



**NYÍREGYHÁZA  
MEGYEI JOGÚ VÁROS  
POLGÁRMESTERE**

4400 NYÍREGYHÁZA, KOSSUTH TÉR 1. PF.: 83.  
TELEFON: +36 42 524-500  
FAX: +36 42 524-501  
E-MAIL: POLGARMESTER@NYIREGYHAZA.HU

**Ügyiratszám: FŐÉP/1-51/2023**

**Ügyintéző: Kukucska Zsolt**

## ELŐTERJESZTÉS

a Közgyűléshez

**Nyíregyháza, 18180 hrsz.-ú ingatlan külterületbe vonásához történő hozzájárulásra**

.....  
**Dr. Kovács Ferenc**  
Polgármester

.....  
**Kovács Rita**  
városi főépítész

törvényességi véleményezést végző  
személyek aláírása:

.....  
**Dr. Szemán Sándor**  
címetes főjegyző

.....  
**Faragóné Széles Andrea**  
Jegyzői kabinet vezetője

### Véleményező bizottságok:

- Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság
- Jogi, Ügyrendi és Etikai Bizottság

WWW.NYIREGYHAZA.HU



NYÍREGYHÁZA



## Tisztelt Közgyűlés!

Szűcs János (4431 Nyíregyháza, Venyige u. 39. sz.) a tulajdonában lévő Nyíregyháza-Császárszállási **01334/15 hrsz.-ú külterületi ingatlan** és a szintén tulajdonában lévő szomszédos **18180 hrsz.-ú zártkerti ingatlan** összevonását tervezi az ingatlanok együttesen történő beépíthetősége érdekében. A kérelmező fejlesztési elképzeléseinek megvalósítása céljából a két ingatlan **azonos fekvési területbe kell legyen.**

A gyakorlat szerint az esetek döntő többségében a fekvéshatár változást külterületi ingatlan belterületbe történő csatolása jelenti. Azonban más fekvésből is van lehetőség az ingatlan fekvésének a megváltoztatására, feltéve hogy erre a helyi rendezési tervben van lehetőség, valamint az illetékes önkormányzat hozzájárulását adja. Fontos, hogy az érintett ingatlan szomszédos legyen a változás utáni (cél) fekvésű területtel.

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése által a város közigazgatási területére vonatkozó 21/2007. (VI.12) KGY rendeletével jóváhagyott többször módosított helyi építési szabályzata (a továbbiakban: HÉSZ) 41.§-a szerint a „*meglévő belterületi határvonalakhoz kapcsolódó beépítésre szánt területek,*” vonhatóak belterületbe, szigetszerűen nem hozható létre új belterületi ingatlancsoport. Sajnos sem a 01334/15 hrsz.-ú ingatlan, sem a 18180 hrsz.-ú ingatlan nem határos belterületi ingatlannal. Jelenleg a **belterületbe vonás szakmailag nem támogatható**, mert egyik ingatlan sem kapcsolódik határánál belterületi ingatlannal.

1994-ben a telekkönyvi besorolásokat megváltoztatták, a korábbi zártkerteket a külterületi földek közé sorolták. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény szerint egy ingatlan településen belüli fekvése szerint külterület vagy belterület lehet, tehát **az önkormányzat közgyűlése nem hozhat határozatot egy ingatlan zártkertbe történő átsorolásáról.**

A két ingatlan összevonása érdekében a 18180 hrsz.-ú ingatlan **külterületi átsorolásának** kérelmezésére volt lehetősége a tulajdonosnak. Felhívjuk a figyelmet, hogy a külterületi ingatlanok építésjogi szempontból nem különböznek a belterülettől.

A Főépítési Osztály megvizsgálta a fentebb megnevezett terület külterületté nyilvánításának lehetőségét. A külterületbe vonandó 18180 hrsz.-ú ingatlannak **csatlakozni kell meglévő külterülethez**, mely feltétel teljesül, ugyanis a keleti szomszédos 01334/15 hrsz.-ú ingatlan is és a 01334/21 hrsz.-ú ingatlan is (Oláhréti víztározó területe) külterületi.

