

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK**

**19/2026. (VI.26.)
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
(MÓDOSÍTÁSOK II./2026. – HÉSZ módosítás)**

[1] Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése által a Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet módosítása szükséges annak érdekében, hogy a jövőbeni fejlesztések megvalósuljanak és ehhez a szakmai feltételeket megteremtse, ezért a jogszabályi előírásoknak megfelelően e rendeletet alkotja.

[2] Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) 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
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi
Hatósági Főosztály
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 Útügyi 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 Útügyi Osztály
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi 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.
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzat Területrendezési referens,

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze záró szakmai véleményének megadásával,

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

1.§ Nyíregyháza 19/2005. (V.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról szóló 21/2007. (VI. 12.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Ör.) 6/A. § (3) bekezdésének a) pontja helyére a következő rendelkezés lép:

(3) Újonnan az előkert – ha egyéb előírással nem ellentétes –

a) I. rendű közterülettel határos teleknél belterületen 5,0 m, külterületen országos közút esetében 10,0 m, egyéb esetben 5,0 m.

2.§ Az Ör. 7. § (1) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

d) A Skanzen utca – Szinbád sétány – Sóstói út – 118. sz. vasútvonal által határolt területen:

1. Sem önállóan, sem más rendeltetéssel rendelkező építmény részeként nem helyezhető el egyházi, hitéleti, szakrális, parókiális, kolostori, zarándok, karitatív, valamint egyházi fenntartású oktatási, nevelési, szociális, egészségügyi, kulturális és szálláshelyszolgáltatási rendeltetésű építmény, helyiség vagy terület, és meglévő építmények rendeltetése ezen célokra nem változtatható meg.
2. A területen lévő telkeken új épület építése – a meglévő építmények jogszerűen kialakult fő rendeltetés szerinti újjáépítésének, újraépítésének kivételével – nem engedélyezhető.
3. A területen meglévő építmények meglévő, jogszerű rendeltetésének megváltoztatása nem engedélyezhető.

3.§ Az Ör. 7. § (1) bekezdése a következő e) ponttal egészül ki:

e) A Sóstóhegyi út – Mogyoró utca – Mogyoró köz – a telektömb déli övezeti határa – Pisztácia utca által határolt területen:

1. Építési telkenként legfeljebb egy lakóépület létesíthető, amelyben a lakó rendeltetési egységek (lakások) száma nem haladhatja meg a kettőt.

2. A lakóépületen kívül a telken kizárólag a lakás(ok) használatát kiszolgáló, vagy az övezeti előírásoknak megfelelő egyéb rendeltetésű (kereskedelmi, szolgáltató, gépjárműtároló) építmény helyezhető el.

4.§ Az Ör. 7. § (1) bekezdése a következő f) ponttal egészül ki:

- f) A Vay Ádám körút–Kossuth utca–Körte utca által határolt területen meglévő, leromlott műszaki állapotú építményeken végzett építési tevékenység kizárólag a meglévő állagmegóvásra és karbantartásra terjedhet ki, azokban a rendeltetés megváltoztatása nem engedélyezhető. A terület építészeti megújulása érdekében új épület építése a vonatkozó övezeti előírások szerint korlátozás nélkül megengedett.

5.§ Az Ör. 8. § (2) bekezdés b) pont helyére a következő rendelkezés lép:

(2) Kereskedelmi szolgáltató zóna (Gk)

b) A területen

- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épület, gazdasági célú épületen kereskedelmi, szolgáltató épület, igazgatási épület, parkolóház, sportépítmény, továbbá kivételesen,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény, egyéb közösségi szórakoztató épület helyezhető el.
- Önálló lakóépület a zónában nem helyezhető el. Építési telkenként kizárólag a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 1 darab lakás rendeltetési egység alakítható ki a főrendeltetésű épületen belül. A lakás hasznos alapterülete nem haladhatja meg a befogadó épület főrendeltetés összes hasznos alapterületének 10%-át, és legfeljebb 300 m² lehet.

6.§ Az Ör. 8. § a következő (5) bekezdés a következő ponttal egészül ki:

- (5) a) Az övezetben az I. rendű utak mellett – amennyiben a szabályozási terv illetve a területre vonatkozó sajátos előírások másképp nem rendelkeznek – az előkert mélysége minimum 10,0 m.
b) A Korányi Frigyes utca–Krúdy Gyula utca–Ószőlő utca–Garibaldi utca által határolt területen az I. rendű közlekedési célú közterület mellett a minimális előkert mérete 5,0 méter.

7. § Az Ör. 8. § a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

- (6) a) A gazdasági zónák területén – az 3. számú mellékletben lehatárolt terület kivételével – nem helyezhető el és rendeltetismódosítással nem alakítható ki:
- elsődlegesen lítium-ion vagy egyéb technológiájú akkumulátor, elem és ezek részegységeinek gyártására szolgáló ipari építmény,
 - akkumulátorok és elemek ipari méretű szétszerelését, újrahasznosítását, valamint akkumulátor-hulladékok fémnyerési célú kohászati feldolgozását szolgáló építmény,
 - kifejezetten az akkumulátorgyártási technológiához köthető veszélyes vegyi anyagok és nehézfém-vegyületek gyártására, valamint azok nagykereskedelmi raktározására szolgáló építmény.
- b) A fenti tevékenységek céljára szolgáló önálló rendeltetési egységek kialakulása a zóna egyéb építményein belül is tilos.

8.§ Az Ör. 10. § (9) bekezdés b) pontja helyére a következő rendelkezés lép:

- b) Az övezetben szabadonálló beépítési mód mellett 10.000 m² legkisebb építési telek alakítható ki. Az övezetben a megengedett építménymagasság 12,5 m. Az övezetben

harangtorony építése – önálló épületként vagy egyéb rendeltetéssel egybeépítetten - esetén a megengedett legnagyobb építménymagasság 20,0 méter.

9.§ Az Ör. 10. § (10) bekezdés b) pontja helyére a következő rendelkezés lép:

b) Az övezetre vonatkozó beépítési feltételek:

- Az építési övezet területén legalább 5 000 m² területű telek alakítható ki.
- A beépítettség legfeljebb 10% lehet az Állami Főépítész SZ/4ÁF/00026-48/2024. ügyiratszámú záró szakmai véleményében megadott OTÉK eltéréshez történő hozzájárulás alapján.
- A telek legalább 50%-át zöldfelületként kell kialakítani.
- Az építménymagasság legfeljebb 8 m lehet.
- Az elhelyezhető épület magassága legfeljebb 15 méter lehet.
- Az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni.

