

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
KÖZGYŰLÉSÉNEK**

28 /2020 (X.30.) 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**

(Rendezési terv módosítása összevont 10 területen egyszerűsített eljárásban)

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése

az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában, a 62. § (6) bekezdés 6.) pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 41. § (2), 42. § (4) bekezdésében és 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal 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 – Légügyi Hivatal

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

Miniszterelnökség Örökségvédelmi Hatósági Főosztály, Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztály

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

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

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatala Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály

Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály

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 Állami Főépítészre záró szakmai véleményének megadásával,

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága, valamint Nyíregyháza Megyei Jogú Város Jogi, Ügyrendi és Etikai Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Módosító rendelkezések

1.§. Az Ör 36. § (14) bekezdése helyére az alábbi rendelkezések lépnek:

„(14) NAGYKÖRÚTON BELÜLI TERÜLETEK (14. sorszámú) SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI

a) *A zóna területén belül garázs rendeltetésének megváltoztatása csak abban az esetben engedélyezhető, ha az előírt parkolóhely – ezen belül a lakások 50%-ához a fedett gépjárműtároló – telken belül, a zónára meghatározott legkisebb zöldfelület megtartásával biztosítható.*

b) *Vegyes zónákra vonatkozó építési övezeti előírások*

1. *a Vt 215356 jelű – a Rákóczi Ferenc – Búza – Bethlen Gábor – Mező utcák által határolt tömbökben elhelyezkedő - településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások*
 - 1.1 *maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt, utcafronton legfeljebb 5, mögötte legfeljebb 4 szint lehet;*
 - 1.2 *eltérő építési övezethez csatlakozó építmény esetén, az övezethatártól mért 10,0 méteres sávban a megengedett szintszám – tetőtéri szinttel együtt – legfeljebb 4 lehet.*
 - 1.3 *II. rendű közlekedési célú közterülettel határos oldalon a maximális terepszint feletti szintszám legfeljebb 3 szint lehet, az I. és a II. rendű közlekedési célú közterület csatlakozási pontjától számított – a II. rendű közlekedési célú közterület mentén - 15,0 métert követően. „*

2.§. Az Ör 36. § (2) f) pontja helyére az alábbi rendelkezések lépnek:

„ f) Településközpont vegyes zónákra vonatkozó építési övezeti előírások

1. *A Vt 115X6Y jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások*
 - 1.1 *legkisebb telekszélesség: 20 m,
legkisebb telekmélység: 40 m
legkisebb telekterület: 800 m²*
 - 1.2 *legnagyobb beépíthetőség: 50%, sarokteleknél 75%*
 - 1.3 *legkisebb zöldfelület: 20%*
 - 1.4 *legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 11-12,5 m*
 - 1.5 *maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt
- 11,0 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 4,
- 11,01-12,5 m építménymagasság között legfeljebb 5.*
2. *A Vt 115X6Z jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások*
 - 2.1 *legkisebb telekszélesség: 20 m,
legkisebb telekmélység: 40 m
legkisebb telekterület: 800 m²*
 - 2.2 *legnagyobb beépíthetőség: 50% sarokteleknél 60%*
 - 2.3 *legkisebb zöldfelület: 20%*
 - 2.4 *legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 9,5-11 m*
 - 2.5 *maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt legfeljebb 4.*
3. *A Vt 21536Z jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások:*