A HÉSZ a 01334/15 hrsz.-ú ingatlant is és a 18180 hrsz.-ú ingatlant is beépíthető **Üdülőházas üdülőzónába (Üü)** sorolja. Tehát a város szabályozási tervében a két ingatlan azonos építési övezetben található, így **az összevonhatóságot ez nem befolyásolja.** Mindezek alapján megállapítható, hogy a **18180 hrsz.-ú ingatlan külterületbe vonásának jogi és szakmai szempontból nincs akadálya.**

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény alapján fekvésváltozásra vonatkozó kérelmet kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő. A kérelemhez csatolni kell - az érintett földrészletek helyrajzi számait és a területfelhasználási célt tartalmazó - képviselő-testületi döntést, valamint a településszerkezeti terv kivonatát. (...).”





**NYÍREGYHÁZA  
MEGYEI JOGÚ VÁROS  
POLGÁRMESTERE**

4400 NYÍREGYHÁZA, KOSSUTH TÉR 1. PF.: 83.  
TELEFON: +36 42 524-500  
FAX: +36 42 524-501  
E-MAIL: POLGARMESTER@NYIREGYHAZA.HU

A HÉSZ a 01334/15 hrsz.-ú és 18180 hrsz.-ú ingatlant beépíthető Üdülőházas üdülőzónába (Üü) sorolja. A külterületbe vonással érintett 18180 hrsz.-ú ingatlan területfelhasználási céljaként az **Üdülőházas üdülőzóna építési övezetnek megfelelő funkciójú épületek** kialakítása kerül meghatározásra.

Az ingatlan adataiban bekövetkezett változásokat az ingatlan-nyilvántartásban át kell vezetetni, ezen eljárási költségeket a kérelmező fizeti meg.

Kérem Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalva a mellékelt határozat tervezet elfogadásával döntését meghozni szíveskedjen.

Nyíregyháza, 2023. június 14.

  
**Dr. Kovács Ferenc**  
Polgármester





1. melléklet a FŐÉP/1-51/2023. sz. előterjesztéshez

**H a t á r o z a t - t e r v e z e t**

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata  
Közgyűlésének**

**...../... (...) számú  
h a t á r o z a t a**

**Nyíregyháza, 18180 hrsz.-ú ingatlan külterületbe vonásához történő hozzájárulásról**

**A Közgyűlés**

az előterjesztést megtárgyalta és

1. a Nyíregyháza, 18180 helyrajzi számú ingatlan külterületbe vonásához hozzájárul, a kérelmező teljes körű költségviselésével.
2. az ingatlan területfelhasználási céljaként az Üdülőházas üdülőzóna építési övezetnek megfelelő funkciójú épületek kialakítását **határozza meg**.

**Utasítja:** a Főépítési Osztályt a szükséges intézkedések megtételére

**Felelős:** Kovács Rita városi főépítész

**Határidő:** folyamatos

Nyíregyháza, 2023. június 22.

**Erről értesülnek:**

- 1.) a Közgyűlés tagjai
- 2.) a Címzetes Főjegyző és a Polgármesteri Hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői
- 3.) Szűcs János kérelmező (4431 Nyíregyháza, Venyige u. 39. sz.)





NYÍREGYHÁZA  
MEGYEI JOGÚ VÁROS  
POLGÁRMESTERE

4400 NYÍREGYHÁZA, KOSSUTH TÉR 1. PF.: 83.  
TELEFON: +36 42 524-500  
FAX: +36 42 524-501  
E-MAIL: POLGARMESTER@NYIREGYHAZA.HU

2. sz. melléklet a FŐÉP/1-51/2023. sz. előterjesztéshez

Hatályos településszerkezeti terv kivonat





3. sz. melléklet a FŐÉP/1-51/2023. sz. előterjesztéshez

Hatályos szabályozási terv kivonat

