 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. (VI.12) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 36. § az alábbi (20) bekezdéssel egészül ki:

„(20) VENDÉGLÁTÓ, SZÁLLÁSHELY SZOLGÁLTATÓ ÉPÜLETEK ELHELYEZÉSÉRE ALKALMAS TERÜLETEK SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI:

A sajátos előírások területe a szabályozási tervlapon lehatárolt 20. sorszámú területekre terjednek ki. Ezeken a területeken vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek elhelyezhetőek abban az esetben, ha a saját telken belül biztosítható

- **az ingatlanhatár mentén előírt kötelező zöldfelület**
- **az elhelyezendő épülettől 2 m-re az övezetre előírt üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékeitől 5 dB-lel kisebb zajszint**
- **és szükség esetén a telken belül zajvédőfal."**

2.§. Az Ör. 1. számú mellékletét képző szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 1. melléklete szerint jóváhagyja.

3.§.(1) Ez a rendelet a kihirdetést követő 15. 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. december

Előzmények

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága átruházott hatáskörében **7 területre vonatkozóan** döntött a város 21/2007. (VI.12.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosításáról. 2017. év februárjában FŐÉP/113/2017. ügyiratszámon megindítottuk az egyszerűsített eljárás előzetes tájékoztatási szakaszát.

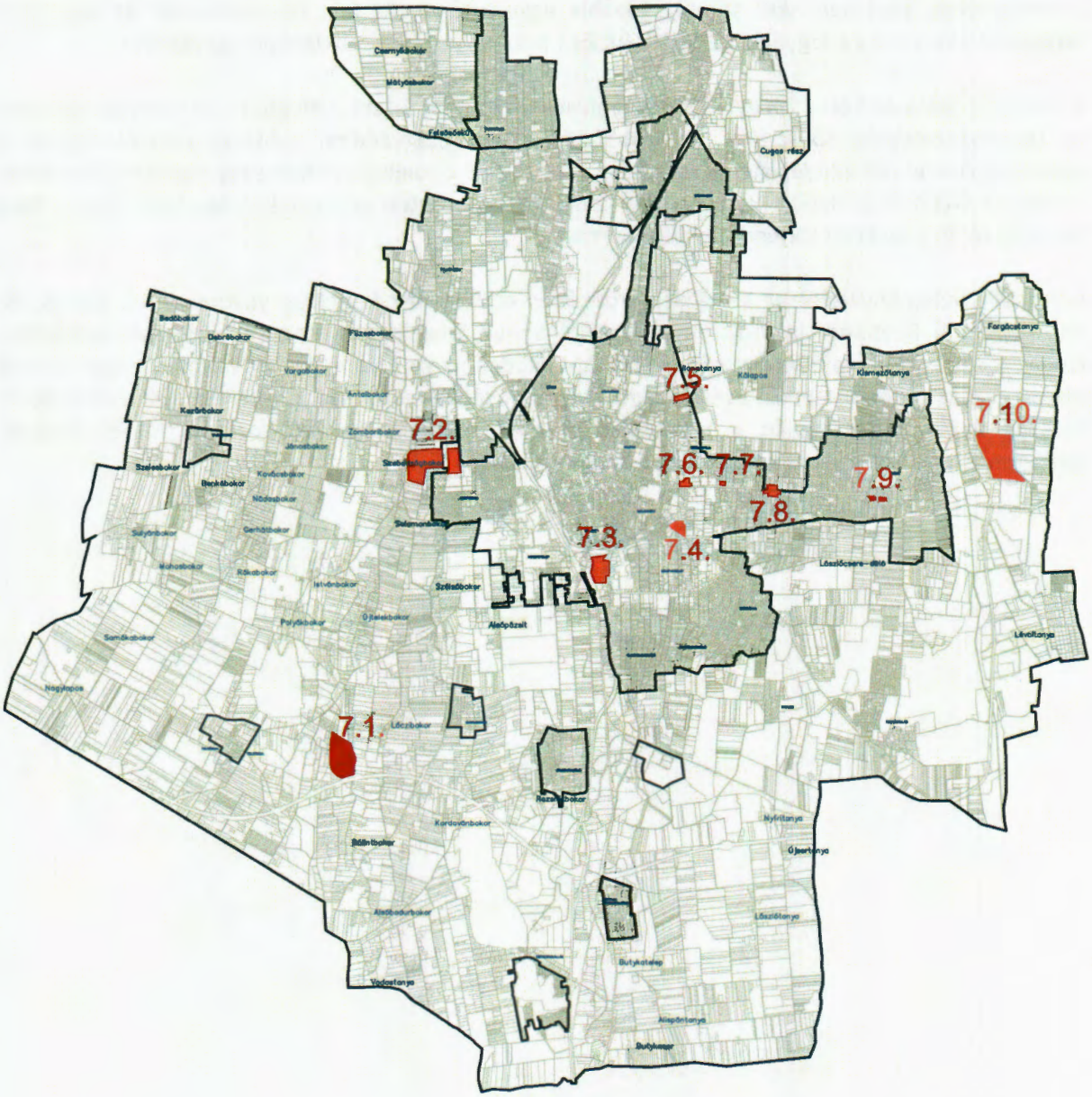
A véleményezési szakaszban az E.5. sz. módosítás és a HÉSZ Kereskedelmi szolgáltató zónájára vonatkozó kiegészítés esetében további egyeztetés vált szükségessé, ezért az eljárásból **elhalasztásra kerültek** ezen javaslatok. Nyíregyháza MJV Közgyűlése 2017. júniusában **22/2017. (VI.30.) önkormányzati rendeletével jóváhagyta** a város településrendezési eszközeinek módosítását azokon a területeken, ahol nem volt szükség további egyeztetésre. Az E.5. sz. módosítást az egyeztető tárgyalást követően a Közgyűlés 26/2017. (IX.29.) önkormányzati rendeletével hagyta jóvá.

A Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatalának Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztálya (a továbbiakban: Környezetvédelmi hatóság) **nem támogatta** a gazdasági övezetben vendéglátó és szálláshely szolgáltató épületek elhelyezését. Az Állami Főépítész szerint az OTÉK 19.§ alapján kereskedelmi szolgáltató területen szálláshely szolgáltató épület nem helyezhető el, a funkciót törlendőnek jelölte meg.

A fennálló véleményeltérések tisztázása érdekében **egyeztetést** kezdeményeztünk 2017. június 28-án. Az Állami Főépítész javasolta megvizsgálni annak lehetőségét, hogy a HÉSZ-ben szálláshely elhelyezését engedő **sajátos övezeti előírásokat** rendelünk az arra alkalmas, egymásra nem zavaró hatású gazdasági területekhez, a záró szakmai véleményének megadásához kérte a Környezetvédelmi hatóság észrevételei alapján a módosítási javaslat részletesebb kidolgozását. Az elhalasztott területen az egyeztetések jelen eljárásban tovább folytathatóak.

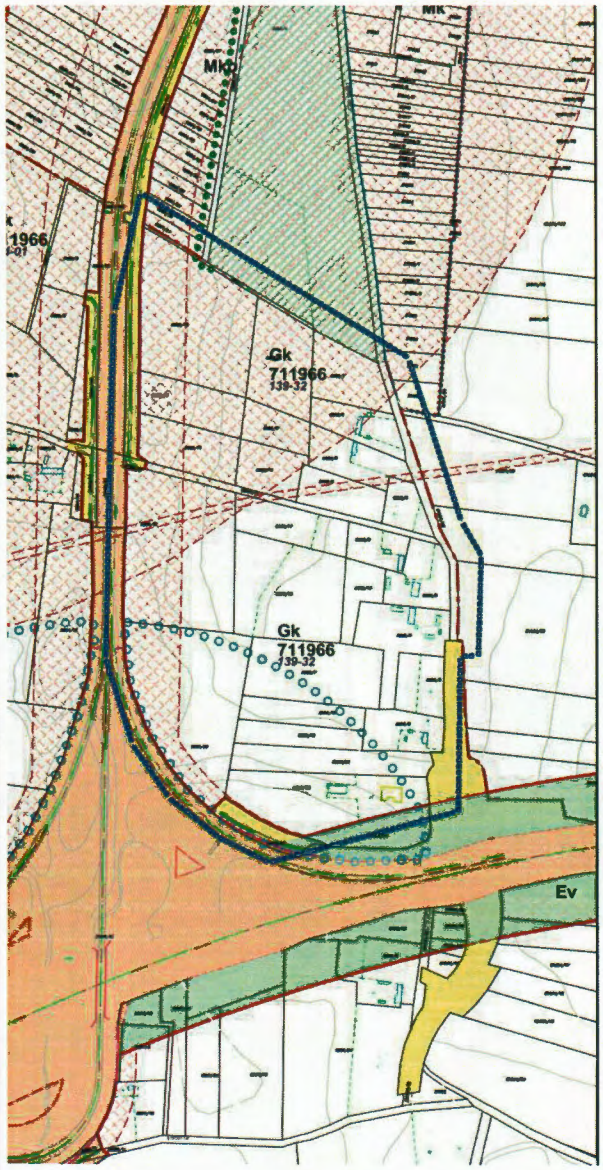
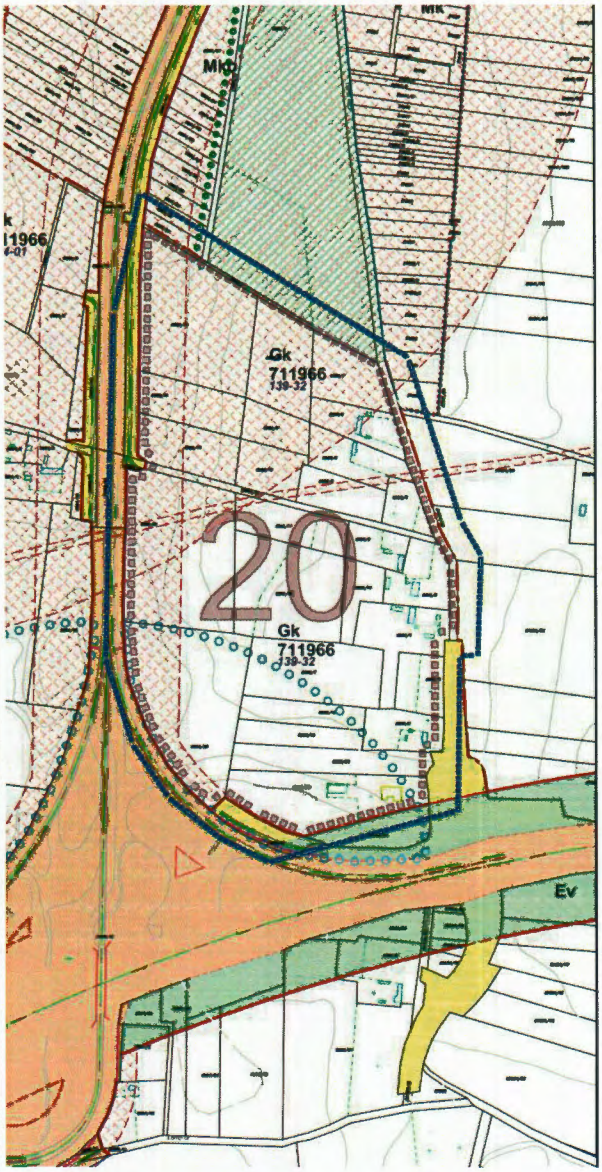
Módosítással érintett területek helye

Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
E.7.1. – E.7.9.	179/2017. (XI.28.)	HÉSZ	21/2007. (VI. 12.) önk. rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat szöveges része	- Vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület elhelyezhetősége (20) jelű sajátos előírású övezetben.
	Nyíregyháza MJV Közgyűlése az E.1.-E.4. és E.6. területekre **22/2017. (VI.30.) önkormányzati rendeletével, az E.5. területre 26/2017. (IX.29.) önkormányzati rendeletével hagyta jóvá** a város településrendezési eszközeinek módosítását.			

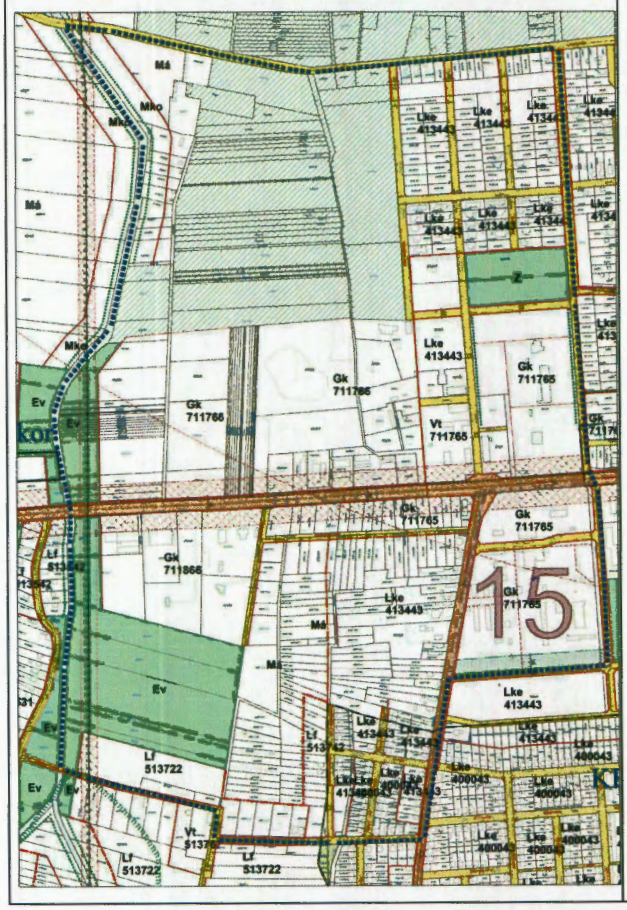
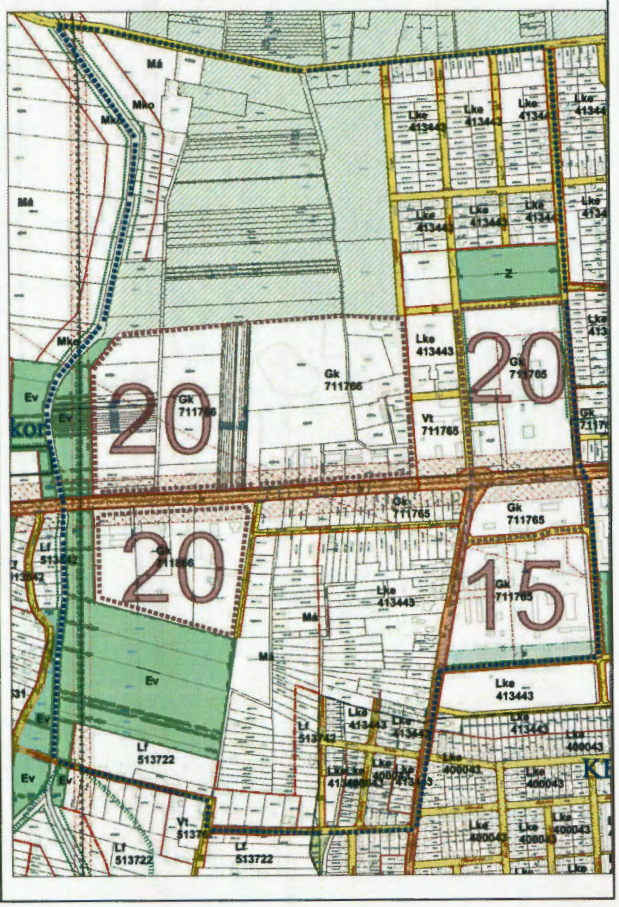


Módosítási javaslatok Módosítással érintett területek

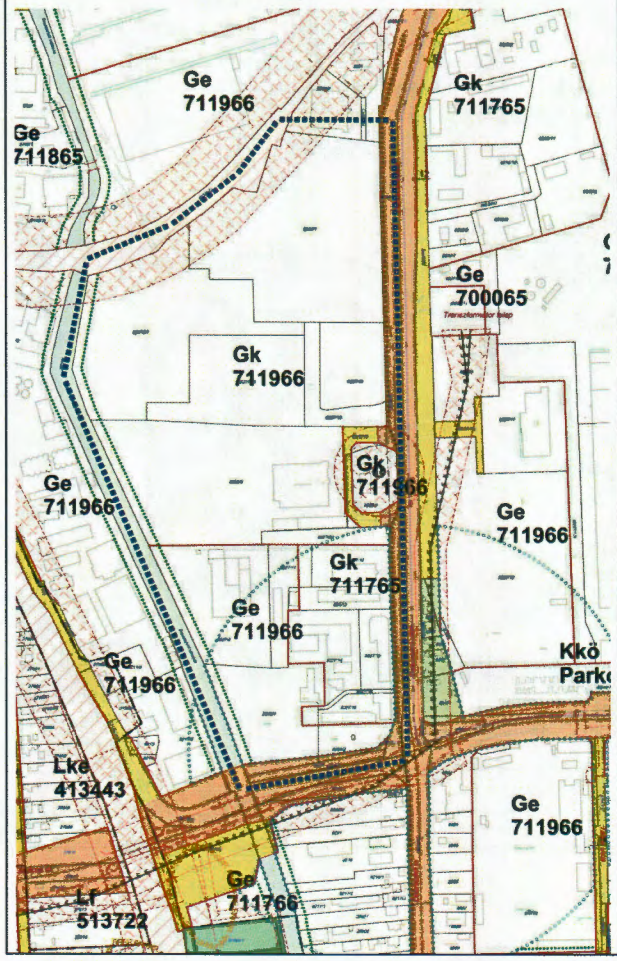
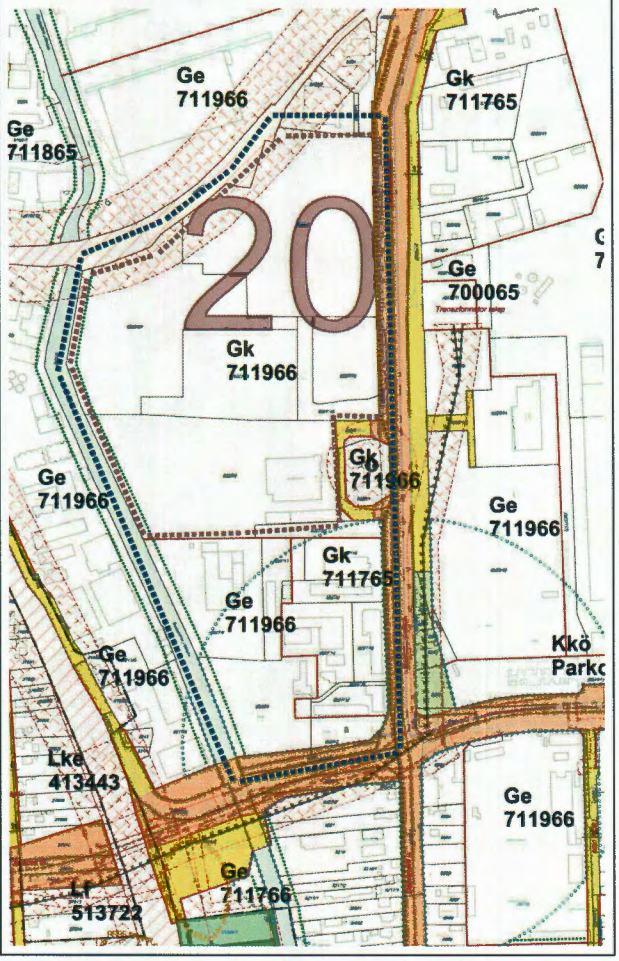
Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
E.7.1.	179/2017. (XI.28.)	H3, I3	A Lomb utca – 0987/1 hrsz.-ú közút – Nyugati elkerülő út – M3 autópálya által határolt terület	20-as jelű sajátos övezet meghatározása a kijelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági zónában (Gk)

