

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÖZGYŰLÉSÉNEK**

**14/2024. (V.17.) önkormányzati**

**r e n d e l e t e**

**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**  
(MÓDOSÍTÁSOK VIII./2021. – 1 terület tárgyalásos eljárásban,  
MÓDOSÍTÁSOK VI./2023. – 4 terület egyszerűsített eljárásban,  
MÓDOSÍTÁSOK VII./2023. – Nyírjestói vízfolyás mellékág áthelyezése egyszerűsített eljárásban,  
MÓDOSÍTÁSOK III./2024. – 3 terület 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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben biztosított véleményezési jogkörében eljáró*

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Komplex Engedélyezési, Természetvédelmi és Nyilvántartási Osztály  
Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság  
Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság  
Országos Vízügyi Főigazgatóság  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság  
Szabolcs- Szatmár- Bereg Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály  
Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály  
Építési és Közlekedési Minisztérium  
Építési és Közlekedési Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály  
Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, mint Katonai Légügyi Hatóság  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki, Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály  
Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal, Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztály  
Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály

Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság  
Közlekedésrendészeti Osztály  
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gépipari Főosztály Miskolci  
Bányafelügyeleti Osztály  
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság - Debreceni Hatósági Iroda  
Országos Atomenergia Hivatal Nukleáris Biztonsági Igazgatósága  
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1.  
Nyíregyháza Rendőrkapitányság Közrendvédelmi és Határrendészeti Osztály  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzati Hivatal Megyei Főépítésze

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze záró szakmai véleményének megadásával a következőket rendeli el:

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.§.** 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.) 10. §. (7a) bekezdése törlésre kerül.

**2.§** Az Ör. a 10. § (11) bekezdés előírásaival egészül ki:

*„(11) Különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület (K-En)*

- a) A területhez a napenergia hasznosításának céljára szolgáló területek tartoznak.*
- b) A területen csak a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el.*
- c) A területen csak 5 MW teljesítményt meg nem haladó kiserőművek helyezhetők el.*
- d) A telken legfeljebb 4,5 méter építménymagasságú építmény helyezhető el.”*

**3.§.** Az Ör. 10. §. (12) bekezdéssel egészül ki:

*„(11) Különleges beépítésre nem szánt közmű terület (K-kzm)*

- a) Közmű és közműlétesítmény, valamint ezek műtárgyai, műszaki és biztonsági berendezései, valamint a közműhálózat üzemeltetéséhez, a fenntartásához, védelméhez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál. Az övezetben elhelyezhetők helyi közutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók), és a járdák, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítménye.*
- b) Az övezetre vonatkozó beépítési feltételek:
  - A beépítettség legfeljebb 2% lehet.*
  - Az épületmagasság legfeljebb 3 m lehet.”**

**4.§.** Ör. 1. számú mellékletét képző szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 1. mellékletében lévő tárgyalásos egyeztetési eljárás szerinti 1 beavatkozási pontra jóváhagyja.

**5.§.** Ör. 1. számú mellékletét képző szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 2. mellékletében lévő egyszerűsített eljárás szerinti 4 beavatkozási pontra jóváhagyja.

**6.§.** Ör. 1. számú mellékletét képző szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 3. mellékletében lévő egyszerűsített eljárás szerinti 1 beavatkozási pontra jóváhagyja.

**7.§.** Ör. 1. számú mellékletét képző szabályozási tervlapok módosítását jelen rendelet 4. mellékletében lévő egyszerűsített eljárás szerinti 3 beavatkozási pontra jóváhagyja.

## II. Záró rendelkezések

**8. §. (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, 2024. május 16.

  
**Dr. Kovács Ferenc**  
polgármester



  
**Dr. Szemán Sándor**  
címetes főjegyző

Ezt a rendeletet 2024. május hó 17. napján kihirdetem.

Nyíregyháza, 2024. május 17.

  
**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, városi és lakossági érdekek is érvényesülnek.

**Részletes indokolás**

**1. és 2.§-hoz**

A „Megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület (K-En)” átsorolásra kerül a „Különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület (K-En)” zónába. A már K-En zónában lévő ingatlanokra elhelyezett építmények a beépíthetőséget nem befolyásolják.

**3. §-hoz**

A hatályos HÉSZ nem tartalmaz a „K-kzm” különleges nem beépítésre szánt közmű terület övezetét ezért ennek megalkotása szükséges a város területén folyamatban lévő infrastrukturális fejlesztések megvalósításához.

**4. §-hoz**

A módosítások a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlapokban történnek ezen rendelet 1. mellékletében szereplő 1 területen a tárgyalásos eljárás szabályai szerint.

**5. §-hoz**

A módosítások a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlapokban történnek ezen rendelet 2. mellékletében szereplő 4 területen az egyszerűsített eljárás szabályai szerint.

**6. §-hoz**

A módosítások a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlapokban történnek ezen rendelet 3. mellékletében szereplő 1 területen az egyszerűsített eljárás szabályai szerint.

**7. §-hoz**

A módosítások a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlapokban történnek ezen rendelet 4. mellékletében szereplő 3 területen az egyszerűsített eljárás szabályai szerint.

