



Ügyiratszám: FŐÉP/298-4/2026.

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 kivételével – telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

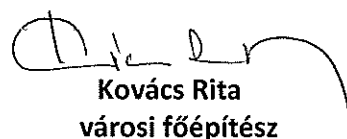
A jogszabály adta lehetőséggel élve, az érintett területek fejlesztési stratégiájának kidolgozásáig (helyi építési szabályzat készítésének időszakára) a 27/2023. (XII.1.) számú rendelet 1. mellékletben meghatározott helyrajzi számú ingatlanokra változtatási tilalmat rendelt el az önkormányzat. Jelenleg a folyamatban lévő új rendezési terv felülvizsgálata kapcsán elkészült Nyíregyháza MJV építészeti értéktára. A dokumentum különválasztotta a megőrzésre érdemes, jelentős építészeti értéket képviselő épületeket és azokat, amelyek nem képviselnek egyedi vagy védendő értéket. (az előterjesztés 4. melléklete)

Fentiekre tekintettel a Rendelet 1. mellékletben az 7. Terület és az 1. Területet érintően egyes helyrajzi számú ingatlanokról indokolt a változtatási tilalom törlése és ezzel egyidőben újabb helyrajzi számokra a tilalom elrendelése, ezáltal szükséges a Rendelet szöveges és rajzi mellékleteinek módosítása. (a rendelet 1. és 2. mellékletei)

Az érintett területek részletes térképi kivonatait az előterjesztés 3. melléklete tartalmazza.

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

Nyíregyháza, 2026. szeptember 16.



Kovács Rita
városi főépítész

1. melléklet a FŐÉP /298-4/2026. számú előterjesztéshez

Tájékoztató az előzetes hatásvizsgálat eredményéről

1. A rendelet célja

Az új rendezési terv felülvizsgálata kapcsán elkészült Nyíregyháza MJV építészeti értéktára, amely alapján a Rendelet felülvizsgálata szükséges.

2. Társadalmi, gazdasági hatásai

Megteremthető az elkészült értéktár és a Rendelet közötti összhang, amellyel az építészeti értékek megőrizhetők.

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/298-4/2026. számú előterjesztéshez

RENDELET-TERVEZET
NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
ÖNKORMÁNYZATA
KÖZGYŰLÉSÉNEK
...../2026. (IX. 24.) 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 területrészein 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 építészetről 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/2026. (IX. 24.) önkormányzati rendelethez

1. Terület

Erdő sor – Ferenc körút – László utca – Inczédy 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	3207	4913	5934/2	6275
9	3210	4948	5935	6286
11	3317/7	4958	5952	6290
25	3317/12	4978	5968	6292
28	3317/14	5002/3	5976	6312
33	3317/26	5065	5977	6326
37	3317/33	5503	6006	6327
42	3317/38	5505	6009	6334
44/2	3317/39	5506	6011	6372
45/2	3317/44	5009	6012	6381
80	3317/53	5056	6017	6384
197	3319	5059	6027	6393
198	3326	5078	6030	6417
199/2	3376	5357/1	6032	6418
366	3378	5380	6065	6430/2
373	3380	5381/1	6067/2	6492
484	4093	5389	6068	6496
487	4106	5390	6071	6505/2
490	4358	5431	6112	6510/1
1567	4578	5439	6124	
1586	4606	5449	6132	
1607	4613	5466	6137	
1610	4624	5467	6143	
1618/7	4651	5492	6178	
1726	4666	5494	6180	
1729	4673	5521	6181	
1762	4683	5526	6183/2	
1767	4692	5535	6191	
1824	4694	5549/1	6197	
2614	4703	5857	6201	
2616	4713	5867	6206	
2622	4740	5868	6207	
2645/1	4750	5870	6210	
2645/2	4849	5886	6222	
2651	4867	5887	6235	
2657	4889	5923	6245	
2670	4901	5924	6249	
3163	4905	5931	6259	
3184	4907	5932	6266/1	
3186	4909	5933	6274	