Jelenlegi SZT *„Készült az állami alapadatok felhasználásával"*	***Tervezett SZT*** *„Készült az állami alapadatok felhasználásával"*
	

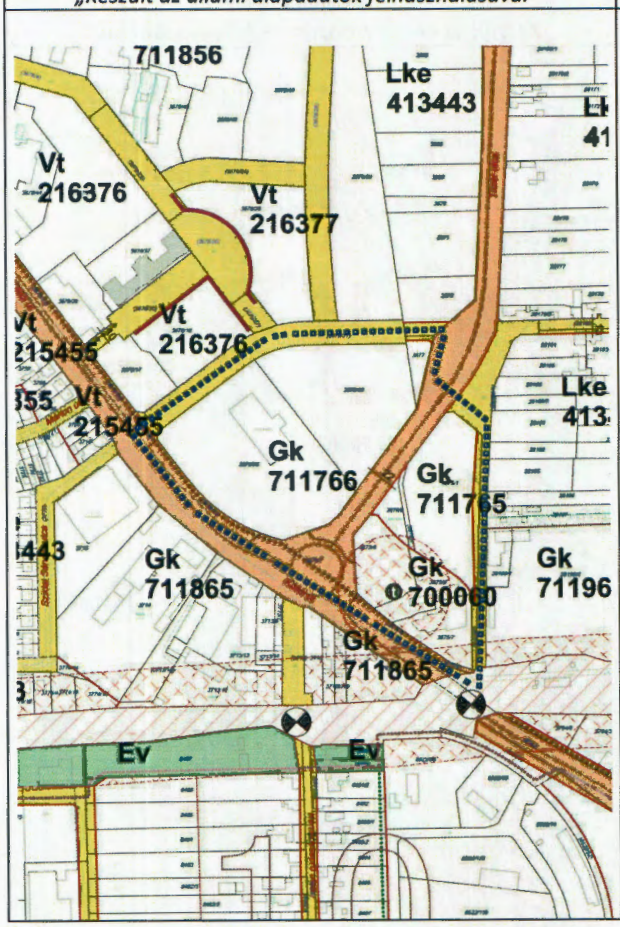
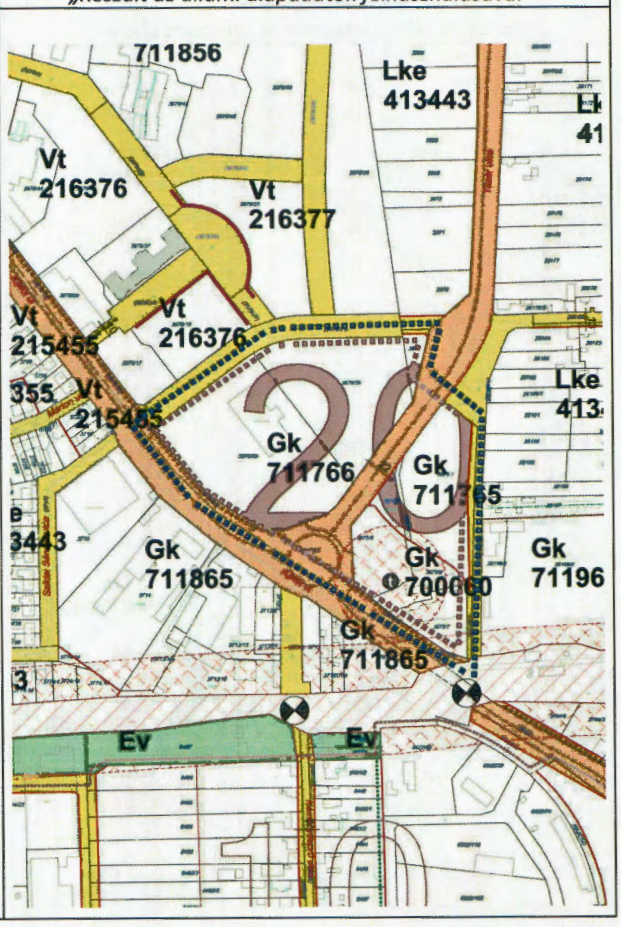
Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
E.7.2.	179/2017. (XI.28.)	F3, F4	A Hajnal utca - Soltész István utca – 0673 és 0521 hrsz.-ú csatorna – Acél út - Tagló utca - 0665/12 hrsz.-ú (belterületbe vonás után 31655 hrsz.-ú) út - Szélsőbokori út által határolt terület	20-as jelű sajátos övezet meghatározása a kijelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági zónában (Gk)

Jelenlegi SZT	***Tervezett SZT***
„Készült az állami alapadatok felhasználásával"	*„Készült az állami alapadatok felhasználásával"*
	

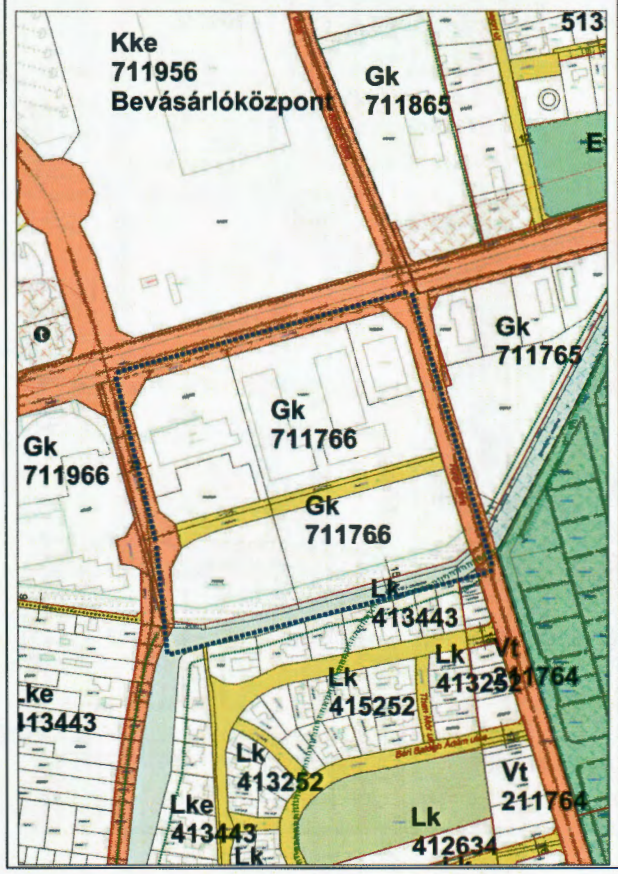
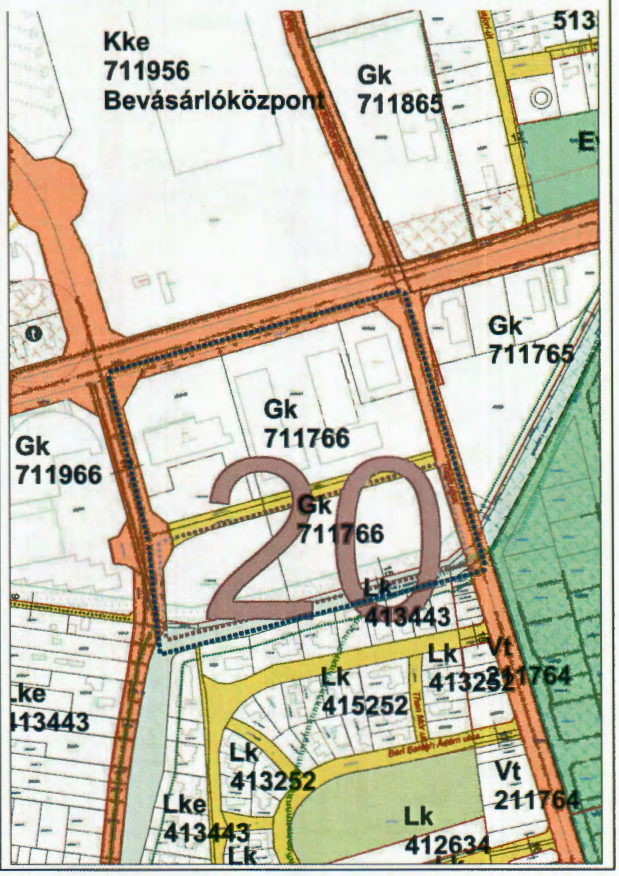
Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
E.7.3.	179/2017. (XI.28.)	G5-1	A Debreceni utca - Simai utca - Érpataki(VIII.)-főfolyás - 8208/1 hrsz.-ú vasúti terület által határolt terület	20-as jelű sajátos övezet meghatározása a kijelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági zónában (Gk)

Jelenlegi SZT *„Készült az állami alapadatok felhasználásával"*	***Tervezett SZT*** *„Készült az állami alapadatok felhasználásával"*
	

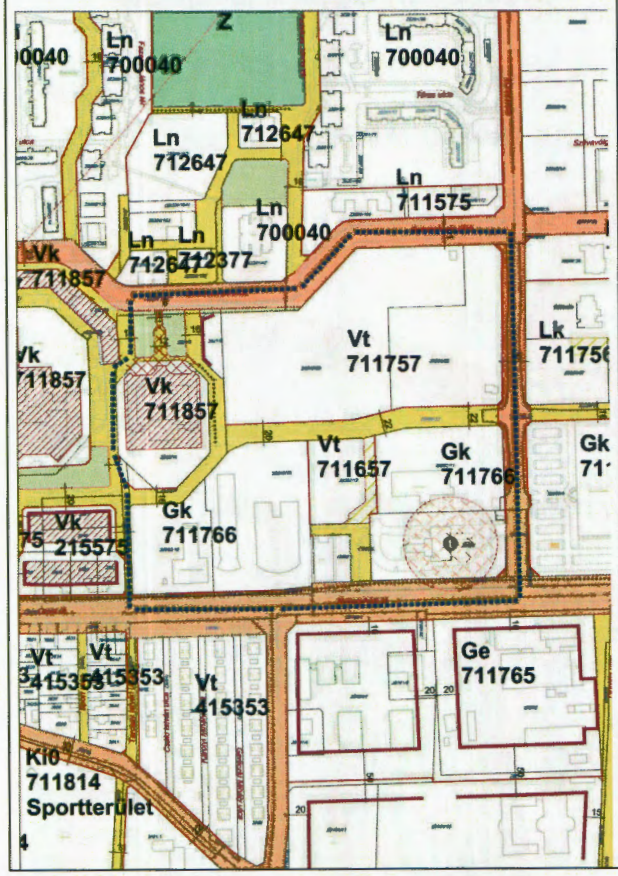
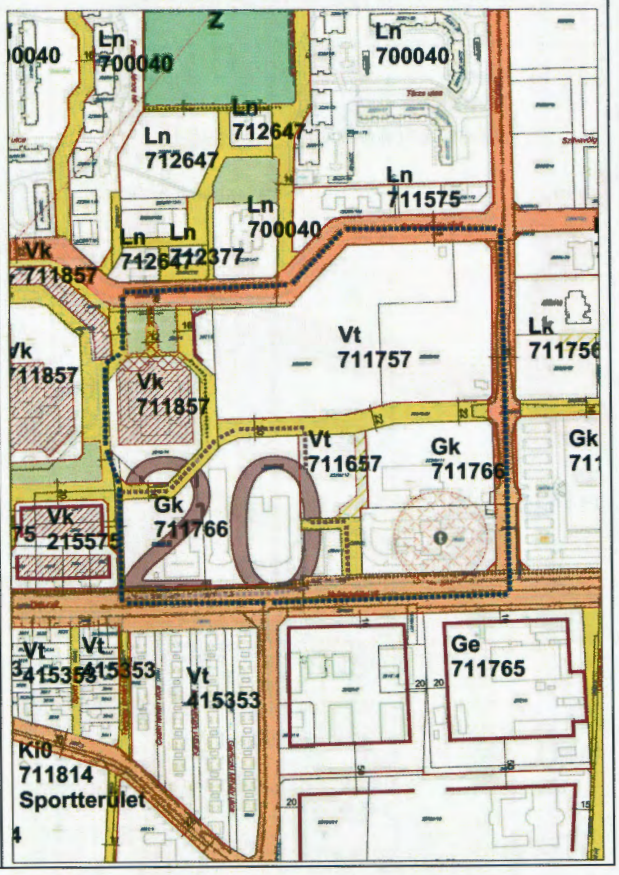
Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
E.7.4.	179/2017. (XI.28.)	F5-4	A Kállói út – 3678/31 hrsz.-ú közút – 28162/2 hrsz.-ú közút által határolt terület	20-as jelű sajátos övezet meghatározása a kijelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági zónában (Gk)

Jelenlegi SZT *„Készült az állami alapadatok felhasználásával"*	***Tervezett SZT*** *„Készült az állami alapadatok felhasználásával"*
	

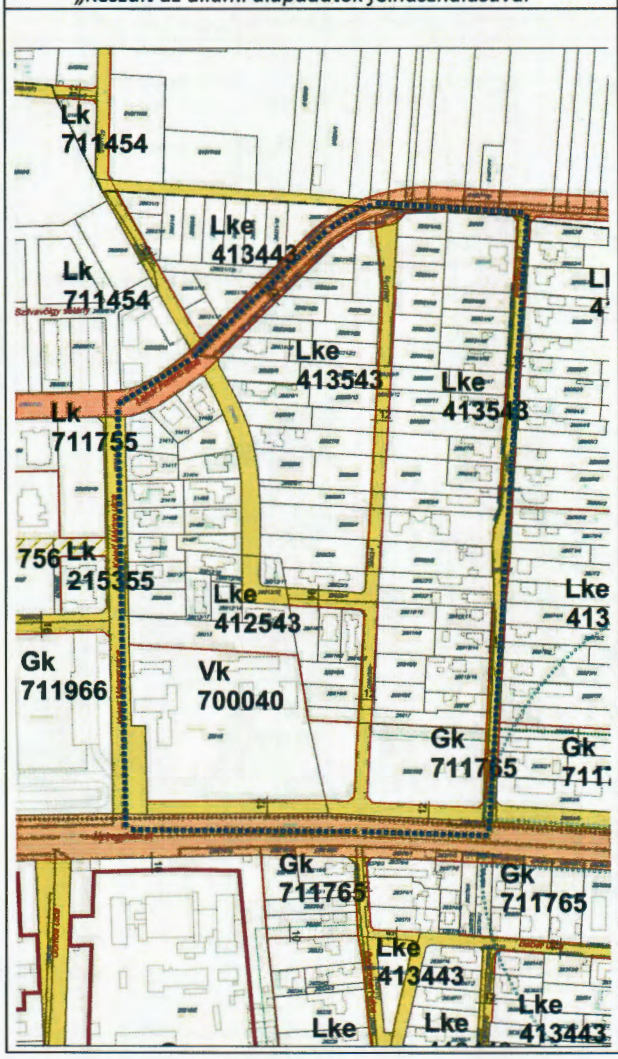
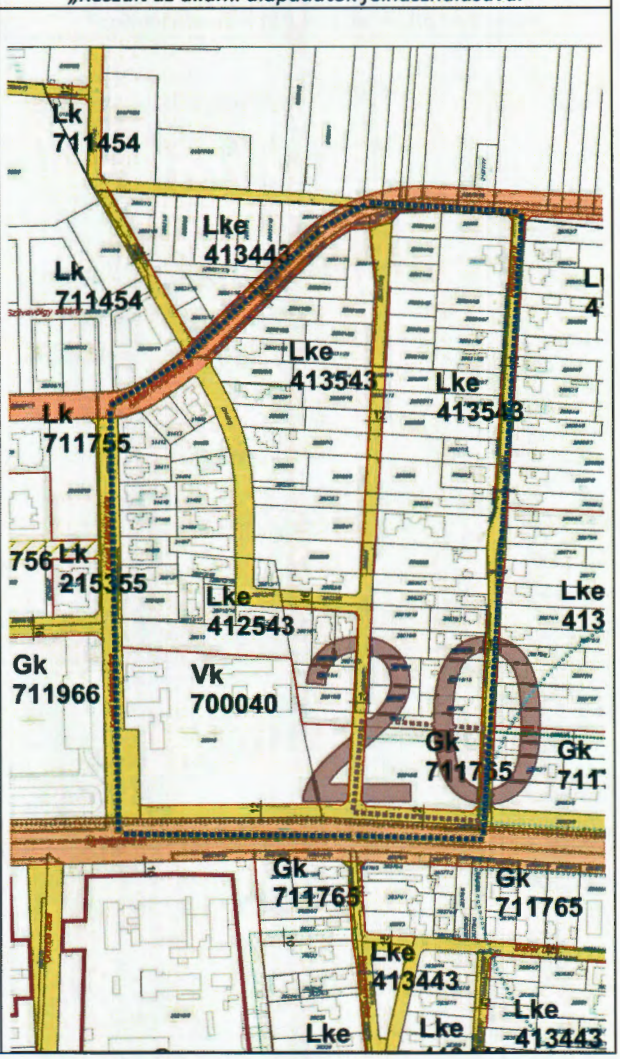
Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
E.7.5.	179/2017. (XI.28.)	E5-2	A Pazonyi út – Törzs utca – Igrice(VIII.)- csatorna - 31025/11 és 31025/8 hrsz.-ú közút által határolt terület	20-as jelű sajátos övezet meghatározása a kijelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági zónában (Gk)

Jelenlegi SZT *„Készült az állami alapadatok felhasználásával"*	***Tervezett SZT*** *„Készült az állami alapadatok felhasználásával"*
	