10.§ Az Ör. 10. § (12) bekezdés b) pontja helyére a következő rendelkezés lép:

b) Az övezetre vonatkozó beépítési feltételek:

- A beépítettség legfeljebb 2% lehet.
- Az építménymagasság legfeljebb 3 m lehet.

11.§ Az Ör. 21. § (7) bekezdése a következő pontokkal egészül ki:

- g) A zárt sorú beépítési móddal szabályozott építési övezet területén, ha a közvetlenül szomszédos telkeken a meglévő épületek az utcai telekhatáron állnak, az új épületet a szomszédos épületek közé, az utcai telekhatárra (szabályozási vonalra) kell elhelyezni, a közös telekhatárokon tűzfalas csatlakozással.
- h) A telekhatártól telekhatárig történő kötelező beépítéseket a szabályozási terv kötelező építési vonallal határozza meg. Ennek hiányában az utcai telekhatáron történő teljes szélességű végigépítés nem kötelező.
- i) Ha a közvetlenül szomszédos telkek egyikén az épület az utcai telekhatáron, míg a másikon előkert kialakításával áll, úgy az új épületet az utcai telekhatárra kell elhelyezni. Az új épület az előkertes beépítésű szomszédos telek felőli oldalon, az utcai homlokzathosszának legfeljebb 1/3-áig, az utcai telekhatártól mérten legfeljebb 5,0 méter mélységben visszalejtethető. Ettől eltérni csak a szomszédos meglévő épülethez történő kedvezőbb településképi illeszkedést biztosító esetben, az igazolt illeszkedés mértékéig szabad.
- k) Legalább 4,0 méter széles épülethézag kialakítása esetén, az épülethézagot határoló homlokzati falon – a vonatkozó országos tűzvédelmi szabályok betartásával – huzamos emberi tartózkodásra alkalmas helyiség nyílása is elhelyezhető.
- l) Zárt sorú építési övezet határán, amennyiben a szomszédos övezet szabadonálló vagy oldalhatáron álló beépítési módot ír elő, a közös telekhatár mentén a zárt sorú épületet épülethézag közbeiktatásával kell telepíteni. Az épülethézag irányába nyíló homlokzati falon huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiség nyílása elhelyezhető.
- m) zárt sorú beépítés esetén, amennyiben a sajátos előírások másként nem rendelkeznek, a telek utcai homlokzatvonalától mért 15 méteres kötelező építési helyen túl – a belső udvar felé – legfeljebb 2,00 méter konzolos kinyúlású erkély létesíthető, feltéve, hogy az a szomszédos telekhatártól legalább 1,50 méter távolságra van.

12.§ Az Ör. 21. § (12) bekezdése helyére a következő rendelkezés lép:

- (12) a) Előkert nélküli új épület-elhelyezése esetén a lakások emberi tartózkodásra szolgáló helyiségeinek padlóvonala a csatlakozó járda vagy rendezett terepszint felett legalább 75 cm magasságban alakítandó ki.

b) Ezen előírás alól kivételt képez a gépjármű tároló és azon helyiségek vagy önálló lakások, amelyek a közterület felé homlokzati nyílással nem rendelkeznek, és bevilágításuk, valamint szellőzésük kizárólag a belső udvar vagy más belső telekrész felé biztosított.

13.§ Az Ör. 21. § (22) bekezdés helyére a következő rendelkezés lép:

(22) A több rendeltetési egységet magában foglaló épületekben a lakások számának legalább 50%-ához zárt gépjárműtárolót (garázst) a saját telken belül kell biztosítani.

14.§ Az Ör. 21. §-a a következő bekezdésekkel egészül ki:

(25) Kötelező építési vonal hiányában az előkert méretét a (26) bekezdésben meghatározott illeszkedési szabályok vagy fix méretek szerint kell megállapítani. Amennyiben a kialakult állapothoz való illeszkedés a telek sajátos geometriája miatt nem határozható meg, az előkert méretét a szabályozási terven jelölt építési helyen belül kell rögzíteni. Erre az ingatlanra vonatkozóan telekalakítási eljárás és építésügyi hatósági eljárás előtt egy beépítési terv benyújtása szükséges önkormányzathoz véleményezésre.

(26) Előkertek legkisebb mélysége Lke, Lf, Üü, Üh építési övezetekben – a rendelet eltérő előírása hiányában a már beépült telektömbökben az érintett utcai telekfronton meglévő, jogszerűen megvalósult két-két szomszédos főépület előkert méretének számtani átlaga,

(27) Oldalkertek legkisebb szélessége oldalhatáron álló beépítési mód esetén – a számított építménymagassági érték figyelembevételével – a következők szerint határozandó meg az építési hely vonalán mért telekszélesség függvényében:

-legfeljebb 16,0 méter széles telek esetén legalább 4,0 méter, feltéve, hogy a telekhatárra néző homlokzaton huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílása az országos tűzvédelmi előírásoknak megfelelően alakítható ki,

-16,0 méter meghaladó szélességű telek esetén a számított építménymagasság mértéke, de legalább 4,0 méter,

(28) Lakó rendeltetésre történő rendeltetismódosítás során:

a) az előkertes beépítésű meglévő épületek földszinti padlóvonal-magassága akkor is megfelelő, ha az nem éri el a 75 cm-es minimális magasságot, feltéve, hogy az előkert kerítéssel határolt,

b) előkert nélküli (utcai telekhatáron álló) épület esetén a lakó rendeltetésre történő módosítás kizárólag akkor megengedett, ha igazolható, hogy az épület eredetileg is lakó funkcióval épült meg. Ennek igazolásához eredeti építési engedélyezési tervdokumentáció, használatbavételi engedély vagy tulajdoni lap benyújtása szükséges.

(29) Saroktelek esetén a telekmélységet csak azon telekhatártól kell számítani, amely megegyezik a tömbben lévő közbenső telkek telekmélység-irányával. A másik utcafronti telekhatártól telekszélesség alkalmazandó.

a) Kertvárosias és falusias lakóövezetben meglévő saroktelek esetén, ha a telek szélessége nem éri el a 20,0 métert, az előkert mérete 2,0 méterig csökkenthető.

b) Kertvárosias és falusias lakóövezetben újonnan kialakítható saroktelek minimális szélessége 20,0 méter.

