

---

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS**  
Településrendezési eszközeinek módosítása

---

- 2019 -

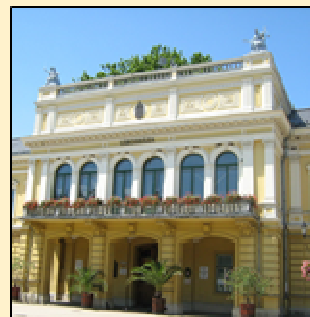
A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42/A.§-a szerinti állami főépítési  
eljárás záró szakmai véleménykérő dokumentációja

**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA**

Tervező:

Nyíregyháza MJV Polgármesteri Hivatala – Főépítési Osztály

2019. március





## ALÁÍRÓLAP

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

### HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

**Tervező:** Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala  
Főépítészeti Osztály

**Vezető tervező:**

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

**Tervező munkatárs:**

.....  
**Telekfiné Bódi Mária**  
településmérnök

**Kukucska Zsolt**  
okl. építőmérnök



RENDELET-TERVEZET

**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**

(HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA)

**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 Kormány megbízotti 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 – 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

Ügyiratszám: FŐÉP/252-2/2019.

**NYÍREGYHÁZA MJV POLGÁRMESTERI HIVATALA**

4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. Pf. 83.

Telefon: (42) 524-550 Fax: (42)310-647



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 Kormány megbízotti 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.§.** Hatályát veszti a 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.) 6/A. § (5) bekezdése.

~~„(5) Közterületi szabályozással lecsökkentett méretű, kialakult építési telkek amennyiben nem éri el az övezetre előírt minimális teleknagyságot, a minimális közbenső telekszélességet, vagy a minimális telekmélységet, akkor a közterületi szabályozás nélküli, de legfeljebb az övezetileg meghatározott minimális teleknagyságra vagy telekméretekre vonatkozó paraméterekkel beépíthető, amennyiben a minimálisan szükséges épülettávolságok tarthatók.”~~

**2.§.** Az Ör. 21. § az alábbi (24) bekezdéssel egészül ki:

**„(24) Közterületi szabályozással lecsökkentett méretű kialakult építési telkek telekalakítása esetén, amennyiben a szabályozással nem éri el az övezetre előírt minimális telek paramétereinek (telekszélesség, telekmélység, telekméret) valamelyikét vagy egyiket sem, nem kell figyelembe venni az övezetre előírt minimális telekre vonatkozó előírást, ha az így kialakult telkek a továbbiakban is beépíthetők a vonatkozó előírások betartása mellett. Beépített telkek esetén ezen előírás az övezetre előírt beépítési százalék figyelembe vétele nélkül is alkalmazandó.”**

**3.§.** Az Ör. 21. § (23) bekezdése az alábbiak szerint változik:

~~„(23) Az épület megközelítése céljából történő építési helyen kívüli tereprendezés abban az esetben végezhető, amennyiben az a szomszédos telkekre előnytelen állapotot nem idéz elő, a csapadékvíz kizárólag a saját telken belül történő elvezetésével, szükség esetén támfal, rézsű építése mellett. A szomszédos telekhatároktól történő tereprendezés 1m felett csak tereprendezési terv készítése mellett végezhető. A terep egyéb építési helyen kívüli felületének a természetes terepfelülethez képest 1m –ig történő megváltoztatása tereprendezési terv nélkül végezhető, az egyéb előírások betartása mellett.”~~

**4.§.(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 bíralt ügyekben jelen rendelet akkor alkalmazható, ha a rendelet a kérelem tárgyára vonatkozóan kedvezőbb előírásokat tartalmaz.

**Nyíregyháza, 2019. március**



## Előzmények

Nyíregyháza Megyei Jogú Város életét a folyamatos gazdaságfejlesztő, élénkítő, munkaerő ösztönző beruházások jellemzik, ehhez az önkormányzat pályázati forrásokból finanszírozott infrastruktúra-fejlesztési beruházásokat tervez 2019-ben is.

Nyíregyháza MJV a TOP-6.1.5-16-NY1-2017-00003 "Korányi Frigyes utca felújítása, a Korányi Frigyes utca - Csaló köz csomópontban körforgalom építése és Szarvas utca felújítása" elnevezésű projekt keretében pályázati forrásból a Szarvas utca felújítását és kerékpárút létesítését tervezi. A projekthez szükséges területek megszerzése folyamatban van. A 6433/2 hrsz.-ú ingatlan esetében a kisajátítási eljárás jogértelmezési problémákba ütközik, melynek feloldása a helyi építési szabályzat módosításával feloldható. Jelen előterjesztéshez mellékelt módosítási javaslat a Korm. rendelet 32.§ (6a) alapján az **állami főépítési eljárás** szabályai szerint lefolytatható.

2018-as 4 területre történő rendezési terv módosítási eljárásunkból (üi. sz.: FŐÉP/300/2018) az Állami Főépítész kérésére a helyi építési szabályzatunk kiegészítéséből egy mondat törlésre kerül az állami főépítési eljárás keretein belül a túlszabályozás elkerülése érdekében.