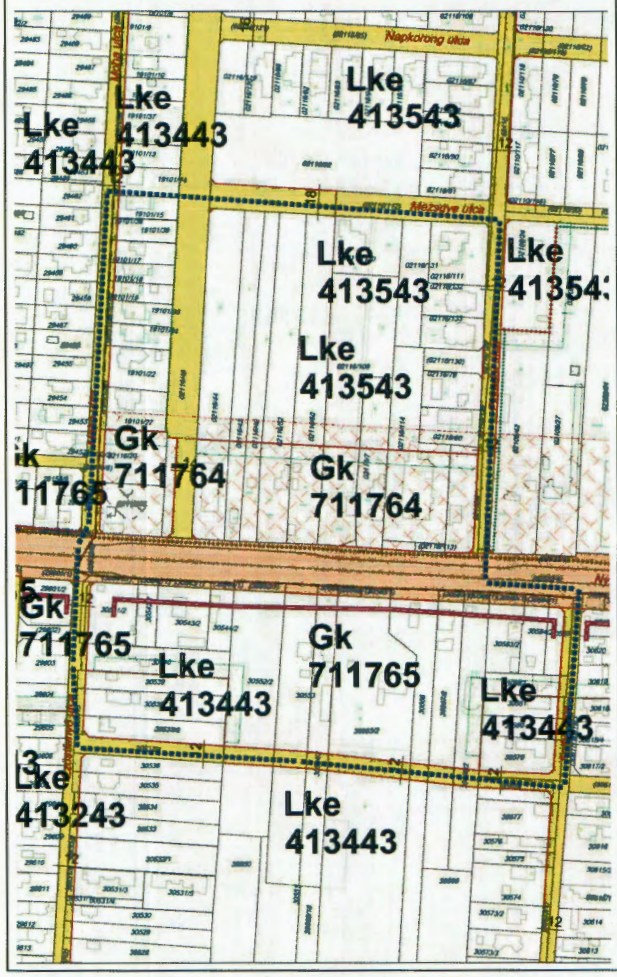
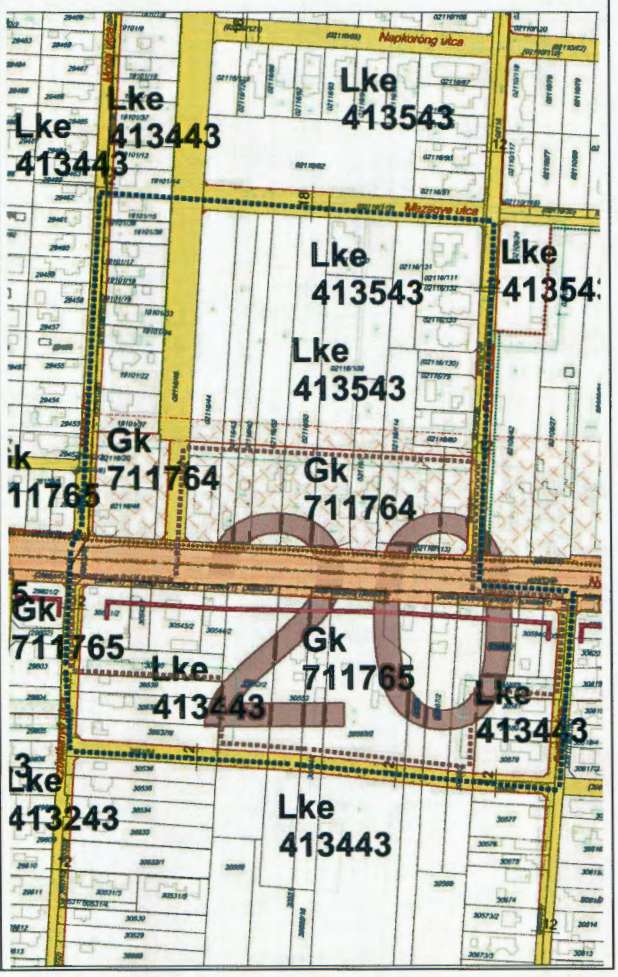
Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
E.7.6.	179/2017. (XI.28.)	F5-2	A Nyíregyházi út - Titel utca - Semmelweis utca - Törzs utca által határolt terület	20-as jelű sajátos övezet meghatározása a kijelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági zónában (Gk)

Jelenlegi SZT *„Készült az állami alapadatok felhasználásával"*	***Tervezett SZT*** *„Készült az állami alapadatok felhasználásával"*
	

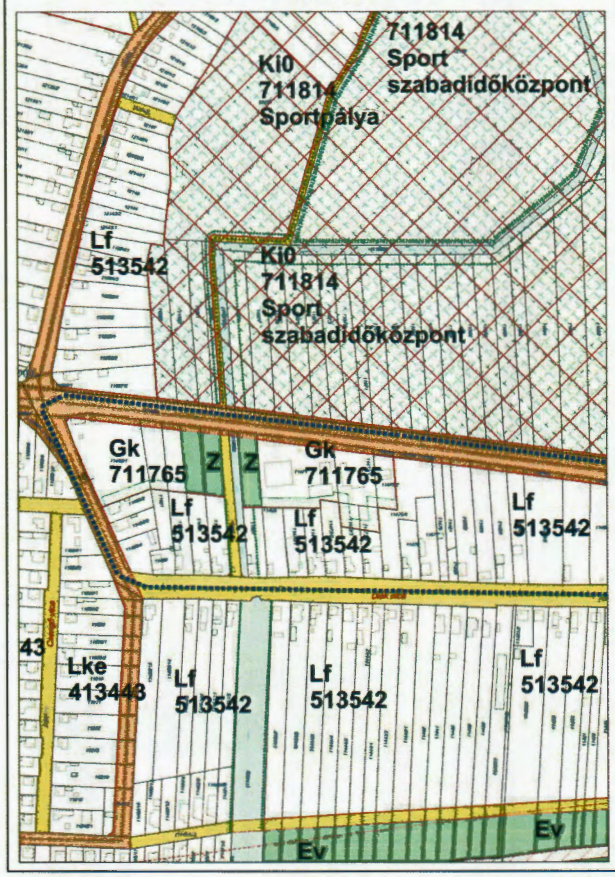
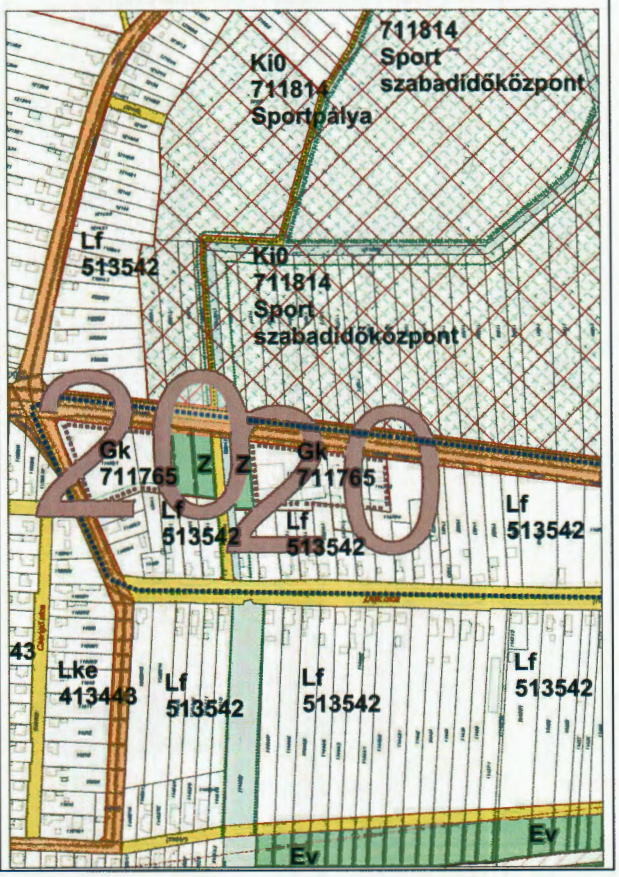
Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
E.7.7.	179/2017. (XI.28.)	F5-2	A Nyíregyházi út - Keleti Márton utca - Lehár Ferenc utca - Petőtanya út által határolt terület	20-as jelű sajátos övezet meghatározása a kijelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági zónában (Gk)

Jelenlegi SZT *„Készült az állami alapadatok felhasználásával"*	***Tervezett SZT*** *„Készült az állami alapadatok felhasználásával"*
	

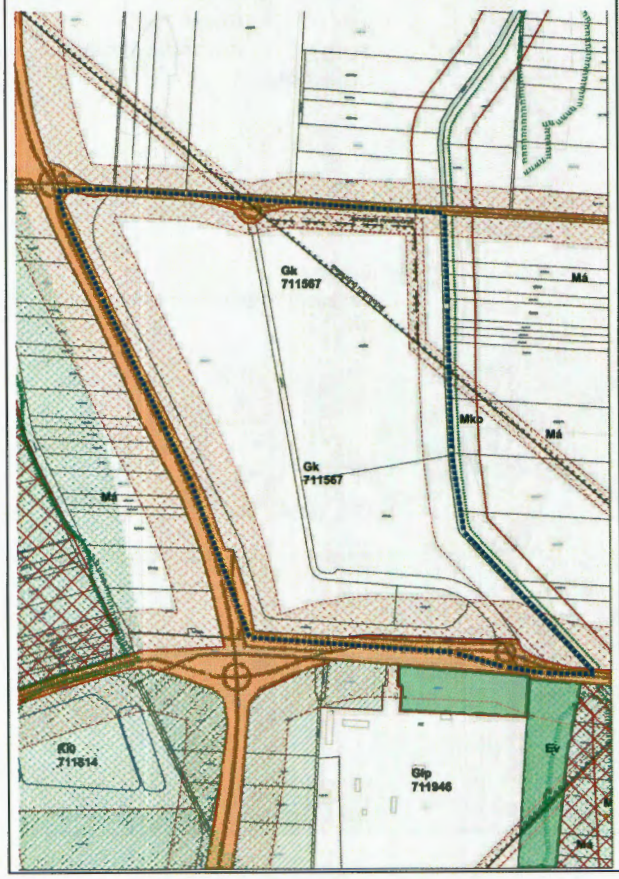
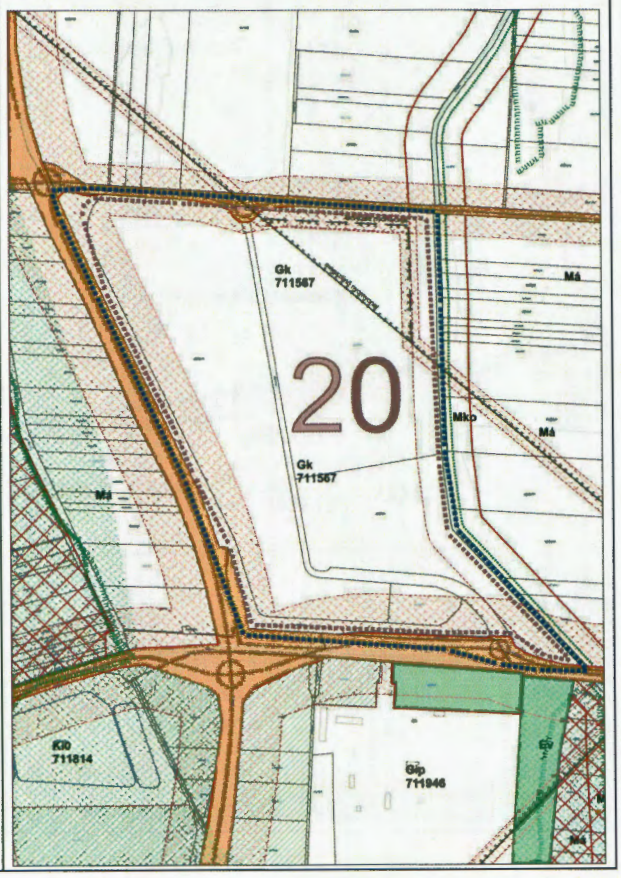
Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
E.7.8.	179/2017. (XI.28.)	F6-1	A Moha utca – Mezsgye utca – Pirkadat utca – Nyíregyházi út – Felhő utca - 30537/4 hrsz.-ú út – Ezüstfenyő utca által határolt terület	20-as jelű sajátos övezet meghatározása a kijelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági zónában (Gk)

Jelenlegi SZT *„Készült az állami alapadatok felhasználásával"*	***Tervezett SZT*** *„Készült az állami alapadatok felhasználásával"*
	

Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
E.7.9.	179/2017. (XI.28.)	F6-2	A 41. sz. főút – Szállási utca - Diák utca által határolt terület	20-as jelű sajátos övezet meghatározása a kijelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági zónában (Gk)

Jelenlegi SZT *„Készült az állami alapadatok felhasználásával"*	***Tervezett SZT*** *„Készült az állami alapadatok felhasználásával"*
	

Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
E.7.10.	179/2017. (XI.28.)	E7, F7	A 41. sz. főút - Keleti elkerülő út – 02230/3 hrsz.-ú közút és a 02234 hrsz.-ú csatorna által határolt terület	20-as jelű sajátos övezet meghatározása a kijelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági zónában (Gk)

Jelenlegi SZT *„Készült az állami alapadatok felhasználásával"*	***Tervezett SZT*** *„Készült az állami alapadatok felhasználásával"*
	

NYÍREGYHÁZA SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK JELMAGYARÁZATA
KÖTELEZŐ RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Nem települési döntési szint | Települési döntési szint

FELÜLETEK

- I.rendű közlekedési célú közterület
- II.rendű közlekedési célú közterület
- Z, Ke, Ev — I.rendű nem közlekedési és nem vízgazdálkodási célú közterület (zöldterület, egészségügyi és védőerdő)
- I.rendű vízgazdálkodási célú közterület - vízfelület és szárazulat
- II.rendű nem közlekedési célú közterület (köztér, 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 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

HATÁRVONALAK

- Tervezett belterület határa
- Beépítésre szánt terület határa külterületen
- Sajátos előírások területének határa a terület sorszámával
- Elővásárlási joggal érintett terület határa
- Városkapu zóna határa
- Védőterületek határa
- Ln 215465 — Építési övezetek, övezetek határa és jele (a színek határa egyben övezethatár 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)
- Helyi védettségű településszerkezet
- Helyi védettségű településkép
- Helyi védettségű temető
- T T T T T — Országos jelentőségű természetvédelmi terület (ex lege védett)
- Tt Tt Tt Tt Tt — Természeti terület határa
- Helyi jelentőségű védett, ill. védelemre javasolt természetvédelmi terület határ
- Hidrogeológiai védelmi zóna határa
- Bányatelek határa (országos érvényű jogszabályok szerint)
- P100 — Jelentős szintbeli gépjárműparkoló területének határa gépjárműszámmal
- G150 (0...) — Jelentős szint alatti gépjárműtároló területének határa gépjárműszámmal (fejlesztés szerinti gépjárműszámmal)
- PH200 — Parkolóház gépjárműszámmal
- 100 % — Tarpaszint alatti építési hely (egyedi előírás esetén beépítési százalék megadásával)
- Tarpaszint feletti (közterület feletti) építési hely

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 díszburkolaton van
- Szabályozási szélesség
- Zajvédő fal
- Tt Tt Tt Tt — Telektömbre vonatkozóan telekalakítási terv készítendő

PONTSZERŰ VAGY JELKÉPES ELEMEK

- 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 keresztződés
- 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 szomszádos 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. Települése 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 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
- Lke 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 üdülőházas üdülőzóna
- Üh hétvégi házas üdülőzóna
- Khe különleges kereskedelmi célú zóna
- Kl különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével > = 10% beépíthetséggel
- Kl0 különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével < 10% beépíthetséggel
- Khv 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
- Ee egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőzóna
- Eg gazdasági rendeltetésű erdőzóna
- Mk mezőgazdasági kertes zóna
- Má mezőgazdasági általános zóna
- Mko korlátozott használatú mezőgazdasági zóna
- VG vízgazdálkodási zóna
- Kü 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 kertségi
5. külső kertségi
6. tanyaokrese
7. egyéb

Ln .X.... a második szám azt jelzi, hogy az építési övezet kialakult vagy nem kialakult karakterű-e
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 előírás

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

Ln ....X. az ötödik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legnagyobb beépíthetőség mértéke
1 = < 5%
2 = < 15%
3 = < 20%
4 = < 30%
5 = < 40%
6 = < 50%
7 = < 60%
8 = < 80%
9 = < 100%
X,Y,Z sajátos előírásként meghatározott

Ln .....X a hatodik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mi a megengedett építménymagasság
1 = < 3,5 m
2 = < 4,5 m
3 = < 6,5 m
4 = < 7,5 m
5 7,5-9,5 m
6 9,5-12,5 m
7 12,5-16,0 m
0 adottságoktól függően
X,Y,Z sajátos előírásként meghatározott

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

Készült az állami alapadatok felhasználásával

Ügyiratszám: FŐÉP/1302-5/2017.
NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA
4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.
Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647

4. sz. melléklet a FŐÉP/20-2/2018. számú előterjesztéshez

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

Településrendezési eszközeinek módosítása

- 2017 -

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 41.§-a szerinti egyszerűsített eljárás véleményezési dokumentációja

7 TERÜLET RENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSA

(Elhalasztott terület: 20-as jelű sajátos előírású övezetben vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület elhelyezhetősége)

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Tervező:

Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatala – Főépítészi Osztály

2017. november

1. ALÁÍRÓLAP

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Tervező:

Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Polgármesteri Hivatala
Főépítészi Osztály

Vezető tervező:

.....
Veres István
okleveles építészmérnök
vezető településrendező tervező
TT-15-0125/2011

Tervező munkatársak:

.....
Telekfiné Bódi Mária
településmérnök

.....
Kukucska Zsolt
okleveles építőmérnök

2. BEVEZETÉS

Előzmények

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága átruházott hatáskörében **7 területre vonatkozóan** döntött a város 21/2007. (VI.12.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosításáról. 2017. év februárjában FŐÉP/113/2017. ügyiratszámon megindítottuk az egyszerűsített eljárás előzetes tájékoztatási szakaszát.

A véleményezési szakaszban az E.5. sz. módosítás és a HÉSZ Kereskedelmi szolgáltató zónájára vonatkozó kiegészítés esetében további egyeztetés vált szükségessé, ezért az eljárásból **elhalasztásra kerültek** ezen javaslatok. Nyíregyháza MJV Közgyűlése 2017. júniusában **22/2017. (VI.30.) önkormányzati rendeletével jóváhagyta** a város településrendezési eszközeinek módosítását azokon a területeken, ahol nem volt szükség további egyeztetésre. Az E.5. sz. módosítást az egyeztető tárgyalást követően a Közgyűlés 26/2017. (IX.29.) önkormányzati rendeletével hagyta jóvá.

A Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatalának Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztálya (a továbbiakban: Környezetvédelmi hatóság) **nem támogatta** a gazdasági övezetben vendéglátó és szálláshely szolgáltató épületek elhelyezését. Az Állami Főépítész szerint az OTÉK 19.§ alapján kereskedelmi szolgáltató területen szálláshely szolgáltató épület nem helyezhető el, a funkciót törlendőnek jelölte meg.

A fennálló véleményeltérések tisztázása érdekében **egyeztetést** kezdeményeztünk 2017. június 28-án. Az Állami Főépítész javasolta megvizsgálni annak lehetőségét, hogy a HÉSZ-ben szálláshely elhelyezését engedő **sajátos övezeti előírásokat** rendelünk az arra alkalmas, egymásra nem zavaró hatású gazdasági területekhez, a záró szakmai véleményének megadásához kérte a Környezetvédelmi hatóság észrevételei alapján a módosítási javaslat részletesebb kidolgozását. Az elhalasztott területen az egyeztetések jelen eljárásban tovább folytathatóak.

Nyíregyháza jelenleg érvényes településrendezési eszközei

- a 235/2017. (X.26.), a 71/2017. (III.30.), a 345/2016.(XII.15.), a 273/2016.(IX.22.), a 180/2016 (VI.30.) sz., a 2/2015. (I.29.) sz. határozattal, a 42/2014. (III.20.) sz. határozattal, a 92/2013. (IV.25.) sz. határozattal, a 331/2012. (XII.13.) sz. határozattal, a 266/2012. (X.18.) sz. határozattal, a 178/2012. (VI.28.) sz. határozattal, a 143/2012. (V.31.) sz. határozattal, a 243/2011. (XII.15.) sz. határozattal, a 213/2011. (XI.24.) sz. határozattal, a 150/2011. (VIII.25.) sz. határozattal, a 28/2011. (II.10) sz. határozattal, 150/2010. (VI.28.) sz. határozattal 253-2/2009. (XI.23.) sz. határozattal, 252-2/2009. (XI.23) sz. határozattal,110/2009. (V.26) sz. határozattal, 39/2009. (III.2) sz. határozattal, 77/2008. (III.31) sz. határozattal, 76/2008. (III.31) sz. határozattal, 122/2007. (VI.11) sz. határozattal és a 117/2005. (V.4) sz. határozattal módosított és kiegészített 103/2004. (VI.21) sz. **településszerkezeti tervi leírás**

- Nyíregyháza Megyei Jogú Város közgyűlésének 21/2007. (VI. 12.) KGY rendelete Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) KGY rendelettel jóváhagyott **helyi építési szabályzatának** módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról. (Egységes szerkezetben a 16/2008. (IV. 1.) KGY, a 17/2008. (IV. 1.) KGY, a 11/2009. (III.3.) KGY, 16/2009. (V.26.) KGY, a 29/2009.(IX.29.) KGY, a 36/2009.(XI.24.)

