



Ügyiratszám: FŐÉP/19-22/2018.

Ügyintéző: Kukucska Zsolt

ELŐTERJESZTÉS

- Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsághoz -

**Nyíregyháza MJV szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának
módosításával kapcsolatos állásfoglalásra a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján
a környezeti vizsgálat szükségességéről
(8 terület rendezési terv módosítása egyszerűsített eljárás szerint)**

Tisztelt Bizottság!

Nyíregyháza MJV Közgyűlésének Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága átruházott hatáskörében **8 területre vonatkozóan** döntött a 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.

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben meghatározott **környezeti vizsgálat szükségességéről** a jogszabályban meghatározott szervektől 2017 decemberében az előzetes véleményeket, észrevételeket megkértük FŐÉP/1096-7/2017. ügyiratszámom (3. számú melléklet). Jelen módosítási tervezetünk az egyszerűsített eljárás keretében a szabályozási terv **8 területen** történő módosítási javaslatával folyik. A megkérdezett környezet védelméért felelős szakigazgatási szervek **nem tartották szükségesnek** a környezeti vizsgálat elkészíttetését az E.5. terület módosítási javaslata kivételével. (2. számú melléklet) Ez utóbbi területet az eljárás jelen szakaszában elhalasztottuk.

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerint a település részterületeire készülő településrendezési tervek készítésénél környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről a Közgyűlésnek állást kell foglalnia. A Közgyűlés bizottságai feladatai és hatáskörei megállapításáról szóló 30/2010. (XI.12.) Önkormányzati rendeletével a Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottságra ruházta át a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3.§-ában meghatározott tervekkel, illetve programokkal kapcsolatos **környezeti vizsgálat szükségességére vonatkozó állásfoglalás** kialakítását.

Fenti előterjesztés alapján kérem T. Bizottságot az állásfoglalása kialakítására. (1. sz. melléklet)

Nyíregyháza, 2018. április 10.

Tisztelettel:



Veres István
városi főépítész

Határozat-tervezet

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága**

...../..... (..... ...) számú
h a t á r o z a t a

**Nyíregyháza MJV szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának
módosításával kapcsolatos állásfoglalásra a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján
a környezeti vizsgálat szükségességéről
(8 terület módosítása egyszerűsített eljárás szerint)**

A Bizottság

az alábbi folyamatban lévő rendezési terv módosítás esetében:

- egyszerűsített eljárásban 8 területen történő módosítás -

a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján beérkezett véleményeket megismerte, melyek alapján a környezeti vizsgálat elkészítését – az E.1.-E.4. és E.6.-E.8. módosítások esetében - **nem tartja szükségesnek**. Az E.5. területre vonatkozóan a döntés elhalasztásra került.

Amennyiben a környezetvédelemért felelős szervek véleménye ettől eltér - a Korm. rend. 5§.(1) bekezdése alapján - az érdekek tisztázására megbeszélést kell tartani az érintettekkel.

Nyíregyháza, 2018. április 10.

Erről értesülnek:

- 1.) a Közgyűlés tagjai
- 2.) a címzetes főjegyző és a polgármesteri hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői

2. sz. melléklet a FŐÉP/19-22/2018. számú előterjesztéshez

Államigazgatási szervek véleményezésének kiértékelése a Környezeti értékeléshez - 8 terület módosítása egyszerűsített eljárás szerint (egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet alapján)			
	Államigazgatási szerv	Államigazgatási szerv véleménye	Tervezői válaszok
1	Szabolcs- Szatmár- Bereg Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.	Az Állami Főépítész az E.1.-E.4., E.6. és E.7. módosítások környezeti hatását nem ítéli olyan jelentősnek , ami a környezeti vizsgálat lefolytatását szükségessé tenné. Az E.5. módosítás (hulladékudvar kialakítása) környező lakóterületre gyakorolt hatását olyan jelentősnek ítéli, ami a környezeti vizsgálat lefolytatását szükségessé teszi.	E.5.: Környezeti értékelés készül jogosultsággal rendelkező szakmérnök által.
2.	Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi Főosztály 4400 Nyíregyháza, Kölcsey u. 12-14., 4401 Nyíregyháza, Pf.: 246.	A Főosztály az E.2.-E.4., E.6.-E.8. módosítások ellen elvi kifogást nem emel , környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását nem tartja szükségesnek. Az E.1. módosításnál a 10 m-es puffer területként is funkcionáló zöldsávot ki kell jelölni a Gk-Lke övezeti határon ahhoz, hogy környezeti vizsgálati eljárás ne váljon szükségessé. Az E.5. módosításnál a Főosztály környezeti értékelés kidolgozását tartja szükségesnek. Vizsgálni kell a hulladék gyűjtő udvar működésének környezetre gyakorolt hatását, a keletkező csapadékvíz, csurgalékvíz elvezetésének, elhelyezésének módját, lakóházak közelsége miatt várhatóan fellépő környezeti konfliktusok megoldási lehetőségét, a természeti állapot és az élővilágvédelmi hatásokat.	E.1.:a 10 m-es zöldsáv kijelölésre került az övezeti határon. E.5.: Környezeti értékelés készül jogosultsággal rendelkező szakmérnök által, ez benyújtásra került. A környezetvédelmi hatóság állásfoglalása a kiértékelésig nem érkezett meg, ezért ez a terület elhalasztásra kerül.
3	Szabolcs- Szatmár- Bereg Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 4400 Nyíregyháza, Árok u. 41	"(...) település és környezet-egészségügyi szempontból környezeti vizsgálat készítését nem tartom szükségesnek. "	Tervezői észrevételt nem igényel.
4	Szabolcs- Szatmár Bereg Megyei Kormányhivatal Katasztrófavédelmi Igazgatóság 4400 Nyíregyháza, Erdő sor 5.	A tervezett módosítások vízgazdálkodási, vízvédelmi érdeket nem sértenek , a felszíni és felszín alatti vizek védelme szempontjából jelentős hatással nem járnak . Környezeti vizsgálat készítése nem szükséges.	Tervezői észrevételt nem igényel.
5	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Örökségvédelmi Osztály 1014 Budapest, Logodi u. 38-40.	"(...) műemlékvédelmi és régészeti örökségvédelmi szempontból nem tartom szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását. "	Tervezői észrevételt nem igényel.
6	Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága 4024 Debrecen, Sumen u. 2.	Véleményét határidőig nem küldte meg.	-
7	Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatala Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály 4024 Debrecen, Kossuth u. 12-14	Erdővédelmi szempontból jelentős hatás nem várható, környezeti vizsgálat készítése nem szükséges.	Tervezői észrevételt nem igényel.
8	Szabolcs- Szatmár- Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatala Élelmiszerlánc-biztonsági és Földművelésügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály 4400 Nyíregyháza, Kótaji u. 33.	A változások talajvédelmi érdeket nem sértenek,talajvédelmi szempontból nem kifogásolhatóak. Nem szükséges környezeti vizsgálat készítése.	Tervezői észrevételt nem igényel.
9	Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatala Agrárügyi Főosztály Földmérési és Földügyi Osztály 4400 Nyíregyháza, Báthory u. 13.	Véleményét határidőig nem küldte meg.	-
10	B-A-Z Megyei KH Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály 3527 Miskolc, Soltész Nagy Kálmán u. 5.	Az érintet területeken engedélyezett szilárdásvány-kutatás, bejelentett előkutatás nincs. A tárgyi módosításokkal érintett területeken nincs olyan nyilvántartott ásványvagyon előfordulás vagy védelmet igénylő földtani érték, szerkezet, nem ismert olyan egyéb földtani tényező, amelynek védelme érdekében feltételek előírása, jelentős környezeti hatással kapcsolatos szakterületi előírás válna szükségessé, környezeti értékelés elkészítése - bányászati szakigazgatási szempontból -nem indokolt.	Tervezői észrevételt nem igényel.
11	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály I. 1550 Budapest,Pf. 203.	Véleményét határidőig nem küldte meg.	-
12	Országos Közegészségügyi Központ 1097 Budapest, Albert Flórián út 2-6.	Az Országos Közegészségügyi Intézetnek észrevétele nincs, kémiai biztonsági szempontból a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.	Tervezői észrevételt nem igényel.
13	Nyíregyháza Megyei Jogú Város Főjegyzője 4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1.	Véleményét határidőig nem küldte meg.	-