(30) Zártsorú beépítési mód esetén az utcai telekhatár felé nyíló gépkocsitároló az épület utcai homlokzati hosszának legfeljebb 1/3-án létesíthető.

(31) Üdülőházas és hétvégi házas üdülőzónában épületnél, kertvárosias, falusias lakózónában kétlakásos lakóépületnél a gépjármű tároló helyiséget utcafronti telepítés esetén legalább 2/3 részben a főépület tömegén belül kell elhelyezni. A főépület elé, az előkertbe önálló garázsepület, gépjármű beálló nem telepíthető. Kertvárosias és falusias lakózónában a gépjárműtároló különálló melléképületben is elhelyezhető, kizárólag a főépület mögött. Jelen rendelkezéseket a 17-es és 18-as jelű sajátos előírásokkal rendelkező Sóstógyógyfürdő területén is alkalmazni kell.

(32) Parkoló rendeltetésű felületen, közhasználat céljára átadott parkoló területen, közterületen és közlekedési területen – a rendezvények idejére szóló ideiglenes területhasználat kivételével –

guruló vendéglátóipari egység, streetfood jármű és mobil árusító pavilon állandó jelleggel nem helyezhető el. Továbbá ezeken a területeken áruk tárolása, raktározása nem megengedett.

(33) Konténerépítmény, mobilházak elhelyezési szabályai:

- a) gazdasági zónák területén konténer, felvonulási építmény kizárólag ideiglenes jelleggel, az építési tevékenység időtartamára, felvonulási építményként helyezhető el,
- b) önálló főrendeltetésként konténerépítmény, mobilház nem helyezhető el, kivéve, ha annak építészeti és külső megjelenése a helyi településképi rendeletben (TKR) meghatározott követelményeknek igazoltan megfelel.

(34) A település közigazgatási területén elhelyezett minden új csomagautomata létesítése, valamint a meglévők bővítése során alkalmazni kell a következő előírásokat:

- 1) A csomagautomata közterületről (utcáról, térről, közútról) közvetlenül látható módon nem helyezhető el.
- 2) A (1) bekezdésben rögzített láthatósági tilalom alól kivételt képeznek az Ipari gazdasági (Gip) övezetek telkei, ahol a csomagautomaták közterületről látható módon is elhelyezhetők.
- 3) A takarási kötelezettség teljesítése érdekében csomagautomata kizárólag a következő módokon telepíthető:
 - a) Épületen belül: meglévő vagy tervezett építmények zárt, vagy a közterület felől fallal, nyílászáróval teljesen elhatárolt belső tereiben (így különösen: üzletközpontok, élelmiszerüzletek, üzemanyagtöltő állomások belső eladóterében, mélygarázsokban, zárt kapualjakban);
 - b) Udvari elhelyezéssel: az épületek közterület felől nem látható belső udvarában, vagy a főépítmény mögötti hátsókertben;
 - c) Építészeti takarással: az épület olyan szerkezeti kialakításában (pl. építészeti tagozat, paravánfal mögött), amely a közterületi gyalogos- és gépjárműforgalom felőli közvetlen rálátást teljesen meggátolja.
- 4) Amennyiben a csomagautomata udvari elhelyezése során a közterületről való részleges rálátás építészeti eszközzel nem kerülhető el, a telepítő köteles a közterület felőli oldalon az automata teljes magasságát és hosszát lefedő, örökzöld növényzetből álló intenzív sávot (sövényfalat) vagy a kerítés anyagához illeszkedő takarófalat létesíteni és fenntartani.
- 5) Az elhelyezésre kerülő csomagautomata legnagyobb szerkezeti magassága a rendezett terepszinttől számítva nem haladhatja meg a 2,5 métert, egybefüggő vízszintes hossza pedig a 6,0 métert.
- 6) Az automata kezelőfelülete és a nyíló rekeszek ajtói nem nyílhatnak közterület vagy gyalogút felé úgy, hogy a gyalogosforgalom szabad úrszelvényét (minimum 1,5 méter szabad járdaszélesség) szűkítsék.
- 7) Csomagautomata létesítése esetén a telken belül – vagy az automata közvetlen környezetében a közterület-tulajdonos hozzájárulásával – legalább 1 darab ideiglenes gépjármű-várakozóhelyet (rakodóhelyet) kell biztosítani a futárok és az ügyfelek számára.
- 8) Az automata környezetében a szilárd burkolat biztosítása és a megfelelő megvilágítás a telepítő vagy az üzemeltető kötelessége.

15. § Az Ör. 32. § a következő bekezdésekkel egészül ki:

(18) Beépítésre szánt területek telkeinek kiszolgálását biztosító magánút hálózati szerepköre szerint kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút lehet.

(19) A közforgalom elől el nem zárt magánút minimális szélessége:

- a) lakóterületet kiszolgáló út esetén:
 - aa) 50 m hosszúságig legalább 10,0 m, legalább egyoldali fasor telepítésével,
 - ab) 50–100 m hosszúság között legalább 12,0 m, legalább egyoldali fasor telepítésével,
 - ac) 100 m hossz felett legalább 14,0 m, kétoldali fasor telepítésével.
- b) gazdasági területet kiszolgáló út esetén hosszúságtól függetlenül legalább 16,0 m, kétoldali fasor telepítésével, kivéve ha csak egy telket tár fel; ekkor a szélesség legalább 12,0 m-re csökkenthető egyoldali fasor telepítése mellett.

(20) A közforgalom elől el nem zárt magánút zsákutcaként kizárólag akkor alakítható ki, ha:

- a) annak közúti közlekedési területéhez történő csatlakoztatására a szabályozási terv nem ad lehetőséget,
 - b) az 50 m-nél hosszabb szakasz végén a hulladékszállító és tűzoltó járművek számára megfelelő visszafordulási lehetőséget biztosítanak (minimum 18m),
 - c) az útszakasz hossza a 200 m-t nem haladja meg.
- (21) Külterületi, beépítésre nem szánt területek telkeinek megközelítését biztosító magánút minimális szélessége legalább 8,0 m.
- (22) Beépítésre szánt területen 50 m-nél hosszabb magánút kialakítása előtt beépítési terv készítése szükséges, amely alátámasztja a tervezett telekszerkezet illeszkedését. A tanulmánytervet kizárólag érvényes településtervezési (TT) jogosultsággal rendelkező tervező készítheti el, kizárólag a magánúttal érintett teljes tömbre és azt digitálisan kell benyújtani az önkormányzat részére véleményezésre.
- (23) Újonnan kialakuló építési telek legfeljebb egy telekhatára mentén érintkezhet magánúttal. Saroktelek kizárólag a közút és a magánút csatlakozásánál alakítható ki.
- (24) Magánúttal feltárt telkek paraméterei (szélesség, mélység, építési hely) nem térhetnek el a tömbre jellemző kialakult telekszerkezettől, kivéve, ha a (16) bekezdés szerinti telekalakítási terv igazolja az illeszkedést.
- (25) Magánút megszüntetése kizárólag akkor engedélyezhető, ha az érintett telkek megközelítése és közműellátása a megszüntetést követően is jogszerűen biztosított marad.
- (26) Magánút kialakítása során a vonatkozó útügyi műszaki előírásokat kell alkalmazni.
- (27) Magánút a közforgalom elől nem zárható el.
- (28) Újonnan három oldalon úttal határolt telek nem alakítható ki.

16.§ Az Ör. 36. § (2) bekezdés 5. 5.4 pontjának helyére a következő rendelkezés lép:

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 építménymagasság értéke a magasabb rendű út felé, az építménymagasság nem növelhető.

17.§ Az Ör. 36. § (2) bekezdés h) pontjának 4. 4.4 pontja helyére a következő rendelkezés lép:

4. A Vk 105060 jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások

- 4.1 legkisebb telekszélesség: kialakult, tovább nem csökkenthető
- legkisebb telekmélység: kialakult, tovább nem csökkenthető
- legkisebb telekterület: kialakult, tovább nem csökkenthető
- 4.2 legnagyobb beépíthetőség: 50%
- 4.3 legkisebb zöldfelület: a be nem épített rész 50%-a
- 4.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: kialakult, a meglévő építménymagasság értéke a magasabb rendű út felé, az építménymagasság nem növelhető.

18.§ Az Ör. 36. § (2) bekezdés h) pontjának 4. 4.4 pontja helyére a következő rendelkezés lép:

5. A Vk 702000 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: a be nem épített rész 50%-a

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

19.§ Az Ör. 36. § (8) bekezdés b) pontjának helyére a következő rendelkezés lép:

(8) TOKAJI ÚT ÉS KÖRNYÉKÉRE VONATKOZÓ (8. sorszámú) SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK

a) a sajátos előírások területe a szabályozási tervlapon lehatárolt 8. sorszámú területekre terjednek ki.

b) A területre vonatkozó előírások:

1. Amennyiben a kialakult állapot indokolja, hátsókert nélküli elhelyezést is lehet engedélyezni.

2. Amennyiben a szabályozási terv másként nem rendelkezik, az az építhető szintszám földszint + tetőtérbeépítés, az építhető építménymagasság legfeljebb 6,0 m lehet.

20. § Az Ör. 36. § (18) bekezdés b) pontjának 2. pontjának helyére a következő rendelkezés lép:

(18) SÓSTÓGYÓGYFÜRDŐ TERÜLETÉRE (18. sorszámú) VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

b) A területre vonatkozó általános előírások:

2. A közlekedési rendeltetésű területen (közúti közlekedési övezetben) kizárólag a közlekedést kiszolgáló építmények, közművek és a 31. § (10)–(11) bekezdése szerinti építmények helyezhetők el.

Kivételt képez ez alól:

a turisztikai információs iroda céljára szolgáló épület, valamint

a vendéglátóipari rendeltetési egységekhez kapcsolódó, közterületi szezonális teraszok elhelyezését biztosító építmények (pl. dobogók, árnyékoló előtetők, védőtetők).

21. § Az Ör. 38. § helyére a következő rendelkezés lép:

Az építési tilalommal érintett ingatlanok jegyzékét a 2. sz melléklet tartalmazza.

22. § Az Ör. 39. § a következő 60., 61., 62., 63 és 64. pontokkal egészül ki:

60. Telek sajátos geometriája: az építési telek formája annyira szabálytalan, vagy többszörösen tört, hogy a jogszabályban előírt általános beépítési szabályokat matematikai vagy logikai úton nem lehet alkalmazni rá.

61. Csomagautomata: olyan önkiszolgáló, elektronikus vezérlésű, rögzített műtárgy (berendezés), amely küldemények automatizált átvételét és feladását biztosítja, függetlenül annak energiaellátási módjától (hálózati vagy napelemes).

62. Mobilház: áthelyezhető, késztermékként a helyszínre szállított vagy a helyszínen előszerelt elemekből összeállított, építménynek minősülő, nyílászárókkal és hőszigeteléssel ellátott, emberi tartózkodásra (lakhatás, üdülés, munkavégzés) alkalmas zárt térrel rendelkező, moduláris vagy alvázás felépítmény, amely a talajhoz rögzítve, vagy legalább részleges közműbekötéssel (víz-, villany-, vagy szennyvízhálózatra csatlakoztatva) helyhez kötötté válik.”

63. Beépítési terv: egy vagy több telekre, illetve teljes tömbre kiterjedő, az építészeti-műszaki tervezést megelőző részletes építészeti-településrendezési tanulmányterv, amely koordináta-helyesen ábrázolja a tervezett építmények elhelyezkedését, tömegformálását, rendeltetését, a telken belüli közlekedési és zöldfelületi rendszert, a közműellátást, valamint igazolja a HÉSZ-ben rögzített övezeti mutatók együttes teljesíthetőségét.

64. Telekalakítási terv: telekcsoport-újraosztás, telekfelosztás, telekegyesítés esetén elkészített olyan műszaki dokumentáció, amely a földrészletek tervezett új határait, méreteit, a telkeken álló meglévő építményeket, azok beépítettségi mutatóit és közúti kapcsolatát tartalmazza a HÉSZ-nek való megfelelés előzetes igazolása céljából.”

23. § Az Ör. 2. melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

24. § Az Ör. 3. melléklettel egészül ki.

25. § (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, 2026. június 25.


Dr. Kovács Ferenc
polgármester




Dr. Szemán Sándor
címetes főjegyző

Ezt a rendeletet 2026. június hó 26. napján kihirdetem.

Nyíregyháza, 2026. június 26.