KGY a 36/2009.(XI.24.) KGY, a 18/2010.(VI.29.), a 7/2011.(II.11.) a 28/2011.(VIII.26.), 41/2011.(XI.25.), az 51/2011.(XII.16.), a 25/2012.(VI.6.), a 30/2012.(VI.29.), a 52/2012.(XII.14.), a 21/2013.(IV.26.), a 24/2013.(V.31.), a 29/2013.(VII.26.), a 31/2013.(VIII.30.), a 34/2013.(IX.27.), az 5/2014.(III.21.), a 17/2014.(V.30.), a 21/2014. (VIII.22.), a 22/2014.(VIII.22.), a 37/2014.(XII.19.), az 1/2015.(I.30.) és a 8/2015.(III.27.), a 13/2015.(V.29.), a 16/2015. (VI.26.), a 18/2015. (VIII.28.), a 7/2016. (II.26.), a 10/2016. (IV.1.), a 16/2016. (VII.1.), a 21/2016. (IX.23.), a 24/2016. (XII.16.), a 14/2017.(III.31.), 17/2017. (IV.28.), a 22/2017.(VI.30.), a 24/2017.(IX.01.), a 26/2017.(IX.29.) és a 30/2017. (X.27.) önkormányzati rendelettel).

A dokumentáció tartalma

A dokumentáció két fő fejezetből áll:

- **Rendelettel jóváhagyandó munkarész**
  A Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és a Szabályzási Terv (SZT) módosításait tartalmazza.
- **Alátámasztó munkarészek**
  Alátámasztó munkarészek készültek a településszerkezeti terv és a szabályozási terv egészére. A hatályos tervek alátámasztó munkarészei a jelen módosításokra is érvényesek, a módosítások mértéke és jellege ezt nem indokolta, kizárólag a szükséges helyen kerülnek tárgyalásra tájvédelmi, környezetvédelmi és zöldfelületi, közlekedési vizsgálatok.

A módosítások nem teszik szükségessé a településszerkezeti terv módosítását, leírásainak módosítását, mivel a terület-felhasználási zónákban változás nem történik, határuk nem módosul. A különböző fejezetek a módosuló szöveges és rajzi részeket tartalmazzák.

3. A módosítással érintett területek

Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
E.7.1. – E.7.9.	179/2017. (XI.28.)	HÉSZ	21/2007. (VI. 12.) önk. rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat szöveges része	- Vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület elhelyezhetősége (20) jelű sajátos előírású övezetben.
	Nyíregyháza MJV Közgyűlése az E.1.-E.4. és E.6. területekre **22/2017. (VI.30.) önkormányzati rendeletével, az E.5. területre 26/2017. (IX.29.) önkormányzati rendeletével hagyta jóvá** a város településrendezési eszközeinek módosítását.			

4. Magasabb szintű tervekkel való összhang igazolása

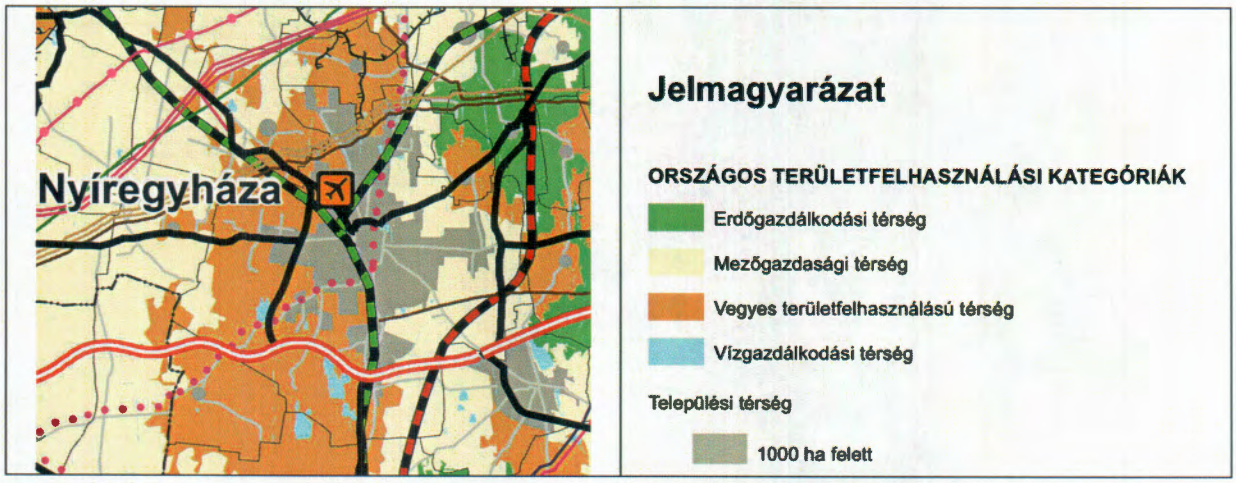
A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó jogszabályok:

- Az Országos Területrendezési Tervről szóló *2003. évi XXVI. törvény* (továbbiakban: OTrT)
- A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló *1996. évi XXI. törvény*
- A Szabolcs-Szatmár-Bereg Megye Területrendezési Terve elfogadásáról szóló *19/2011. (XII.1.) önkormányzati rendelet* (továbbiakban: MTrT)
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Megye Településrendezési Tervéhez kapcsolódó ajánlásokról szóló *147/2011. (XI.30.) számú önkormányzati határozat*.

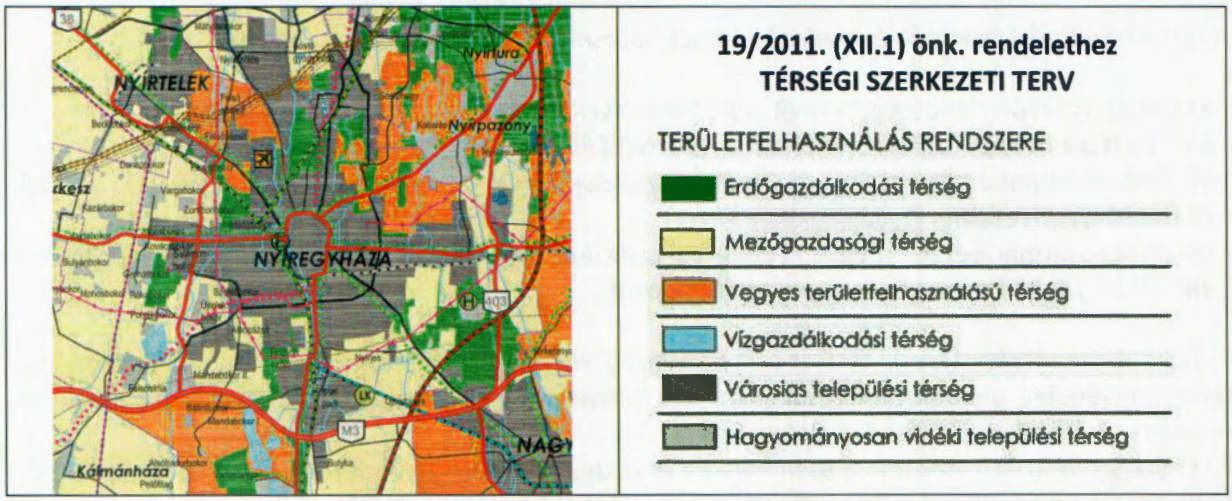
A településrendezési tervek terület-felhasználásai, közlekedés hálózati rendszere, környezeti, és természetvédelmi elemeinek összhangban kell lennie a tervhierarchiában felette álló megyei és országos területrendezési tervi elhatározásaival.
Az Országgyűlés 2013. december 9-én fogadta el az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény módosítását a 2013. évi CCXXIX. tv.-el. A településrendezési eszközök készítése során a módosított OTrT a jelenleg figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési terv, folyamatban van a SzSzB MTrT módosítása.

A módosításaink során a területfelhasználási zónákban változás nem történik, határuk nem módosul, a szerkezeti tervünk nem módosul, így **részletes összevetésre és területfelhasználási kimutatásra nincs szükség**. A tervezési területeink a **települési térségbe** tartoznak.

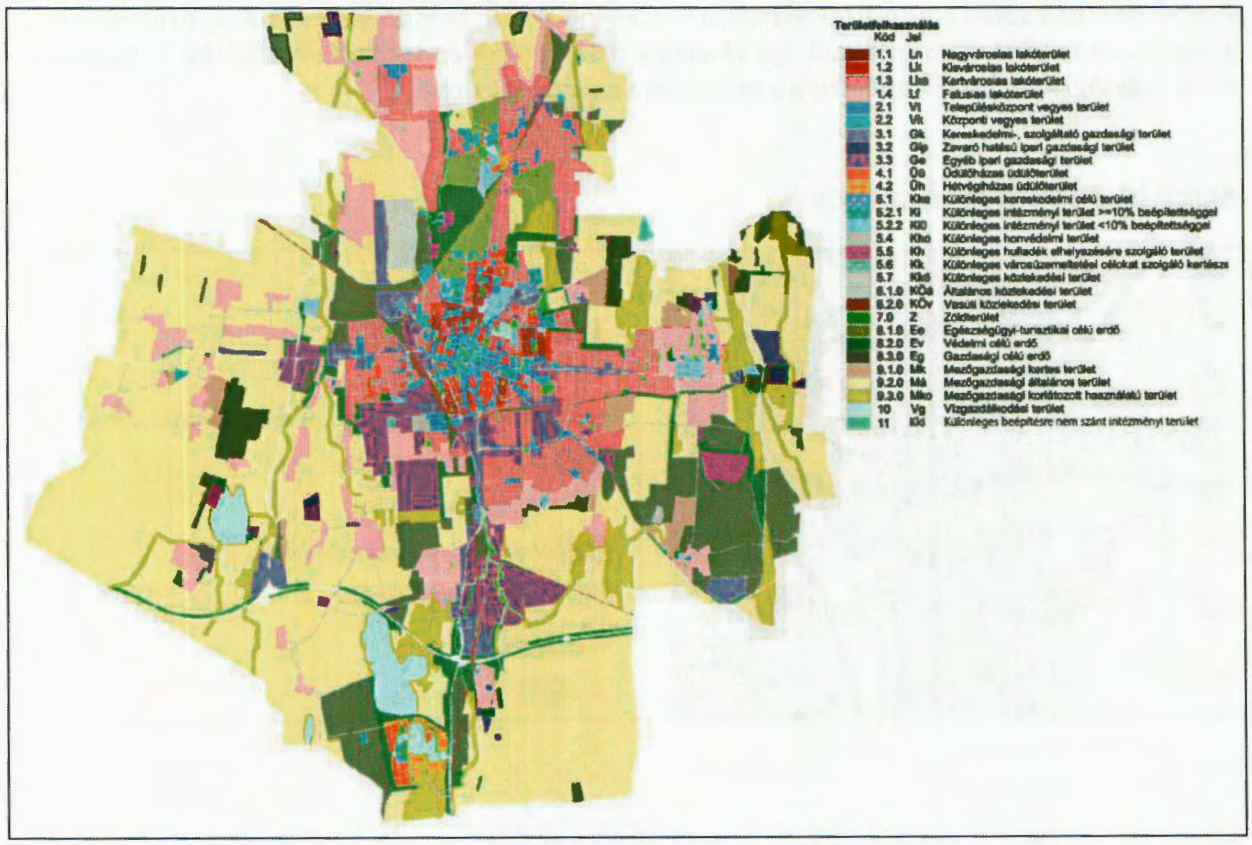
Az ország szerkezeti terve (részlet):



Szabolcs- Szatmár- Bereg Megye Területrendezési Terve (részlet):



Nyíregyháza MJV Településszerkezeti Terve:

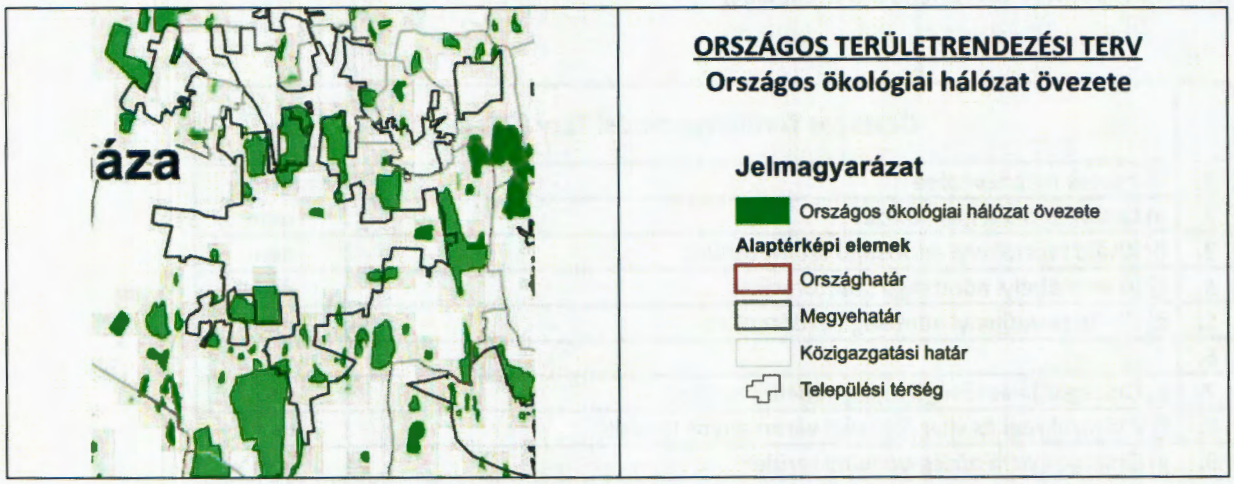


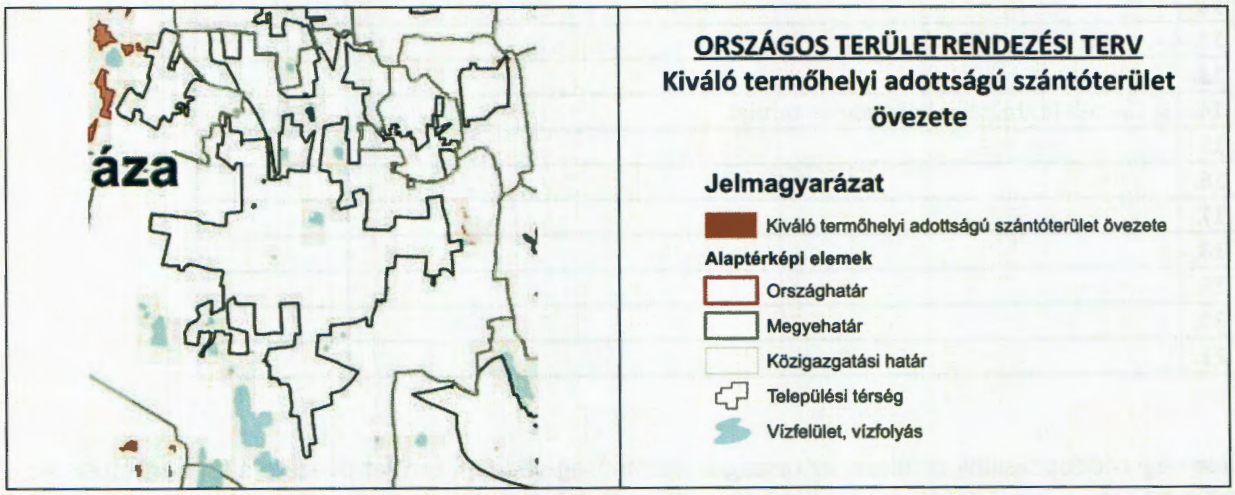
Összesítő táblázat az OTrT tv 2013. évi módosításának átmeneti rendelkezései alapján:
(2013. évi CCXXIX. törvény 1/12. melléklet)

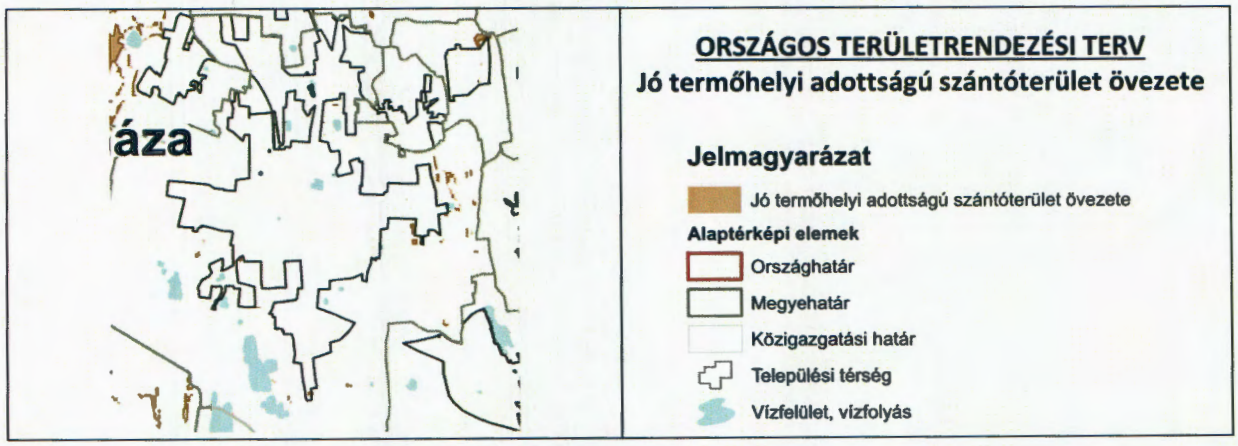
	Országos Területrendezési Terv (OTrT)	
1.	Övezetek megnevezése	Érintettség
2.	a) Országos ökológiai hálózat	nem
3.	b) Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	nem
4.	c) Jó termőhelyi adottságú szántóterület	nem
5.	d) Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület	nem
6.		
7.	e) Országos jelentőségű tájképvédelmi terület	nem
8.	f) Világörökségi és világörökségi várományos terület	nem
9.	g) Országos vízminőség-védelmi terület	igen
10.	h) Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe	nem
11.		
12.		
13.		
14.	i) Kiemelt fontosságú honvédelmi terület	nem
15.		
16.		
17.		
18.		
19.		
20.		
21.		

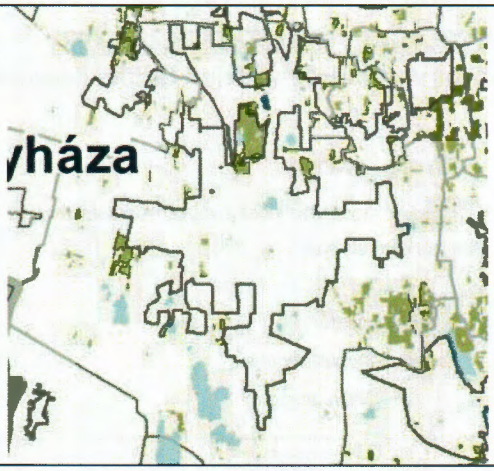
Jelenlegi módosításaink területei az országos vízminőség-védelmi terület övezete által érintettek. Az OTrT 15.§-ának megfelelően a szennyvíz elvezetése kialakult ezeken a területeken.