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
Településrendezési eszközeinek módosítása

- 2017 -

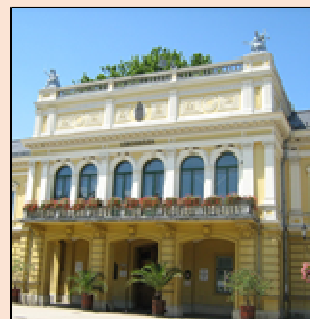
**A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 41.§-a szerinti egyszerűsített eljárás
előzetes tájékoztatási dokumentációja**

8 TERÜLET RENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSA

Tervező:

Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatala – Főépítési Osztály

2017. november





ALÁÍRÓLAP

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS RENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Tervező: Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Főépítész Osztály

Vezető tervező:

Veres István
vezető településrendező tervező
TT-15-0125/2011

Tervező munkatárs:

Kukucska Zsolt
okl. 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

(8 TERÜLET RENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSA)

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése

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

1.§. Nyíregyháza 19/2005. (V. 5.) KGY rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI.12) önkormányzati rendelet 1. számú mellékletét képző szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 1. melléklete szerint jóváhagyja 8 területre vonatkozóan.

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

Nyíregyháza, 2017.



Előzmények

A Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata **8 terület** vonatkozásában a rendezési terv módosítását tervezi, melyek mögött önkormányzati beruházások megvalósíthatósága, a jelenlegi terület-felhasználáshoz igazítás, valamint lakossági megkeresések állnak. Az alábbiakban részletezzük a beavatkozási területeket és a módosítások tárgyát.

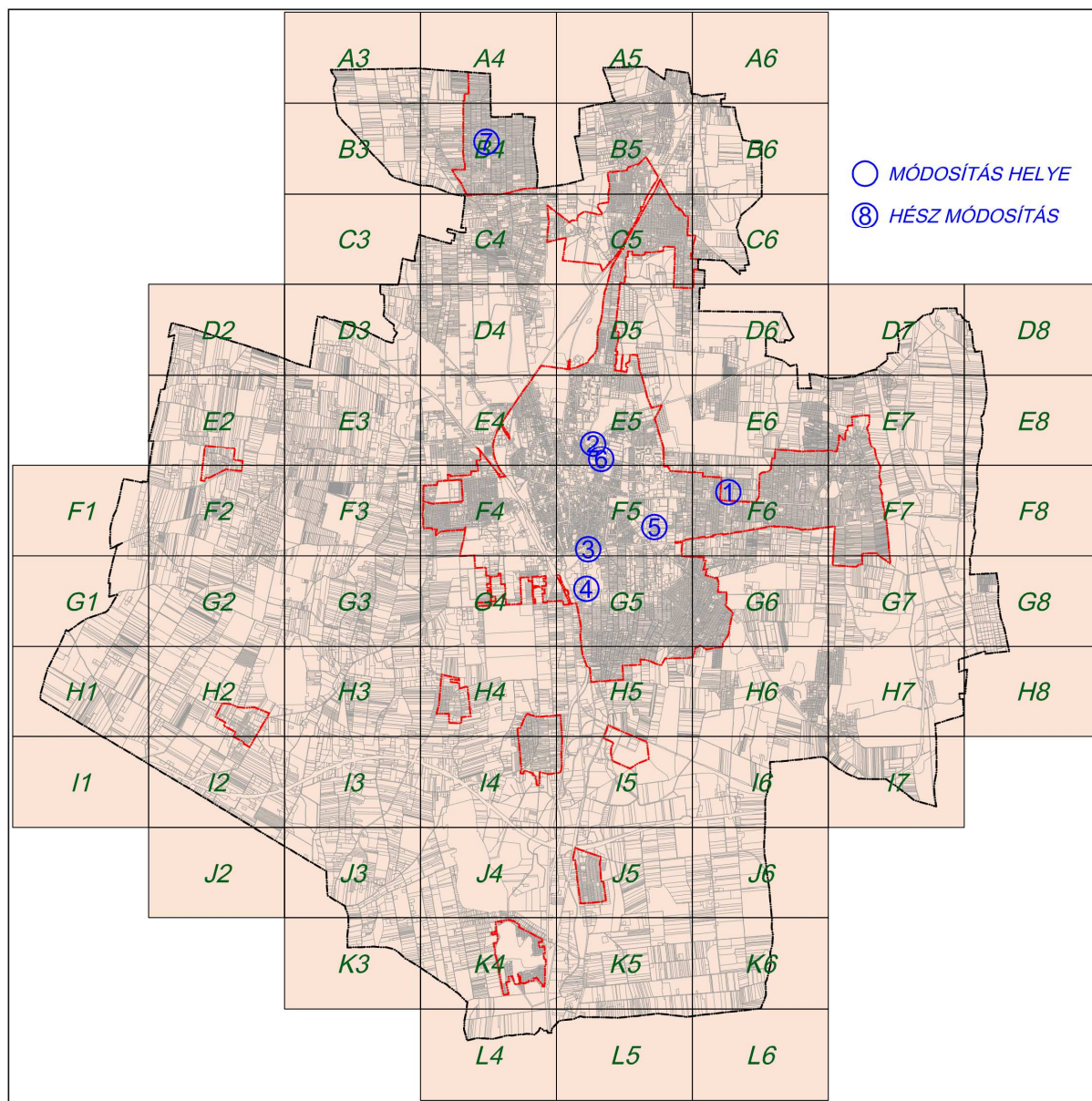
Jelen módosításaink esetében a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése. A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32.§ (4) bekezdése alapján a rendezési terv módosító eljárás az **egyszerűsített eljárás szabályai szerint lefolytatható**.

