



Ügyiratszám: FŐÉP/255-2/2024.  
Ügyintéző: Telekfiné/Pankotainé

## ELŐTERJESZTÉS

- Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűléséhez -

változtatási tilalom elrendeléséről szóló 19/2015.(VIII.28.) önkormányzati rendelet módosítására

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

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

törvényességi véleményezést végző  
személyek aláírása:



.....  
**Dr. Szemán Sándor**  
címzetes főjegyző



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

### Véleményező bizottság:

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



**Tisztelt Közgyűlés!**

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata megindította a 117/2005.(V.4.) sz. közgyűlési határozattal megállapított településszerkezeti tervének, valamint a 21/2007. (VI.12.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének teljes körű felülvizsgálatát, új településrendezési eszközök készítését.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII törvény (továbbiakban: Étv.) 21.§-ának (1) bekezdése alapján a helyi építési szabályzat készítésének időszakára azok hatálybalépéséig, de legfeljebb három évig az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.

A változtatási tilalom alá eső területen – jogszabályban meghatározott kivétellel – telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más építészeti hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 2015. augusztusában elfogadta és többször módosította a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 19/2015. (VIII.28.) számú önkormányzati rendeletet.

A város egyes területrészein a jelenlegi szabályozás nem, vagy csak átfogóan szabályozott. Az érintett területekre a fejlesztési célok eléréséhez a részletes építési szabályok meghatározása, az infrastruktúra, a közműhálózatok rendezett helyének kialakítása és mindezek összehangoltsága szükséges, melyre a fejlesztési stratégia ismeretében lesz lehetőség.

A jogszabály adta lehetőséggel élve, az érintett területek fejlesztési stratégiájának kidolgozásáig (helyi építési szabályzat készítésének időszakára) a 27/2023. (XII.1.) számú rendelet 1. mellékletben meghatározott helyrajzi számú ingatlanokra változtatási tilalmat rendelt el az önkormányzat. Azonban az új rendezési tervet érintő felülvizsgálat során, a további fejlesztési elképzelések érdekében a fent említett rendelet mellékletében a változtatási tilalommal érintett ingatlanok jegyzékét bővíteni szükséges, egyes ingatlanok vonatkozásában indokolt a változtatási tilalom törlése, a jelen mellékletben felsorolt helyrajzi számok vonatkozásában.

A változtatási tilalom a területre vonatkozó aktualizált szabályozási terv elfogadásáig, de legkésőbb három év elteltével hatályát veszti.

Fentiekre tekintettel szükséges a rendelet módosítása. A módosítással a rendelet 1. melléklete helyébe a jelen felülvizsgálat során szükségessé vált - a változtatási tilalommal érintett – ingatlanok lépnek. A melléklet az ingatlanok helyrajzi számainak tételes felsorolását tartalmazza.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a mellékelt rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjen.

**Nyíregyháza, 2024. június 18.**

  
**Kovács Rita**  
városi főépítész

## 1. melléklet a FŐÉP /255-2/ 2024. számú előterjesztéshez

**Tájékoztató az előzetes hatásvizsgálat eredményéről****1. A rendelet célja**

Az érintett területek fejlesztési stratégiájának kidolgozásáig (helyi építési szabályzat készítésének időszakára) változtatási tilalom elrendelése szükséges. A város egyes területrészein a jelenlegi szabályozás nem, vagy csak átfogóan szabályozott. Az érintett területekre a fejlesztési célok eléréséhez a részletes építési szabályok meghatározása, az infrastruktúra, a közműhálózatok rendezett helyének kialakítása és mindezek összehangoltsága szükséges, mely indokolja a változtatási tilalom elrendelését.

**2. Társadalmi, gazdasági hatásai**

Megteremthető a szabályozási terv és a valós területfelhasználások közötti összhang. A gazdasági célú munkahelyteremtő ösztönző beruházások jelentős hatással bírnak a társadalom egészére. A részletesebb fejlesztési stratégia megalkotását követően elvégezhetőek a tervezett fejlesztések.

**3. Költségvetési hatásai**

Nincsenek azonnal jelentkező kötelező költségvetési kiadások.

**4. Környezeti és egészségügyi következményei**

A rendelet megalkotása környezeti és egészségügyi következményekkel nem jár.

**5. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek**

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek nem változnak, azok rendelkezésre állnak.