- 3.1 legkisebb telekszélesség: 20 m, ha kisebb, tovább nem csökkenthető
legkisebb telekmélység: 30 m, ha kisebb, tovább nem csökkenthető
legkisebb telekterület: 600 m²
- 3.2 legnagyobb beépíthetőség: 50% sarokteleknél 60%
- 3.3 legkisebb zöldfelület: 20%
- 3.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 6,5-8,0 m
- 3.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt
 - 6,5 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 2,
 - 6,51-8,0 m építménymagasság között legfeljebb 3.
4. A Vt 2153XZ jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
 - 4.1 legkisebb telekszélesség: 20 m, ha kisebb, tovább nem csökkenthető
legkisebb telekmélység: 30 m, ha kisebb, tovább nem csökkenthető
legkisebb telekterület: 600 m²
 - 4.2 legnagyobb beépíthetőség: 80%
 - 4.3 legkisebb zöldfelület: a be nem épített terület 50%
 - 4.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 6,5-12,5 m, kivéve saroktelkeken, ahol az építménymagasság maximuma 12,5 m lehet
 - 4.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt
 - 6,5 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 2,
 - 6,51-8,0 m építménymagasság között legfeljebb 3.
 - 4.6 új épület létesítése és meglévő épület bővítése esetén:
 - a) szomszédos telek belső udvara felé tűzfalás homlokzatképzés nem megengedett,
 - b) az utcafronti épülettömeg mélységét a szomszédos telkeken álló épületekhez igazodóan kell kialakítani.
 - c) épületek csak a szabályozási tervlapon jelölt oldalhatárokon csatlakoztathatóak tűzfalasan.
 - d) oldalhatárra telepített, telekbelső felé elnyúló tűzfalasan csatlakozó épületszárny mélységi méretének maximumát az alábbiak figyelembe vételével kell meghatározni:
 1. szomszédos belső udvar felé néző tűzfalszakaszok nem kialakíthatók,
 2. a szomszédos telken álló épületszárny mélységével megegyezőnek kell lennie,
 3. Amennyiben a szomszédos telken lévő épületszárnyhoz való igazodás annak állaga, minősége, értéke miatt nem indokolt, úgy az OTÉK minimális hátsókertre vonatkozó minimális méretének betartása a mérvadó, (kivételem védett épület és a jelen bekezdés 5.) pontjában foglalt esetek,
 - e) kizárólag a szabályozási terven jelölt helyeken hátsó telekhatárig elnyúló épületszárnyak kialakíthatók zártudvaros beépítést eredményezve:
 1. meglévő, hátsó telekhatárig elnyúló épülethez csatlakozással, illetve meglévő épület bővítésként, hátsó telekhatáron tűzfalás kialakítással.
 2. Az esetben, ha a szabályozási lapon jelölt hely engedélyje alapján első ütemben az egyik oldali telek beépítésekor telekhatárig nyúló épület kerül kialakításra, úgy az oldalszárnyal szemközti telek beépítésekor az épületnyúlványnak kötelezően csatlakoznia kell a szembe szomszédos, meglévő, telekhatáron álló épületszárnyhoz, tűzfalás kialakítással.
 - f) oldalhatárra telepített, telekbelső felé elnyúló tűzfalasan csatlakozó épületszárny magassági méretének maximumát az alábbiak figyelembe vételével kell meghatározni:
 1. szomszédos belső udvar felé néző tűzfalszakaszok nem kialakíthatók.
 2. A szomszédos telken álló épületszárny magasságával megegyezőnek kell lennie, kivétel
 3. az esetben, ha az épületbővítés során az épület szerkezete, funkcionális elrendezése az igazodást nem teszi lehetővé, illetve az épület védettséget élvez,
 4. új épület létesítése esetén a szomszédos épület magasságához való igazodást annak állaga, minősége, értéke miatt nem indokolt, úgy ez esetben az építési övezetre előírt maximum érték a mérvadó.

g) Telekosztás esetén, a kialakuló és a telekosztás után fennmaradó új telek utcafronti szélességi mérete 17 méternél keskenyebb nem lehet. A telekosztás során új tűzfalasan csatlakoztatható telekhatárok nem kialakíthatóak és a telek beépítésének oldalkertre vonatkozó feltételeit az OTÉK vonatkozó előírásai szerint, az egyéb beépítési paraméterek és jellemzők meghatározásakor az OTÉK és a HÉSZ vonatkozó előírásait kell teljesíteni.

h) Térszín alatti beépítés esetén

1. kizárólag parkoló és kiskereskedelmi rendeltetést kiszolgáló raktárfunkciók helyezhetők el.
2. a beépítés mértéke a szabályozási tervlapon jelölt ingatlanok esetében 100%, egyéb esetekben a felszíni maximális beépítés mértékétől maximum 20%-al megnövelt érték lehet.
3. zártudvaros kialakítással érintett szembe szomszédos telkek térszín alatti parkolói összeépíthetők, telekhatár alatt (is) húzódó tűzfalszakaszok és az átjárók tűzvédelmi előírásoknak való megfeleltetése mellett.

i) Építési övezetben meghatározott zöldfelületi minimum értéktől való eltérés: új épület létesítése esetén az épület alatti 80% vagy azt meghaladó térszín alatti parkoló kialakítása esetén a felszínen be nem épített terület min 50%-án teljesített min.: 30 cm intenzív zöldtető kialakítása megengedett. 100%-os térszín alatti beépítés esetén a zöldfelületre vonatkozó előírások az OTÉK 5.számú mellékletében a tetőkertekre előírt kompenzációval számítandó.