Módosítással érintett területek

Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
E.1.	154/2017. (X.6.)	F6-1	Moha utca – Mezsgye utca – Pirkadat utca – Nyíregyházi út által határolt tömb	Lakó és gazdasági övezet határának módosítása a 02116/80 hrsz.-ú ingatlan magába foglaló tömbben <i>Lke → Gk</i>
E.2.	154/2017. (X.6.)	E5-3	Pazonyi tér – Hunyadi utca – Belső krt. – Selyem utca által határolt tömb	Pazonyi tér – Hunyadi utca sarkán lévő másodrendű zöldfelület határának rendezése <i>Z-KK → Köá</i>
E.3.	162/2017. (X.24.)	F5-3	Váci Mihály utca - Maláta utca – vasút - Debreceni út által határolt tömb	Közlekedési célú közterület biztosítása a Debreceni út –Tünde utca mentén készülő kerékpárúthoz a 4211/2 hrsz.-ú ingatlanon <i>Z-KK → Köá</i>
E.4.	162/2017. (X.24.)	G5-1	Debreceni út – Tünde utca - 8237/13 hrsz.-ú út - 8237/10 hrsz.-ú út által határolt tömb	Közlekedési célú közterület biztosítása a Debreceni út –Tünde utca mentén készülő kerékpárúthoz a 8238 és 8244/1 hrsz.-ú ingatlanon <i>Ge → Köá, Kkő → Köá</i>
E.5.	162/2017. (X.24.)	F5-4	Tüzér utca – Orosi út – Gomba utca – Gyűrű utca által határolt tömb	Hulladékudvar kijelölése a 28176 és 28177 hrsz.-ú ingatlanokat érintően a Tüzér utca mentén <i>Lke → K</i>
E.6.	179/2017. (XI.28.)	E5-3	Géza utca - Mák utca sarkán lévő tömb	A 3120 hrsz.-ú ingatlan tömbje kertvárosias lakózónából (Lke) kisvárosi lakózónába (Lk) átsorolása <i>Lke → Lk</i>
E.7.	179/2017. (XI.28.)	B4-1	Csabagyöngye utca és a Kollégium utca közötti tömb	Csabagyöngye utca és a Kollégium utca közötti Településközponti vegyes zónák (Vt) övezeti határának rendezése
E.8.	-	HÉSZ	Nyíregyháza közigazgatási területe	HÉSZ módosítás



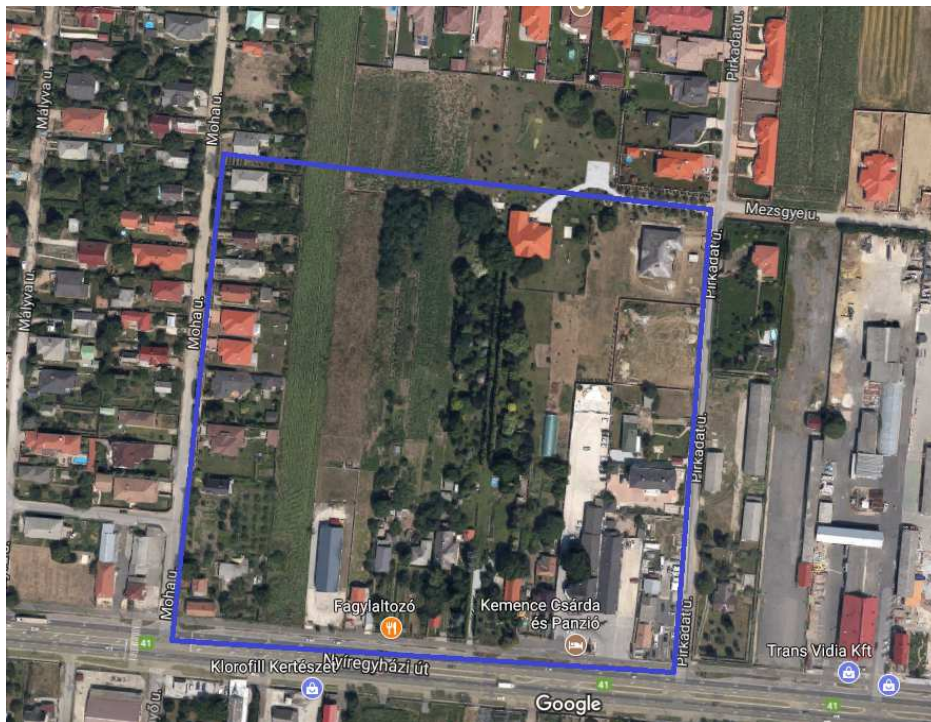
Áttekintő vázlat nyíregyháza közigazgatási területéről





