

EMLÉKEZTETŐ

Nyíregyháza MJV rendezési tervének módosítása 4 területre vonatkozóan (Szarvas u., Család u. körforgalom, HÉSZ szöveges része) és
Nyíregyháza MJV rendezési tervének módosítása 3 területre vonatkozóan (belső körút, Rákóczi Ferenc utca, Damjanich lakópark)
lakossági fórumon történő ismertetéséről

A lakossági fórum időpontja: 2019.március 28.(csütörtök) 16.00 óra.

Helyszín: Polgármesteri Hivatal, Bencs-terem.

Jelenlévők: a jelenléti ív szerint

Veres István városi főépítész úr ismertette a megjelentekkel, hogy a Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata jogszabályi kötelezettségének eleget téve a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározottak, valamint Partnerségi Egyeztetési Szabályzatban foglaltaknak eleget téve lakossági fórum megtartása szükséges Nyíregyháza MJV rendezési tervének módosítása vonatkozásában két napirendet tárgyalunk: 4 területre ill. 3 területre vonatkozóan.

1.napirend

Módosítással érintett területek

<u>Sorsz.</u>	<u>Módosítás megindításáról szóló határozat száma</u>	<u>Szelvény -szám</u>	<u>Tervezési területek</u>	<u>Módosítás tárgya</u>
<u>T.1.</u>	<u>36/2019. (III.26.)</u>	<u>F5-3</u>	<u>Vécsey köz – Szarvas utca – Vécsey köz</u>	<u>A Szarvas utca nyugati oldalán lévő érintett tömbökben a megengedett legkisebb építési telek méretét 720m²-ről és 1000 m²-ről 180 m²-re csökkentjük.</u>
<u>T.2.</u>	<u>36/2019. (III.26.)</u>	<u>E5-4</u>	<u>Család utca - Belső körút csomópont</u>	<u>A Család utca - Belső körút csomópontba tervezett körforgalomhoz kapcsolódó közlekedési célú közterület módosítása</u>
<u>T.3.</u>	<u>36/2019. (III.26.)</u>	<u>E5-4</u>	<u>Család utca - Szalag utca csomópont</u>	<u>A Család utca - Szalag utca csomópontba tervezett körforgalomhoz kapcsolódó közlekedési célú közterület módosítása</u>
<u>T.4.</u>	<u>19/2018. (II.20.)</u>	<u>=</u>	<u>Nyíregyháza közigazgatási területe</u>	<u>A helyi építési szabályzat építési helyen kívüli tereprendezésről szóló 21.§ (23) bekezdésének módosítása</u>

1. számú módosítás: Nyíregyháza MJV a TOP-6.1.5-16-NY1-2017-00003 "Korányi Frigyes utca felújítása, a Korányi Frigyes utca - Család 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, ezért az önkormányzat kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a területet, ahol csökkentjük a megengedett legkisebb építési telek méretét 720m²-ről és 1000 m²-ről 180 m²-re.

2. sorszámú módosítás: Nyíregyháza MJV a TOP 6.4.1-16-NY1-2017-00002 „Kerékpárút és csomópont fejlesztése Nyíregyházán II. ütem” című projekt keretében pályázati forrásból a Család utca - Belső körút csomópontban körforgalmú csomópont kialakítását tervezi.

A projekthez szükséges terület a hatályos szabályozási tervben közlekedési célú közterületként szereplő területhez képest nagyobb, ezért a kiszabályozandó terület pontosítása vált szükségessé.

3. sorszámú módosítás: Nyíregyháza MJV a TOP 6.4.1-16-NY1-2017-00002 „Kerékpárút és csomópont fejlesztése Nyíregyházán II. ütem” című projekt keretében pályázati forrásból a Család utca - Szalag utca csomópontban körforgalmú csomópont kialakítását tervezi.

A projekthez szükséges terület a hatályos szabályozási tervben közlekedési célú közterületként szereplő területhez képest nagyobb, ezért a kiszabályozandó terület pontosítása vált szükségessé.

4. sorszámú módosítás: 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 21.§ (23) -ában szabályozni nem szükséges. A módosítással elkerülhetővé válik a túlszabályozás.