Országos Területrendezési Terv szerinti övezetek kivonata:









ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

Jelmagyarázat

Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

Alaptérképi elemek

Országhatár
Megyehatár
Közigazgatási határ
Települési térség
Vízfelület, vízfolyás

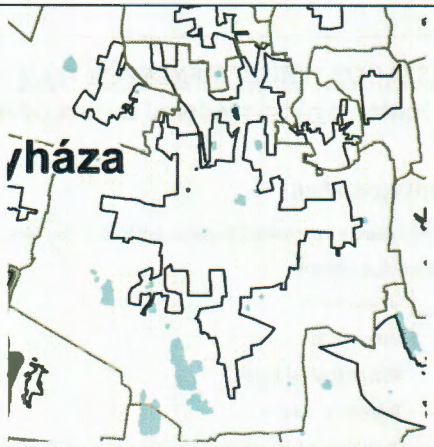
ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV
Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete

Jelmagyarázat

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

Alaptérképi elemek

Országhatár
Megyehatár
Közigazgatási határ
Települési térség



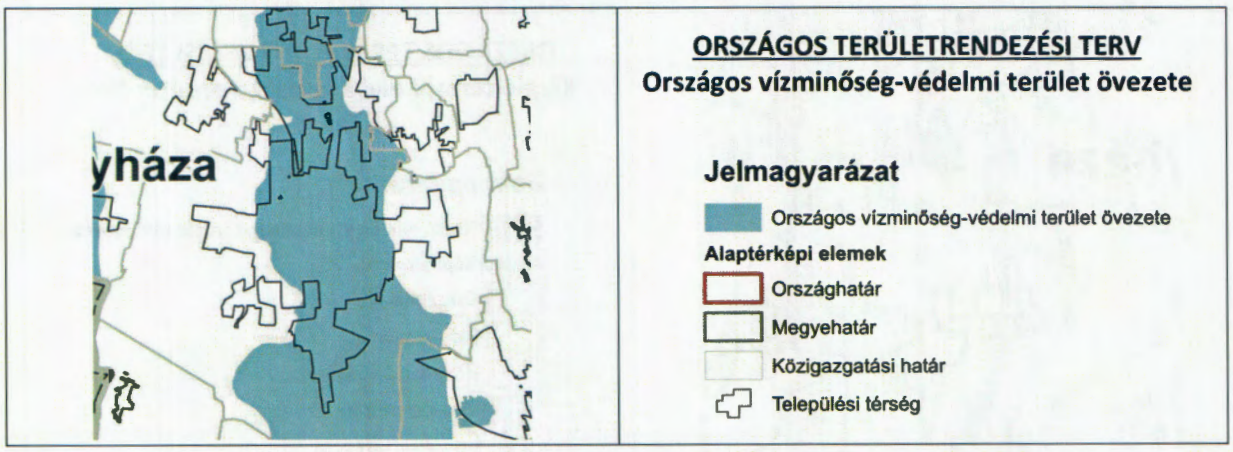
ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV
Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete

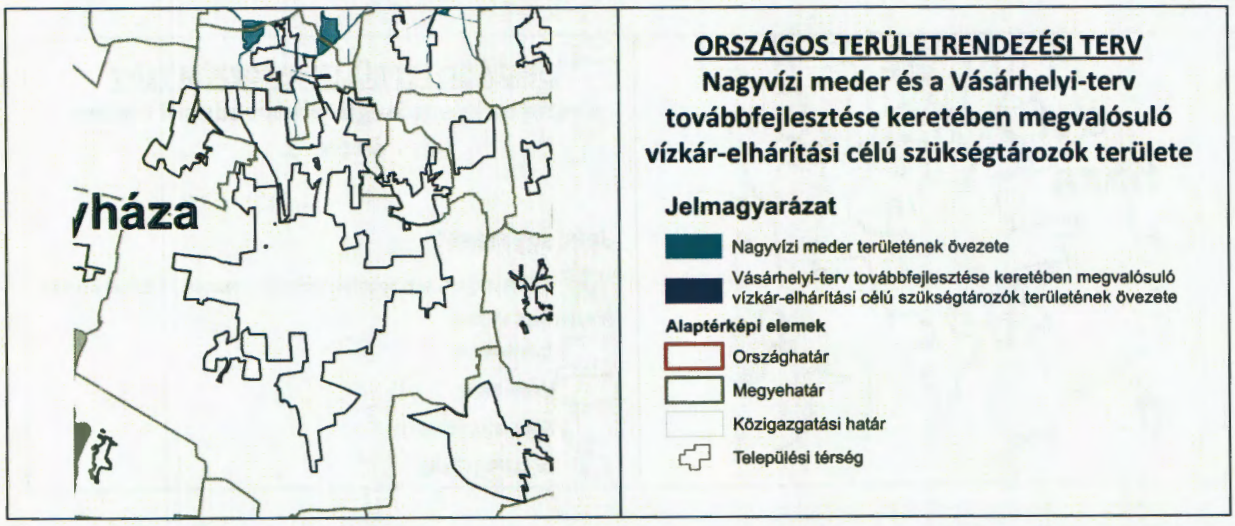
Jelmagyarázat

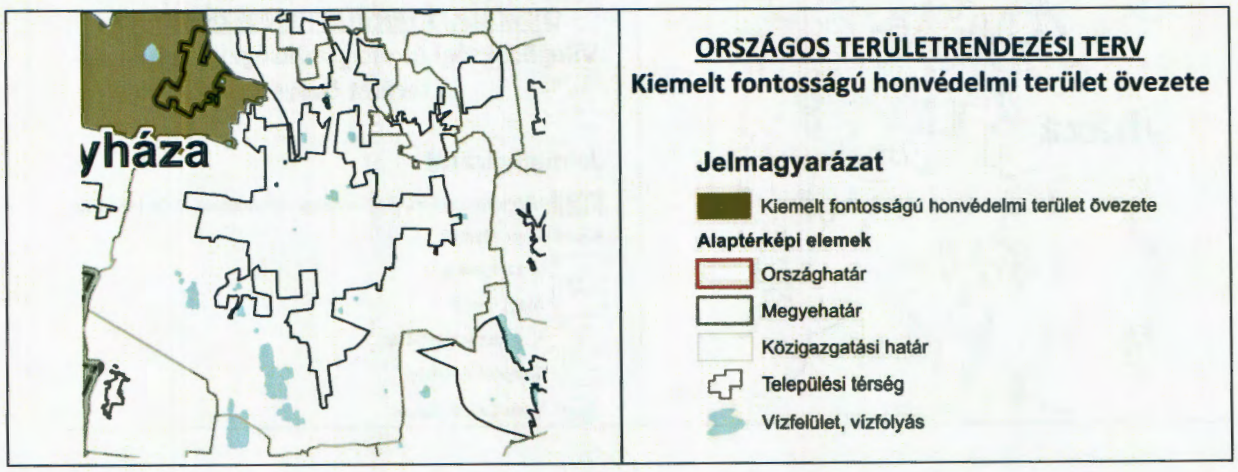
Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete

Alaptérképi elemek

Országhatár
Megyehatár
Közigazgatási határ
Települési térség
Vízfelület, vízfolyás


yháza
ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV
Országos vízminőség-védelmi terület övezete
Jelmagyarázat
Országos vízminőség-védelmi terület övezete
Alaptérképi elemek
Országhatár
Megyehatár
Közigazgatási határ
Települési térség


yháza
ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV
Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv
továbbfejlesztése keretében megvalósuló
vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe
Jelmagyarázat
Nagyvízi meder területének övezete
Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete
Alaptérképi elemek
Országhatár
Megyehatár
Közigazgatási határ
Települési térség

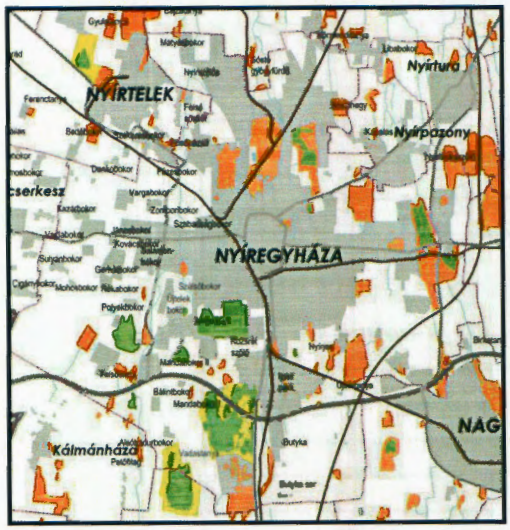

yháza
ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV
Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete
Jelmagyarázat
Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete
Alaptérképi elemek
Országhatár
Megyehatár
Közigazgatási határ
Települési térség
Vízfelület, vízfolyás

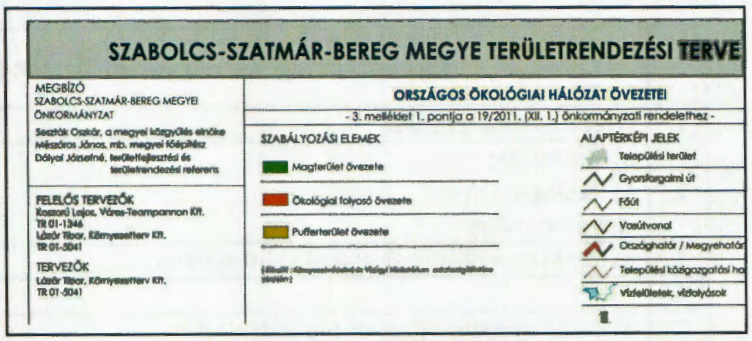
Tájékoztatásul mellékeljük az összesítő táblázatot a Megyei Területrendezési Terv rendelkezései alapján:
(19/2011. (XII.1.) önkormányzati rendelet 3. sz. melléklete)

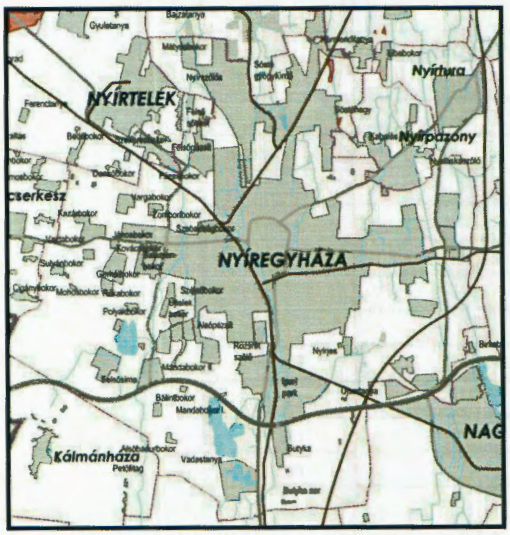
	Kiemelt térségi és megyei területrendezési terv	
1.	Övezetek megnevezése	Érintettség
2.	a) Magterület b) Ökológiai folyosó c) Pufferterület	nem nem nem
3.	b) Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	nem
4.		
5.	d) Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület	nem
6.	d) Erdőtelepítésre javasolt terület	nem
7.	e) Országos jelentőségű tájképvédelmi terület	nem
8.		
9.		
10.	h) Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe	nem
11.	e) Ásványi nyersanyagvagyon-terület	nem
12.	f) Rendszeresen belvízjárta terület	nem
13.	g) Földtani veszélyforrás területe	nem
14.	i) Kiemelt fontosságú honvédelmi terület	nem
15.	h) Honvédelmi terület	nem
16.		
17.	Megyei területrendezési terv	
18.	a) tanyás térség	nem
19.	b) tájrehabilitációt igénylő terület	nem
20.	c) szélerőműpark telepítéséhez vizsgálat alá vont terület	nem
21.	d) térségi árvízi kockázatkezelési terület	nem

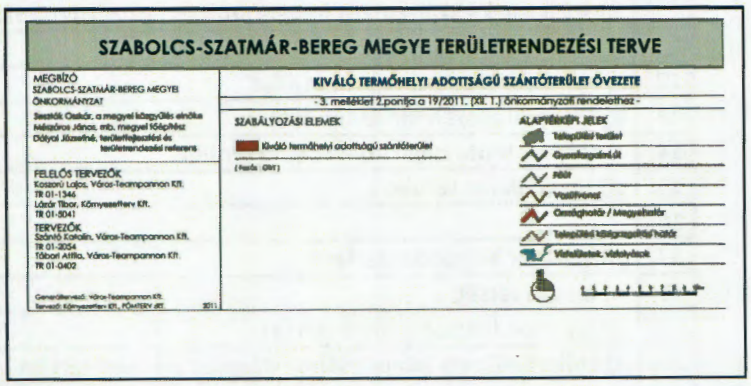
A tájrehabilitációt igénylő terület esetében a település igazgatási területe esetenként érintett, de a tervezési terület nem.

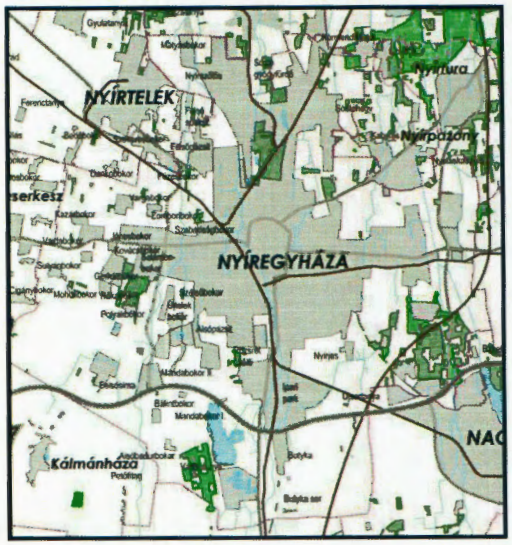
Tájékoztatásul mellékeljük a Megyei Területrendezési Terv szerinti övezetekkel való érintettségeket:

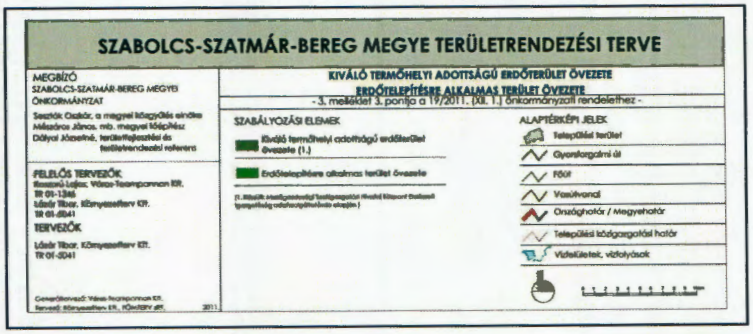


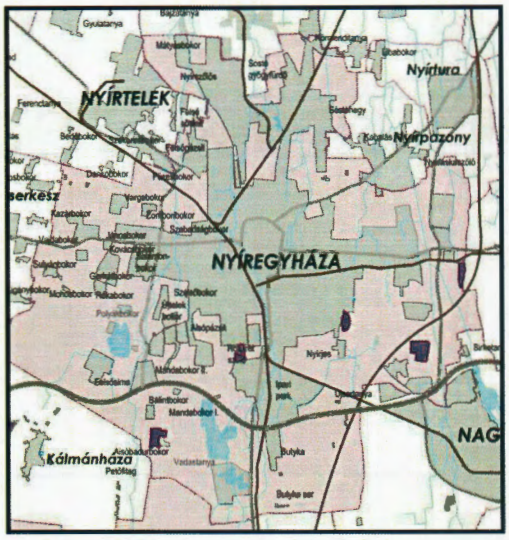


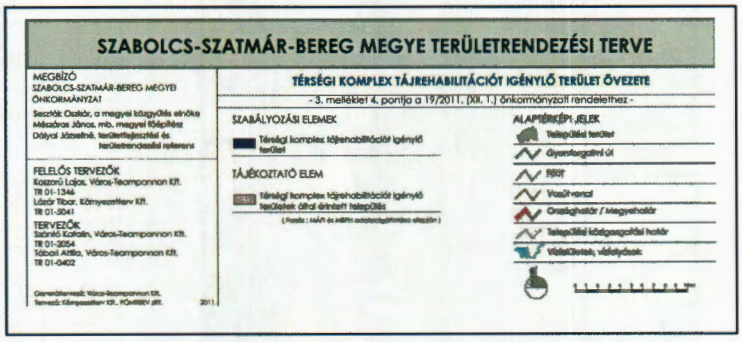


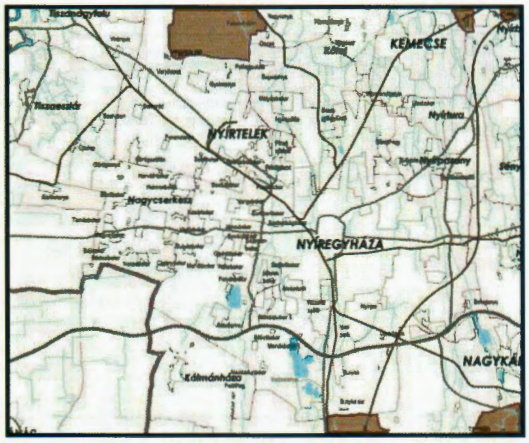


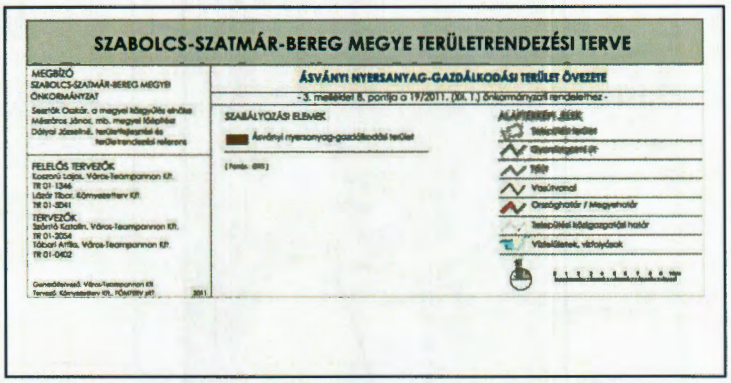


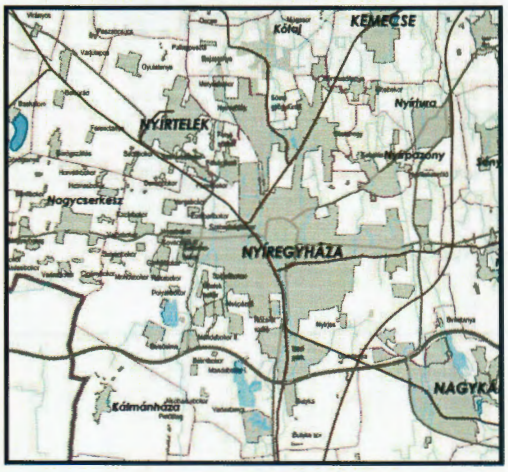


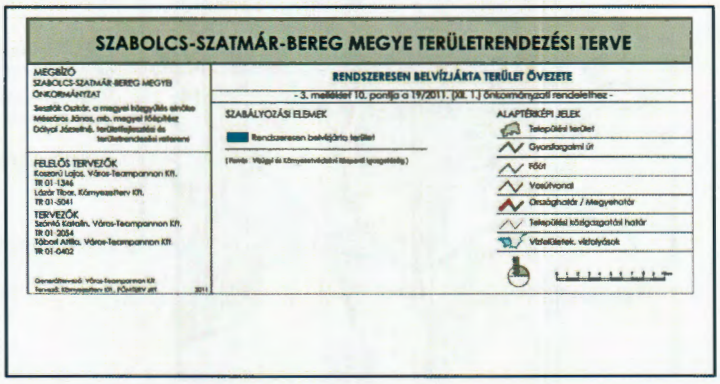

NYÍRTELEK
Nyírtura
Nyírpazony
NYÍREGYHÁZA
Kálmánháza
NAG

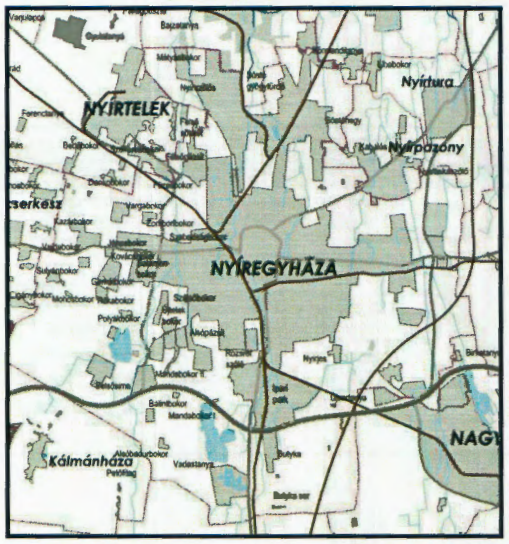

SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE
MEGBÍZÓ
SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT
TÉRSÉGI KOMPLEX TÁJREHABILITÁCIÓT IGÉNYLŐ TERÜLET ÖVEZETE
- 3. melléklet 4. pontja a 19/2011. (XII. 1.) önkormányzati rendelethez -
SZABÁLYOZÁSI ELEMEK
Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület
TÁJÉKOZTATÓ ELEM
Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő területek által érintett település
FELELŐS TERVEZŐK
TERVEZŐK
ALAPTÉRKÉPI JELEK
Települési terület
Gyorsforgalmi út
Főút
Vasútvonal
Országhatár / Megyehatár
Települési közigazgatási határ
Vízfelületek, vízfolyások