5. A Vt 200000 jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások

5.1 legkisebb telekszélesség: kialakult, tovább nem csökkenthető

legkisebb telekmélység: kialakult, tovább nem csökkenthető

legkisebb telekterület: kialakult, tovább nem csökkenthető

5.2 legnagyobb beépíthetőség: kialakult, tovább nem növelhető

5.3 legkisebb zöldfelület: 10%

5.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: kialakult, a meglévő épületmagasság értéke a magasabb rendű út felé, az épületmagasság nem növelhető.

6. A Vt 7126XY jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások

6.1 legkisebb telekszélesség: 30 m,

legkisebb telekmélység: 50 m

legkisebb telekterület: 1500 m²

6.2 legnagyobb beépíthetőség: 80%

6.3 legkisebb zöldfelület: a be nem épített rész 50%-a

6.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 9,5-12,5 m

6.5 maximális terepszint feletti szintszámok tetőtéri szinttel együtt

- 9,5 m-es építménymagasság esetén legfeljebb 4,

- 9,51-12,5 m építménymagasság között legfeljebb 5.”

3.§. Az Ör. 36. § (4) i) pontja az alábbi 3. alponttal egészül ki:

„ 3. A Vt 115X75 jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások

3.1 legkisebb telekszélesség: 18 m,

legkisebb telekmélység: 30 m

legkisebb telekterület: 500 m²

3.2 legnagyobb beépíthetőség: 60%

3.3 legkisebb zöldfelület: 20%

3.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 7,5-9,5 m.”

4.§. Az Ör. 1. számú mellékletét képző szabályozási tervek módosítását jelen rendelet 2. mellékletében lévő egyszerűsített eljárás szerinti összevont 10 beavatkozási pontra jóváhagyja.

II. Záró rendelkezések

5. §.(1) Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba és a következő napon hatályát veszíti. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően induló ügyekben alkalmazni kell.

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

Nyíregyháza, 2020. október 29.


Dr. Kovács Ferenc
polgármester




Dr. Szemán Sándor
címetes főjegyző

Ezt a rendeletet 2020. október hó 30. napján kihirdetem.

Nyíregyháza, 2020. október 30.




Dr. Szemán Sándor
címetes főjegyző

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

i n d o k o l á s a

Általános indokolás

A rendelet módosítását az indokolta, hogy a módosított szabályozás révén a vállalkozásfejlesztés, az infrastruktúra-fejlesztés megindulhat a beavatkozási területeken, a lakossági érdekek is érvényesülnek.

Részletes indokolás

1. – 3. §-okhoz

A Mező utca - Rákóczi Ferenc utca - Búza utca - Bethlen Gábor utca által határolt területen, valamint a HÉSZ szövege és a szabályozási terv összhangjának megteremtése érdekében.

4. §-hoz

A módosítások a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlapokban történnek ezen rendelet 2. mellékletében szereplő több eljárásból összevont 10 területen az egyszerűsített eljárás szabályai szerint.