II. napirend

Módosítással érintett területek

Sorsz.	Módosítás megindításáról szóló határozat száma	Szelvény -szám	Tervezési területek	Módosítás tárgya
E.1.	36/2019. (III.26.)	E5-3	Dózsa György utca – Belső körút – Selyem utca - Nyár utca által határolt tömb	A Dózsa György utca – Belső körút sarok déli oldalán lévő tömb megengedett építménymagasságának növelése <i>Vt 215354 → Vt 215355</i>
E.2.	36/2019. (III.26.)	E4-4, F4-2	Mező utca - Rákóczi Ferenc utca - Búza utca - Bethlen Gábor utca által határolt tömb	A tömb északi részén a Rákóczi Ferenc utca mentén az övezet megengedett építménymagasságának növelése <i>Vt 215354 → Vt 215356</i>

E.3.	36/2019. (III.26.)	F5-4	Mikszáth Kálmán utca - Czuczor Gergely utca - Tüzér utca - Kállói út által határolt tömb	A tömb délnyugati részén a Kállói út mentén lévő övezet megengedett építménymagasságának növelése Vt 216376 → Vt 216377*
------	--------------------	------	---	---

1.sorszámú módosítás: A Dózsa György utca – Belső körút sarkon lévő félbehagyott társasház befejezéséhez kérte a tulajdonosa a tömbre vonatkozó megengedett építménymagasság növelését 7,5m-ről 7,5-9,5m közöttire, hogy a Belső körút felől a befejező szint magasabb lehessen és az utcaképbe illeszkedőbb módon csatlakozhasson a fsz. + 2 emelet magas szomszédos lakóépülethez.

Szakmailag támogatható, hogy a Belső körút felől a sarokingatlan nagyobb építménymagasságot kapjon, ezért a 2631, 2632, 2634 hrsz.-ú ingatlanok új, 7,5-9,5m közötti megengedett építménymagasságú övezetbe lesznek besorolva. A Vt215354 övezeti kódban marad a max. 7,5m-es építménymagasság.

2. sorszámú módosítás: A Mező utca - Rákóczi Ferenc utca sarkon lévő 5538,5582-5585, 5588 és 5589 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosa kéri a tömbre vonatkozó megengedett építménymagasság növelését 7,5m-ről 9,5-12,5m közöttire, hogy ezekre az építési telkekre tervezett társasház illeszkedőbb módon csatlakozhasson a környező lakóépülethez.

A tömb Mező utca felőli oldalán az építménymagasságot az önkormányzat már 2009-ben 7,5-9,5m közöttire növelte, de akkor technikai hiba folytán nem lett leválasztva övezeti határral a Rákóczi Ferenc utca felőli rész. Most ezt a hibát is javítjuk és hozzáigazítjuk az építménymagasságot a környezethez 7,5m-ről 9,5-12,5m közötti megengedett magasságúra.

3. sorszámú módosítás: A Damjanich lakópark tulajdonosa kéri a tömbre vonatkozó megengedett építménymagasság növelését 9,5-12,5m-ről (földszint + 4 emelet) 12,5-16,00m közöttire, hogy a 3678/20 és 3678/17 hrsz.-ú ingatlanokra tervezett társasházak egyes toronyszerű részei magasabbak (földszint + 7 emelet) lehessenek a jelenleg megengedettnél.

A lakóépület településképi szempontból történő tervtanácsai bemutatásán a Tervtanács is kérte az épület oszlopszerű megjelenését, hogy a torony a későbbiekben megépülő párjával a lakópark kapuzatául szolgálhasson.

A módosítás során a HÉSZ-be bekerül egy olyan előírás, melynek érvényesítése során a városképi szempontok alapján kivételesen fsz. + 7 emelet elhelyezhető az övezetben az előírt átlagos 6 szint betartásával.

Felszólalások/észrevételek:

Zuberem Dávid: Érdekelne a volt mezőgazdasági iskola sorsa, az Almatároló előtti útrész fejlesztése, a Szalag utcai körforgalom munkái mikor kezdődnek. Szalag u.4. szám alatt lakik és problémájával már többször volt a Városfejlesztési Osztályon, NYÍRVV Kft-nél, Katasztrófavédelemnél. Problémája, hogy ingatlanuk mélygarázsával szemben megépült egy új társasház, melynek feljárója a mélygarázzsal szemben van, nagy

szintkülönbséggel, csapadék, sár bezúdul az átjáróba, az út is járhatatlan. Aszfalt burkolatot, csapadék elvezető rendszer kiépítését kéri.

Veres István: A volt mezőgazdasági főiskola területe állami tulajdonú, korábban több javaslatot tett a város a Kormánynak a terület hasznosítására vonatkozóan, de nem önkormányzati tulajdonú az ingatlan. Az Almatároló előtti részen a Nagykörút befejező szakaszának megvalósítása zajlik, tervezési szakban van a beruházás. A Szalag utcai körforgalom építési engedélyezés előtt áll, közbeszerzési eljárás követi, jobb esetben ez évben, ha nem akkor jövőre valósul meg. Az Angyal utca magántulajdonban van, az ott lakók térítésmentes felajánlásaival épülhet útburkolat, csapadékelvezetés. Az illetékes Városfejlesztési Osztálynak írni kell egy megkereső levelet.

Sallai Lajos: Mező u. 13. szám alatti társasház képviselőjében jött, a szomszéd telek hátsó részén elhanyagolt, romos ház található, szemetes, rágcsálókkal teli. A tulajdonos ilyen állapotában vette meg ezt a telket, ők szeretnék rendbe rakni, építeni rá, de a mostani előírások ezt nem teszik lehetővé. A társasház is szeretné ha a város szívében egy rendezett környezetben élnének. Egyedi építési engedéllyel lehet-e kivételt tenni.