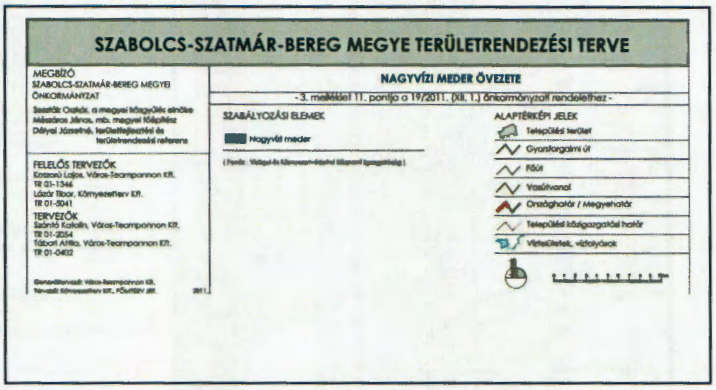

KEMECSE
Tiszaeszlár
NYÍRTELEK
Nyírtura
Nagycserkesz
NYÍREGYHÁZA
NAGYKÁ

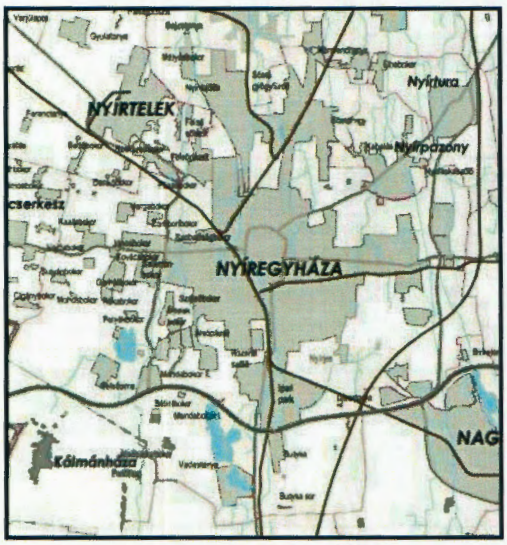

SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE
MEGBÍZÓ
SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT
ÁSVÁNYI NYERSANYAG-GAZDÁLKODÁSI TERÜLET ÖVEZETE
- 3. melléklet 8. pontja a 19/2011. (XII. 1.) önkormányzati rendelethez -
SZABÁLYOZÁSI ELEMEK
Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület
FELELŐS TERVEZŐK
TERVEZŐK
ALAPTÉRKÉPI JELEK

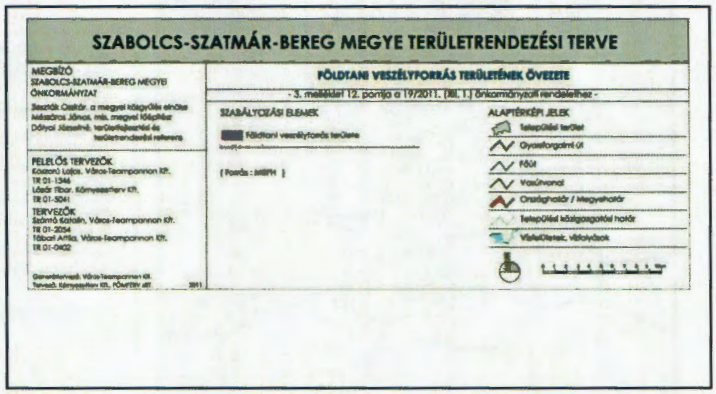

KEMECSE
Kótaj
NYÍRTELEK
Nyírtura
Nyírpazony
Nagycserkesz
NYÍREGYHÁZA
Kálmánháza
NAGYKÁ

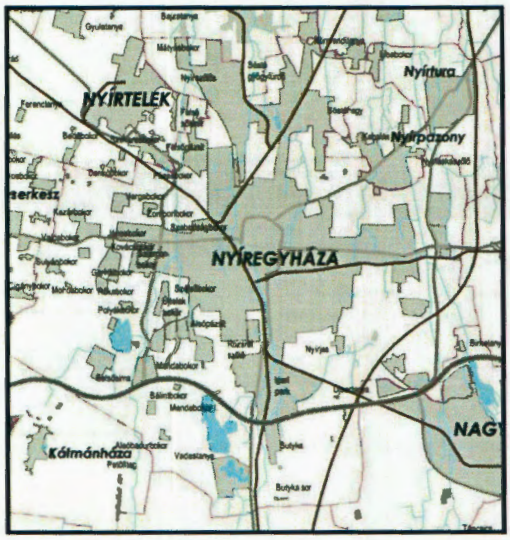

SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE
MEGBÍZÓ
SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT
RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA TERÜLET ÖVEZETE
- 3. melléklet 10. pontja a 19/2011. (XII. 1.) önkormányzati rendelethez -
SZABÁLYOZÁSI ELEMEK
Rendszeresen belvíjárta terület
FELELŐS TERVEZŐK
TERVEZŐK
ALAPTÉRKÉPI JELEK

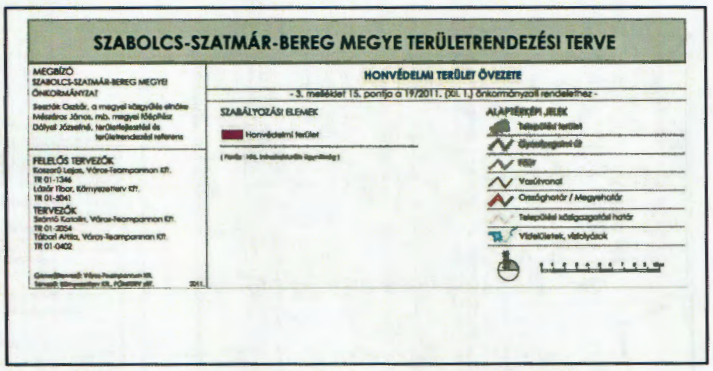

NYÍRTELEK
Nyírtura
Nyírpazony
cserkesz
NYÍREGYHÁZA
Kálmánháza
NAGY


SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE
MEGBÍZÓ
SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT
NAGYVÍZI MEDER ÖVEZETE
- 3. melléklet 11. pontja a 19/2011. (XII. 1.) önkormányzati rendelethez -
SZABÁLYOZÁSI ELEMEK
Nagyvízi meder
ALAPTÉRKÉPI JELEK
Települési terület
Gyorsforgalmi út
Főút
Vasútvonal
Országhatár / Megyehatár
Települési közigazgatási határ
Vízfelületek, vízfolyások
FELELŐS TERVEZŐK
TERVEZŐK


NYÍRTELEK
Nyírtura
Nyírpazony
cserkesz
NYÍREGYHÁZA
Kálmánháza
NAGY


SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE
MEGBÍZÓ
SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT
FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLETÉNEK ÖVEZETE
- 3. melléklet 12. pontja a 19/2011. (XII. 1.) önkormányzati rendelethez -
SZABÁLYOZÁSI ELEMEK
Földtani veszélyforrás területe
ALAPTÉRKÉPI JELEK
Települési terület
Gyorsforgalmi út
Főút
Vasútvonal
Országhatár / Megyehatár
Települési közigazgatási határ
Vízfelületek, vízfolyások
FELELŐS TERVEZŐK
TERVEZŐK


NYÍRTELEK
Nyírtura
Nyírpazony
cserkesz
NYÍREGYHÁZA
Kálmánháza
NAGY


SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE
MEGBÍZÓ
SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT
HONVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE
- 3. melléklet 15. pontja a 19/2011. (XII. 1.) önkormányzati rendelethez -
SZABÁLYOZÁSI ELEMEK
Honvédelmi terület
ALAPTÉRKÉPI JELEK
Gyorsforgalmi út
Főút
Vasútvonal
Országhatár / Megyehatár
Települési közigazgatási határ
Vízfelületek, vízfolyások
FELELŐS TERVEZŐK
TERVEZŐK

5. A módosítással érintett területek részletes bemutatása

E.7.1. – E.7.9	*Vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület elhelyezhetősége (20) jelű sajátos előírású övezetben.*	
Módosító eljárás típusa: Egyszerűsített eljárás	*Megindító határozat: 179/2017. (XI.28.)*	*21/2007. (VI. 12.) önk. rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat*

Módosítás célja:

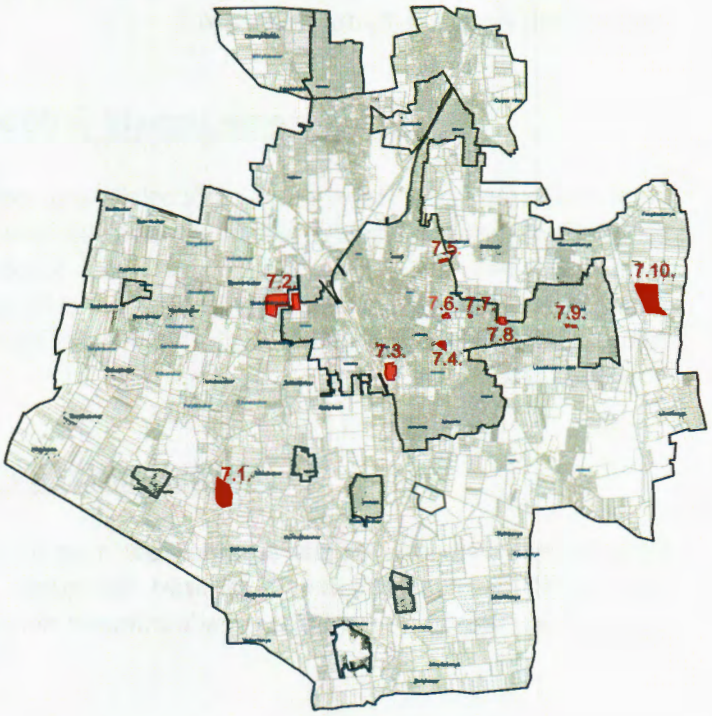
- Vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület elhelyezhetősége (20) jelű sajátos előírású övezetben:
  A HÉSZ sajátos övezetei vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület elhelyezhetőségével egészülnének ki azokon a területeken, ahol vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek elhelyezhetőek abban az esetben, ha a saját telken belül biztosítható
  - az ingatlanhatár mentén előírt kötelező zöldfelület
  - az elhelyezendő épülettől 2 m-re az övezetre előírt üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékeitől 5 dB-lel kisebb zajszint
  - és szükség esetén a telken belül zajvédőfal."Ezen épületek műszaki megfelelőségét az engedélyezési eljárás során kell vizsgálni.

Módosítás várható hatása:

A HÉSZ előírásainak és a kijelölt területek módosítását követően megvalósíthatóvá vagy megkönnyíthetővé válhat munkahely teremtő magánberuházások fejlesztése.

A város megnövekedett infrastruktúrája és turizmusa indokolja azt, hogy ne csak Sóstógyógyfürdőn, hanem egyéb területeken is lehetővé váljon szálláshely szolgáltató épületek építése. Adja magát, hogy a főutak melletti kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetekben az átmenő forgalom megállításával a szálláshely szolgáltatás lehetőségét biztosítsuk azokon a helyeken, ahol a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek ezt lehetővé teszik.

A HÉSZ 20-as jelű új tervezett sajátos övezetében a vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek elhelyezésére alkalmas területeken saját telken belül szükséges minden olyan zajvédő intézkedést (telekhatáron lévő zöldsáv, zajszigetelés, esetleg zajvédő fal) megtenni, aminek végrehajtása után a környező meglévő, vagy majdan betelepülő gazdálkodó szervezetek engedélyezett zajkibocsátással járó tevékenysége nem korlátozódik. Csak azokon a kereskedelmi szolgáltató gazdasági területeken jelöljük ki a 20-as sajátos övezetet, ahol a fentiek teljesíthetőek telken belül. Kereskedelmi szolgáltató zónáról (Gk) beszélünk, ahol az elsődleges funkció során is csak nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységet lehet folytatni, ipari termelő üzem nem helyezhető el, konfliktus az eltérő funkciók között nem várható.



7. Természetvédelmi, tájvédelmi vizsgálat, javaslat

Természetvédelmi kategória általi érintettség:

Mivel a tervezési területek Natura 2000 területtel, ökológiai hálózati elemmel, természeti területtel, illetve egyéb országos és helyi jelentőségű védett területtel nem érintettek, így az övezetek nem ütköznek természetvédelmi előírásokkal.

BIA érték változás:

Tekintettel arra, hogy a módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért nem szükséges a biológiai aktivitási értéket újraszámolni, az nem változik.

8. Közlekedési vizsgálat és javaslat

A tervezett módosítás a város közlekedési rendszerét nem befolyásolja.

9. Közműellátási vizsgálat

A tervezett módosítás a közműellátás rendszerét nem befolyásolja. A területek felszíni vízelvezetését úgy kell megoldani, hogy az a szélsőséges csapadékviszonyok esetén se okozzon belvízproblémát. A tiszta, vagy előkezelt csapadékvizek elvezetése, illetve a racionális vízgazdálkodás a beépítésre szánt területeken megoldandó.
A talaj- és vízvédelem alapvető követelménye, hogy a környezethasználat és a területen működő létesítmények a lehető legkisebb szennyezési kockázatot jelentsék a talajra, a felszíni és felszín alatti vizekre és földtani közegre.

10. A fenntartható fejlődés biztosítottsága

A településrendezési terv tárgyi módosításaival bekövetkező változások az érintett lakosság életkörülményeiben, értékrendjében és szociális helyzetében hátrányos következményekkel nem járnak. A 20-as jelű sajátos előírású területek kijelölése esetén a meglévő infrastruktúra jobb kihasználása kapott prioritást. A terület-felhasználási lehetőségek meglévő adottságokhoz, jelenlegi felhasználásához történő igazításával a fejlődés előremozdítása és a befektetési szempontból még vonzóbbá tétele a cél.

11. Urbanisztikai vizsgálat

Urbanisztikai, városmorfológiai szempontból megvizsgáltuk a módosítással érintett területeket. A kialakult állapotokhoz illeszkedő változást tervezünk. A kialakult utcaképben, telekhasználatban, építészeti karakterben semmiféle negatív változást nem jelentenek a módosítások.

5. sz. melléklet a FŐÉP/20-2/2018. számú előterjesztéshez

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
Településrendezési eszközeinek módosítása

- 2017 -

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 41.§-a szerinti egyszerűsített eljárás véleményezési dokumentációja

7 TERÜLET RENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSA

(Elhalasztott terület: 20-as jelű sajátos előírású övezetben vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület elhelyezhetősége)

KIEGÉSZÍTŐ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

Tervező:

Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatala – Főépítészi Osztály

2017. december

1. ALÁÍRÓLAP

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Tervező:

Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Polgármesteri Hivatala
Főépítészi Osztály

Vezető tervező:

.....
Veres István
okleveles építészmérnök
vezető településrendező tervező
TT-15-0125/2011

Tervező munkatársak:

.....
Telekfiné Bódi Mária
településmérnök

.....
Kukucska Zsolt
okleveles építőmérnök

2. BEVEZETÉS

Előzmények

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága átruházott hatáskörében **7 területre vonatkozóan** döntött a város 21/2007. (VI.12.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosításáról. 2017. év februárjában FŐÉP/113/2017. ügyiratszámon megindítottuk az egyszerűsített eljárás előzetes tájékoztatási szakaszát.

A véleményezési szakaszban az E.5. sz. módosítás és a HÉSZ Kereskedelmi szolgáltató zónájára vonatkozó kiegészítés esetében további egyeztetés vált szükségessé, ezért az eljárásból **elhalasztásra kerültek** ezen javaslatok. Nyíregyháza MJV Közgyűlése 2017. júniusában **22/2017. (VI.30.) önkormányzati rendeletével jóváhagyta** a város településrendezési eszközeinek módosítását azokon a területeken, ahol nem volt szükség további egyeztetésre. Az E.5. sz. módosítást az egyeztető tárgyalást követően a Közgyűlés 26/2017. (IX.29.) önkormányzati rendeletével hagyta jóvá.

A Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatalának Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztálya (a továbbiakban: Környezetvédelmi hatóság) **nem támogatta** a gazdasági övezetben vendéglátó és szálláshely szolgáltató épületek elhelyezését. Az Állami Főépítész szerint az OTÉK 19.§ alapján kereskedelmi szolgáltató területen szálláshely szolgáltató épület nem helyezhető el, a funkciót törlendőnek jelölte meg.

A fennálló véleményeltérések tisztázása érdekében **egyeztetést** kezdeményeztünk 2017. június 28-án. Az Állami Főépítész javasolta megvizsgálni annak lehetőségét, hogy a HÉSZ-ben szálláshely elhelyezését engedő **sajátos övezeti előírásokat** rendelünk az arra alkalmas, egymásra nem zavaró hatású gazdasági területekhez, a záró szakmai véleményének megadásához kérte a Környezetvédelmi hatóság észrevételei alapján a módosítási javaslat részletesebb kidolgozását. Az elhalasztott területen az egyeztetések jelen eljárásban tovább folytathatóak.