5. §-hoz

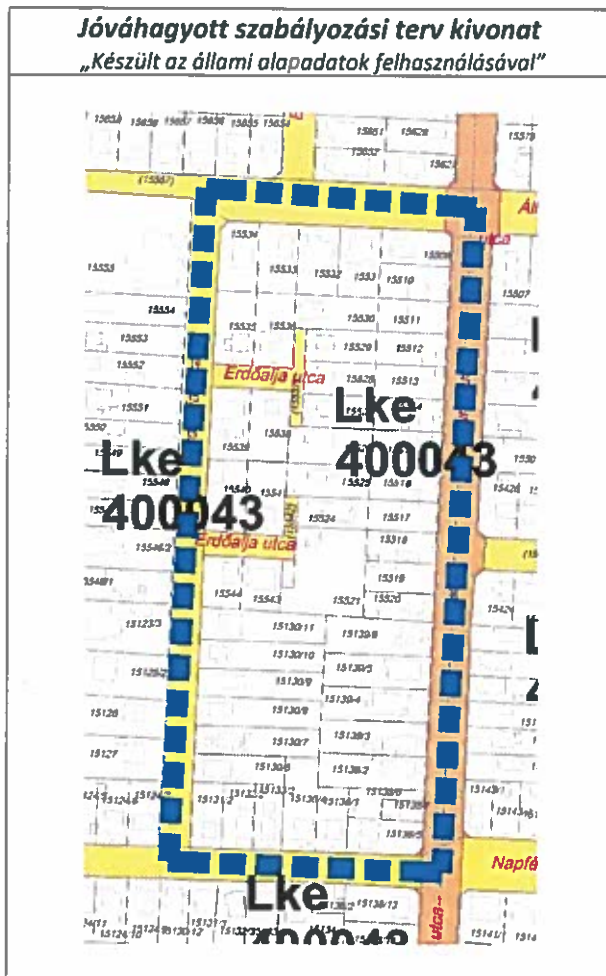
A rendelet kihirdetést követően a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 43.§-a alapján léptethető hatályba.

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÖZGYŰLÉSÉNEK

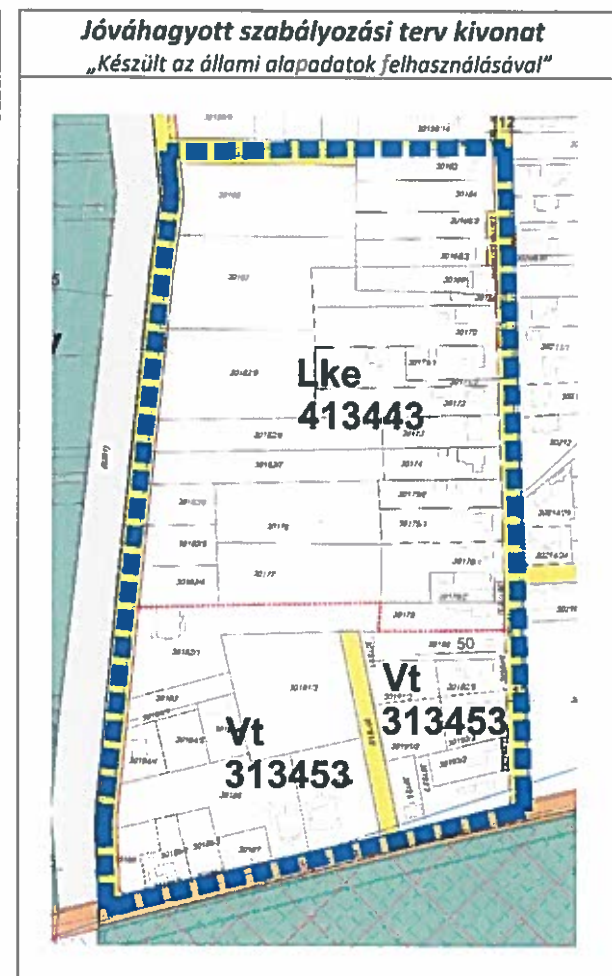
28/2020. (X. 30.) önkormányzati
rendeletének 1. melléklete

MÓDOSÍTÁSOK II. - Egyszerűsített eljárás módosításai összevont 10 beavatkozási ponton