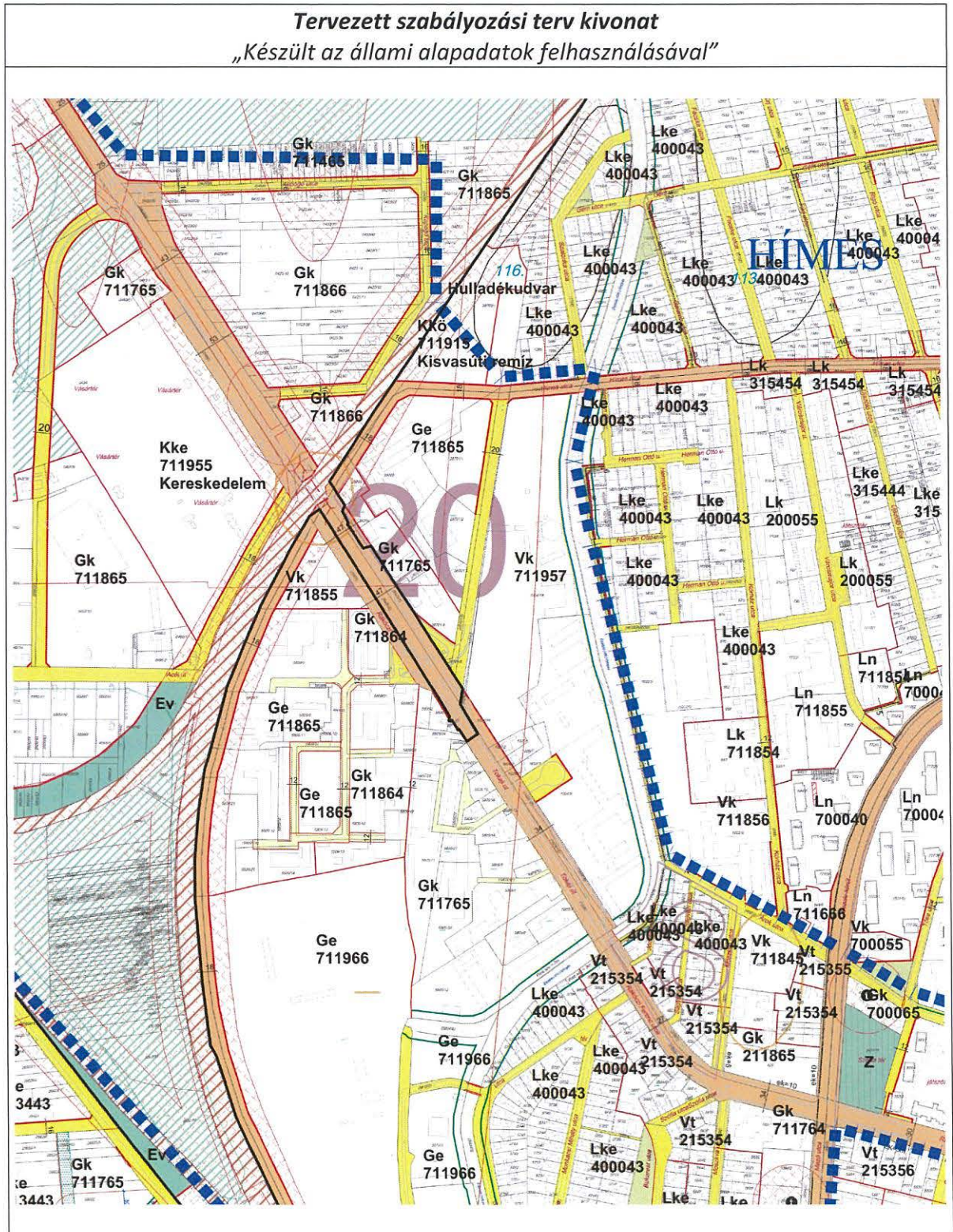
**8. §-hoz**

A záró rendelkezéseket tartalmazza.

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK  
14/2024. (V.17.) önkormányzati rendeletének 1. melléklete