3. A módosítással érintett területek

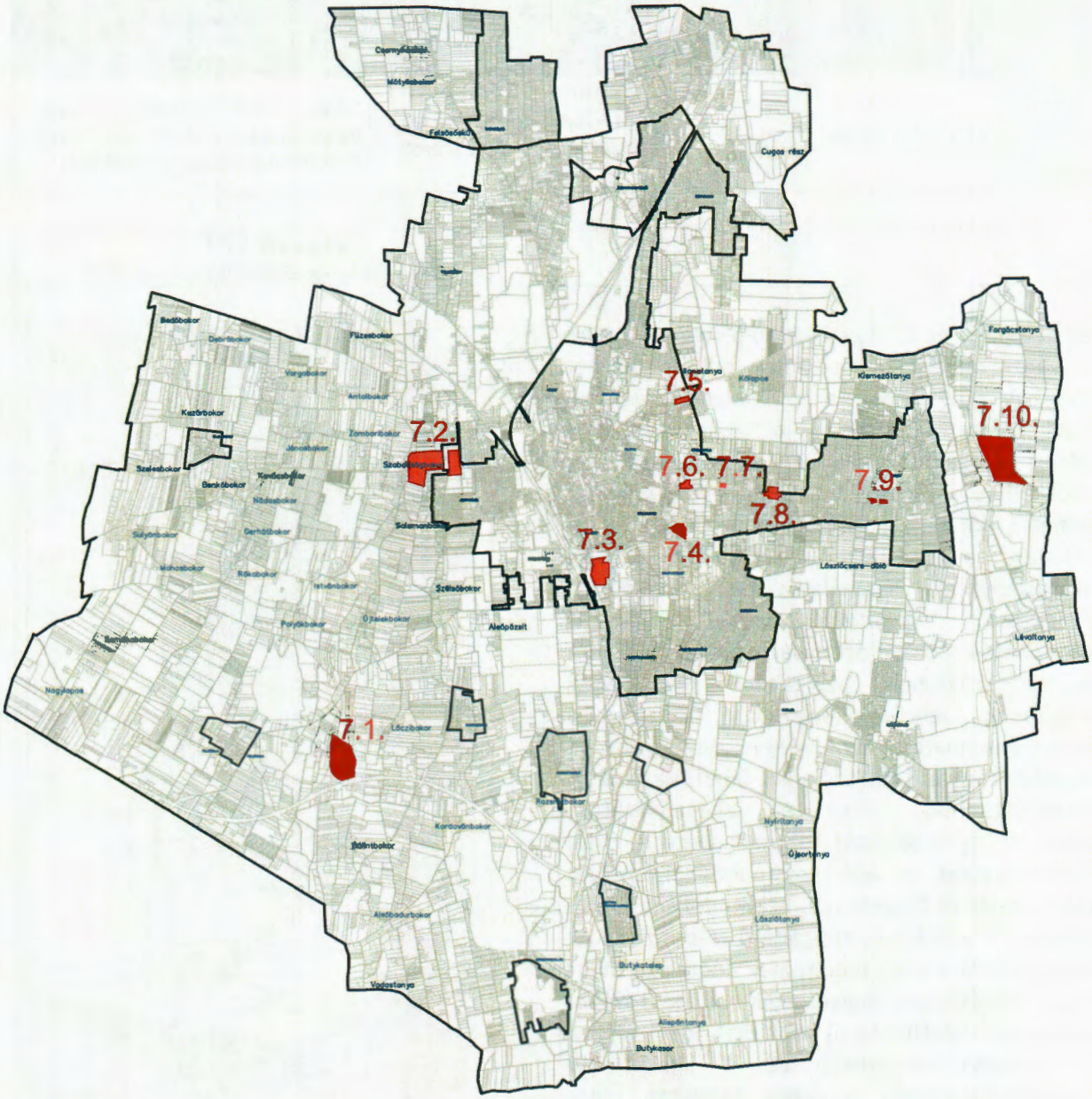
Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
E.7.1. – E.7.10.	179/2017. (XI.28.)	HÉSZ	21/2007. (VI. 12.) önk. rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat szöveges része	- Vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület elhelyezhetősége (20) jelű sajátos előírású övezetben.
	Nyíregyháza MJV Közgyűlése az E.1.-E.4. és E.6. területekre **22/2017. (VI.30.) önkormányzati rendeletével,** az E.5. területre **26/2017. (IX.29.) önkormányzati rendeletével hagyta jóvá** a város településrendezési eszközeinek módosítását.			

4. A módosítással érintett területek részletes bemutatása

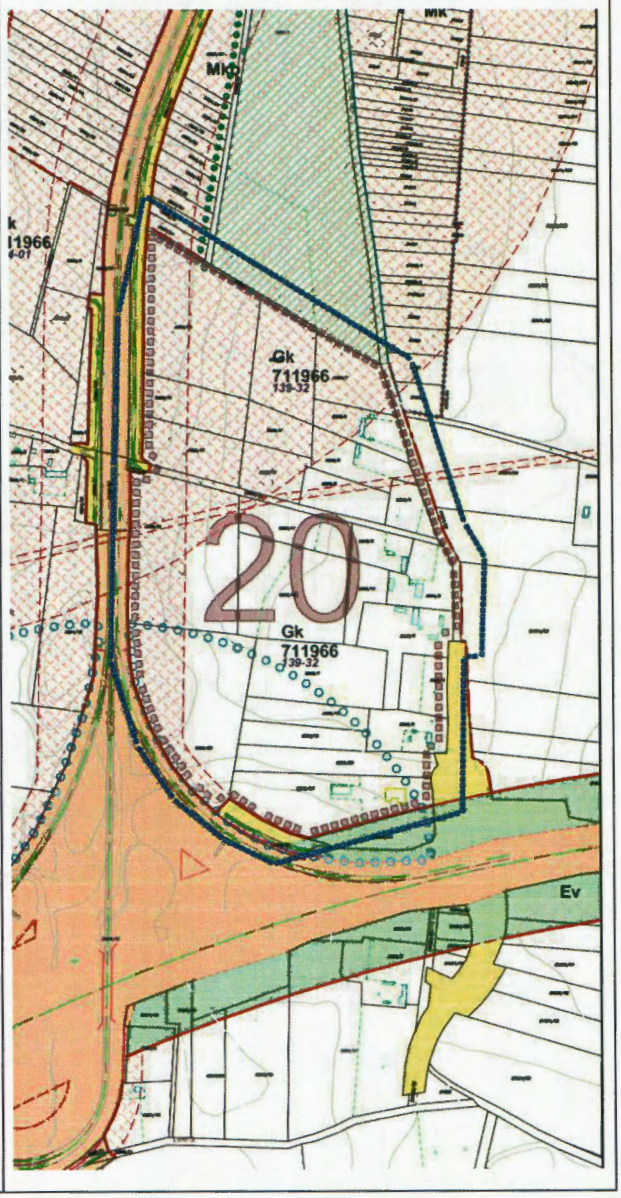
E.7.1. – E.7.10	*Vendéglató, szálláshely szolgáltató épület elhelyezhetősége (20) jelű sajátos előírású övezetben.*	
Módosító eljárás típusa: Egyszerűsített eljárás	*Megindító határozat: 179/2017. (XI.28.)*	*21/2007. (VI. 12.) önk. rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat*
Módosítás célja:		
- Vendéglató, szálláshely szolgáltató épület elhelyezhetősége (20) jelű sajátos előírású övezetben: A HÉSZ sajátos övezetei vendéglató, szálláshely szolgáltató épület elhelyezhetőségével egészülnének ki azokon a területeken, ahol vendéglató, szálláshely szolgáltató épületek elhelyezhetőek abban az esetben, ha a saját telken belül biztosítható - az ingatlanhatár mentén előírt kötelező zöldfelület - az elhelyezendő épülettől 2 m-re az övezetre előírt üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékeitől 5 dB-lel kisebb zajszint - és szükség esetén a telken belül zajvédőfal."Ezen épületek műszaki megfelelőségét az engedélyezési eljárás során kell vizsgálni.		
Módosítás várható hatása:		
A HÉSZ előírásainak és a kijelölt területek módosítását követően megvalósíthatóvá vagy megkönnyíthetővé válhat munkahely teremtő magánberuházások fejlesztése.		

A város megnövekedett infrastruktúrája és turizmusa indokolja azt, hogy ne csak Sóstógyógyfürdőn, hanem egyéb területeken is lehetővé váljon szálláshely szolgáltató épületek építése. Adja magát, hogy a főutak melletti kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetekben az átmenő forgalom megállításával a szálláshely szolgáltatás lehetőségét biztosítsuk azokon a helyeken, ahol a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek ezt lehetővé teszik.

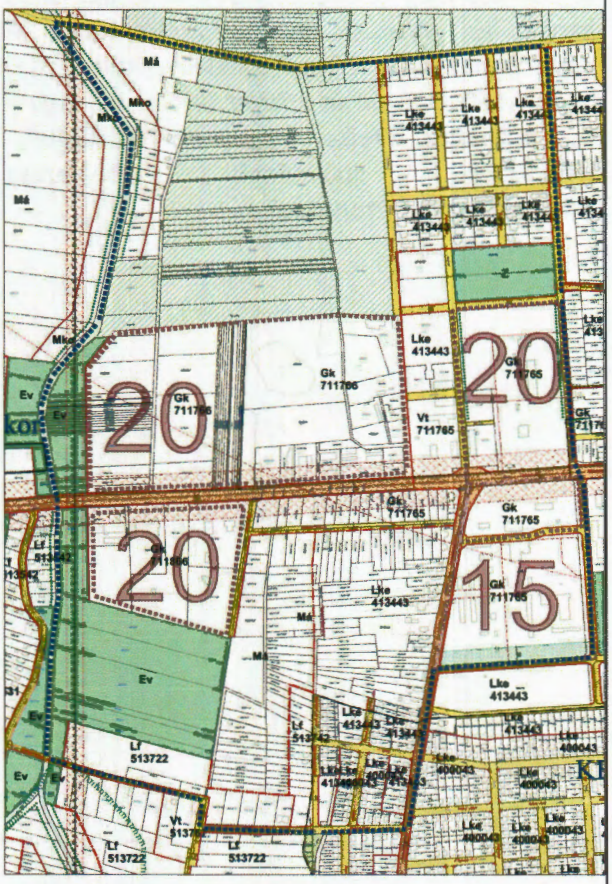
A HÉSZ 20-as jelű új tervezett sajátos övezetében a vendéglató, szálláshely szolgáltató épületek elhelyezésére alkalmas területeken saját telken belül szükséges minden olyan zajvédő intézkedést (telekhatáron lévő zöldsáv, zajszigetelés, esetleg zajvédő fal) megtenni, aminek végrehajtása után a környező meglévő, vagy majdan betelepülő gazdálkodó szervezetek engedélyezett zajkibocsátással járó tevékenysége nem korlátozódik. Csak azokon a kereskedelmi szolgáltató gazdasági területeken jelöljük ki a 20-as sajátos övezetet, ahol a fentiek teljesíthetőek telken belül. Kereskedelmi szolgáltató zónáról (Gk) beszélünk, ahol az elsődleges funkció során is csak nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységet lehet folytatni, ipari termelő üzem nem helyezhető el, konfliktus az eltérő funkciók között nem várható. A kijelölt területeken mindenhol rendelkezésre állnak azok a területek, ahol saját telken fizikailag megvalósíthatók a környezetvédelmi szempontból esetlegesen szükséges megoldások.


7.1.
7.2.
7.3.
7.4.
7.5.
7.6.
7.7.
7.8.
7.9.
7.10.

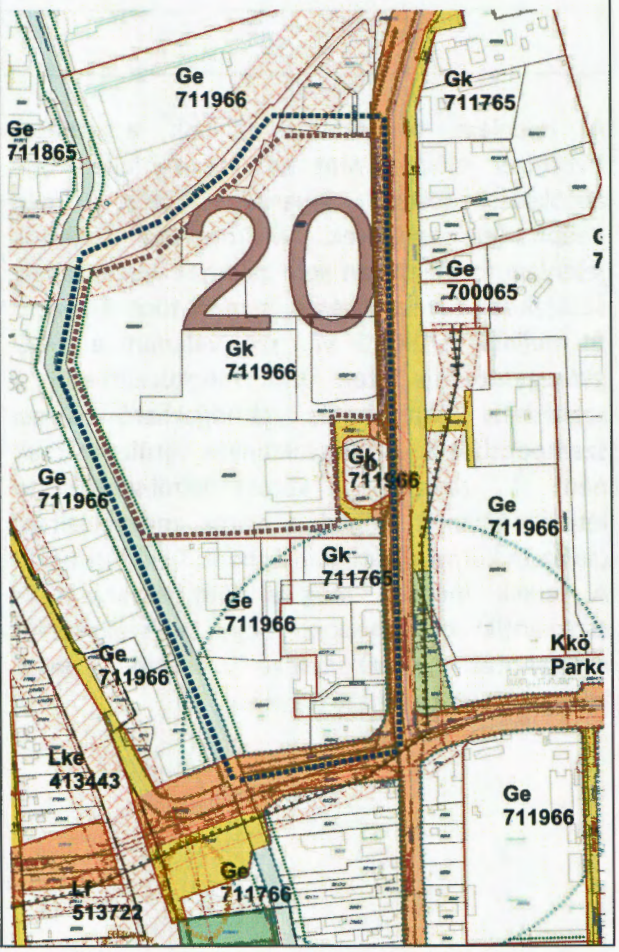
Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
E.7.1.	179/2017. (XI.28.)	H3, I3	A Lomb utca – 0987/1 hrsz.-ú közút – Nyugati elkerülő út – M3 autópálya által határolt terület	20-as jelű sajátos övezet meghatározása a kijelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági zónában (Gk)

	Tervezett SZT *„Készült az állami alapadatok felhasználásával"*
Az autópálya és a nyugati elkerülő melletti terület a város mellett elhaladóknak adhat alkalmat megállásra és pihenésre is. A jelentős mértékű határ felé tartó kamion- és logisztikai forgalom a városi forgalmat elkerülőknek kedvezhetne, csökkentve a városba érkező teherforgalmat és jelentős időt megtakarítva az átutazóknak. Jelenleg a zónában lovarda és ifjúsági szálláshelyként használatbavételi engedéllyel rendelkező ingatlan van, melynek rendeltetésmód változtatását kérelmezték más típusú szálláshely szolgáltató tevékenység végzésére. Jelenleg jogszabályi értelmezési korlátozás miatt ez nem megvalósítható, de az ingatlan alapvető funkciója ezt lehetővé teszi. A rendeltetésmód változtatás akadályoztatása miatt az ügyfél jelentős hátrányt szenved, mind építményérték és adó szempontjából, melyet működtetéstől függetlenül, helyi adóként fizetni köteles. A szálláshely-szolgáltató létesítmény az autópályától a telek méreteinek adottsága miatt nagy távolságban helyezkedik el, a további bővítéssel kialakítható új szálláshely épülete is a K-i oldalon helyezhető el. A kijelölt Gk területfelhasználású tervezett területen nincs egyéb zavaró tevkékenység, minden telken a saját területén belül telken belüli kötelező zöldfelület kialakításával még a saját egyéb tevékenységétől is védeni lehet a szálláshely-szolgáltató épület(ek)et.	

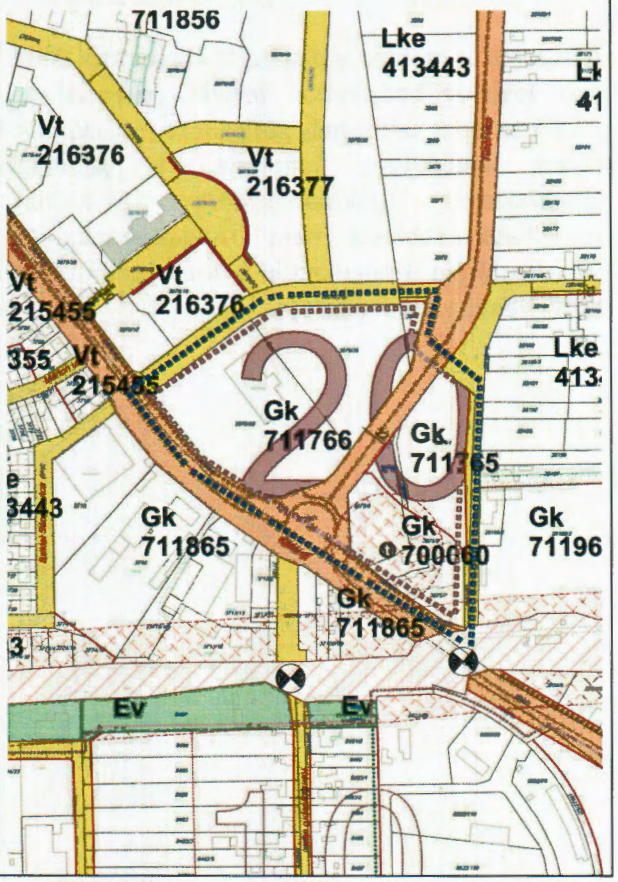
Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
E.7.2.	179/2017. (XI.28.)	F3, F4	A Hajnal utca - Soltész István utca – 0673 és 0521 hrsz.-ú csatorna – Acél út - Tagló utca - 0665/12 hrsz.-ú (belterületbe vonás után 31655 hrsz.-ú) út - Szélsőbokori út által határolt terület	20-as jelű sajátos övezet meghatározása a kijelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági zónában (Gk)

	Tervezett SZT *„Készült az állami alapadatok felhasználásával"*
A jelenlegi területfelhasználások a sajátos övezettel jelölni kívánt területeken jellemzően autókereskedések, lovarda, illetve még beépítetlen területek. A meglévő funkciók jelenlegi formájukban sem zavarják a szálláshely szolgáltató tevékenységet, s mint főbb kivezető út melletti területről van szó, valamint a LEGO gyáregyüttes is ezen úton megközelíthető, a szálláshely szolgáltatás támogatható városi szempontból is. A volt laktanyák területén csak nem zavaró kereskedelmi-szolgáltató létesítményeket enged a város megvalósítani (saját önkormányzati tulajdonán) TOP forrásból. A telkek méretei még a főút zavarását is csökkentik oly módon, hogy a szálláshely-szolgáltatás tevékenysége telken belüli intézkedéssel kizárható legyen.	

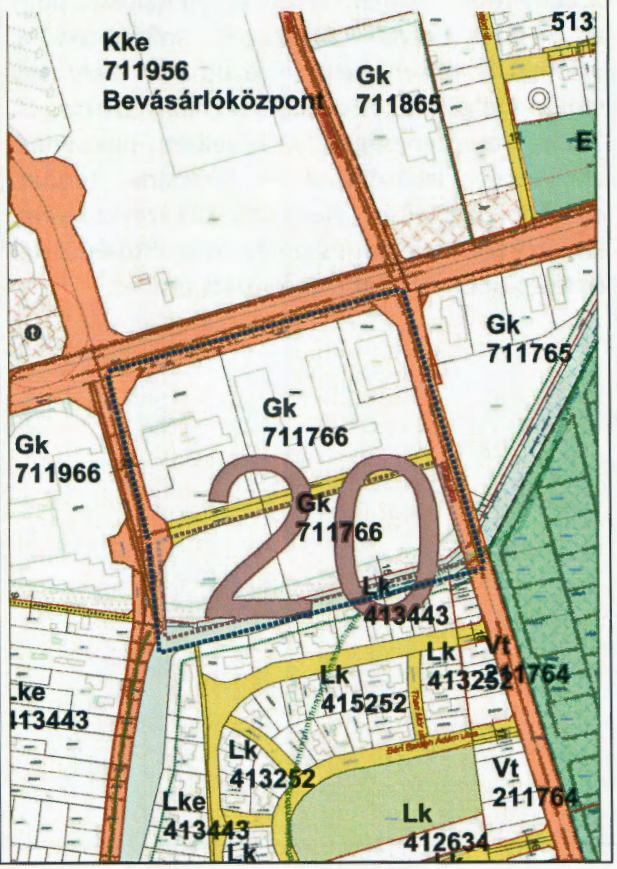
Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
E.7.3.	179/2017. (XI.28.)	G5-1	A Debreceni utca - Simai utca - Érpataki(VIII.)-főfolyás - 8208/1 hrsz.-ú vasúti terület által határolt terület	20-as jelű sajátos övezet meghatározása a kijelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági zónában (Gk)

	Tervezett SZT *„Készült az állami alapadatok felhasználásával"*
A Debreceni út Ny-i oldala a tervezett felüljárótól É-ra lévő területen a csomóponttól távol valósítható meg az engedélyezés során előírandó hang-, és vizuális zavarás csökkentése. A Vásárosnaményi vasútvonal-Ér-csatorna-ALFI telephely-Debreceni út közötti terület mintegy 7 ha nagyságú. Telken belül a szálláshely-szolgáltatás épületének elhelyezése zavarmentesen biztosítható.	