Módosítással érintett területek lehatárolása

Sorsz.	Szelvényszám	Területlehatárolás
E.1.	F6-1	Moha utca – Mezsgye utca – Pirkadat utca – Nyíregyházi út által határolt tömb



A tervezési területek ortofotója (forrás: www.google.hu/maps)

Sorsz.	Szelvényszám	Területlehatárolás
E.2.	E5-3	Pazonyi tér – Hunyadi utca – Belső krt. – Selyem utca által határolt tömb



A tervezési területek ortofotója (forrás: www.google.hu/maps)



Sorsz.	Szelvényszám	Területlehatárolás
E.3.	F5-3	A Váci Mihály utca - Maláta utca – vasút - Debreceni út által határolt tömb



A tervezési területek ortofotója (forrás: www.google.hu/maps)

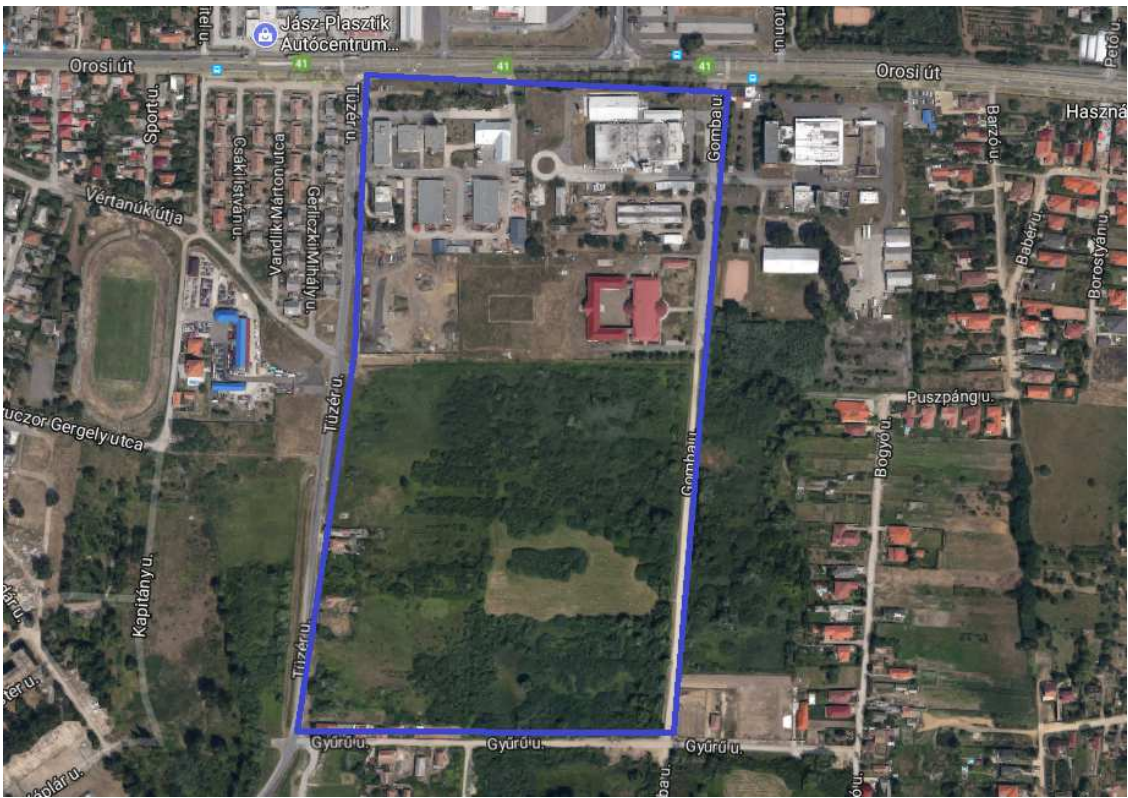
Sorsz.	Szelvényszám	Területlehatárolás
E.4.	G5-1	A Debreceni út – Tünde utca - 8237/13 hrsz.-ú út - 8237/10 hrsz.-ú út által határolt tömb



A tervezési területek ortofotója (forrás: www.google.hu/maps)