MÓDOSÍTÁSOK VIII./2021. – 1 terület tárgyalásos eljárásban

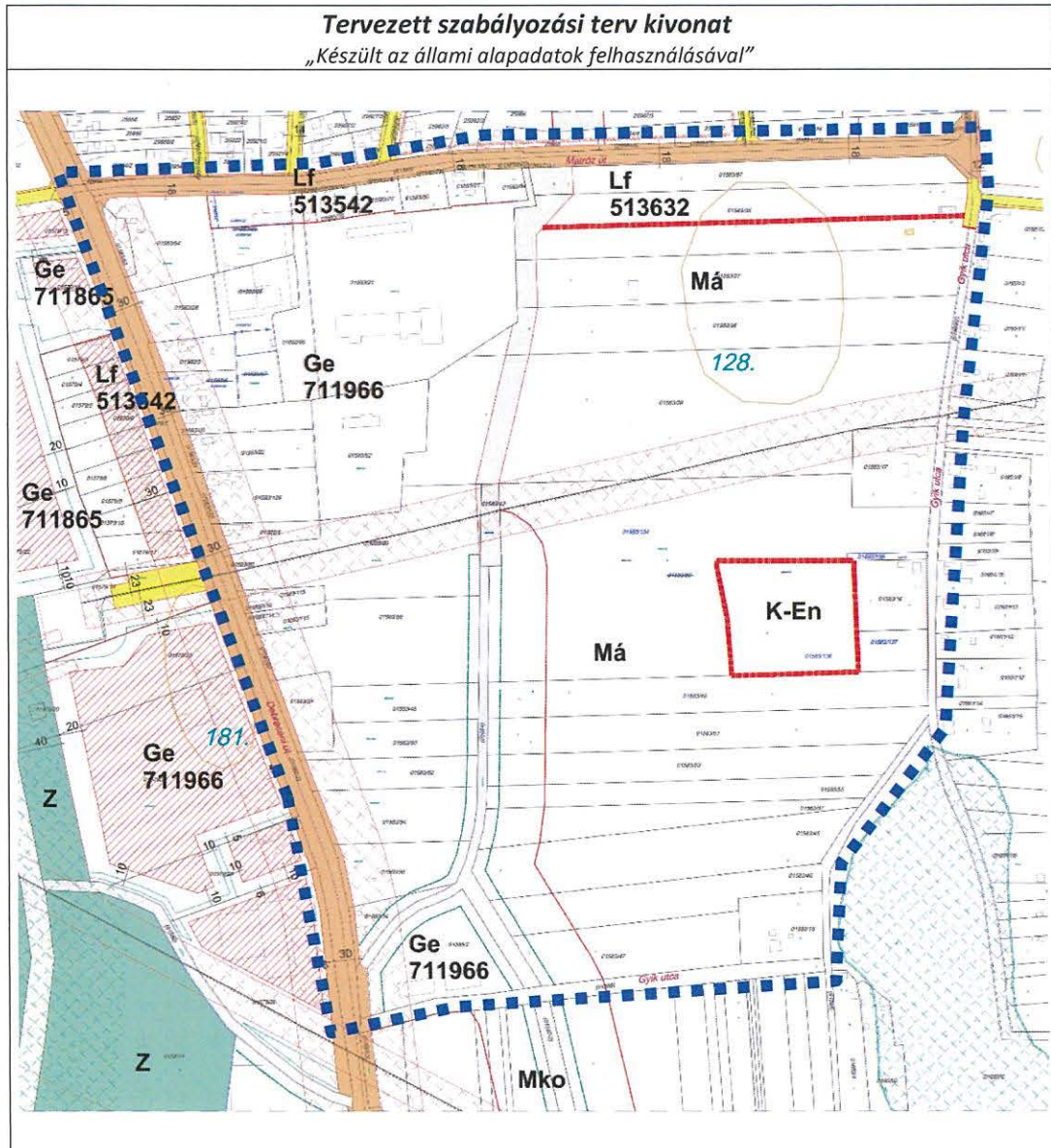
1. Beavatkozási pont



NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK  
14/2024. (V.17.) önkormányzati rendeletének 2. melléklete