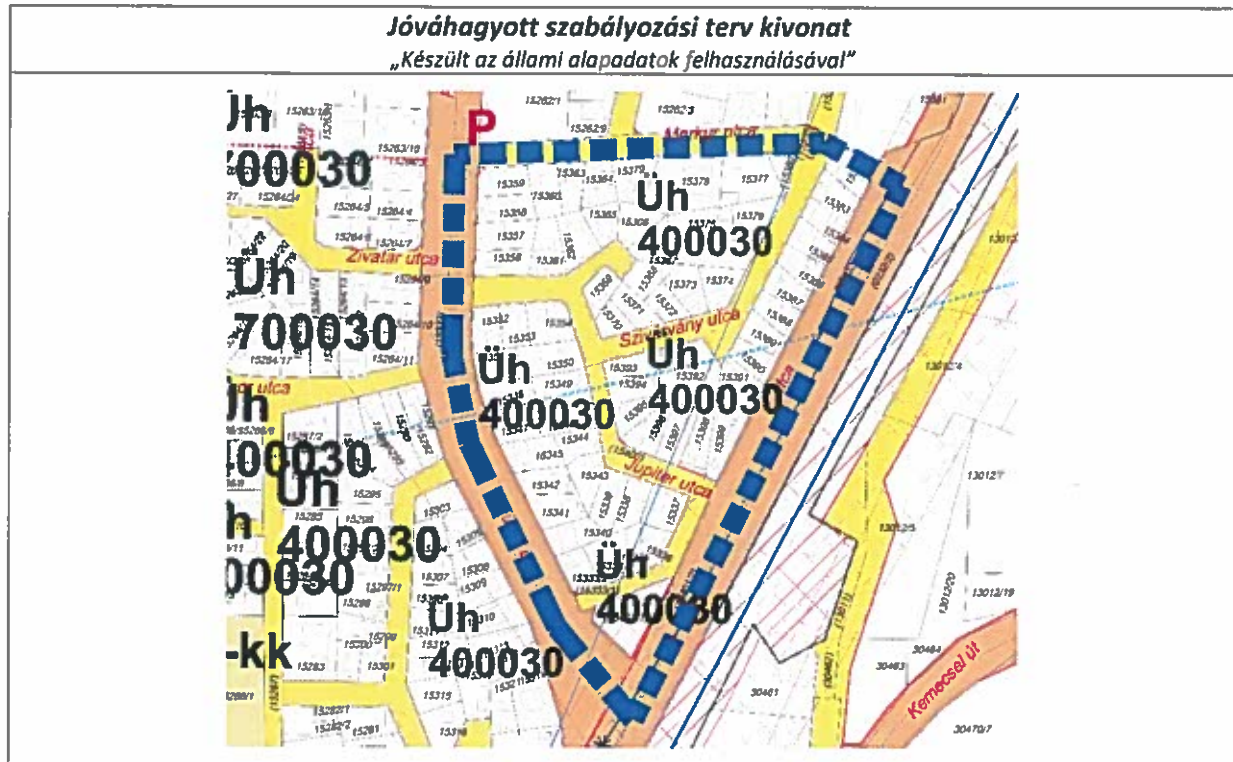
1. Beavatkozási pont



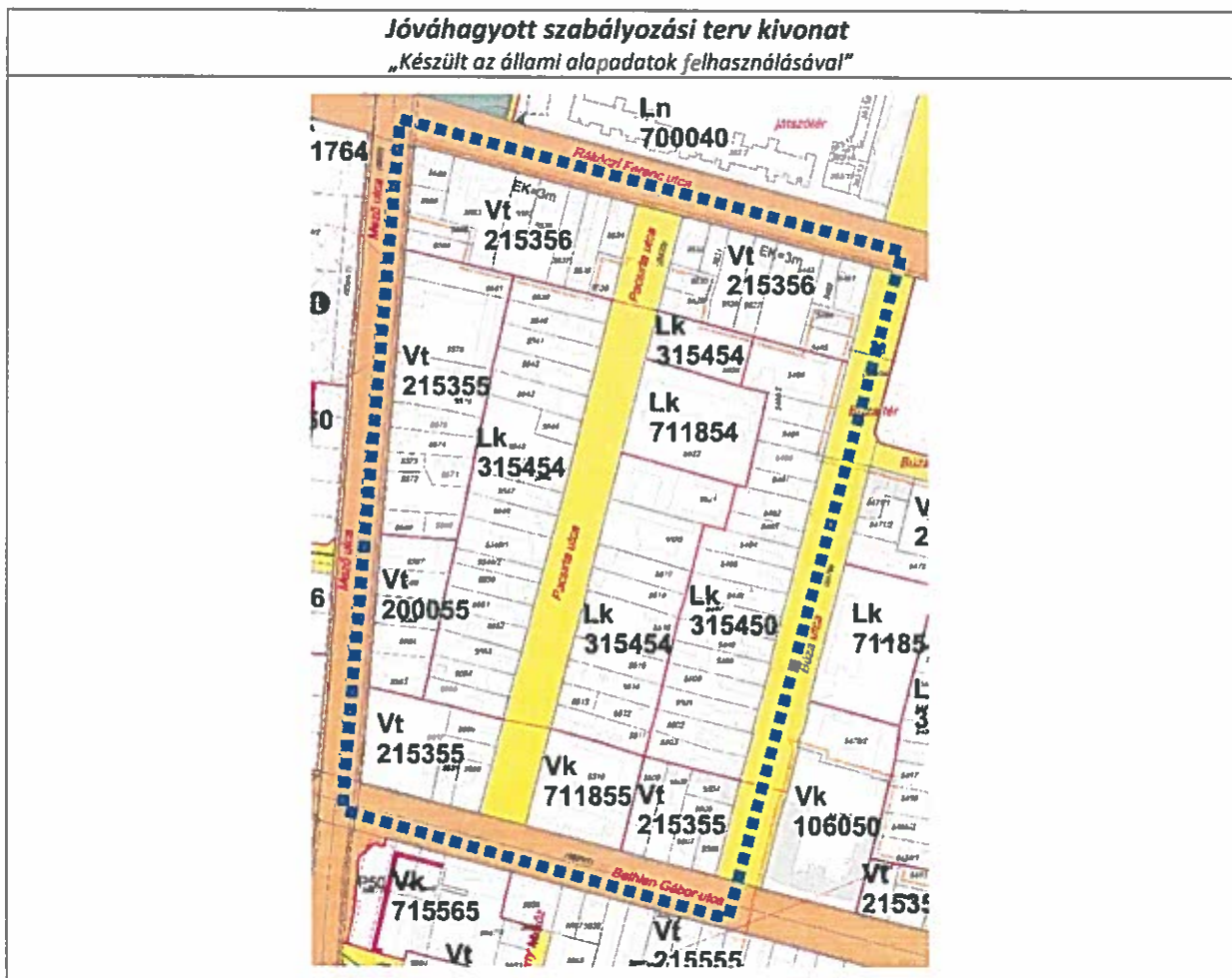