Veres István: Ezt az ingatlant ismeri, a tulajdonosok már voltak korábban a Főépítészti osztályon. Egyedi eltérést nem alkalmazunk, egyedi engedélyt nem adunk. Útkapcsolattal nem rendelkezik a telek, amennyiben megoldható magánúttal akkor a telek beépíthető, ennek koncepcióját dolgozzák ki és a Főépítészti Osztály szívesen szakmailag megvizsgálja.

Gyurján Jánosné: Rákóczi u. 32/b sz. alatti lakos, kérése hogy a Rákóczi utcát érintő módosítást újból magyarázza el Főépítész Úr. Több éve hirdeti az ingatlanát, de sikertelenül, mert az építetők azt mondják, hogy a telek bár 60 m mély, az előírások szerint csak 15 méterig építhető be, az ingatlan hátsórésze viszont akkora nagy hogy az nem hasznos játszótér, zöldfelületnek túl nagy. Kérése, hogy a 15 méteres szabályozás módosuljon, a telek kihasználhatósága pozitív irányba változna.

Veres István: A módosítás csupán az építménymagasságot növelte meg 7,5m-ről 9,5-12,5m közöttire. A 15 méterig történő beépítés nem változott, eddig is így volt most is így marad. Például erre a telekre egy 8 lakásos társasház épülhet, a hátsó részben elegendő hely marad parkolóknak, garázsoknak, zöldfelületnek, játszótérnek. A telek így teljesen kihasználható. Földszinten üzletek, irodák kialakíthatók .

Gyurján Bálint: A Rákóczi utca szabályozási módosításával kapcsolatban észrevételezte, hogy a telkek 60 méter mélységűek a 15 méterig történő beépítés, azt eredményezi hogy a telek 75 %-a kihasználatlan. Az építménymagasságnál mi a minimum magasság, mit lehet építeni. A meglévő ház salétromos, lehet már egy szint bővítést sem bírna ki. A Rákóczi u. 34. sz. alatti szociális bérlakás ügyéről érdeklődik.

Veres István: megengedett építménymagasság növelése 7,5m-ről 9,5-12,5m közöttire nőtt, minimum építménymagasság 9,5 méter, illeszkedés szabályai kell figyelembe venni, új építésnél kell figyelembe venni az építménymagasságot. A korábban elmondottak szerint a telek beépítése teljesen kihasználható, a városban lévő rossz példákat felemlítve

nem akarjuk, hogy a telkek túlzásúfoltan beépítettek legyen, a parkolók, a zöldfelületi rész kiépítése nem megfelelően legyenek kialakítva. A bérlakás ügye nem ismert.

Kiss György: A Rákóczi utca-mező utcán lévő több ingatlan, üzlet saját tulajdona. A telke 65 m mély, utcafronti rész 65 méter, 4000 m² a teleknagyság. kérdése mélygarázs építhető-e. Telkek összevonásával hogyan hasznosíthatóak az ingatlanok.

Veres István: A telkek összevonásával magánút kialakításával lehet a telkek kihasználhatósága kedvezőbb, de beépítési terv hiányában most nem lehet pontos választ adni. Mélygarázs építése terepszint alatt lehet, hátsó részen parkolók, udvar.



Jelenléti ív

Tárgy: Nyíregyháza MJV rendezési tervének módosítása 4 területre vonatkozóan- Szarvas u., Család u. körforgalmak, HÉSZ szöveges része (tárgyalásos eljárás)

Nyíregyháza MJV rendezési tervének módosítása 3 területre vonatkozóan- Belső körút, Rákóczi Ferenc utca, Damjanich lakópark (egyszerűsített eljárás)

Helye: Polgármesteri Hivatal – Bencs terem
(4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1.)

Időpont: Nyíregyháza, 2019. március 28. 16:00

S.sz	Név	Lakcím/ Szervezet	Aláírás
1.	Toicsik József		Toicsik József
2.	Zubereu Sándor		Zubereu Sándor
3.	KISS GYÖRGY		Kiss György
4.	KARSAI KATALIN		Karsai Katalin
5.	FURTANÉNE		Furtanéne
6.	GYURTA BALINT		Gyurta Balint
7.	Molnár Géza		Molnár Géza
8.	Gombkötő Zoltán Sándor		Gombkötő Zoltán Sándor
9.	Gombkötő Sándor		Gombkötő Sándor
10.	GÁTH CSABA		Gáth Csaba
11.	GARA ZSÓFIA		Gara Zsófia
12.	Salló Lajos		Salló Lajos
13.			
14.			
15.			
16.			
17.			
18.			
19.			
20.			
21.			
22.			
23.			
24.			
25.			
26.			
27.			