MÓDOSÍTÁSOK VI./2023. – 4 terület egyszerűsített eljárásban

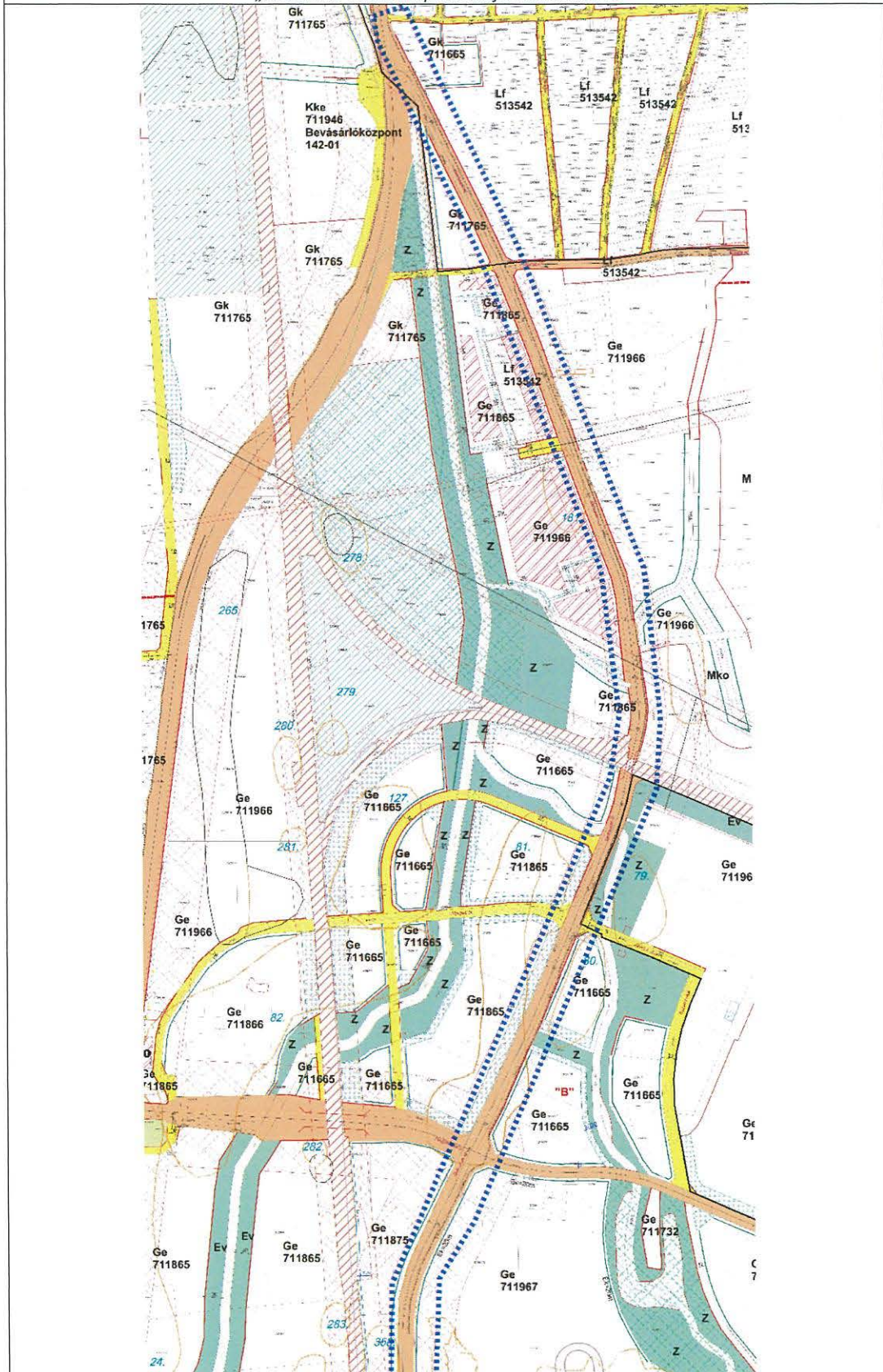
1. Beavatkozási pont



## 2. Beavatkozási pont

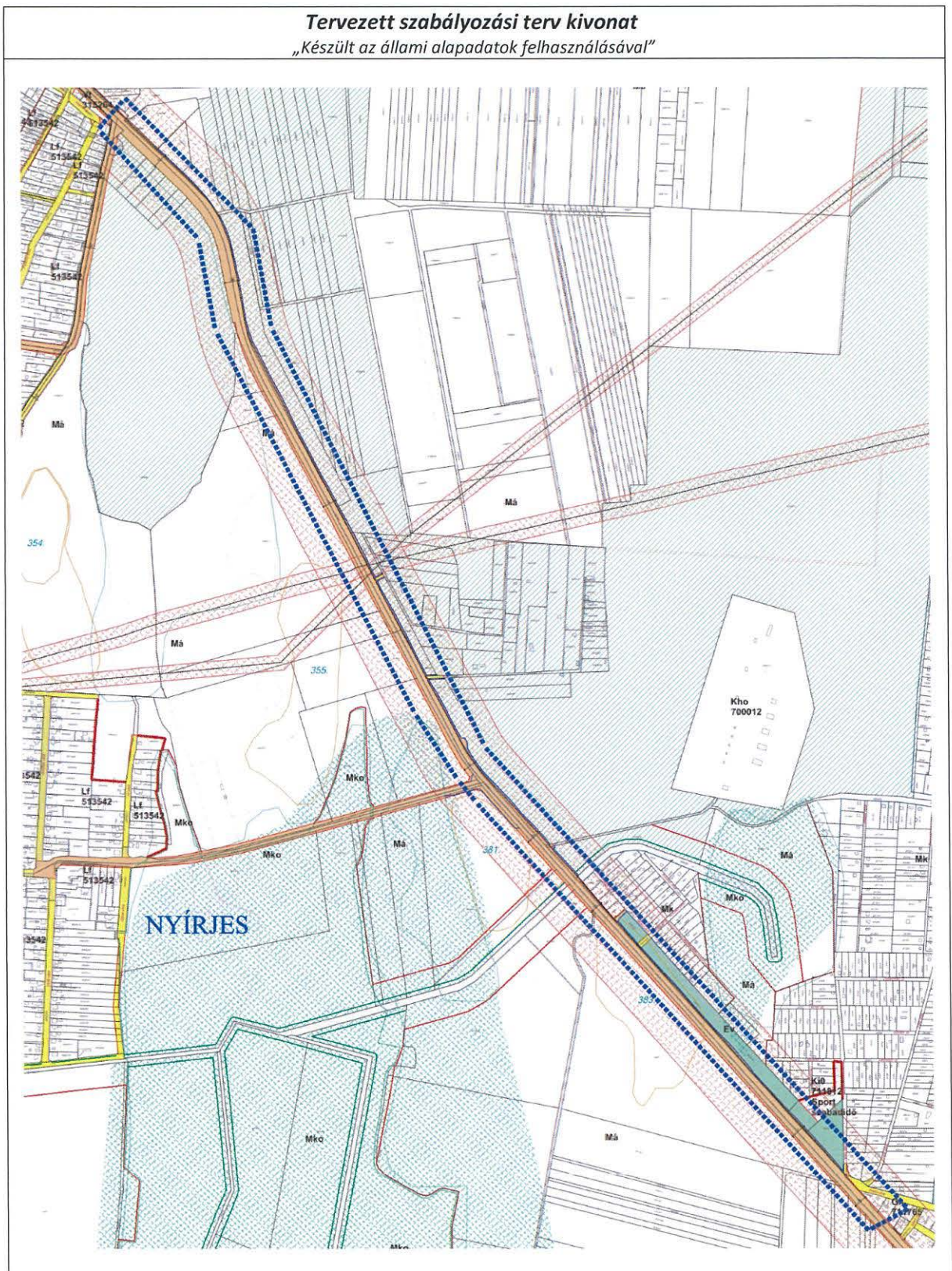
### Tervezett szabályozási terv kivonat

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



### 3. Beavatkozási pont

**Tervezett szabályozási