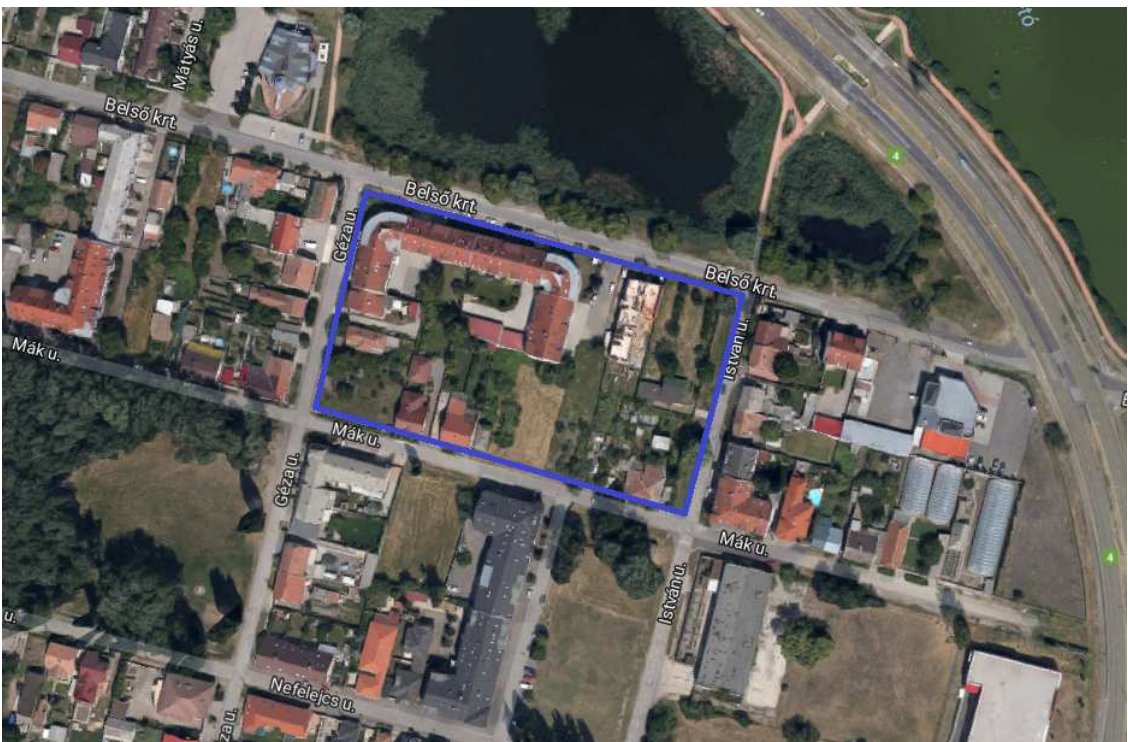


Sorsz.	Szelvényszám	Területlehatárolás
E.5.	F5-4	Tüzér utca – Orosi út – Gomba utca – Gyűrű utca által határolt tömb



A tervezési területek ortofotója (forrás: www.google.hu/maps)

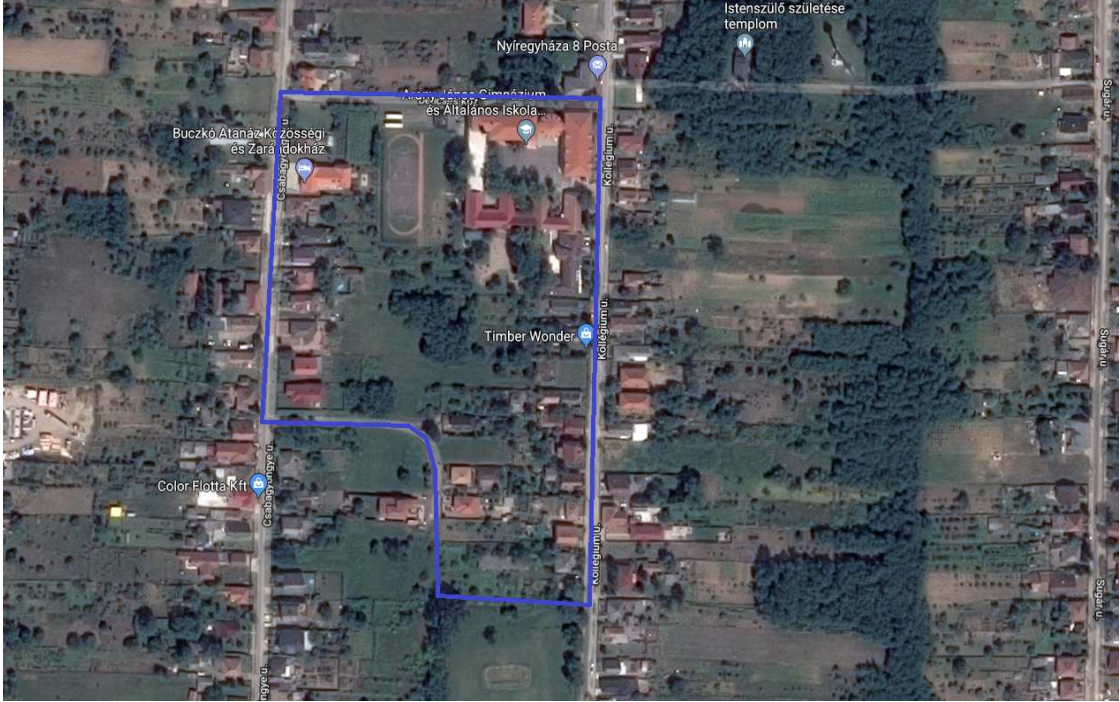
Sorsz.	Szelvényszám	Területlehatárolás
E.6.	E5-3	A Géza utca – Belső krt. – István utca – Mák utca által határolt tömb



A tervezési területek ortofotója (forrás: www.google.hu/maps)



Sorsz.	Szelvényszám	Területlehatárolás
E.7.	B4-1	A Csabagyöngye utca – Delicses köz – Kollégium utca - Atléta utca által határolt tömb.



A tervezési területek ortofotója (forrás: www.google.hu/maps)



E.1.	Lakó és gazdasági övezet határának módosítása a Moha-Mezsgye-Pirkadat-Nyíregyházi út tömbben		
Módosító eljárás típusa: egyszerűsített eljárás	Megindító bizottsági határozat: 154/2017. (X.6.)	Szelvénytípus: F6-1	
Módosítás célja:			
A 02116/80 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa kérte a kertvárosi lakóövezetből (Lke) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetbe (Gk) történő átsorolást az ingatlanától délre lévő övezeti határ módosításával. Az övezeti határ észak felé történő eltolása során a 10 m-es telken belüli kötelező zöldsáv is követni fogja az övezeti határt a gazdasági zóna felől.			
Módosítás várható hatása:			
A magántulajdonosok véghezvihatják fejlesztési elképzeléseiket a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetben			
Megjegyzés:			
A rendezési terv módosítását szakmailag támogathatónak tartjuk. Az átsorolásra kerülő ingatlanok tulajdonosai megrendelői megkeresés alapján írásban hozzájárultak a határvonal módosításához. A megrendelővel településrendezési szerződést kötünk, melyhez a telepítési tanulmány elkészült.			

E.2.	A Pazonyi tér – Hunyadi utca sarkán lévő másodrendű zöldfelület határának rendezése		
Módosító eljárás típusa: egyszerűsített eljárás	Megindító bizottsági határozat: 154/2017. (X.6.)	Szelvénytípus: E5-3	
Módosítás célja:			
A Pazonyi tér mellett, a Temetővel szemben nem igazán előnyös megjelenésű, városképi szempontból zavaró hatalmas térfal és óriásplakát erdő található. Ezt hivatott megszüntetni az a módosítási javaslat, ami szerint a Ferenc körút – Hunyadi utca sarkán lévő másodrendű zöldfelület határának rendezésével a 2573 hrsz.-ú ingatlan könnyebben beépíthetővé válna, igazodva a 2572/2 hrsz.-ú ingatlan épületéhez.			
Módosítás várható hatása:			
A magántulajdonosok véghezvihetik fejlesztési elképzeléseiket. Városképi szempontból pedig rendeződik a tömb megjelenése.			
Megjegyzés:			
A rendezési terv módosítását szakmailag támogathatónak tartjuk.			