Dr. Szemán Sándor
címetes főjegyző

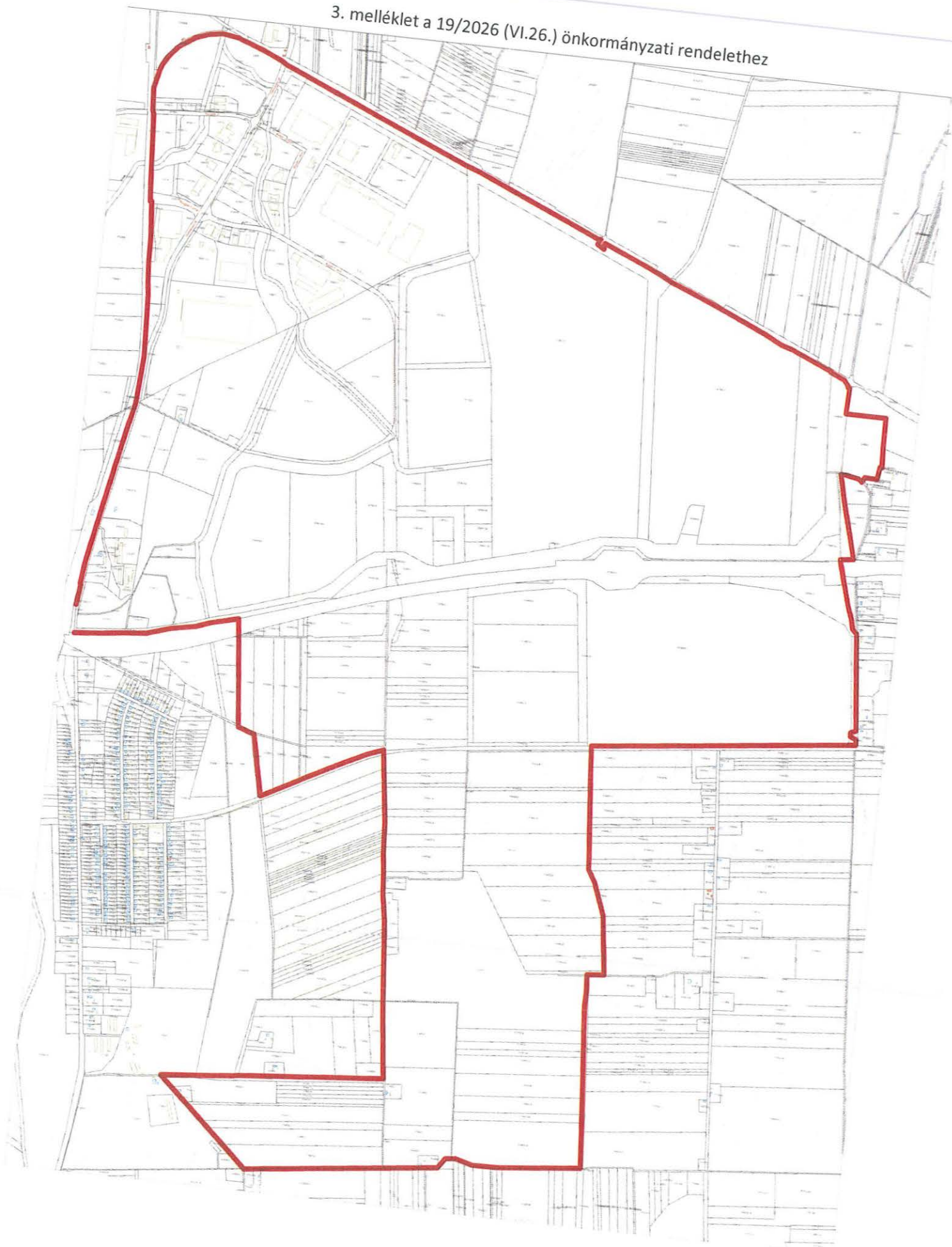


1. melléklet a 19/2026 (VI.26.) önkormányzati rendelethez

20	4913	13620	28068
1113	4914	14058	28208
1273	4954	14168	28210
2445	4955	16094	28407
2468	4956	16113	28489
2554	5336	16151	28608
2567/1	5338	16397	29476
2831	5377	16475	29506
2833	5388	16515	29653
2834	8139	16755	29654
2836	8239	16844	29693
2837	8240	16845	29694
2842	8241	16847	29739
2918	8242	16848	30502
3112	8243	16849	30545
3124	8331	17220	30554
3135	8333	18101	30555
3137	8334	18177	30587
3153	8336	23042	30677
3154	8337	23043	30682
3155	8338	23068	30683
3213	8383	23245	3684/1
3220	8384	23336	3684/2
3221	8487	26001/1	3698/1
3240	8489	26190	3698/2
3253	8490	26282	3698/3
3270	8561	26306	3698/4
3275	8866	26333	3698/5
3392	8869	26534	3698/6
3393	9255	26580	3698/7
3428	9351	26581	3698/8
3429	9437	26582	3698/9
3434	9484	26794	4373/2
3437	9486	27611	5002/3
3524	9487	27795	5359/2
3525	9913	27796	5360/1
3576	9942	27797	5361/1
3577	11240	27798	5362/2
3578	11245	27802	5362/3
3592	11345	27803	5806/2
3682	11895	27804	7250/2
3683	13267	27805	7696/1
4371	13268	27806	8338/2
4372	13286	27807	8399/4
4911	13394	27808	9256/4
9432/1	16843/2	01058/17	0500/54
9478/1	16843/3	01185/2	0616/13
9483/2	17001/1	01185/26	0754/33
9494/1	17001/2	01185/27	0761/58
9494/3	17003/10	01185/28	0769/50