terv kivonat**  
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”

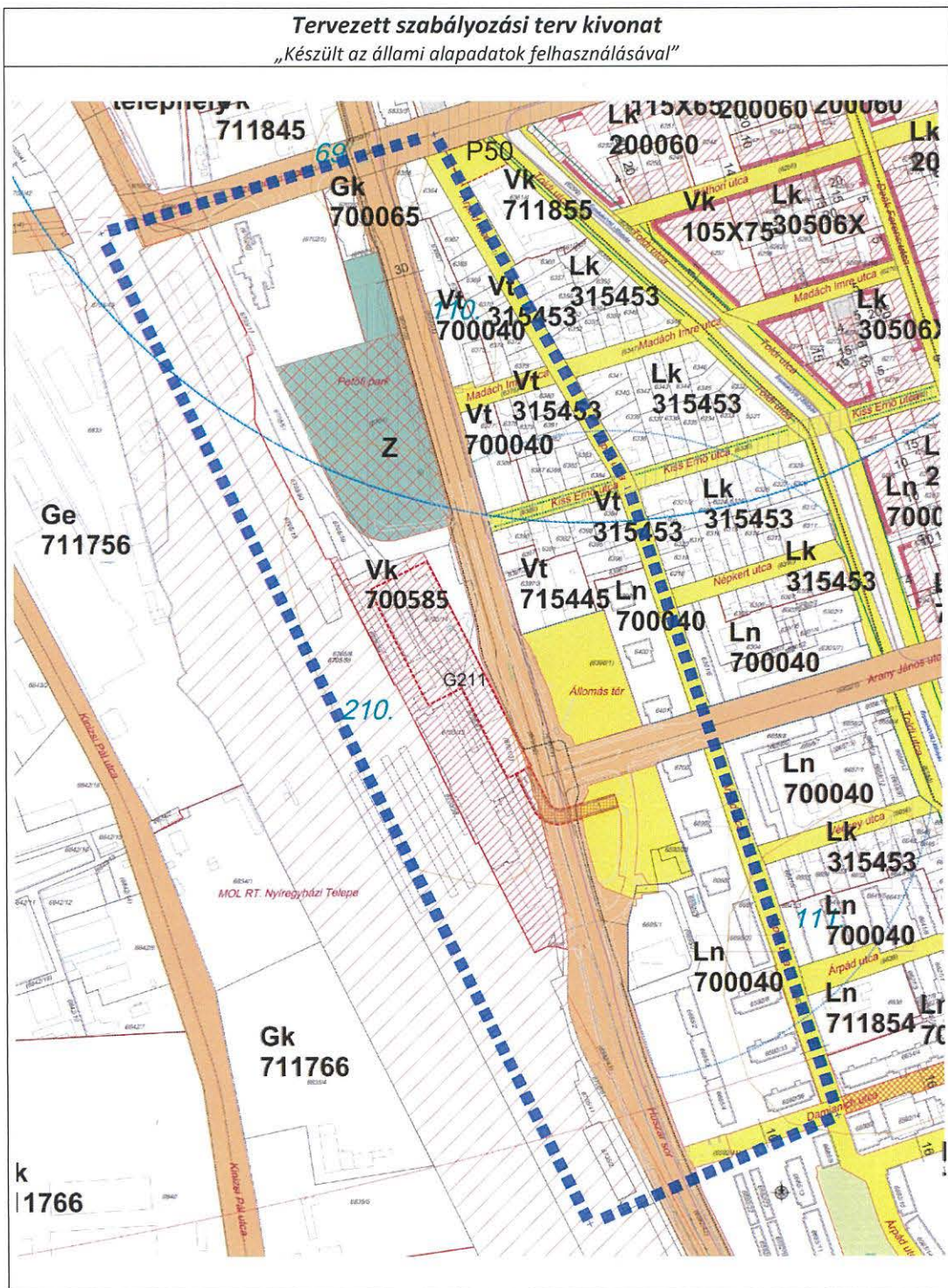




#### 4. Beavatkozási pont

### Tervezett szabályozási terv kivonat

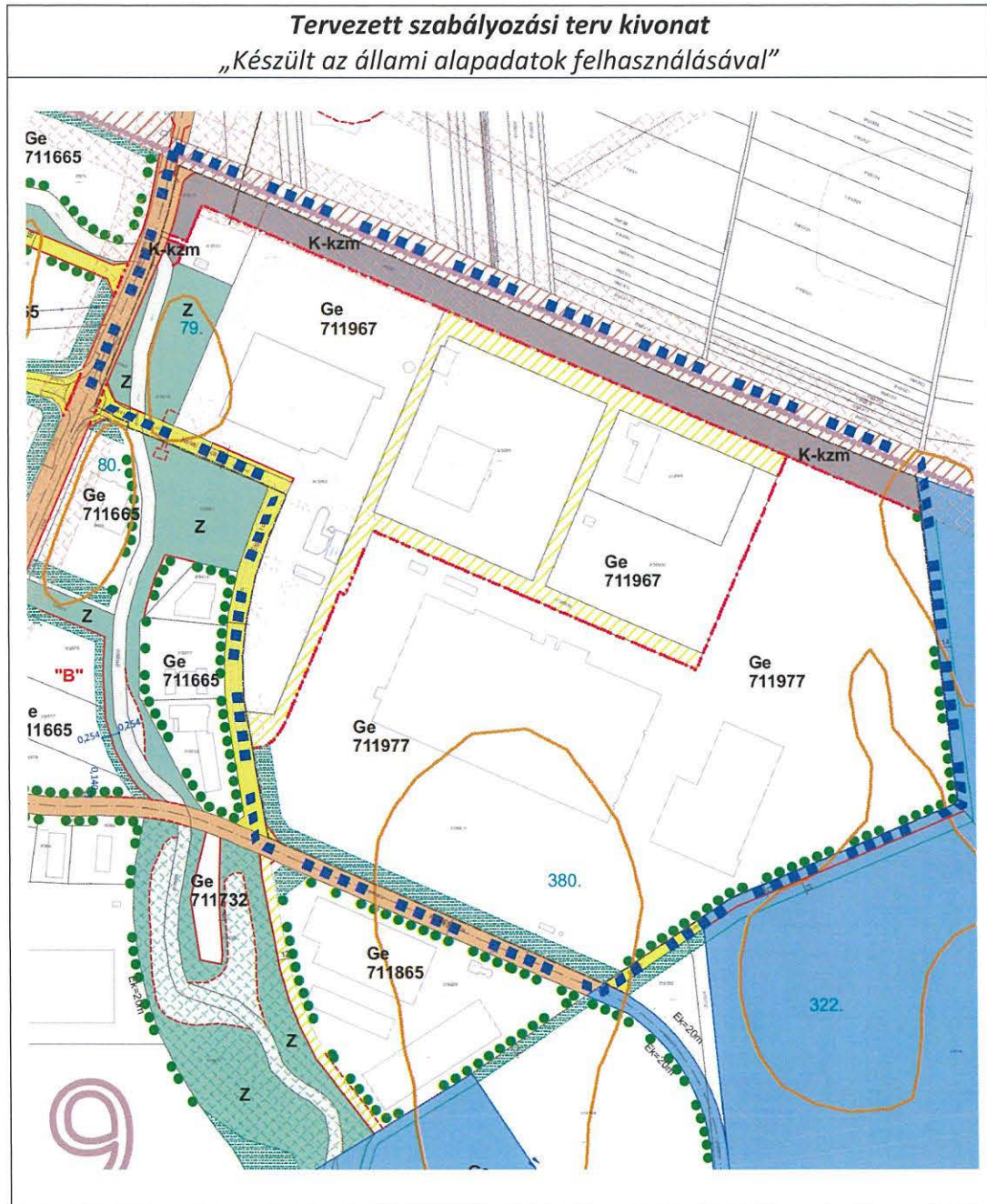
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK  
54/2024. (V.17.) önkormányzati rendeletének 3. melléklete