2. melléklet a FŐÉP/255-2/2024. számú előterjesztéshez

RENDELET-TERVEZET  
NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS  
ÖNKORMÁNYZATA  
KÖZGYŰLÉSÉNEK  
...../..... ( . ... ) önkormányzati  
rendelete

**változtatási tilalom elrendeléséről szóló 19/2015.(VIII.28.) önkormányzati rendelet  
módosításáról**

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 20.§ (1) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1.§. (1)** Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlésének a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 19/2015 (VIII.28.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Ör.) 1. melléklete helyébe jelen rendelet melléklete lép.

**2.§.** Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és az azt követő napon hatályát veszti.



## 1. Melléklet a ...../..... ( . ... ) önkormányzati rendelethez

**Változtatási tilalommal érintett ingatlanok helyrajzi számai**

|          |          |           |           |           |         |          |          |         |
|----------|----------|-----------|-----------|-----------|---------|----------|----------|---------|
| 27751/1  | 27751/54 | 27751/95  | 27751/146 | 27751/192 | 0296/14 | 15060    | 301/3    | 0690/19 |
| 27751/3  | 27751/55 | 27751/96  | 27751/153 | 27751/197 | 0296/15 | 15061    | 302      | 0690/20 |
| 27751/4  | 27751/56 | 27751/97  | 27751/154 | 27751/198 | 0296/16 | 15062    | 2367/1   | 0690/21 |
| 27751/7  | 27751/57 | 27751/98  | 27751/155 | 27751/199 | 0296/3  | 15063    | 2369/2   | 0690/22 |
| 27751/8  | 27751/58 | 27751/99  | 27751/156 | 27751/183 | 0296/7  | 15064    | 1862     | 0690/23 |
| 27751/13 | 27751/59 | 27751/100 | 27751/157 | 27751/184 | 0296/13 | 15065    | 5377     | 0690/24 |
| 27751/14 | 27751/60 | 27751/101 | 27751/158 | 27752     | 0296/2  | 15066/1  | 2951     | 0690/25 |
| 27751/15 | 27751/61 | 27751/102 | 27751/159 | 27755     | 0296/5  | 15066/2  | 2952     | 0690/26 |
| 27751/16 | 27751/62 | 27751/103 | 27751/160 | 27756     | 0296/32 | 15066/3  | 2953     | 0690/27 |
| 27751/17 | 27751/63 | 27751/104 | 27751/161 | 27763     | 0296/31 | 15069/3  | 2950     | 0690/28 |
| 27751/18 | 27751/64 | 27751/105 | 27751/162 | 27764     | 0296/30 | 15069/5  | 2949     | 0690/29 |
| 27751/20 | 27751/65 | 27751/106 | 27751/163 | 27769     | 0296/29 | 15069/6  | 2945/34  | 0690/30 |
| 27751/21 | 27751/66 | 27751/107 | 27751/164 | 27767/1   | 0296/26 | 15069/7  | 2948     | 0690/31 |
| 27751/22 | 27751/67 | 27751/108 | 27751/165 | 27767/2   | 0296/25 | 15069/8  | 01884/5  | 0690/32 |
