



Ügyiratszám: FŐÉP/298-1/2026.

## ELŐTERJESZTÉS

- Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűléséhez -

változtatási tilalom elrendeléséről szóló 21/2024. (IX. 13.) 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
- Gazdasági és Jogi 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.

2024. szeptemberében elfogadásra került a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 21/2024.(IX. 13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet), amely meghatározott területekre a helyi építési szabályzat készítésének időszakára tilalmat rendelt el.

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

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 egyes ingatlanok vonatkozásában indokolt a változtatási tilalom törlése. (a rendelet 1. és 2. mellékletei).

A fejlesztések megvalósíthatósága érdekében szükséges a Rendelet szöveges és rajzi mellékleteinek módosítása.

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

**Nyíregyháza, 2026. április 22.**



*[Handwritten signature]*  
**Kovács Rita**  
városi főépítész

*[Handwritten mark]*

1. melléklet a FŐÉP /298-1/2026. számú előterjesztéshez

### **Tájékoztató az előzetes hatásvizsgálat eredményéről**

#### **1. A rendelet célja**

Az érintett területeken megvalósuló fejlesztési célok eléréséhez szükséges a változtatási tilalom módosítása.

#### **2. Társadalmi, gazdasági hatásai**

Megteremthető a szabályozási terv és a valós területfelhasználások közötti összhang.

#### **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/298-1/2026. számú előterjesztéshez

**RENDELET-TERVEZET**  
**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS**  
**ÖNKORMÁNYZATA**  
**KÖZGYŰLÉSÉNEK**  
**...../2026. (IV. 29.) önkormányzati**  
**rendelete**

**változtatási tilalom elrendeléséről szóló 21/2024. (IX. 13.) önkormányzati rendelet**  
**módosításáról**

[1] Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a fejlesztési stratégia megalkotásáig a város egyes területeirészein változtatási tilalmat rendel el 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 építészetéről szóló 2023.évi C. törvény 85.§-ában kapott felhatalmazás alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

- 1. §** Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlésének a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 21/2024. (IX. 13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Ör.) 1. melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.
- 2. §** Az Ör. 2. melléklete helyébe jelen rendelet 2. melléklete lép.
- 3. §** Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és az azt követő napon hatályát veszti.

## 1. melléklet a ...../2025. (XI. 27.) önkormányzati rendelethez

**1. Terület**

Erdő sor – Ferenc körút – László utca – Inczedy sor – Kert utca – Váci Mihály utca –Móricz Zsigmond utca – Huszár sor – Állomás tér – Petőfi utca – Vasgyár utca – Mező utca – Északi körút által határolt telektömb következő helyrajzi számai:

8	1762	4624	5494	6137
9	1767	4651	5503	6140
11	1824	4666	5504	6143
18	2614	4673	5505	6178
25	2616	4683	5506	6181
28	2622	4692	5521	6197
33	2645/1	4694	5526	6201
37	2645/2	4703	5535	6206
42	2651	4713	5547	6207
44/2	2657	4740	5549/1	6210
45/2	2670	4750	5857	6217
80	2677	4849	5867	6222
197	3163	4867	5868	6235
198	3184	4889	5870	6249
199/2	3186	4901	5886	6259
296	3207	4905	5887	6266/1
297/1	3210	4907	5923	6274
297/2	3267	4909	5924	6275
298	3317/7	4913	5931	6286
299	3317/12	4948	5932	6290
300/1	3317/14	4958	5933	6292
300/2	3317/26	4978	5934/2	6326
302/1	3317/33	5002/3	5935	6327
302/2	3317/38	5009	5952	6334
364	3317/39	5056	5968	6372
366	3317/44	5059	5976	6381
373	3317/53	5078	5977	6384
484	3319	5357/1	6006	6393
486	3326	5377	6009	6417
487	3363	5380	6011	6418
490	3368	5381/1	6017	6430/2
1567	3376	5389	6027	6492
1586	3378	5390	6030	6496
1591/1	3380	5431	6032	6505/2
1592	4093	5439	6067/2	6510/1
1607	4106	5449	6068	6626
1610	4358	5462	6071	6651
1618/7	4578	5466	6112	6652
1726	4606	5467	6124	
1729	4613	5492	6132	





#### 4. Terület

338. számú Nyugati elkerülő út – Tiszavasvári út – Mandai – folyás – 0775/1 hrsz.-ú út – 0776/3 hrsz.-ú út által határolt telektömb következő helyrajzi számai:

0683/8	0683/206			
0683/9	0683/217			
0683/11	0683/227			
0683/20	0683/228			
0683/22	0683/232			
0683/47	0683/233			
0683/61				
0683/62				
0683/68				
0683/69				
0683/70				
0683/71				
0683/77				
0683/78				
0683/79				
0683/80				
0683/81				
0683/82				
0683/83				
0683/84				
0683/85				
0683/86				
0683/87				
0683/88				
0683/89				
0683/90				
0683/94				
0683/95				
0683/96				
0683/103				
0683/115				
0683/149				
0683/151				
0683/153				
0683/155				
0683/157				
0683/159				
0683/161				
0683/163				
0683/165				

## 5. Terület

Kemecsei út - Igrice út – 0219/4 hrsz.-ú tervezett út - vasút - 27773 hrsz.-ú út – 27751/158 hrsz.-ú út – 27751/140 hrsz.-ú út - Cserép utca által határolt telektömb következő helyrajzi számai:

27751/1	27751/47	27751/88	27751/136	27751/199
27751/3	27751/48	27751/89	27751/137	27752
27751/4	27751/49	27751/90	27751/138	27755
27751/7	27751/50	27751/91	27751/139	27756
27751/8	27751/51	27751/92	27751/140	27763
27751/9	27751/52	27751/93	27751/153	27764
27751/10	27751/53	27751/94	27751/154	27765
27751/13	27751/54	27751/95	27751/155	27766
27751/14	27751/55	27751/96	27751/156	27767/1
27751/15	27751/56	27751/97	27751/157	27767/3
27751/16	27751/57	27751/98	27751/158	27767/4
27751/17	27751/58	27751/99	27751/159	27769
27751/18	27751/59	27751/100	27751/160	27770
27751/20	27751/60	27751/101	27751/161	30470/10
27751/21	27751/61	27751/102	27751/162	30472/6
27751/22	27751/62	27751/103	27751/163	30472/7
27751/23	27751/63	27751/104	27751/164	0110/91
27751/24	27751/64	27751/105	27751/165	0110/100
27751/25	27751/65	27751/106	27751/166	0220/1
27751/26	27751/66	27751/107	27751/167	0220/2
27751/27	27751/67	27751/108	27751/168	0221
27751/28	27751/68	27751/109	27751/169	30470/12
27751/29	27751/69	27751/110	27751/170	30470/13
27751/30	27751/70	27751/111	27751/171	30470/15
27751/31	27751/71	27751/112	27751/172	30470/16
27751/32	27751/72	27751/113	27751/173	30470/18
27751/33	27751/73	27751/114	27751/174	30470/19
27751/34	27751/74	27751/115	27751/175	30470/20
27751/35	27751/75	27751/116	27751/176	30470/21
27751/36	27751/76	27751/117	27751/177	
27751/37	27751/77	27751/118	27751/178	
27751/38	27751/78	27751/119	27751/185	
27751/39	27751/79	27751/120	27751/186	
27751/40	27751/80	27751/121	27751/188	
27751/41	27751/82	27751/122	27751/189	
27751/42	27751/83	27751/123	27751/191	
27751/43	27751/84	27751/124	27751/192	
27751/44	27751/85	27751/131	27751/193	
27751/45	27751/86	27751/132	27751/197	
27751/46	27751/87	27751/135	27751/198	



**7. Terület**

338. sz. Nyugati elkerülő út- Lomb utca által határolt telektömb következő helyrajzi számai:

0996/2				
0996/4				
0996/5				
0996/6				
0996/7				
0996/9				
0996/10				
0996/12				
0996/13				
0996/17				
0996/18				
0996/20				
0996/29				
0996/31				
0996/33				
0988/3				
0988/4				
0988/5				
0988/6				
0988/7				
0988/8				
0988/9				
0988/10				
0988/14				
0988/16				
0988/18				

**8. Terület**

Vasút- Debreceni út- Simai utca- Érpataki (VIII) főfolyás által határolt telektömb következő helyrajzi számai:

8229/9				
--------	--	--	--	--

**9. Terület**

Móricz Zsigmond utca- Simai út- Vasút által határolt telektömb következő helyrajzi számai:

8182				
8183/4				
8183/6				
8183/7				
8183/8				
8183/9				
8183/10				
8183/11				
8183/12				
8183/14				
8183/15				
8183/16				
8184				
8185				
8186				
8187				
8188				

**10. Terület**

Tervezett temető helyrajzi számai:

01884/5				
---------	--	--	--	--

**11. Terület**

Család utca- Gárdonyi Géza utca- Futó utca által határolt telektömb következő helyrajzi számai:

2435/2				
2435/3				
2435/4				
2435/5				
2437/2				
2437/5				
2437/6				
2438/3				
2438/4				

**12. Terület**

Belső körút - Liszt Ferenc utca- Kardvirág utca- Szegfű utca által határolt telektömb következő helyrajzi számai:

2945/37				
2948				
2949				
2950				
2951				
2952				
2953				

**13. Terület**

Garibaldi utca- Korányi Frigyes utca- Ferenc körút- Sóstói út által határolt telektömb következő helyrajzi számai:

1862				
2367/1				
2369/2				

**14. Terület**

Nyírszőlős városrész területén lévő helyrajzi szám:

16001/2				
---------	--	--	--	--

**15. Terület**

Felsőpázsit városrész, Kótaji út – Sátor utca által határolt telektömb következő helyrajzi számai:

0396/28				
0445/1				
0445/2				
0454/2				
0454/14				
0454/31				
17700/2				

**16. Terület**

Kagyló utca - Sirály utca- 0433/33 hrsz.-ú út által határolt telektömb következő helyrajzi számai:

0433/8				
0433/9				
0433/10				
0433/28				
0433/29				
0490/31				
0490/32				
0490/39				

**17. Terület**

Tiszavasvári út – Simai – főfolyás- Acél utca – Tagló utca által határolt telektömb következő helyrajzi számai:

0518/12	0520/110			
0518/13	0520/117			
0520/40	0520/118			
0520/41	0520/119			
0520/42	0520/120			
0520/43	0520/121			
0520/44	0520/124			
0520/45	0520/125			
0520/46	0520/126			
0520/47	0520/127			
0520/48	0520/128			
0520/49	0520/129			
0520/54	0520/135			
0520/55	0520/136			
0520/94	0520/142			
0520/95	0520/146			
0520/96	0520/151			
0520/97	0520/153			
0520/98	0520/155			
0520/99	0520/156			
0520/100	0520/158			
0520/101				
0520/102				
0520/103				
0520/104				
0520/105				
0520/106				
0520/107				
0520/108				
0520/109				

**18. Terület**

Keleti Márton utca – Lehár Ferenc utca – Verőfény utca - Pompás utca – Nyíregyháza út által határolt telektömb következő helyrajzi számai:

28016/2	28098			
28101/1				
28103				
28104/2				
28096/1				
28096/3				
28096/4				
28097/1				

**19. Terület**

Nyíregyháza út – Diák utca által határolt telektömb következő helyrajzi számai:

11458/6	11471			
11461	11473/1			
11462	11475/2			

**20. Terület**

Nyíregyháza út – 403. számú Keleti elkerülő út – 02230/3 hrsz.-ú út – 02234 hrsz.-ú csatorna által határolt telektömb következő helyrajzi számai:

02230/4				
02230/5				
02230/6				
02230/9				
02230/10				
02230/11				

**21. Terület**

Nyíregyháza út – Moha utca – Világos utca – Mezsgye utca által határolt telektömb következő helyrajzi számai:

02116/7				
02116/40				
02116/42				
02116/44				
02116/50				
02116/52				
02116/80				
02116/109				

**22. Terület**

Nyíregyháza út – Felhő utca – Vasút – Ezüstfenyő utca által határolt telektömb következő helyrajzi számai:

30540				
30541/2				
30542/2				
30543/2				
30544/2				
30552/2				
30553				
30563/2				
30566				
30567/2				
30568/2				
30582				
30583/2				
30584/2				
30585				

**23. Terület**

Tiszavasvári út – Zenit utca – Soltész István utca – Mandai - folyás által határolt telektömb következő helyrajzi számai:

0672/24				
0672/52				
0672/54				
0672/60				

**24. Terület**

Legyező utca – Szirom utca – Rókabokori út – Szélsőbokori út által határolt telektömb következő helyrajzi számai:

0752/9	0752/70	0752/77	0752/185	
0752/10	0752/71	0752/78	0752/186	
0752/11	0752/72	0752/126	0752/1129	
0752/12	0752/73	0752/127		
0752/13	0752/74	0752/128		
0752/14	0752/75	0752/174		

**25. Terület**

Kálmánházi út – Lőtér utca – 01138 hrsz.-ú út – Homok utca – Bem József utca által határolt telektömb következő helyrajzi számai:

01137/4				
01137/7				
01137/8				
01137/10				
01137/11				

**26. Terület**

Kálmánházi út– 01045 hrsz.-ú utca – 01042 hrsz.-ú utca által határolt telektömb következő helyrajzi számai:

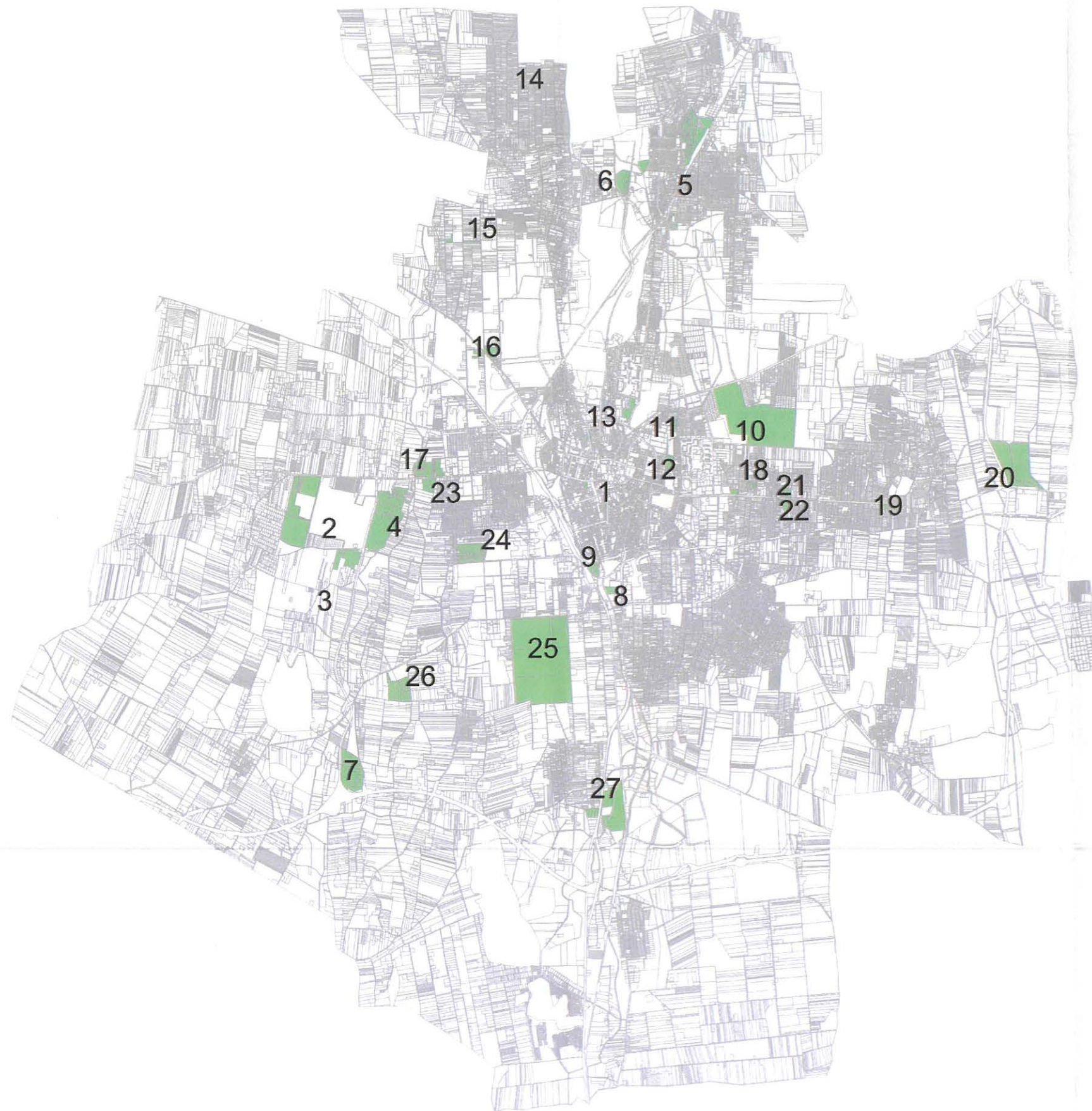
01043/13	01043/37	01043/43		
01043/24	01043/38	01043/44		
01043/26	01043/39	01043/45		
01043/27	01043/40	01043/46		
01043/35	01043/41	01043/47		
01043/36	01043/42			

**27. Terület**

01201 hrsz.-ú út – vasút – 01210 hrsz.-ú út – Debreceni út – 01120 hrsz.-ú csatorna – Rozsrétkokori utca – Debreceni út által határolt telektömb következő helyrajzi számai:

01202/11	01121/1
01202/12	01121/2
01202/66	01121/3
01202/89	01121/4
01202/90	
01209/4	
01209/5	
01209/6	
01209/7	
01209/8	

2. melléklet a ...../2026. (IV. 29.) önkormányzati rendelethez



**a változási tilalom elrendeléséről szóló ...../..... (.....) rendelet - tervezethez**

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

Változtatási 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 - tervezethez  
r é s z l e t e s i n d o k o l á s a**

**1.§**

A változási tilalommal érintett területek pontos felsorolását helyrajzi számmal az 1. melléklet tartalmazza.

**2.§**

A változási tilalommal érintett területek rajzi ábrázolását a 2. melléklet tartalmazza.

**3.§**

A hatályba léptető rendelkezést tartalmazza.