MÓDOSÍTÁSOK VII./2023. – Nyírjestói vízfolyás mellékág áthelyezése egyszerűsített eljárásban

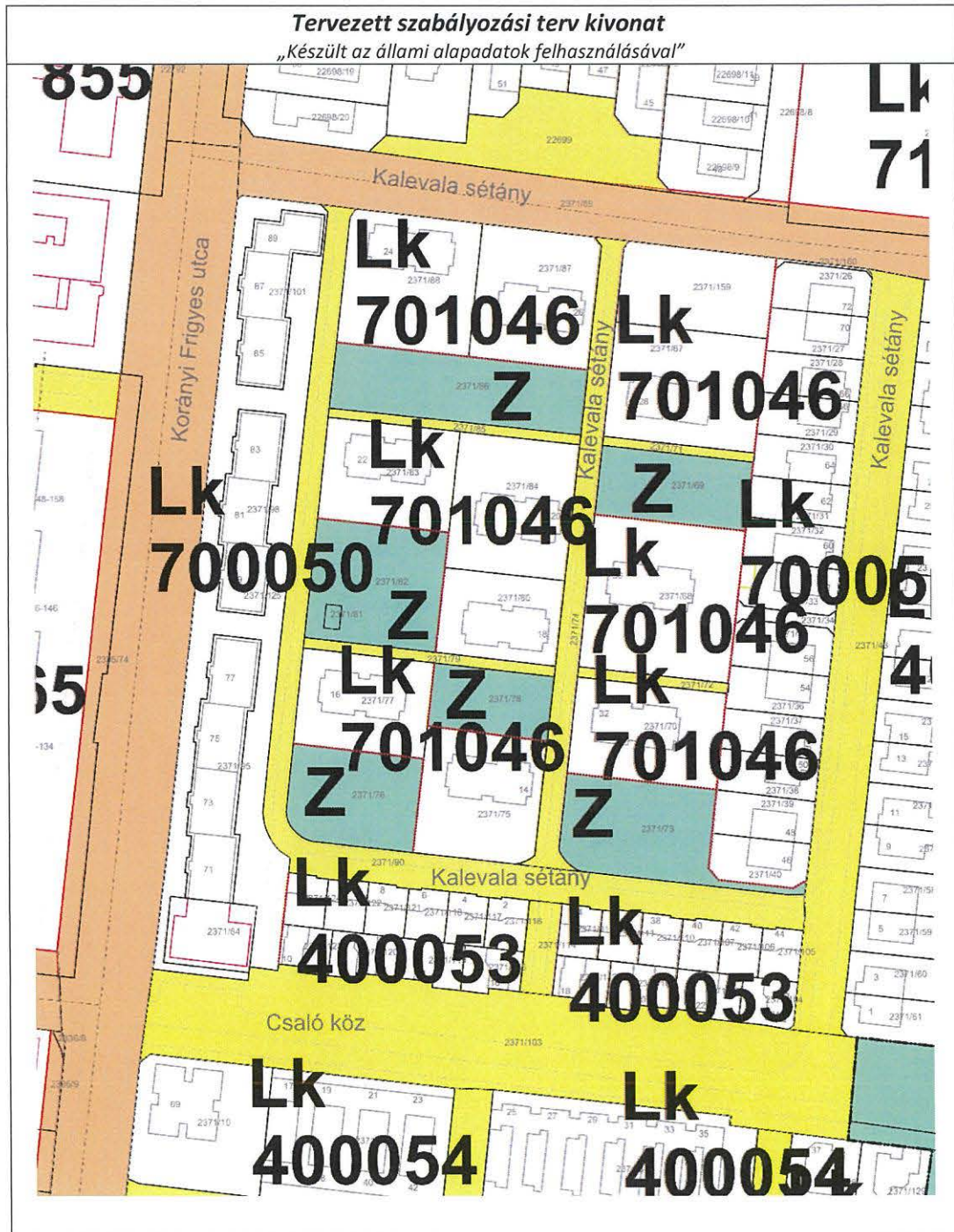
1. Beavatkozási pont



NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK  
14/2024. (V.17.) önkormányzati rendeletének 4. melléklete