| 27751/23 | 27751/68 | 27751/109 | 27751/166 | 27766     | 0296/24 | 15054/1  | 0696/222 | 0690/33 |
| 27751/25 | 27751/69 | 27751/110 | 27751/168 | 27765     | 0296/23 | 15054/2  | 0696/221 | 0690/34 |
| 27751/26 | 27751/70 | 27751/111 | 27751/169 | 27772/2   | 0296/22 | 15053    | 0696/220 | 0690/35 |
| 27751/27 | 27751/71 | 27751/112 | 27751/170 | 27772/3   | 0296/21 | 15044/2  | 0696/218 | 0690/36 |
| 27751/28 | 27751/72 | 27751/113 | 27751/171 | 27772/4   | 0296/20 | 15044/9  | 0696/216 | 0690/37 |
| 27751/29 | 27751/73 | 27751/114 | 27751/172 | 27772/5   | 0296/19 | 15044/8  | 0696/214 | 0690/38 |
| 27751/30 | 27751/74 | 27751/115 | 27751/173 | 27772/6   | 0296/18 | 15044/7  | 0696/43  | 0690/39 |
| 27751/31 | 27751/75 | 27751/116 | 27751/174 | 27772/7   | 0296/17 | 15044/4  | 0696/42  | 0690/40 |
| 27751/32 | 27751/76 | 27751/117 | 27751/175 | 27772/11  | 0296/11 | 15008/13 | 0690/1   | 0690/41 |
| 27751/33 | 27751/77 | 27751/118 | 27751/176 | 27772/10  | 0298/2  | 15008/12 | 0690/2   | 0690/42 |
| 27751/34 | 27751/78 | 27751/119 | 27751/177 | 27770     | 0298/11 | 15008/11 | 0690/3   | 0690/43 |
| 27751/36 | 27751/79 | 27751/120 | 27751/178 | 0294/32   | 0298/10 | 15045    | 0690/4   | 0690/44 |
| 27751/38 | 27751/80 | 27751/121 | 27751/185 | 0294/33   | 0298/9  | 15046    | 0690/5   | 0690/45 |
| 27751/39 | 27751/82 | 27751/122 | 27751/186 | 0294/34   | 0298/8  | 15047    | 0690/6   | 0690/46 |
| 27751/40 | 27751/83 | 27751/123 | 27751/188 | 0294/36   | 0298/7  | 15048    | 0690/7   | 0690/47 |
| 27751/41 | 27751/84 | 27751/124 | 27751/189 | 0294/37   | 0298/6  | 31018/64 | 0690/8   | 0690/48 |
| 27751/42 | 27751/85 | 27751/131 | 27751/193 | 0294/38   | 0298/5  | 296      | 0690/9   | 0690/49 |
| 27751/43 | 27751/86 | 27751/132 | 27751/9   | 0294/39   | 0294/49 | 297/1    | 0690/10  | 0690/50 |
| 27751/44 | 27751/87 | 27751/133 | 27751/10  | 0294/40   | 280     | 297/2    | 0690/11  | 0690/51 |
| 27751/45 | 27751/88 | 27751/134 | 27751/24  | 0294/41   | 0294/9  | 298      | 0690/12  | 0690/52 |
| 27751/46 | 27751/89 | 27751/135 | 27751/35  | 0294/10   | 0279/1  | 300/1    | 0690/13  | 0690/53 |
| 27751/47 | 27751/90 | 27751/136 | 27751/37  | 0294/11   | 0279/2  | 300/2    | 0690/14  | 0690/54 |
| 27751/48 | 27751/91 | 27751/137 | 27751/49  | 0294/12   | 0297/3  | 299      | 0690/15  | 0690/55 |
| 27751/51 | 27751/92 | 27751/138 | 27751/50  | 0294/42   | 15057   | 301/1    | 0690/16  | 0690/56 |
| 27751/52 | 27751/93 | 27751/139 | 27751/167 | 0294/44   | 15058   | 301/2    | 0690/17  | 0690/57 |
| 27751/53 | 27751/94 | 27751/140 | 27751/191 | 0294/45   | 15059   |          | 0690/18  | 0690/58 |