2. Beavatkozási pont



3. Beavatkozási pont



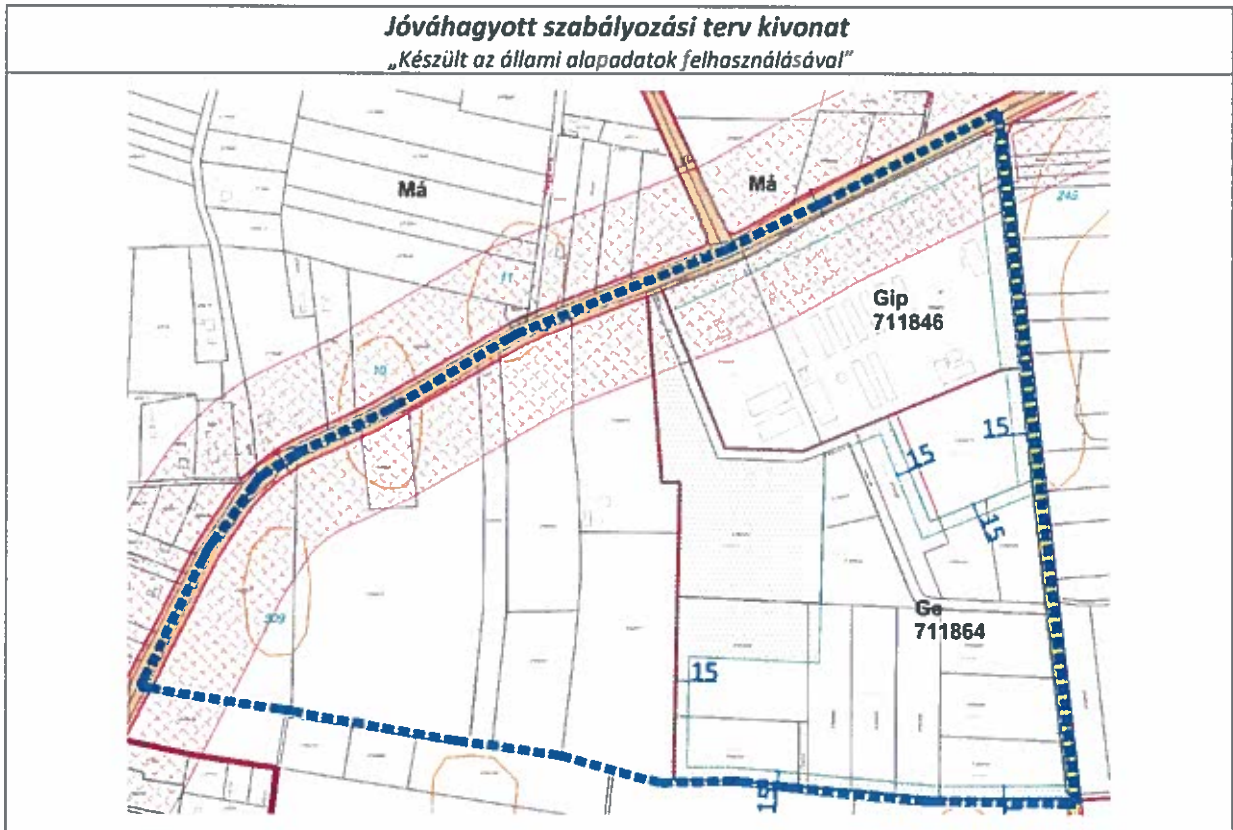
4. Beavatkozási pont