MÓDOSÍTÁSOK III./2024. – 3 terület egyszerűsített eljárásban

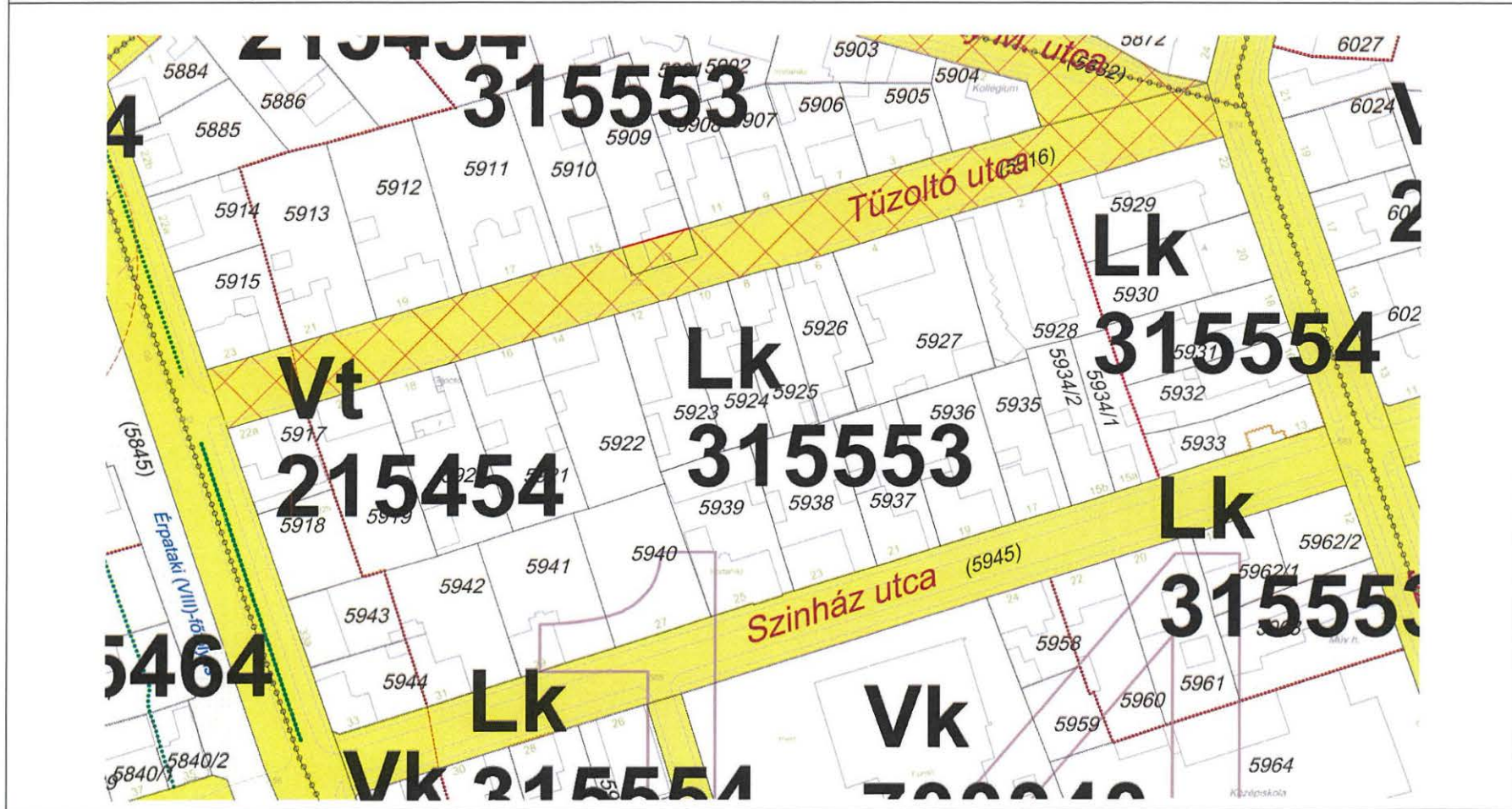
1. Beavatkozási pont



## 2. Beavatkozási pont

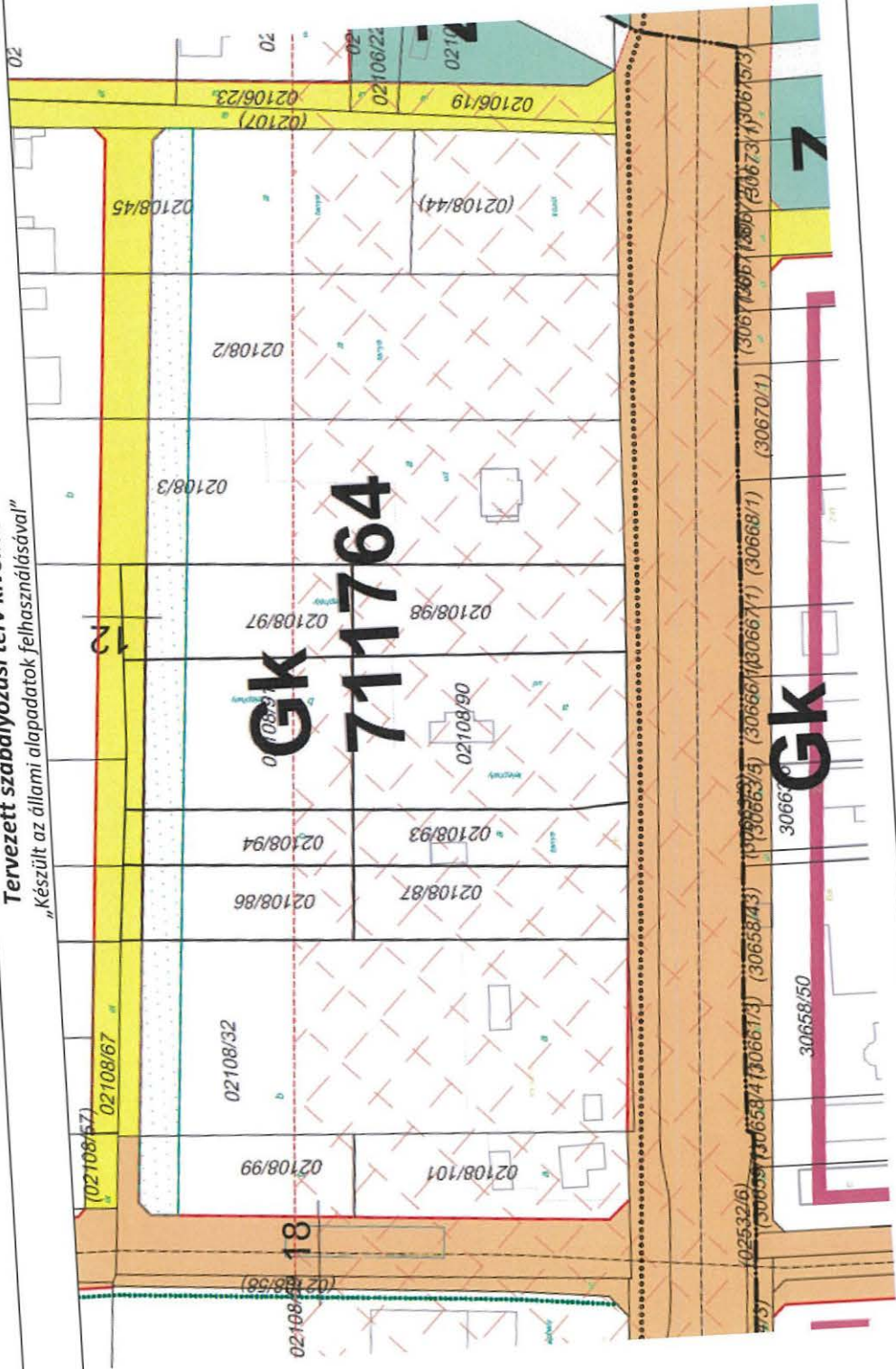
Tervezett szabályozási terv kivonat

„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



3. Beavatkozási pont

Tervezett szabályozási terv kivonat  
„Készült az állami alapadatok felhasználásával”



# KÖTELEZŐ RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

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 véderdő)
	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 összbevont 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 oldalszárnnyak
	Többszintes területfelhasználás

## 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 övezet-határ)
	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
	Hidrogeológiai védelmi zóna határa
	Bányatelek határa (országos érvényű jogszabályok szerint)
	Jelentős szint alatti gépjárműtároló területének határa gépjárműszámmal (fejlesztés szerinti gépjárműszámmal)
	Parkolóház gépjárműszámmal
	Terepszint alatti építési hely (egyedi előírás esetén beépítési százalék megadásával)
	Terepszint feletti (közterület feletti) építési hely

# NYÍREGYHÁZA MJV SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK JELMAGYARÁZATA

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
	Ónálló vagy kijelölt kerékpárút tengelye
	Ónálló gyalogút tengelye, ha az nem díszburkolaton van
	22 Szabályozási szélesség
	Zajvédő fal
	Tt Tt Tt Tt Telektömbre vonatkozóan telekalakítási terv készitendő

## 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 kereszteződés
	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 pótlendő

## 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. Települési 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 érték védelmi terület határa
Táj- és természetvédelmi határvonalak
1. Tájvédelmi körzet határa
2. Országos természetvédelmi terület határa
3. Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa

# SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Ln123456 Építési övezet jele

## Beépítésre szánt területek

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	hétvégházhas üdülőzóna