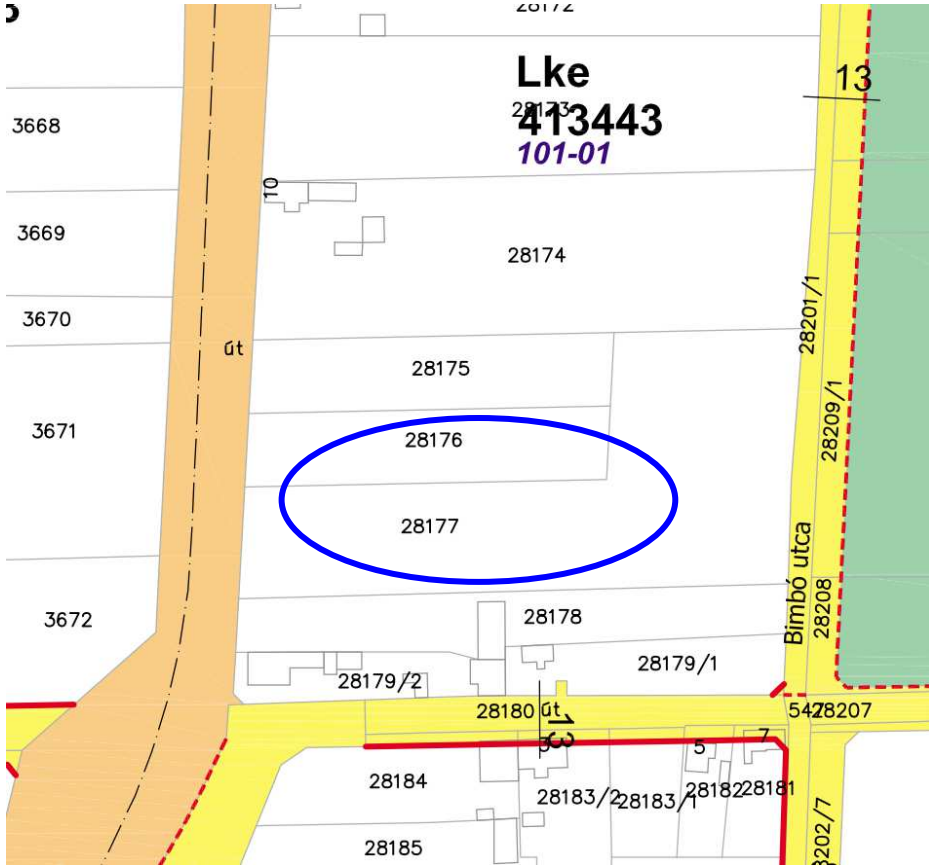


E.3.	Közlekedési célú közterület biztosítása a Debreceni út –Tünde utca mentén készülő kerékpárúthoz a 4211/2 hrsz.-ú ingatlanon		
Módosító eljárás típusa: egyszerűsített eljárás	Megindító bizottsági határozat: 162/2017. (X.24.)	Szelvényszám: F5-3	
Módosítás célja:			
Nyíregyháza MJV Önkormányzata a TOP-6.4.1-15-NY1-2016-00001 azonosító számú projekt keretében Nyíregyháza, Debreceni út (Kígyó utcától) –Tünde utca – Kállói út – Kert u. és Kállói út – Csárda utca közötti szakaszon kerékpáros létesítmény megvalósítását tervezi, ehhez szükségessé vált a város szabályozási tervének módosítása. A 4211/2 hrsz.-ú ingatlanon másodrendű nem közlekedési célú zöldterületen halad a kerékpárút nyomvonala, ehhez közlekedési célú közterületet kell kijelölni.			
Módosítás várható hatása:			
Az Önkormányzat véghezviheti fejlesztési elképzeléseit, a tényleges területfelhasználás és a szabályozási terv közötti összhang megteremtődik.			
Megjegyzés:			
A rendezési terv módosítását szakmailag támogathatónak tartjuk. A rendezési tervi módosítás önkormányzati beruházás érdekében történik, annak költségeit az Önkormányzat vállalja.			



E.4.	Közlekedési célú közterület biztosítása a Debreceni út –Tünde utca mentén készülő kerékpárúthoz a 8238 és 8244/1 hrsz.-ú ingatlanon		
Módosító eljárás típusa: egyszerűsített eljárás		Megindító bizottsági határozat: 162/2017. (X.24.)	Szelvénytípus: G5-1
Módosítás célja:			
Nyíregyháza MJV Önkormányzata a TOP-6.4.1-15-NY1-2016-00001 azonosító számú projekt keretében Nyíregyháza, Debreceni út (Kígyó utcától) –Tünde utca – Kállói út – Kert u. és Kállói út – Csárda utca közötti szakaszon kerékpáros létesítmény megvalósítását tervezi, ehhez szükségessé vált a város szabályozási tervének módosítása. A kerékpárút nyomvonala a 8238 hrsz.-ú ingatlanon Egyéb ipari gazdasági zónában (Ge), a 8244/1 hrsz.-ú ingatlanon Különleges közlekedési zónában (Kkö) halad a szabályozási terv szerint, közlekedési célú közterületet kell kijelölni a sávjában a megfelelő területfelhasználáshoz.			
Módosítás várható hatása:			
Az Önkormányzat véghezviheti fejlesztési elképzeléseit, a tényleges területfelhasználás és a szabályozási terv közötti összhang megteremtődik.			
Megjegyzés:			
A rendezési terv módosítását szakmailag támogathatónak tartjuk. A rendezési tervi módosítás önkormányzati beruházás érdekében történik, annak költségeit az Önkormányzat vállalja.			