|          |          |          |          |          |          |          |           |          |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|
| 0690/59  | 0696/176 | 0683/68  | 0713/39  | 01509/7  | 0750/117 | 0749/14  | 0754/4    | 0221     |
| 0690/60  | 0696/177 | 0683/69  | 0713/3   | 01509/6  | 0750/118 | 0749/15  | 0754/5    | 2371/159 |
| 0690/61  | 0696/178 | 0683/70  | 0713/14  | 01509/5  | 0750/13  | 0749/16  | 0754/57   | 0110/91  |
| 0690/62  | 0696/158 | 0683/71  | 0713/15  | 01509/4  | 0750/14  | 0749/17  | 0392/48   | 0110/99  |
| 0690/63  | 0696/134 | 0686/206 | 0713/34  | 01509/3  | 0750/30  | 0749/18  | 0327/99   | 16001/2  |
| 0690/64  | 0696/135 | 0683/149 | 0726/115 | 01505/1  | 0750/106 | 0749/19  | 0325/372  | 8184     |
| 0690/65  | 0696/136 | 0683/151 | 0726/112 | 01505/2  | 0750/12  | 0749/21  | 0325/48   | 8185     |
| 0690/70  | 0696/137 | 0683/47  | 0726/109 | 01505/3  | 0750/107 | 0749/22  | 0296/31   | 8186     |
| 0696/180 | 0696/138 | 0683/11  | 0726/106 | 01505/4  | 0750/128 | 0750/73  | 0296/30   | 8187     |
| 0696/206 | 0696/139 | 0683/61  | 0726/103 | 01505/5  | 0750/132 | 0750/48  | 0261/44   | 8188     |
| 0696/169 | 0696/140 | 0683/62  | 0726/100 | 01505/6  | 0750/104 | 0750/49  | 0261/35   | 8183/11  |
| 0696/207 | 0696/141 | 0683/155 | 0726/97  | 01505/7  | 0750/105 | 0750/50  | 0261/46   | 8183/12  |
| 0696/163 | 0696/142 | 0683/153 | 0726/94  | 01505/8  | 0750/113 | 0750/108 | 0260/4    | 8183/14  |
| 0696/2   | 0696/143 | 0683/103 | 0726/91  | 01505/9  | 0750/112 | 0750/109 | 0258/59   | 8183/16  |
| 0696/160 | 0696/166 | 0683/157 | 0726/88  | 01505/10 | 0750/111 | 0750/72  | 0258/58   | 8183/15  |
| 0696/191 | 0696/145 | 0683/115 | 0726/85  | 01505/11 | 0750/10  | 0750/71  | 27751/198 | 8182     |
| 0696/192 | 0696/146 | 0683/159 | 0726/82  | 01503    | 0750/66  | 0750/70  | 0258/57   | 8183/7   |
| 0696/193 | 0696/147 | 0683/161 | 0726/79  | 01499/2  | 0750/82  | 0750/44  | 0445/14   | 6006     |
| 0696/194 | 0683/58  | 0683/163 | 0726/76  | 01499/3  | 0750/9   | 0750/69  | 0445/13   | 6009     |
| 0696/195 | 0683/91  | 0683/20  | 0726/73  | 01499/4  | 0750/91  | 0750/100 | 0452/25   | 5968     |
| 0696/196 | 0683/92  | 0683/165 | 0726/70  | 01490/1  | 0750/81  | 0750/101 | 17685/4   | 5977     |
| 0696/197 | 0683/94  | 0713/35  | 0726/67  | 01490/2  | 0750/80  | 0750/38  | 17685/3   | 5976     |
| 0696/198 | 0683/95  | 0713/8   | 0726/64  | 01490/11 | 0750/79  | 0750/37  | 17685/1   | 6011     |
| 0696/199 | 0683/96  | 0713/16  | 0726/61  | 01490/13 | 0750/78  | 0750/36  | 26653/8   | 5933     |
| 0696/200 | 0683/84  | 0713/17  | 0726/58  | 01490/14 | 0750/77  | 0750/35  | 5357/1    | 5932     |
| 0696/201 | 0683/85  | 0713/33  | 0726/55  | 01490/16 | 0750/76  | 0750/56  | 5357/2    | 5931     |
| 0696/202 | 0683/86  | 0713/43  | 0726/52  | 01490/18 | 0750/75  | 0750/46  | 30472/6   | 6027     |
| 0696/203 | 0683/22  | 0713/41  | 0727     | 01490/20 | 0750/74  | 0750/47  | 30472/7   | 6235     |
| 0710     | 0683/8   | 0713/30  | 0726/51  | 01490/22 | 0749/1   | 0750/55  | 30470/10  | 6017     |
| 0696/148 | 0683/9   | 0713/34  | 0726/50  | 01478/1  | 0749/2   | 0750/42  | 0110/100  | 5934/2   |
| 0696/149 | 0683/10  | 0713/20  | 0726/49  | 01478/2  | 0749/3   | 0750/8   | 13094     | 5935     |
| 0696/150 | 0683/87  | 0713/18  | 0726/48  | 01476/1  | 0749/24  | 0750/22  | 2435/2    | 5952     |
| 0696/151 | 0683/88  | 0713/28  | 0726/47  | 01475/1  | 0749/6   | 0750/21  | 2435/4    | 4713     |
| 0696/152 | 0683/77  | 0713/5   | 0726/46  | 01476/32 | 0749/7   | 0750/5   | 2437/2    | 6067/2   |
| 0696/172 | 0683/78  | 0713/6   | 0726/45  | 01476/24 | 0749/8   | 0750/24  | 2437/5    | 6068     |
| 0696/173 | 0683/79  | 0713/27  | 0726/44  | 01476/28 | 0749/9   | 0750/25  | 2437/6    | 4958     |
| 0696/154 | 0683/80  | 0713/26  | 0726/43  | 01518/5  | 0749/10  | 0750/26  | 2438/3    | 6071     |
| 0696/155 | 0683/81  | 0713/36  | 0726/41  | 01521/2  | 0749/11  | 0750/119 | 2438/4    | 4978     |
| 0696/174 | 0683/82  | 0713/37  | 01509/9  | 0750/59  | 0749/12  | 0750/125 | 0220/1    | 6417     |
| 0696/175 | 0683/83  | 0713/38  | 01509/8  | 0750/60  | 0749/13  | 0750/68  | 0220/2    | 6418     |