2. Terület

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

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

3. Terület

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

2948	2950	2951	2952	2953
2949				

4. Terület

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

1862				
2369/2				

5. Terület

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

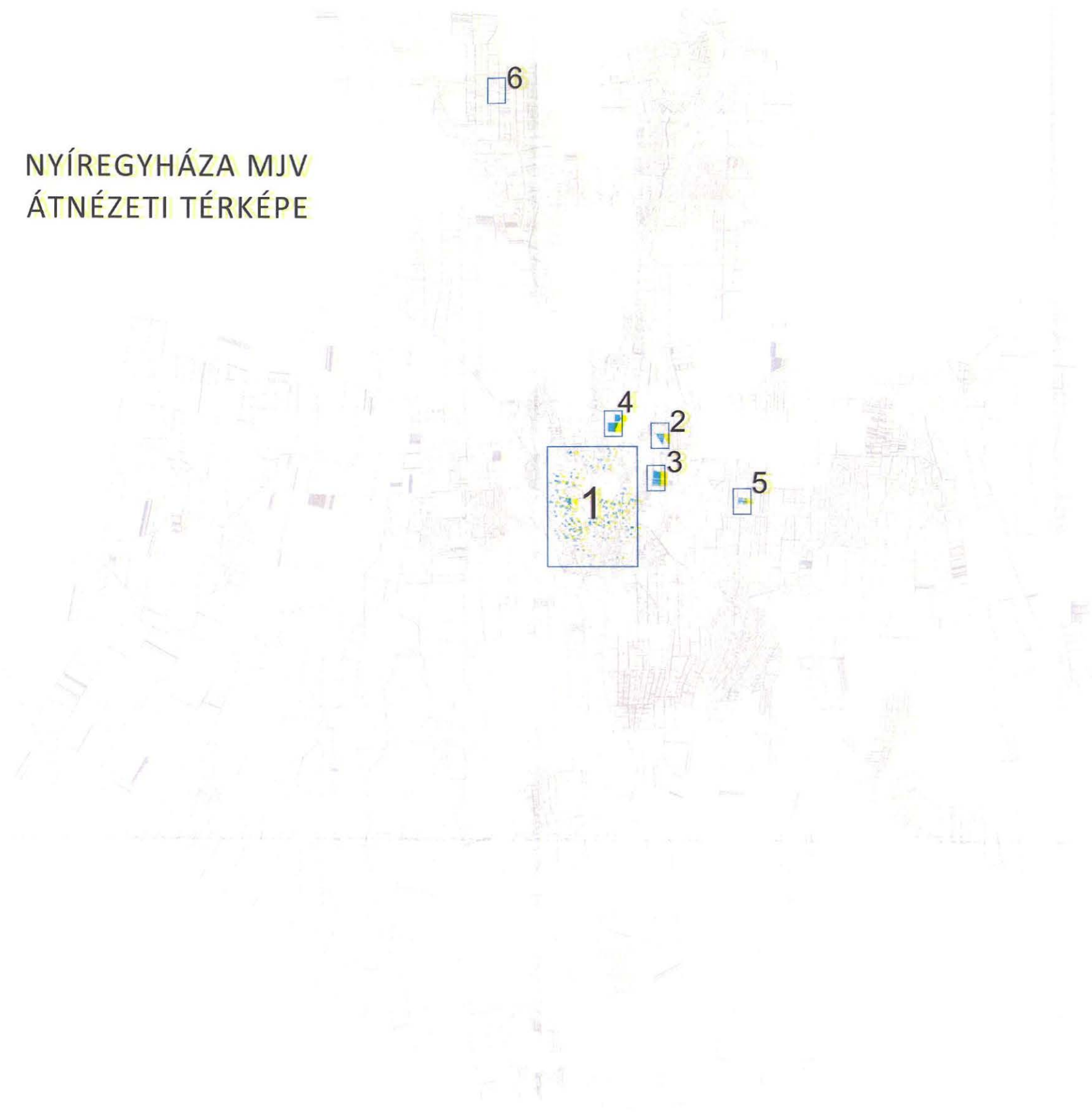
28098	28103	28096/1	28096/4	
28101/1	28104/2	28096/3	28097/1	

6. Terület

Nyírszőlős városrész területén lévő helyrajzi szám:

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

NYÍREGYHÁZA MJV
ÁTNÉZETI TÉRKÉPE



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.