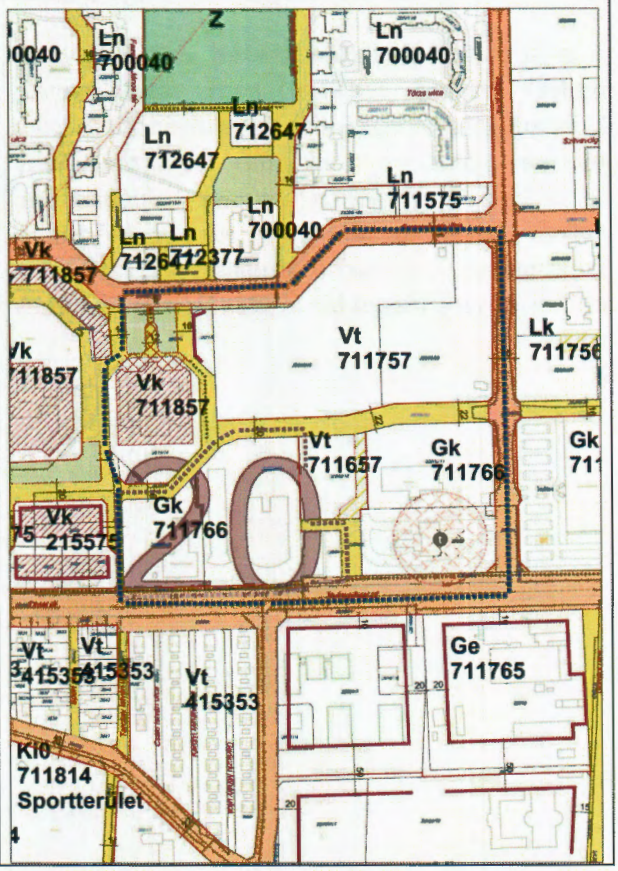
Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
E.7.4.	179/2017. (XI.28.)	F5-4	A Kállói út – 3678/31 hrsz.-ú közút – 28162/2 hrsz.-ú közút által határolt terület	20-as jelű sajátos övezet meghatározása a kijelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági zónában (Gk)

	Tervezett SZT *„Készült az állami alapadatok felhasználásával"*
A beépítetlen terület mérete olyan léptékű, hogy az összes olyan szükséges infrastruktúra, zöldfelület telken belül biztosítható, mely egy szállás-szolgáltató tevékenységhez szükséges. Zavaró tevékenységek a közelben nincsenek, alapvetően lakózónával – lakópark- területi ellátást biztosító élelmiszer-kiskereskedelem, kisgép kereskedelem és üzemanyagtöltő-épületei és létesítményei által szegélyezett terület.	

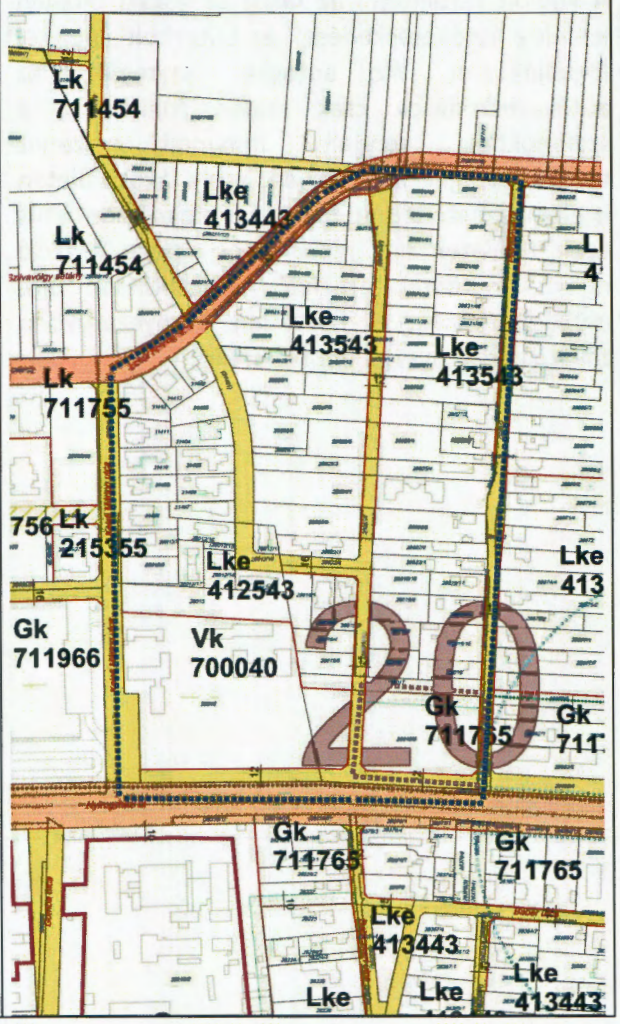
Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
E.7.5.	179/2017. (XI.28.)	E5-2	A Pazonyi út – Törzs utca – Igrice(VIII.)- csatorna - 31025/11 és 31025/8 hrsz.-ú közút által határolt terület	20-as jelű sajátos övezet meghatározása a kijelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági zónában (Gk)

	Tervezett SZT *„Készült az állami alapadatok felhasználásával"*
A Pazonyi út mentén a bevásárló központtól délre eső, jelenleg beépítetlen terület potenciálisan alkalmas lehet szálláshely szolgáltató funkcióra is. Délről lakóövezet határolja, a jelenlegi kereskedelmi funkciók pedig zavarónak mondható hatással nem rendelkeznek. Az infrastrutúrája kiemelkedő: a 4-es számú főút közvetlenül megközelíthető.	

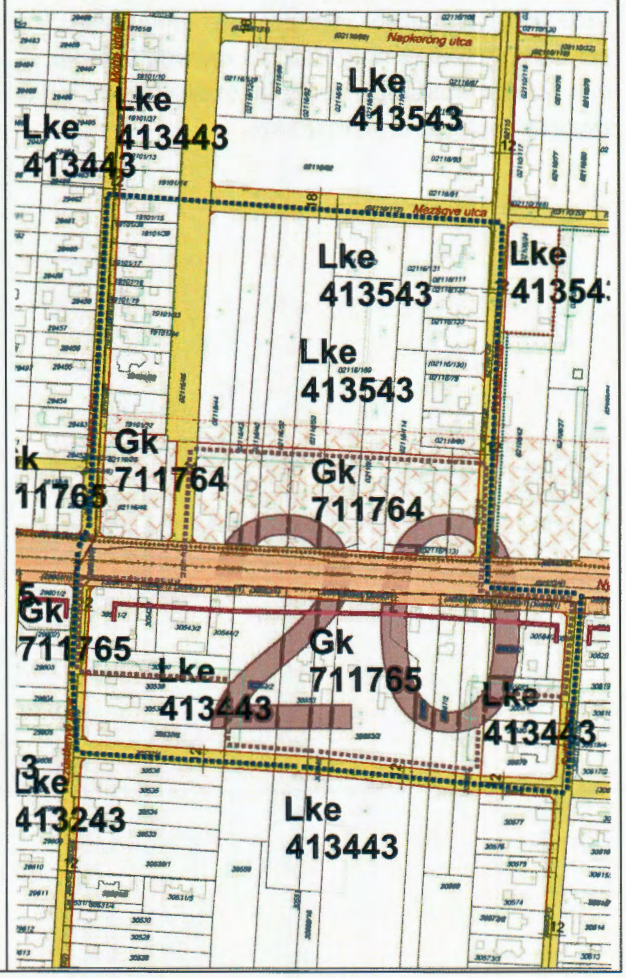
Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
E.7.6.	179/2017. (XI.28.)	F5-2	A Nyíregyházi út - Titel utca - Semmelweis utca - Törzs utca által határolt terület	20-as jelű sajátos övezet meghatározása a kijelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági zónában (Gk)

	Tervezett SZT *„Készült az állami alapadatok felhasználásával"*
A kijelölt területen az orosi út északi oldalán jelenleg autókereskedések és bútorbolt épületei foglalják el. Az autópiac szereplői, az autókereskedések csak szalon funkcióval, a szalonokhoz rendelt minimális szerviz tevékenységgel, zárt térben, mely lakóterületen is elhelyezhető lenne, fokozatos stagnálása miatt ezen épületek egy része vagy egésze funkció nélkül maradtak, melyek átalakítással újra működhetnének. A közvetlen környezetükben zavaró tevékenység nem fellelhető.	

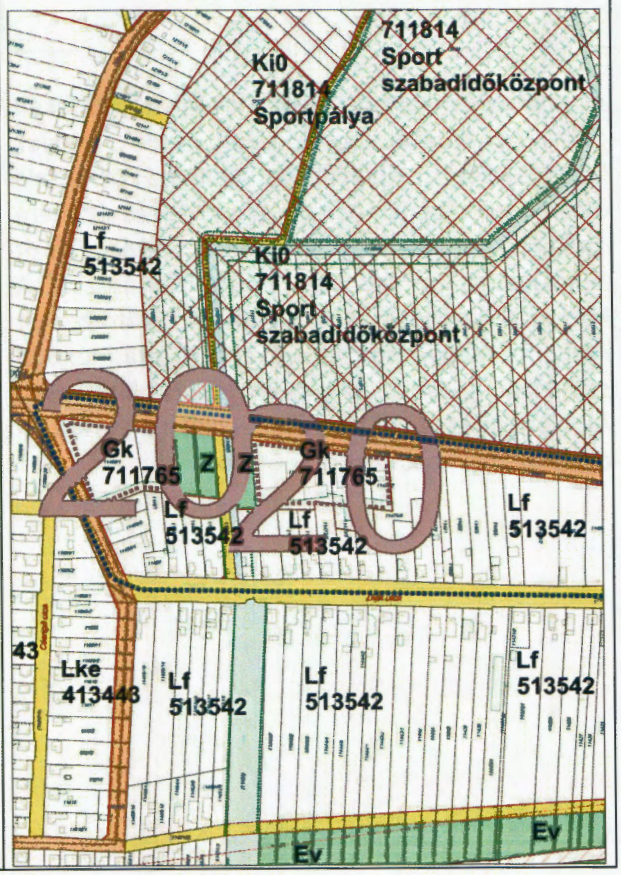
Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
E.7.7.	179/2017. (XI.28.)	F5-2	A Nyíregyházi út - Keleti Márton utca - Lehár Ferenc utca - Petőtanya út által határolt terület	20-as jelű sajátos övezet meghatározása a kijelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági zónában (Gk)

	Tervezett SZT *„Készült az állami alapadatok felhasználásával"*
A jelölt terület olyan területekkel van körbevéve, melyek zavaró hatással nem rendelkeznek: kialakult intézményterület és lakózónák. A telek mérete önállóan alkalmas a szálláshely szolgáltatás infrastruktúrájának kiépítésére. Telken belül az épületek elhelyezésével, a szükségessé válható vizuális és zajhatás csökkentésére megoldás adódik az engedélyezés során.	

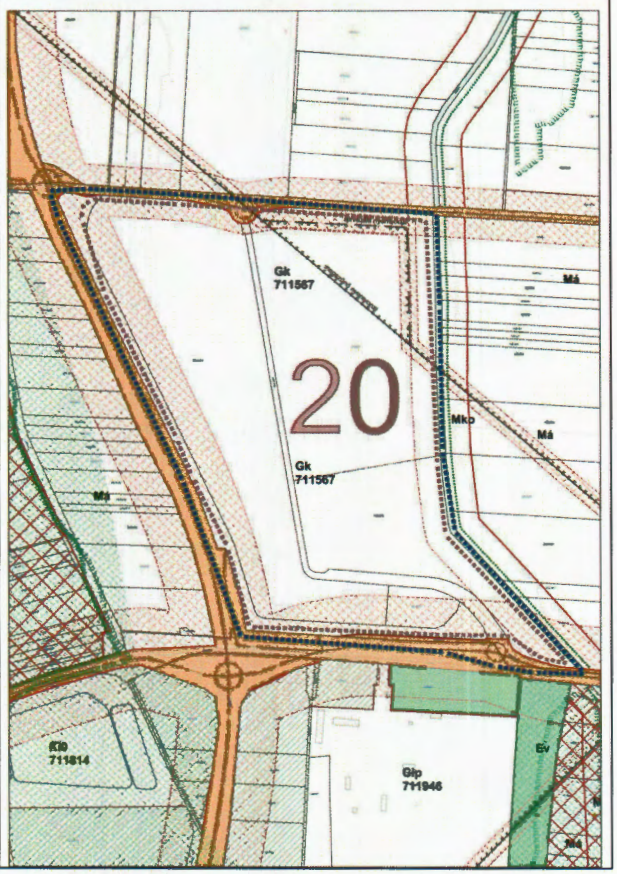
Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
E.7.8.	179/2017. (XI.28.)	F6-1	A Moha utca – Mezsgye utca – Pirkadat utca – Nyíregyházi út – Felhő utca - 30537/4 hrsz.-ú út – Ezüstfenyő utca által határolt terület	20-as jelű sajátos övezet meghatározása a kijelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági zónában (Gk)

	Tervezett SZT *„Készült az állami alapadatok felhasználásával"*
A sajátos övezettel jelölni kívánt területeken jellemzően kisebb kereskedések vannak, melyek lakóépületekből épültek át. Az Orosi út északi oldalán jelenleg is nyomda és panzió és étterem működik, melynek fejlesztési elképzeléseit akadályozza az övezetet érintő korlátozás. A környező gazdasági tevékenységek zavaró hatást nem eredményeznek, melyeket a régóta működő szálláshely-étterem-panzió funkció is alátámaszt. Az újonnan tervezett beruházásokkal a korábban ott működő mosoda is megszűnik.	

Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
E.7.9.	179/2017. (XI.28.)	F6-2	A 41. sz. főút – Szállási utca - Diák utca által határolt terület	20-as jelű sajátos övezet meghatározása a kijelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági zónában (Gk)

	Tervezett SZT *„Készült az állami alapadatok felhasználásával"*
A kijelölt terület megfelelőségét az Orosi út északi oldalán lévő sport és szabadidő területfelhasználású terület is indokolja, a területen jelenleg horgásztó és lovarda üzemel. A déli telekszomszédok pedig lakózóna telkei, így a zavartalanság itt is biztosítható.	

Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési terület	Módosítás tárgya
E.7.10.	179/2017. (XI.28.)	E7, F7	A 41. sz. főút - Keleti elkerülő út – 02230/3 hrsz.-ú közút és a 02234 hrsz.-ú csatorna által határolt terület	20-as jelű sajátos övezet meghatározása a kijelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági zónában (Gk)

	Tervezett SZT *„Készült az állami alapadatok felhasználásával"*
„Megállító" turizmusra alkalmas terület a terület nagysága lehetővé teszi, hogy a létesítmény saját telkén védett legyen a környezeti hatások ellen. Az út déli oldalán lévő iparterület önmagában rendelkezik jelentős véderdővel, vizuálisan is elzárt. A területen a konkrét építési engedélyezés során vizsgált, jelenleg sem létező zavaró tevékenység elleni beavatkozásra adott a hely, terület és a jogi lehetőség.	

SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SZ/4ÁF/00303-5/2017.

Hiv.: FŐÉP/1302-5/2017.
Üi.: Kukucska Zsolt

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG 1.
ÉRKEZETT
2018 -01- 05
I.SZ.: 001588

DR KOVÁCS FERENC
polgármester
NYÍREGYHÁZA MJV
POLGÁRMESTERI HIVATAL

NYÍREGYHÁZA
Kossuth tér 1.
4400

Tárgy: **Nyíregyháza MJV** helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása – 2017. 20-as jelű sajátos előírású övezet kijelölése 10 db területen.

- E.7.1. A Lomb utca – 0987/1 hrsz.-ú közút – Nyugati elkerülő út –M3 autópálya által határolt terület.
- E.7.2. A Hajnal utca - Soltész István utca – 0673 és 0521 hrsz.-ú csatorna – Acél út - Tagló utca - 0665/12 hrsz.-ú (belterületbe vonás után 31655 hrsz.-ú) út - Szélsőbokori út által határolt terület.
- E.7.3. A Debreceni utca - Simai utca - Érpataki(VIII.)-főfolyás - 8208/1 hrsz.-ú vasúti terület által határolt terület.
- E.7.4. A Kállói út – 3678/31 hrsz.-ú közút – 28162/2 hrsz.-ú közút által határolt terület.
- E.7.5. A Pazonyi út – Törzs utca – Igrice(VIII.)- csatorna - 31025/11 és 31025/8 hrsz.-ú közút által határolt terület.

E.7.6. A Nyíregyházi út - Titel utca - Semmelweis utca - Törzs utca által határolt terület.
E.7.7. A Nyíregyházi út – Keleti Márton utca - Lehár Ferenc utca - Petőtanya út által határolt terület.

- E.7.8. A Moha utca – Mezsgye utca – Pirkadat utca – Nyíregyházi út – Felhő utca - 30537/4 hrsz.-ú út – Ezüstfenyő utca által határolt terület.
- E.7.9. A 41. sz. főút – Szállási utca -Diák utca által határolt terület.
- E.7.10. A 41. sz. főút - Keleti elkerülő út – 02230/3 hrsz.-ú közút és a 02234 hrsz.-ú csatorna által határolt terület.

Egyszerűsített eljárás – végső szakmai véleményezési szakasz

Tisztelt Polgármester Úr!

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

I. MAGASABB SZINTŰ TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

A jelenleg figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési terv a 2003. évi XXVI. törvénnyel jóváhagyott többször módosított Országos Területrendezési Terv, valamint a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megye Területrendezési terve.

A területrendezési terv és a településrendezési terv összhangját igazoló munkarész, illetve vizsgálat, mint a módosítás kötelező alátámasztó szakági munkarésze (vizsgálati térképet, leírást), a dokumentáció tartalmazza. Az összhang – figyelemmel a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzat 112-12/2017/ált. ikt. számú levelében foglaltakra is – a tárgyi módosítás tekintetében biztosított.

II. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A településrendezési eszközök tárgyi módosítása során az egyeztetésben részt vevő önkormányzati, államigazgatási szervek jogszabályon alapuló véleményei elfogadható szabályozási tartalommal javításra kerültek, különösen Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály Komplex Környezetvédelmi Engedélyezési, Kármentesítési és Természetvédelmi Osztály 1571-32/2017 ügyirat számú véleménye melyben a tervezett módosításhoz hozzájárul, továbbá a partnerek jogszabályon alapuló kifogással nem éltek, ezért a **módosítást nem kifogásolom.**

Felhívom szíves figyelmét az alábbiakra:

- Az egyszerűsített eljárás esetén a településrendezési eszköz, közlést követő 5. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon léptethető hatályba.
- **A jóváhagyott tervek megküldésének kötelezettsége:**
  - A Rendelet 43 § (2) szerint **a településrendezési eszközt a polgármester** a képviselő-döntést követő **15 napon belül** megküldi[1] az állami főépítésznek és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek vagy elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérését biztosítva 15 napon belül értesíti az állami főépítészt és az eljárásban részt vevő államigazgatási szervet annak elérési lehetőségéről.
  - A településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és terv-mellékleteket az önkormányzat döntését követő **30 napon belül a jegyző** köteles a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

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

Nyíregyháza, 2017. december 29.

Tisztelettel:

Román István kormánymegbízott nevében és megbízásából:

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal * 25/1/1 *

Kótai Csaba
Állami Főépítész

Kapják:
1. *Címzett*
2. *Irattár*

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