|        |         |         |        |      |  |  |  |  |
|--------|---------|---------|--------|------|--|--|--|--|
| 6430/2 | 198     | 18      | 490    | 6652 |  |  |  |  |
| 5065   | 199/2   | 4703    | 6266/1 | 5886 |  |  |  |  |
| 4867   | 5357/1  | 3376    | 6217   | 5887 |  |  |  |  |
| 4849   | 6030    | 3378    | 6210   | 6372 |  |  |  |  |
| 4907   | 6032    | 3368    | 6286   | 6381 |  |  |  |  |
| 4901   | 5870    | 3363    | 6207   | 6197 |  |  |  |  |
| 4909   | 5449    | 3186    | 6290   | 6222 |  |  |  |  |
| 4692   | 5868    | 3184    | 6292   | 6249 |  |  |  |  |
| 4694   | 5867    | 3163    | 6143   | 6259 |  |  |  |  |
| 4683   | 5506    | 3267    | 6505/2 |      |  |  |  |  |
| 4913   | 5857    | 2677    | 6140   |      |  |  |  |  |
| 4889   | 5390    | 1762    | 6112   |      |  |  |  |  |
| 5078   | 5389    | 1729    | 4948   |      |  |  |  |  |
| 4905   | 5381/1  | 1767    | 6178   |      |  |  |  |  |
| 4740   | 5380    | 1726    | 6181   |      |  |  |  |  |
| 4750   | 364     | 1610    | 6206   |      |  |  |  |  |
| 5002/3 | 366     | 1607    | 6207   |      |  |  |  |  |
| 5059   | 5431    | 1618/7  | 6334   |      |  |  |  |  |
| 5009   | 198     | 1592    | 6327   |      |  |  |  |  |
| 5056   | 197     | 1567    | 6326   |      |  |  |  |  |
| 4093   | 373     | 1591/1  | 6384   |      |  |  |  |  |
| 4106   | 484     | 1586    | 6393   |      |  |  |  |  |
| 4624   | 486     | 300/2   | 6201   |      |  |  |  |  |
| 4606   | 487     | 2651    | 6132   |      |  |  |  |  |
| 4613   | 33      | 2645/1  | 6124   |      |  |  |  |  |
| 4673   | 37      | 2616    | 6137   |      |  |  |  |  |
| 4666   | 42      | 1824    | 6275   |      |  |  |  |  |
| 4651   | 44/2    | 2614    | 6274   |      |  |  |  |  |
| 4578   | 45/2    | 1770    | 5549/1 |      |  |  |  |  |
| 3380   | 3317/7  | 1802    | 5547   |      |  |  |  |  |
| 4358   | 3317/12 | 2670    | 5521   |      |  |  |  |  |
| 5505   | 3317/14 | 2657    | 5526   |      |  |  |  |  |
| 5504   | 3317/26 | 3317/44 | 5535   |      |  |  |  |  |
| 5494   | 3326    | 3317/39 | 6626   |      |  |  |  |  |
| 5492   | 3319    | 3317/38 | 5924   |      |  |  |  |  |
| 5467   | 11      | 3317/33 | 5923   |      |  |  |  |  |
| 5444   | 9       | 3207    | 6496   |      |  |  |  |  |
| 5462   | 8       | 3317/53 | 6492   |      |  |  |  |  |
| 5466   | 28      | 3210    | 6510/1 |      |  |  |  |  |
| 5439   | 25      | 80      | 6651   |      |  |  |  |  |



a változási tilalom elrendeléséről szóló ...../..... (.....) rendelet - tervezet

### á l t a l á n o s i n d o k o l á s a

Az Étv. 20. § alapján az érintett területre változási tilalom rendelhető el a helyi építési szabályzat készítésének időszakára annak hatálybalépéséig. A tilalmat a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra kell korlátozni, s azt haladéktalanul meg kell szüntetni, ha az elrendelésének alapjául szolgáló okok már nem állnak fenn.

a változási tilalom elrendeléséről szóló ...../..... (..... ) rendelet - tervezet

### r é s z l e t e s i n d o k o l á s a

#### 1.§

A változási tilalommal érintett ingatlanok pontos felsorolását helyrajzi számmal a 1. melléklet tartalmazza.

#### 2.§

A hatályba léptető rendelkezést tartalmazza.