9495/5	17218/2	01185/30	25830/2
9537/1	17673/1	0120/10	26100/2
9537/11	19101/2	0122/68	26242/2
9715/3	23271/1	0124/43	26921/2
9935/2	26147/1	0124/44	26921/4
9993/4	26147/2	0124/60	28045
11238/1	26241/3	0124/9	30537/1
11238/2	26241/4	0129/10	30612/2
11242/2	26338/2	0129/104	3255
1127/2	26615/5	0129/11	7594/40
11343/4	26793/1	0129/115	9262/12
0500/39	26861/1	0129/117	9797
0500/53	27799/1	0129/119	23339
11865/17	27799/2	0129/12	1512
11865/18	27800/1	0129/13	1328/1
11865/7	27800/2	0129/30	27751/190
11866/3	28083/6	0139/4	27751/191
11866/7	28115/3	01579/19	27751/192
11877/4	28146/2	01719/3	27751/9
11982/4	28209/1	01719/4	27751/10
12404/3	28209/2	01720/58	27751/24
12673/14	28241/12	0201/51	27751/35
13306/1	28241/16	0201/52	27751/37
13515/14	28241/3	02110/27	27751/49
13521/26	28241/6	0219/4	27751/50
13616/1	28293/1	02362/268	27752
13616/2	28419/4	0250/112	27755
13618/1	28475/1	0317/128	27765
13618/2	28501/22	0321/43	27766
14009/2	28501/23	0321/48	
14026/3	28505/33	0323/76	
14026/4	28509/15	0325/102	
14182/2	30522/2	0337/6	
14191/5	30602/2	0339/10	
15266/1	30602/3	0386/70	
16013/2	30602/4	0386/71	
16218/2	30653/2	0449/19	
16265/1	30678/1	0451/114	
16315/2	30678/2	0500/1	
16315/3	31001/2	0500/28	
16340/1	5809/20	0500/29	
16638/1	5809/22	0500/31	
16646/1	6705/27	0500/32	
16646/2	7594/41	0500/33	
16714/1	7992/65	0500/38	
16714/2	7992/66		
16843/1	8434/22		

3. melléklet a 19/2026 (VI.26.) önkormányzati rendelethez



A	B	C
	X	Y
1	849618.7500	286656.7000
2	849616.3700	286634.1300
3	849603.1800	286583.1600
4	849590.0500	286532.1100
5	849578.4600	286463.4900
6	849565.5200	286401.6800
7	849551.2900	286332.7700
8	849541.8500	286285.8700
9	849521.5700	286188.3200
10	849507.5600	286122.9100
11	849494.9500	286059.4200
12	849481.9700	285994.4300
13	849468.3300	285923.1300
14	849465.4310	285897.3230
15	849460.1400	285850.2300
16	849457.0400	285829.3000
17	849440.8100	285767.0200
18	849436.8800	285727.5900
19	849436.4690	285714.1040
20	849435.4200	285679.6900
21	849436.1100	285641.8000
22	849430.7635	285602.7236
23	849452.6800	285603.9200
24	849453.0800	285603.9400
25	849460.9300	285604.3700
26	849461.3760	285604.4090
27	849615.2200	285618.6700
28	849676.8700	285627.1200
29	849682.1800	285627.8500
30	849682.7400	285627.9000
31	849776.3012	285636.4936
32	849851.4350	285660.4490
33	849883.7500	285670.7500
34	849885.0240	285670.9890
35	849888.5700	285671.6500
36	849889.1280	285671.7500
37	849929.0500	285679.2400
38	849994.8600	285691.5700
39	849999.7790	285693.4200
40	850004.3000	285695.1300
41	850040.8500	285708.9300
42	850041.4480	285709.1590
43	850055.4360	285714.4290
44	850056.8600	285714.9700
45	850096.0800	285725.0600
46	850182.4380	285747.2900

A	B	C
	X	Y
47	850169.1300	285663.8800
48	850193.5200	285666.1400
49	850213.0900	285463.8500
50	850217.6800	285416.3800
51	850230.7140	285264.7019
52	850290.9200	285243.9200
53	850306.5000	285240.2000
54	850319.1700	285179.7700
55	850363.7400	284967.1600
56	850415.0200	284994.2100
57	850461.3700	285018.6600
58	850528.3900	285054.0200
59	850533.9500	285056.9500
60	850559.8600	285070.6200
61	850594.3900	285088.5400
62	850690.8400	285138.5900
63	850828.6300	285205.5300
64	850899.5900	285232.0700
65	850899.5900	285232.0700
66	850901.3900	285211.7800
67	850909.1100	285150.5800
68	850916.2900	285093.5600
69	850916.3800	285092.8800
70	850921.1500	285055.0400
71	850922.2100	285046.6400
72	850927.8600	285001.8300
73	850929.0100	284992.7200
74	850930.3600	284981.9700
75	850934.3500	284950.3700
76	850939.0700	284912.9500
77	850941.2200	284880.5000
78	850942.0520	284867.9150
79	850942.6851	284858.3326
80	850942.6800	284858.3300
81	850942.7481	284857.0829
82	850943.2020	284848.7710
83	850943.9400	284835.2400
84	850944.4780	284825.3620
85	850945.5570	284805.5250
86	850946.0992	284795.5641
87	850946.0990	284795.5640
88	850946.6410	284785.5740
89	850947.7300	284765.5200
90	850948.2500	284756.0200
91	850956.3500	284684.1700
92	850957.4100	284674.7800

A	B	C
	X	Y
93	850962.5500	284609.3500
94	850964.1900	284588.5400
95	850973.3200	284533.2000
96	850981.0338	284486.4919
97	850981.0300	284486.4900
98	850984.0300	284468.2700
99	850986.4900	284438.6500
100	850987.7100	284423.9200
101	850989.4600	284402.8300
102	850991.1400	284382.5600
103	850992.7831	284362.7989
104	850992.7802	284362.7974
105	850999.6000	284280.6100
106	851001.4900	284257.7900
107	851003.6100	284232.4200
108	851013.7146	284111.4022
109	851013.4800	284111.3800
110	851024.5200	284000.2100
111	851030.6200	283944.9400
112	851037.9400	283878.6400
113	851042.6800	283836.6500
114	851050.5400	283766.9200
115	850954.6500	283758.4800
116	850929.5200	283756.2700
117	850832.7200	283747.7500
118	850812.3400	283745.9600
119	850770.3800	283742.2700
120	850722.4400	283738.0500
121	850686.0000	283734.8400
122	850669.9100	283732.5200
123	850602.9000	283727.7300
124	850509.3500	283719.5300
125	850392.7600	283710.4200
126	850373.8500	283706.3300
127	850319.6800	283701.0800
128	850203.3700	283689.9500
129	850189.7400	283688.6600
130	850046.6200	283674.9400
131	850037.2200	283674.2900
132	850045.2500	283666.8600
133	850089.3000	283626.0800
134	850166.1600	283557.8800
135	850169.2700	283555.1200
136	850269.6100	283466.0800
137	850390.0300	283358.3400
138	850458.0200	283297.8500