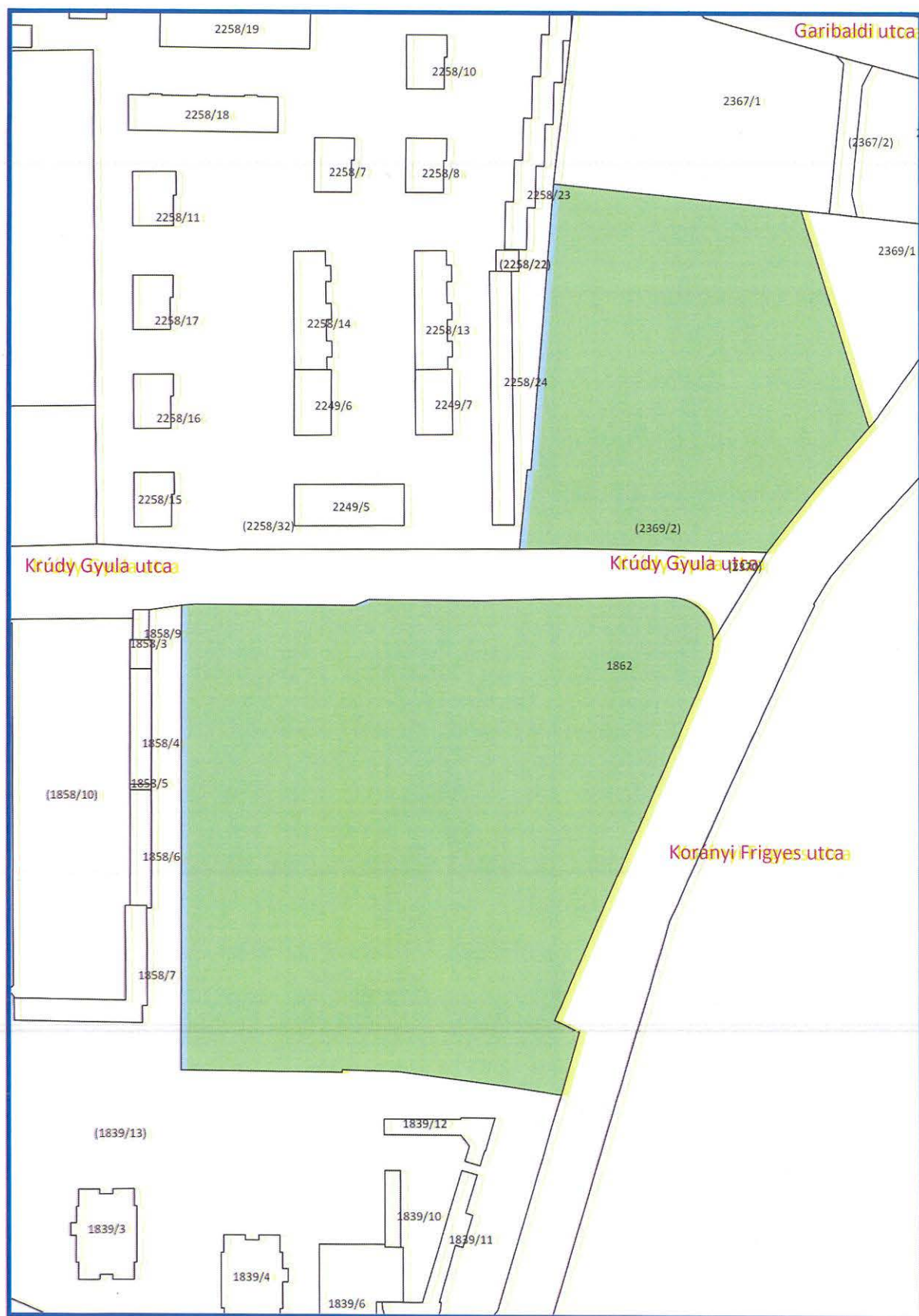
- 1. Terület -

- 2. Terület -



- 3. Terület -



- 4. Terület -



- 6. Terület –

16911	(16912/4)	
Aranyalma utca		(16912/5)
16912/6	16912/7	(16912/11)
16912/9	16912/10	16912/12
16912/8		16912/13
16916/6		16912/14
		16912/15
		16912/16
		16916/5
		16918
		16919/4
16916/1	16916/2	16916/3
16916/4		
		16919/1
		16919/3
(16922/1)		
16922/2	16922/3	16922/4
		16921/1
		16920
16923/9	16923/7	16923/6
16923/10	16923/8	16924/2
16925		16926
16928		16927
16930	16931	
16933		
16934		16932
16935		16001/2
16936		16001/1
Delicesz utca		
16003/2		
16003/1	16003/3	
16003/4		
16003/5		
16006/1	16006/2	16004
16007		
16008/1		
(16008/2)		
16009		
16011/1		
16011/3	16011/4	
16012/2		16012/1
16013/4	16013/3	16013/2
16013/1		

4. melléklet a FŐÉP/298-4/2026. számú előterjesztéshez

1. Terület helyrajzszám lista változásai

Erdő sor – Ferenc körút – László utca – Inczédy 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	2677	4849	5868	6235	Javasolt
9	3163	4867	5870	6249	5065
11	3184	4889	5886	6259	6012
18	3186	4901	5887	6266/1	6065
25	3207	4905	5923	6274	6180
28	3210	4907	5924	6275	6183/2
33	3267	4909	5931	6286	6191
37	3317/7	4913	5932	6290	6245
42	3317/12	4948	5933	6292	6312
44/2	3317/14	4958	5934/2	6326	
45/2	3317/26	4978	5935	6327	
80	3317/33	5002/3	5952	6334	
197	3317/38	5503	5968	6372	
198	3317/39	5504	5976	6381	
199/2	3317/44	5505	5977	6384	
366	3317/53	5506	6006	6393	
373	3319	5009	6009	6417	
484	3326	5056	6011	6418	
486	3363	5059	6017	6430/2	
487	3368	5078	6027	6492	
490	3376	5357/1	6030	6496	
1567	3378	5380	6032	6505/2	
1586	3380	5381/1	6067/2	6510/1	
1591/1	4093	5389	6068	6626	
1607	4106	5390	6071	6651	
1610	4358	5431	6112	6652	
1618/7	4578	5439	6124		
1726	4606	5449	6132		
1729	4613	5462	6137		
1762	4624	5466	6140		
1767	4651	5467	6143		
1824	4666	5492	6178		
2614	4673	5494	6181		
2616	4683	5521	6197		
2622	4692	5526	6201		
2645/1	4694	5535	6206		
2645/2	4703	5547	6207		
2651	4713	5549/1	6210		
2657	4740	5857	6217		
2670	4750	5867	6222		



Törlésre javasolt ingatlanok



Tilalomra javasolt ingatlanok