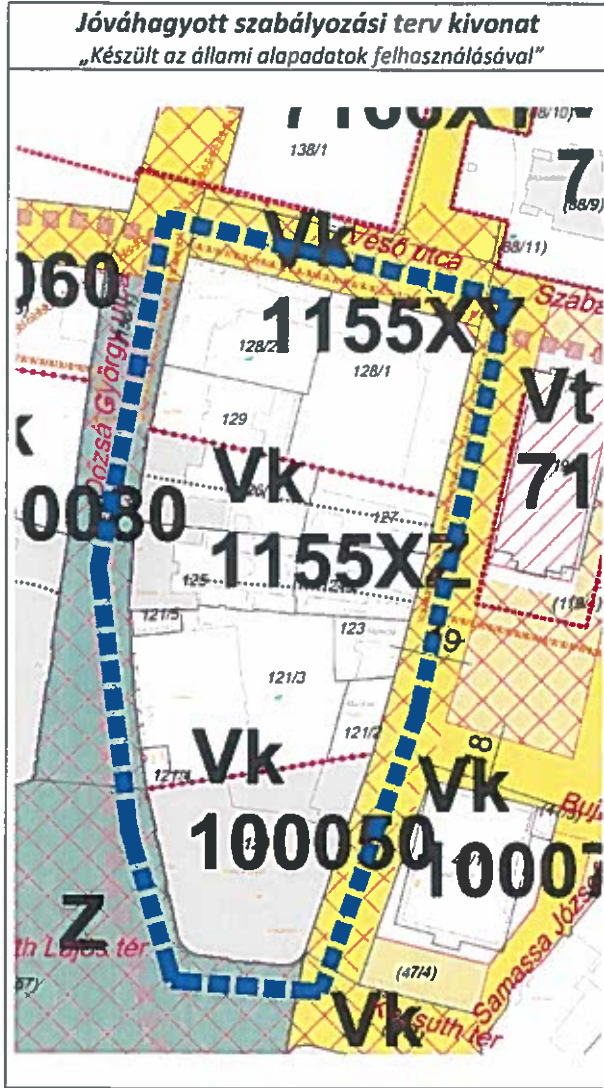
5. Beavatkozási pont

Az 5. beavatkozási ponton a módosítási tervezet elhalasztásra került.