A	B	C
	X	Y
139	850462.8400	283298.8200
140	850504.0800	283303.0200
141	850539.6400	283307.0100
142	850627.2400	283316.8400
143	850701.7100	283325.1900
144	850907.6200	283348.2900
145	851005.8000	283359.3100
146	851018.7900	283360.6300
147	851076.7100	283366.5200
148	851120.5400	283370.9700
149	851137.4900	283372.6900
150	851154.9800	283374.4700
151	851221.5600	283381.2400
152	851239.7400	283383.0600
153	851246.3300	283383.7200
154	851279.8294	283387.0855
155	851279.8300	283387.0800
156	851292.7900	283388.3600
157	851324.9000	283391.5300
158	851336.5000	283392.6800
159	851341.3200	283399.3100
160	851368.8800	283437.2700
161	851401.1099	283441.1005
162	851401.1100	283441.1000
163	851409.2200	283442.0600
164	851423.4800	283437.8100
165	851453.1093	283428.9862
166	851453.1100	283428.9800
167	851485.7300	283419.2600
168	851491.4300	283419.3500
169	851531.1900	283419.9400
170	851535.0900	283420.0000
171	851569.8100	283420.5200
172	851572.4600	283420.5600
173	851579.9900	283420.6700
174	851593.6200	283420.8700
175	851601.5500	283421.6500
176	851623.4100	283425.3400
177	851717.2100	283435.0800
178	851759.9300	283439.5200
179	851833.6300	283447.1700
180	851859.2100	283449.8300
181	851896.7600	283453.7300
182	851921.1700	283456.2800
183	851960.2900	283460.3700
184	851983.8360	283462.6724

A	B	C
	X	Y
185	851973.4500	283629.4700
186	851962.2100	283809.9200
187	851959.5900	283851.9900
188	851957.1100	283885.9900
189	851956.2600	283897.6300
190	851955.3100	283910.5100
191	851953.2000	283939.5100
192	851951.0700	283968.5900
193	851950.3300	283985.1900
194	851949.6700	284000.1800
195	851947.9800	284022.1900
196	851945.6800	284052.0600
197	851944.0800	284071.0400
198	851943.7000	284077.9000
199	851940.6700	284111.3600
200	851937.9100	284141.8400
201	851929.1000	284239.1900
202	851921.2700	284325.8200
203	851999.8700	284333.3000
204	851995.6600	284337.8800
205	851982.8400	284444.0000
206	851980.8400	284460.1700
207	851971.9700	284532.0600
208	851968.4100	284560.9000
209	851963.7500	284598.6900
210	851962.8800	284605.7300
211	851922.0700	284715.2600
212	851910.3300	284746.7800
213	851883.5500	284795.4400
214	851880.6800	284800.6500
215	851875.2000	284801.0000
216	851874.4000	284812.0600
217	851874.0300	284817.8200
218	851873.4800	284826.4900
219	851872.6000	284840.1600
220	851872.0800	284846.3300
221	851871.7700	284849.9800
222	851870.2900	284867.3300
223	851865.9600	284918.2600
224	851863.3400	284949.1600
225	851862.3500	284960.7700
226	851829.1404	285352.9931
227	851899.8840	285360.9070
228	851985.8900	285370.5300
229	852263.0900	285402.5100
230	852395.1400	285417.7500

A	B	C
	X	Y
231	852399.5100	285418.2600
232	852433.3400	285422.2100
233	852530.6500	285432.3600
234	852612.7700	285441.7900
235	852745.9100	285456.9300
236	852763.4500	285458.9100
237	852860.4700	285469.2400
238	853018.6400	285486.0700
239	853017.0300	285510.2800
240	852990.3900	285521.8000
241	852988.7100	285538.6000
242	853012.9800	285549.0600
243	853008.9300	285590.4700
244	852999.3800	285687.9800
245	852992.8300	285754.1500
246	852989.3100	285789.6100
247	852980.8700	285874.5600
248	852979.1600	285893.1900
249	852971.8000	285973.3400
250	852969.4800	285985.1100
251	852950.9100	286001.8400
252	852941.4500	286044.0400
253	852916.6700	286111.9300
254	852892.5000	286197.2400
255	852881.9000	286234.6600
256	852863.3900	286307.7200
257	852922.0800	286314.8600
258	852856.7400	286558.8400
259	852826.9900	286690.0090
260	852824.3500	286697.5600
261	852856.8900	286694.1000
262	852859.1800	286693.8600
263	852902.6500	286685.4100
264	852909.8800	286684.0000
265	852920.4200	286675.5500
266	852926.5600	286670.6300
267	852927.3700	286672.1900
268	852935.1000	286687.0900
269	852990.6600	286684.8300
270	852998.6300	286735.8100
271	852999.2200	286739.6000
272	853003.0400	286739.1600
273	853007.3900	286738.6600
274	853006.5100	286759.9400
275	853003.9200	286824.8400
276	853002.4100	286962.5200

A	B	C
	X	Y
277	852820.2900	286962.5200
278	852825.5500	287078.9400
279	852817.4400	287079.7900
280	852817.0000	287087.7600
281	852795.7900	287113.1800
282	852731.9600	287140.8100
283	852734.1000	287143.9200
284	852720.5800	287149.7200
285	852667.4100	287172.5000
286	852626.1200	287188.6600
287	852597.9200	287200.9900
288	852551.2600	287221.3900
289	852508.4800	287234.0200
290	852494.5700	287238.1200
291	852418.5900	287276.5800
292	852331.8000	287314.2700
293	852226.5300	287360.8400
294	852157.3100	287387.8900
295	852059.7100	287430.1800
296	852022.9956	287444.2447
297	851972.7600	287463.7200
298	851655.6250	287603.8750
299	851652.6300	287579.0100
300	851623.0900	287597.7800
301	851634.7500	287621.5000
302	851620.3600	287621.8200
303	851565.2000	287645.0100
304	851493.0900	287675.3300
305	851456.3500	287691.0500
306	851404.0900	287713.4100
307	851383.3300	287722.2900
308	851348.9100	287737.0100
309	851309.0200	287754.0800
310	851271.9500	287769.9400
311	851253.7500	287777.7800
312	851184.5600	287807.5900
313	851091.7520	287847.5740
314	851061.8200	287860.4700
315	851050.9700	287864.3600
316	851016.2000	287876.8300
317	850993.5500	287884.7500
318	850916.2800	287915.0500
319	850843.4000	287944.8900
320	850640.4200	288029.1200
321	850583.8600	288053.2800
322	850546.6700	288069.5100