E.5.	Hulladékudvar kijelölése a 28176 és 28177 hrsz.-ú ingatlanokon a Tüzér utca mentén		
Módosító eljárás típusa: egyszerűsített eljárás	Megindító bizottsági határozat: 162/2017. (X.24.)	Szelvénytípus: F5-4	
Módosítás célja:			
A Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Szilárdhulladék-gazdálkodási Társulat a KEHOP 3.2.1. számú pályázattal 2018. évben hulladékudvar létesítését kívánja megvalósítani a 28177 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú és a 28176 hrsz.-ú magántulajdonban lévő ingatlanokon a Tüzér utca mentén. A valós területigényekhez a szabályozási terv módosítása szükséges: olyan különleges beépíthető övezetet kell kijelölni a 28176 és 28177 hrsz.-ú ingatlanokat érintően, amiben hulladékudvar elhelyezhető.			
Módosítás várható hatása:			
A Társulat véghezviheti fejlesztési elképzeléseit, a majdani területfelhasználás és a szabályozási terv közötti összhang megteremtődik.			
Megjegyzés:			
A rendezési terv módosítását szakmailag támogathatónak tartjuk. A rendezési tervi módosítás önkormányzatot érintő beruházás érdekében történik, annak költségeit az Önkormányzat vállalja.			
			



E.6.	Géza utca - Mák utca sarkán lévő tömb kertvárosias lakózónából (Lke) kisvárosi lakózónába (Lk) sorolása		
Módosító eljárás típusa: egyszerűsített eljárás	Megindító bizottsági határozat: 179/2017. (XI.28.)	Szelvénytípus: E5-3	
Módosítás célja:			
A 3120 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa kérte, hogy tárgyi területet kertvárosias lakózónából (Lke) kisvárosi lakózónába (Lk) soroljuk át. A tömb egységes kialakíthatósága érdekében szakmailag indokolt a területfelhasználási mód megváltoztatása.			
Módosítás várható hatása:			
A tényleges területfelhasználás és a szabályozási terv közötti összhang megteremtődik, egy tömbben lévő ingatlanokra azonos előírások tarthatnak.			
Megjegyzés:			
A rendezési terv módosítását szakmailag támogathatónak tartjuk. Az egységes városkép kialakíthatósága érdekében történik a módosítás, annak költségeit az Önkormányzat vállalja.			



E.7.	A Csabagyöngye utca és a Kollégium utca közötti Településközponti vegyes zónák (Vt) övezeti határának rendezése	
Módosító eljárás típusa: egyszerűsített eljárás	Megindító bizottsági határozat: 179/2017. (XI.28.)	Szervényszám: B4-1
Módosítás célja: A 16003 és 16005 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosa kérte, hogy ingatlanjai értékesíthetősége érdekében az azokat kettészelő övezeti határt az iskolával közös telekhatárra illesszük. A Nyíregyházi Tankerületi Központ nyilatkozata szerint a 16004 hrsz.-ú ingatlanon lévő iskola területét nem szándékoznak a meglévőhöz képest bővíteni, az övezeti határ a telekhatárra illeszthető.		
Módosítás várható hatása: A magáningatlan tulajdonos értékesítheti telkeit, az iskola mentesül felesleges költségektől.		
Megjegyzés: A rendezési terv módosítását szakmailag támogathatónak tartjuk. A rendezési tervi módosítás önkormányzati érintettsége révén annak költségeit az Önkormányzat vállalja.		



E.8.	HÉSZ MÓDOSÍTÁS		
Módosító eljárás típusa: egyszerűsített eljárás	Megindító bizottsági határozat:	Szelvénytípus: -	
Módosítás célja:			
A Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) zárt sorú általános beépítési módra vonatkozó előírásainak módosítása szükséges annak érdekében, hogy a 70 m-t meghaladó telekmélységű zárt sorú beépítési módú telkek optimálisan beépíthetők legyenek. A HÉSZ 21.§ (7) bekezdése az alábbi bekezdéssel egészülne ki: „f) A hátsó kert kivételével a telek teljes területe építési helyként figyelembe vehető az alábbiak szerint: Amennyiben a telekmélység meghaladja a 70m-t, lakások kialakításakor az utcafronti 15 m-es zárt sorú beépítésen túl a telek belsejében több épület is elhelyezhető zárt sorú és szabadonálló - telepszerű telepítéssel a szomszédos telek beépítését nem akadályozva az övezetre vonatkozó és egyéb előírások betartása mellett.”			
Módosítás várható hatása:			
A 70 m-t meghaladó telekmélységű zárt sorú beépítési módú telkek esetében a telkek beépíthetősége optimálisabb lehet, az övezetre vonatkozó beépítési százalék jobban kihatározhatóvá válik, és a valóságban kialakult állapothoz igazodva – a szomszédos ingatlanokhoz hasonlóan - épülhetnének be a telkek.			
Megjegyzés:			
A HÉSZ módosítását szakmailag támogathatónak tartjuk.			
A teljes Nyíregyháza közigazgatási területére vonatkozik a módosítási javaslat.			



NYÍREGYHÁZA SZABÁLYOZÁSI TERVEK JELMAGYARÁZATA KÖTELEZŐ RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEMEL

Nem települési döntési szint	Települési döntési szint
FELÜLETEK	
	I.rendű közlekedési célú közterület
	II.rendű közlekedési célú közterület
	I.rendű nem közlekedési és nem vízgazdálkodási célú közterület (zöldterület, egészségügyi és védendő)
	I.rendű vízgazdálkodási célú közterület - vízfelület és szárazulat
	II.rendű nem közlekedési célú közterület (közter, csak belterületen és külterületi beépítésre szánt területen belül)
	Telken belüli kötelező zöldfelület (védőfásítás területe)
	A védő- és korlátozási területek összsvont területe nem közterületen (ha országos előírásokból következnek, nem települési döntési szint)
	Közösségi funkcióhoz kapcsolódó zöldfelület
	Építési hely *
	A telek mélyfakvász területe, melyen a természetes növényállomány megőrzendő, nem feltölthető, tereprendezéssel nem éríthető, 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 oldalszármak
HATÁRVONALAK	
	Tervezett belterület határa
	Beépítésre szánt terület határa külterületen
	Sajátos előírások területének határa a terület sorszámaival
	Elővásárlási joggal érintett terület határa
	Városkapu zóna határa
	Védőterületek határa
	Építési övezetek, övezetek határa és jele (a színek határa egyben övezet-határ is, ilyenkor nem kerül külön jelölésre az övezethatár)
	Műemléki környezet határa
	Régészeti terület határa (védett, ill. védelemre javasolt)
	Helyi védettségű településszerkezet
	Helyi védettségű településkép
	Helyi védettségű temető
	Országos jelentőségű természetvédelmi terület (ex lege védett)
	Természeti terület határa
	Helyi jelentőségű védett, ill. védelemre javasolt természetvédelmi terület határ
	Hydrogeológiai védelmi zóna határa
	Bányatelek határa (országos érvényű jogszabályok szerint)
	Jelentős szinbeli gépjárműparkoló területének határa gépjárműszámmal
	Jelentős szinbeli gépjárműútatóló területének határa gépjárműszámmal (fejlesztés szerinti gépjárműszámmal)
	Parkolóház gépjárműszámmal
	Terepszint alatti építési hely (egyedi előírás esetén beépítési százalék megadásával)
	Terepszint feletti (közterület feletti) építési hely