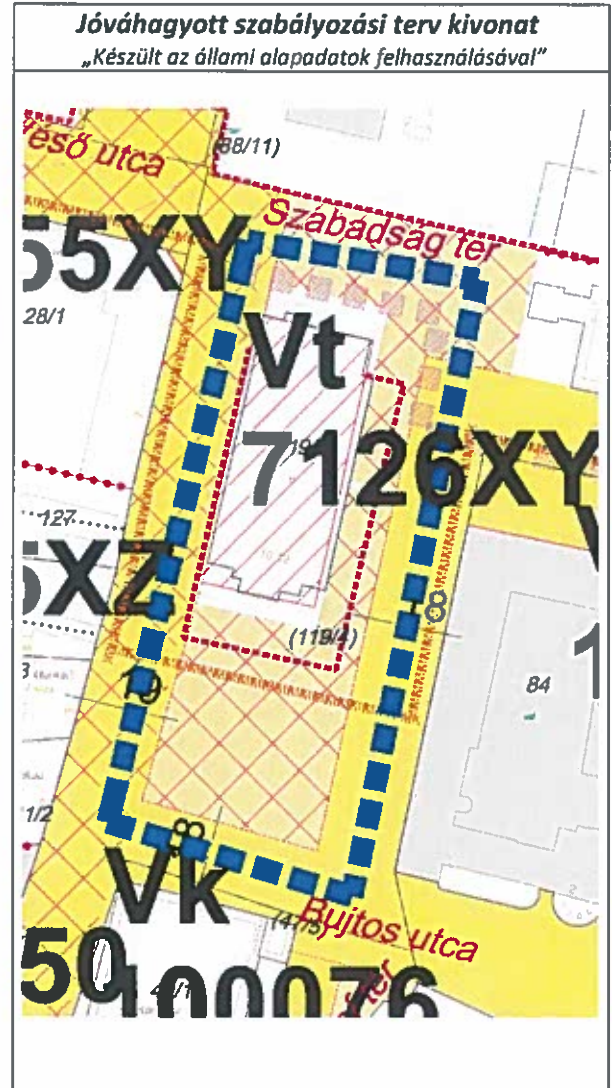
6. Beavatkozási pont



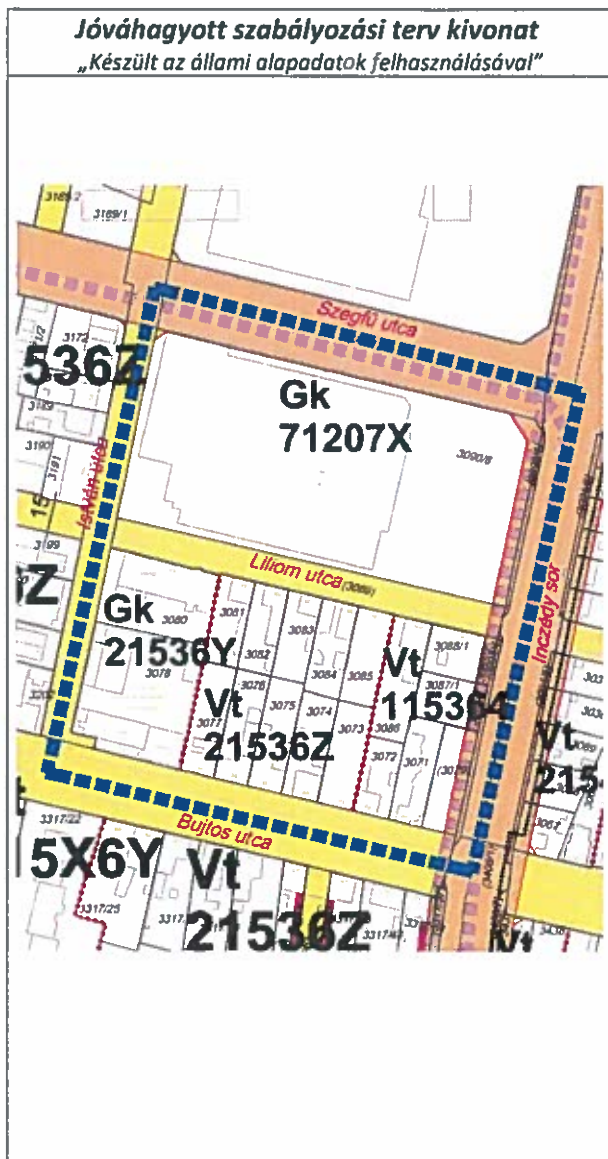
7. Beavatkozási pont



8. Beavatkozási pont



9. Beavatkozási pont



10. Beavatkozási pont