## Módosítással érintett területek

Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény-szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
Á.1.	26/2018.(II.26.)	-	Nyíregyháza közigazgatási területe	A helyi építési szabályzatközcélú szabályozásról szóló 6/A. § (5) bekezdésének általánosítása
Á.2.		-	Nyíregyháza közigazgatási területe	A helyi építési szabályzat építési helyen kívüli tereprendezésről szóló 21.§ (23) bekezdésének módosítása



<b>Á.1.</b>	<b>A helyi építési szabályzatközcélú szabályozásról szóló 6/A. § (5) bekezdésének általánosítása</b>	
Módosító eljárás típusa: állami főépítési eljárás	Főépítész által TÁMOGATOTT kérelem	Szelvénytípus: -
<b>Módosítás célja:</b>		
<p>Nyíregyháza MJV a TOP-6.1.5-16-NY1-2017-00003 "Korányi Frigyes utca felújítása, a Korányi Frigyes utca - Csaló köz csomópontban körforgalom építése és Szarvas utca felújítása" elnevezésű projekt keretében pályázati forrásból a Szarvas utca felújítását és kerékpárút létesítését tervezi. A projekthez szükséges területek megszerzése folyamatban van. A 6433/2 hrsz.-ú ingatlan esetében a kisajátítási eljárás jogértelmezési problémákba ütközik, melynek feloldása a helyi építési szabályzat módosításával feloldható.</p> <p>Közcélból történő szabályozás esetén a visszamaradó teleknagyság tekintetében a hatályos HÉSZ jelenleg csak a kertvárosias és a falusias lakózónában engedi az övezeti kód által meghatározott legkisebb alakítható nagyságtól (minimális telekterülettől, minimális telekszélességtől, vagy minimális telekmélységtől) való eltérést. A kérdéses ingatlan településközponti vegyes zónában található, így a szükséges telekalakítás jelenleg nem engedélyezhető. A módosítási javaslatunk szerint ezen előírás az építési zónák általános előírásaiba kerülne áthelyezésre a szélesebb körben történő alkalmazhatóság érdekében. Jelen előterjesztéshez mellékelt módosítási javaslat a Korm. rendelet 32.§ (6a) alapján az állami főépítési eljárás szabályai szerint lefolytatható.</p> <p>Fontos hangsúlyozni, hogy nem egyedi esetről van szó ezen probléma esetében. Egyéb közcélú leszabályozás esetén is problémát jelentett a szabályozás után visszamaradó ingatlan beépíthetőségének értelmezése. (Például a Tiszavasvári úti kerékpárút építése kereskedelmi gazdasági rendeltetésű területek mellett.)</p>		
<b>Módosítás várható hatása:</b>		
<p>Az önkormányzati projekthez szükséges közcélú terület a teljes ingatlan kisajátítása nélkül is megszerezhetővé válik a kertvárosias és falusias lakózónán kívül eső egyéb beépíthető területeken is.</p>		



<b>Á.2.</b>	<b>A helyi építési szabályzat építési helyen kívüli tereprendezésről szóló 21.§ (23) bekezdésének módosítása</b>	
Módosító eljárás típusa: állami főépítési eljárás	Főépítész által TÁMOGATOTT kérelem	Szelvénytípus: -
<b>Módosítás célja:</b>		
A Nyíregyháza MJV településszerkezeti terv és leírás, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási terv 2018-as 4 területen történő módosítása E.4. pontjánál a HÉSZ 21.§ (23) bekezdéséből "A szomszédos telekhatároktól történő tereprendezés 1m felett csak tereprendezési terv készítése mellett végezhető." mondat törlésre kerül az Állami Főépítész észrevétele alapján.		
<b>Módosítás várható hatása:</b>		
Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. melléklet 19. pontja szerint építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységek az alábbiak: „A telek természetes terepszintjének építési tevékenységgel összefüggő, 1,0 m-nél nem nagyobb mértékű, végleges jellegű megváltoztatása.” Ebből következően az 1 m-t meghaladó terepszint változás építési engedély köteles tevékenység, ezért a HÉSZ-ben szabályozni nem szükséges. A módosítással elkerülhetővé válik a túlszabályozás.		
Ör. 21. § (23) bekezdése az alábbiak szerint változik:		
„(23) Az épület megközelítése céljából történő építési helyen kívüli tereprendezés abban az esetben végezhető, amennyiben az a szomszédos telkekre előnytelen állapotot nem idéz elő, a csapadékvíz kizárólag a saját telken belül történő elvezetésével, szükség esetén támfal, rézsű építése mellett. <del>A szomszédos telekhatároktól történő tereprendezés 1m felett csak tereprendezési terv készítése mellett végezhető.</del> A terep egyéb építési helyen kívüli felületének a természetes terepfelülethez képest 1m –ig történő megváltoztatása tereprendezési terv nélkül végezhető, az egyéb előírások betartása mellett.”		