A	B	C
	X	Y
323	850500.1600	288089.8000
324	850447.4700	288112.1700
325	850421.9000	288123.8200
326	850235.0600	288204.2900
327	850130.0100	288247.5400
328	850111.9400	288260.0700
329	850018.0900	288301.3600
330	849947.5300	288327.3000
331	849905.9800	288342.6600
332	849847.8800	288351.9700
333	849829.5500	288353.4100
334	849765.9100	288342.0600
335	849712.5400	288322.4900
336	849642.2900	288275.4000
337	849603.7300	288230.9000
338	849579.7700	288191.5200
339	849567.6900	288159.3500
340	849556.3400	288108.2500
341	849549.4400	288077.2000
342	849556.0506	287981.9689
343	849556.5700	287974.0300
344	849561.3500	287962.1700
345	849571.4200	287814.9300
346	849576.5800	287749.2700
347	849579.3390	287709.0200
348	849583.6300	287618.2600
349	849584.3000	287611.1000
350	849588.2400	287568.9300
351	849594.6100	287569.2700
352	849607.2400	287407.8700
353	849609.7600	287298.4500
354	849614.3870	287233.9160
355	849616.5800	287203.3200
356	849622.9000	287149.9600
357	849624.6300	287111.5100
358	849626.8400	287043.8700
359	849630.6600	286992.2000
360	849632.7100	286938.9500
361	849634.9700	286872.8900
362	849631.6100	286820.5100
363	849628.3300	286764.7200
364	849622.5300	286695.0300

**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

Az új HÉSZ elfogadásáig tartó átmeneti időszakban, indokolt a rendelet módosítása, a teljes szabályzat elkészültéig bizonyos kiemelt előírásokban elvégezzük a legszükségesebb, pontosító módosításokat.

Részletes indokolás

1. §-hoz

A kertvárosias és falusias lakózónáknál az előkertek vonatkozásában az I. rendű közterülettel határos teleknél 5,0 m, külterületen országos közút esetében 10,0 m, egyéb esetben 5,0 m lett az előírás, ettől való eltéréseket jelen módosítás tartalmazza.

2. §-hoz

A lehatárolási területen funkciók kerülnek meghatározásra, tiltásra.

3. §-hoz

A lakásszám épületenkénti és telkenkénti maximalizálása (legfeljebb 2 lakás) garantálja, hogy a jövőbeli építési tevékenységek léptékükben, tömegformálásukban és funkcionális terhelésükben szervesen illeszkedjenek a környező meglévő beépítéshez.

4. §-hoz

A lehatárolt területen a rendeltetismódosítás tilalma meggátolja, hogy ezekben a korszerűtlen épületekben új, hosszú távra berendezkedő, de a környezetbe nem illő funkciók jelenjenek meg (ezzel konzerválva a leromlott állapotokat).

5. §-hoz

A Kereskedelmi szolgáltató gazdasági zóna területén a megvalósítható funkciók meghatározásra kerültek, illetve telkenként kizárólag a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 1 darab lakás rendeltetési egység alakítható ki a főrendeltetésű épületen belül.

6. §-hoz

A zónában nem jellemző a gazdasági terület, a módosítással a lakóövezetekre jellemző 5 méteres előkert lehetővé teszi a környezethez megfelelő illeszkedést.

7. §-hoz

A módosítás célja, hogy az akkumulátor gyártásához kapcsolódó tevékenységek csak a lehatárolt területen legyenek végezhetők.

8. §-hoz

Jogharmonizációs módosítás (épületmagasság -> építménymagasság).

9. §-hoz

Jogharmonizációs módosítás (épületmagasság -> építménymagasság).

10. §-hoz

Jogharmonizációs módosítás (épületmagasság -> építménymagasság).

11. §-hoz

A módosítás biztosítja, hogy zárt sorú beépítés rendelkezéseit.

12. §-hoz

Ezen előírás alkalmazása esetén amennyiben a lakás ablakai nem a forgalmas utcára, hanem a belső udvarra néznek, építészeti szempontból nem indokolt megkövetelni a 75 centiméteres szintemelést. Az így kialakuló belső udvari részek szabadabb, akadálymentesebb lakáskialakítások, kedvezőbb kertkapcsolatok megvalósítását teszik lehetővé.

13. §-hoz

Jelen módosítással a garázsokat kötelezően saját telken belül kell biztosítani, ez azért szükséges, hogy a több lakásos épületek lakói ne a közterületi parkolókat foglalják el és ne terheljék túl az utcák amúgy is korlátozott kapacitását.

14. §-hoz

Ez a szabály azért szükséges, hogy megkönnyítse a beépítését a szabálytalan alakú telkeknek, illetve a saroktelkek egyedi problémáit is kezelje, az építési hely megállapítása során. Az előkertek részletszabályait is magába foglalja. Konténerek és csomagautomatákra vonatkozó előírásokat is szabályozza.

15. §-hoz

A módosítás indoka, hogy a jövőben kialakuló új magánutak ne csak egyszerű belső telkek feltárására alkalmasak legyenek, hanem funkcionálisan és szerkezeti szempontból is pontosan illeszkedjenek a település meglévő, vagy jövőbeni fejlesztési elképzelései szerint kialakított közlekedési hálózatához. A zsákutca kialakítására vonatkozó előírásokat tartalmazza.

16. §-hoz

Jogharmonizációs módosítás (épületmagasság -> építménymagasság).

17. §-hoz

Jogharmonizációs módosítás (épületmagasság -> építménymagasság).

18. §-hoz

Jogharmonizációs módosítás (épületmagasság -> építménymagasság).

19. §-hoz

Jogharmonizációs módosítás (épületmagasság -> építménymagasság).

20. §-hoz

Ez a szabályozás azért kell, hogy Sóstógyógyfürdő utcái, járdái és terei megőrizzék elsődleges feladatukat – a biztonságos közlekedést –, de közben rugalmasan kiszolgálják a kiemelt gyógyhelyi turizmust is.

21. §-hoz

Ez a szabályozás azért szükséges, hogy az önkormányzat megvédje a jövőbeli rekreációs, szabadidős és zöldfelületi fejlesztésekre szánt területeket a beépítéstől, amíg a pontos tervek el nem készülnek.

22. §-hoz

Új fogalmak kerülnek meghatározásra.

23. §-hoz

A melléklet módosítását tartalmazza.

24. §-hoz

A melléklet megalkotásának indoka, hogy egy olyan lehatárolási területet foglal magába, ahol akkumulátor gyártásához kapcsolódó tevékenységek végezhetőek.

25. §-hoz

Záró rendelkezéseket tartalmazza.