Nem települési döntési szint	Települési döntési szint
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 csatlakozott ill. korlátozott forgalmú gépjármű út tengelye
	Ónálló vagy kijelölt kerékpárút tengelye
	Ónálló gyalogút tengelye, ha az nem díszburkolaton van
	22 Szabályozási szélesség
	Zajvédő fal
	Telektömbre vonatkozóan telekalakítási terv készítenő

PONTSZERŰ VAGY JELKÉPES ELEMEL	
	Tranzformátor helye
	Egyes telkekre, építési helyre, építési vonalra, vonalszakaszra vonatkozó javasolt utcai építménymagasság
	Tervezett híd (döntési szint nem települési, ha a híd számozott országos útvonalon van)
	Szintbeni út-vasút keresztveződés
	Mélygarázs
	Tervezett aluljáró (döntési szint nem települési, ha az aluljáró számozott országos útvonalon van)
	Kötelezően megépítendő áthajtó ill. átjáró
	Tervezett árkád
	Megszüntető jel
	A biológiai aktivitásérték telken belül, ill. a szomszédos közterületeken pótlandó

TÁJÉKOZTATÓ RAJZI ELEMEL (melyekhez nem tartozik szabályozási előírás)	
	Közelkedésből származó zaj mérése javasolt
	Tervezett telekhatár
	Magánút
	Oldalsó telekhatáron való összeépítés lehetősége (zártudvar)
	Rekultivációs terület határa
	Repülőter felszállópálya tengelye
	Jelentős védőterület igénylő elektromos távvezeték
	Jelentős védőterület igénylő gázvezeték
	Meglévő töltőállomás helye
	Kunhalom
	Földhivatali alaptérképen nem szereplő épület

MEGJEGYZÉS: * Kötelező, amennyiben a szabályozási területen jelölt építési telek határai nem változnak. Válasz esetén az építési hely határait elvi építési engedély keretében kell tisztázni.

VONALAS ELEMEL ÁBRÁZOLÁSI HIERARCHIÁJA (FEDETTSÉGI SORRENDJE)	
1. Települési közigazgatási határa	
2. Belterületi határ	
3. Szabályozási vonal	
4. Beépítésre szánt terület határa (külterület)	
5. Építési övezetek, övezetek elválasztó határvonal	
6. Telekhatár	
Művi védelmi határvonalak	
1. Műemléki környezet határa	
2. Helyi települési értékvédelmi terület határa	
Táj- és természetvédelmi határvonalak	
1. Tájvédelmi körzet határa	
2. Országos természetvédelmi terület határa	
3. Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa	

SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEL

Ln 215465 Építési övezet jele	
Ln	a betű azt jelzi, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik (melyik területfelhasználási egységbe tartozik).
Rendeltetési zónák jele és megnevezése	
Beépítésre szánt területen belül	
Ln	nagyvárosias lakó-zóna
Lk	kisvárosias lakó-zóna
Lke	kertvárosias lakó-zóna
Lf	falusias lakó-zóna
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	üdülőtér-üzem üdülőtér
Üh	hétvégház-üzem üdülőtér
Lke	különleges kereskedelmi célú zóna
KIO	különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével >= 10% beépítettséggel
Lho	különleges honvédelmi zóna
Lk	különleges hulladék elhelyezésére szolgáló zóna
Lko	különleges városüzemeltetési célokat szolgáló kertészeti zóna
Lko	különleges közlekedési zóna
Beépítésre nem szánt területen belül	
LÖA	általános közlekedési zóna
LÖK	vasúti közlekedési zóna
Z	körpark zóna
Ev	védelmi rendeltetésű erdő-zóna
Ee	egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdő-zóna
Eg	gazdasági rendeltetésű erdő-zóna
Mk	mezőgazdasági kertesi zóna
Ma	mezőgazdasági általános zóna
Mko	korlátozott használatú mezőgazdasági zóna
VG	vízgazdálkodási zóna
Im	különleges beépítésre nem szánt terület
Ln..... az első szám azt jelzi, hogy az építési övezet melyik építészeti karakterbe tartozik	
1.	beváros
2.	polgárvárosi
3.	mezővárosi
4.	belső kertvárosi
5.	külső kertvárosi
6.	tanyabokros
7.	egyéb
Ln..... a második szám azt jelzi, hogy az építési övezet kialakult vagy nem kialakult kategóriába tartozik	
0.	kialakult
1.	nem kialakult
Ln..... a harmadik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben milyen beépítési mód alkalmazható	
1.	szabadonálló - telepszerű
2.	szabadonálló - általános
3.	oldhatatlanul álló
4.	árkos
5.	zártkörű - általános
6.	zártkörű - kertesi
0.	adottságtól függően
X,Y,Z	sajátos előírásként meghatározott
Ln.....X, a negyedik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legkisebb építési 'telek nagysága	
1	180 m ²
2	450 m ²
3	600 m ²
4	720 m ²
5	1000 m ²
6	1500 m ²
7	2500 m ²
8	4000 m ²
9	10000 m ²
0	adottságtól függően
X,Y,Z	sajátos előírásként meghatározott
Ln.....X, a ötödik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	
1	= < 5%
2	= < 15%
3	= < 20%
4	= < 30%
5	= < 40%
6	= < 50%
7	= < 60%
8	= < 80%
9	= < 100%
X,Y,Z	sajátos előírásként meghatározott
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	adottságtól 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

