



Ügyiratszám: FŐÉP/228-2/2026.

ELŐTERJESZTÉS

a Közgyűléshez

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város településképi védelméről szóló 31/2017. (X.27.) önkormányzati
rendelet módosításának megindításáról szóló 170/2024. (XII.12.) számú határozat
mellékletének módosítására**

Dr. Kovács Ferenc
Polgármester

Kovács Rita
városi főépítész

törvényességi véleményezést végző
személyek aláírása:

Dr. Szemán Sándor
címmzetes főjegyző

Faragóné Széles Andrea
Jegyzői kabinet vezetője

Véleményező bizottságok:

- Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság



Tisztelt Közgyűlés!

Az elmúlt időszakban számos, az építészet szinte minden területét érintő jogszabályváltozásokra került sor. Mindezek megalapozásaként elfogadásra került a magyar építészetről szóló 2023. évi C törvény (továbbiakban: Méptv.), mely egységesíti és egyben új alapokra helyezi a korábbi építészeti jogalkotást.

A Méptv. 2024. október 1-i hatályba lépésével egyidőben több új építésügyi jogszabály jelent meg és számos rendeleti szintű jogszabály módosításra illetve hatályon kívül helyezésre került.

A város az építésügyi szabályozás jelentős részét a Nyíregyháza Megyei Jogú Város településképi védelméről szóló 31/2017. (X.27.) önkormányzati rendeletében (továbbiakban: Rendelet) szabályozza.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 59. § (2) bekezdése alapján:

A településterv, kézikönyv készítését és módosítását, valamint a településképi rendelet módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

- a) a készítés vagy módosítás tényét,
- b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,
- c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és
- d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés, a kézikönyv és a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg.

A Korm. rendelet 9.§-a szerint a településképi rendelet módosítását az önkormányzati főépítész szakmai összefoglalójában indokolja, mely alapja a megindító eljárásnak.

Fentiekre tekintettel a Közgyűlés 2024 év decemberében elfogadta Nyíregyháza Megyei Jogú Város településképi védelméről szóló 31/2017. (X.27.) önkormányzati rendelet módosításának megindításáról szóló 170/2024. (XII.12.) számú határozatot. A határozat melléklete a főépítész szakmai összefoglaló.

Jogszabály változások miatt szükséges volt a határozat mellékletét képező főépítész szakmai összefoglaló módosítása, mely Nyíregyháza MJV Közgyűlésének 146/2025. (VI. 26.) számú határozatával elfogadásra került.

A korábbi szakmai összefoglaló négy területet érintett (a helyi védelemre vonatkozó előírások, településképi érvényesítési eszközök, reklámokra és reklámhordozókra vonatkozó szabályok, tervtanácsokra vonatkozó szabályok), de időközben a Rendelet teljes felülvizsgálata vált szükségessé.

Fenti előterjesztés alapján kérem T. Közgyűlést, hogy a határozat mellékletének módosítását elfogadni szíveskedjen. (1. sz. melléklet)

Nyíregyháza, 2026. szeptember 21.

Tisztelettel:


Kovács Rita
városi főépítész



Határozat-tervezet

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése

**.../2026. (....) számú
határozata**

Nyíregyháza Megyei Jogú Város településképi védelméről szóló 31/2017. (X.27.) önkormányzati rendelet módosításának megindításáról szóló 170/2024. (XII.12.) számú határozat mellékletének módosítására

A Közgyűlés

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a magyar építészetéről szóló 2023.évi C. törvény 225.§ (8) bekezdése, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormány rendelet 59.§ (2) bekezdése pontjában kapott felhatalmazása alapján:

1. Nyíregyháza Megyei Jogú Város településképi védelméről szóló 31/2017. (X.27.) önkormányzati rendelet megindításáról szóló 170/2024. (XII.12.) számú határozat mellékletének módosításához **hozzájárul.**
2. A határozat mellékletét képező főépítési szakmai összefoglalót **elfogadja.**

Felelős: Kovács Rita városi főépítész.

Nyíregyháza, 2026. szeptember 24.

Erről értesülnek:

- 1.) a Közgyűlés tagjai
- 2.) a címzetes főjegyző és a polgármesteri hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői



Szakmai összefoglaló

Az elmúlt időszakban számos, az építészet szinte minden területét érintő jogszabályváltozásokra került sor. Mindezek megalapozásaként elfogadásra került a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.), mely egységesíti és egyben új alapokra helyezi a korábbi építészeti jogalkotást. A kapcsolódó végrehajtási rendeletek 2024. szeptember 30-án kihirdetésre kerültek. Ezzel párhuzamosan az Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK) is átalakult. A megváltozott jogszabályi környezet többek között érintette az építésügyi hatósági eljárásokat, az önkormányzat településkép-értékesítési eszközeit, a főépítési és tervtanácsi rendszert.

A Méptv. főbb rendelkezései 2024. október 1. napján léptek hatályba. A helyi önkormányzatok továbbra is fontos szerepet kapnak a településkép védelmi rendszerben, melynek szabályozási alapja a településképi rendelet.

Nyíregyháza Megyei Jogú Város településképi védelméről szóló 31/2017. (X. 27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) szabályozza az önkormányzat településkép-értékesítési eszközeit. A fenti jogszabályok megjelenése szükségessé teszi a Rendelet módosítását, melyek nem halaszthatók a teljes felülvizsgálatig.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 59. § (2) bekezdése alapján:

A településterv, kézikönyv készítését és módosítását, valamint a településképi rendelet módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

- a) a készítés vagy módosítás tényét,
- b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,
- c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és
- d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés, a kézikönyv és a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg.

A Korm. rendelet 9.§-a szerint a településképi rendelet módosítását az önkormányzati főépítész szakmai összefoglalójában indokolja, mely alapja a megindító eljárásnak. Ezen módosító eljárás a Korm. rendelet 69. § alapján a rövid eljárás szabályai szerint folytatható le.

A jogszabályi környezet változása mellett a településfejlesztési döntések, a helyi építési szabályzat (HÉSZ) időközbeni módosításai, valamint a gyakorlati jogalkalmazás során szerzett tapasztalatok együttesen indokoltá teszik a hatályos Rendelet átfogó értékelését és teljes felülvizsgálatát.

Egyrészt a Rendelet és a magasabb szintű jogszabályok közötti szövegbeli és tartalmi ellentmondások feloldására és a hivatkozások aktualizálására, másrészt a mindennapi főépítési és hatósági munka során azonosított jogalkalmazási problémák, a túl szigorú vagy éppen túl megengedő, nehezen értelmezhető szabályok korrigálására van szükség.

A fentiekre tekintettel indokolt a Rendelet teljes körű módosítása.

A fenti szakmai összefoglaló alapján a Rendelet módosítása szükséges a Korm. rendelet 70/A. §-a szerinti eljárás alapján.

Nyíregyháza, 2026. szeptember 21.



Kovács Rita
városi főépítész