Kke	különleges kereskedelmi célú zóna
Ki	különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével >=15% beépítettséggel
Ki0	különleges közhasználatú építményi zóna a funkció megjelölésével <15% beépítettséggel
Kho	különleges honvédelmi és belbiztonsági zóna
Kh	különleges hulladék elhelyezésére szolgáló zóna
Kk	különleges városüzemeltetési célokat szolgáló kertészeti zóna
Kk0	különleges közlekedési zóna

## Beépítésre nem szánt területek

KOa	közúti közlekedési zóna
KOk	vasúti közlekedési zóna
Z	közpark zóna
Ev	védelmi rendeltetésű erdőzóna
Ee	egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőzóna
Eg	gazdasági rendeltetésű erdőzóna
Mk	mezőgazdasági kertés zóna
Má	mezőgazdasági általános zóna
Mko	mezőgazdasági korlátozott használatú zóna
VG	vízgazdálkodási zóna
K-En	különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület
K-t	különleges beépítésre nem szánt temető terület
K-S	különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű helyi sajátosságot hordozó terület
K-kzm	különleges beépítésre nem szánt közmű terület

Ln X..... az első szám azt jelzi, hogy az építési övezet melyik építészeti karakterbe tartozik  
 1. belvárosi  
 2. polgárvárosi  
 3. mezővárosi  
 4. belső kertéségi  
 5. külső kertéségi  
 6. tanyabokros  
 7. egyéb

Ln .X.... a második szám azt jelzi, hogy az építési övezet kialakult vagy nem kialakult kategóriába tartozik  
 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. zárt sorú - általános  
 6. zárt sorú - 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 m<sup>2</sup>  
 2. 450 m<sup>2</sup>  
 3. 600 m<sup>2</sup>  
 4. 720 m<sup>2</sup>  
 5. 1000 m<sup>2</sup>  
 6. 1500 m<sup>2</sup>  
 7. 2500 m<sup>2</sup>  
 8. 4000 m<sup>2</sup>  
 9. 10000 m<sup>2</sup>  
 0. adottságtól függően  
 X,Y,Z sajátos előírásaként meghatározott

Ln ....X. az 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 előírásaként 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 előírásaként meghatározott

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

