NYÍREGYHÁZA
MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE

4401 NYÍREGYHÁZA, KOSSUTH TÉR 1. PF.: 83.
TELEFON: +36 42 524-500
FAX: +36 42 524-501
E-MAIL: POLGARMESTER@NYIREGYHAZA.HU

Ügyiratszám: FŐÉP/298-5/2026.

E L Ő T E R J E S Z T É S

- 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.

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Törvényességi Felügyeleti Osztálya SZ/153/01836-2/2026 ügyiratszámon törvényességi felhívást tett a Rendelettel kapcsolatban. *(előterjesztés 5. melléklete)*

A felhívásra tekintettel a Rendelet felülvizsgálata vált indokolttá, amely alapján azoknál az ingatlanoknál, ahol a tilalom elrendelésének időbeli korlátja - azaz az elrendelés óta három év - lejárt, a változtatási tilalom törlésre kerül. *(előterjesztés 4. melléklete)*

Fentiekre tekintettel a Rendelet 1. mellékletben az 1. Terület egyes helyrajzi számú ingatlanairól, a 3. és 4. Területek összes helyrajzi számú ingatlanairól, továbbá az 5. Terület egyes helyrajzi számú ingatlanairól indokolt a változtatási tilalom törlése. Ezáltal szükséges a Rendelet szöveges és rajzi mellékleteinek módosítása. *(a rendelet 1. és 2. mellékletei)* Tájékoztatom Tisztelt Közgyűlést, hogy a Rendelet 3. és 4. melléklete hatályát veszti és a törléssel nem érintett ingatlanok egybeszerkesztésre kerülnek jelen Rendeletben.

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

Nyíregyháza, 2026. november 16.

Megyei Jogú Város * Nyíregyháza Polgármesteri Hivatala *

Kovács Rita
városi főépítész

1. melléklet a FŐÉP/298-5/2026. számú előterjesztéshez

Tájékoztató az előzetes hatásvizsgálat eredményéről

1. A rendelet célja

A Rendelet felülvizsgálata azért indokolt, mert vannak olyan ingatlanok, ahol a tilalom elrendelésének időbeli korlátja lejárt, így a változtatási tilalom törlése szükséges.

2. Társadalmi, gazdasági hatásai

A módosítás közvetlen pozitív hatása, hogy az érintett ingatlanokat terhelő építési és változtatási korlátozások megszűnnek. Ez lehetővé teszi az ingatlantulajdonosok számára a tervezett beruházások, felújítások megvalósítását és élénkíti a helyi ingatlanpiacot.

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/298-5/2026. számú előterjesztéshez

R E N D E L E T-T E R V E Z E T
NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK
...../2026. (_ _ _) 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. § Az Ör. 3. és 4. melléklete hatályát veszti.

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

1. melléklet a ...../2026. (.....) 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	3317/14	5065	6012	6381
9	3317/26	5009	6017	6384
11	3317/33	5056	6027	6393
25	3317/38	5059	6030	6417
28	3317/39	5078	6032	6418
33	3317/44	5380	6065	6430/2
37	3317/53	5381/1	6067/2	6492
42	3319	5389	6068	6496
44/2	3376	5390	6071	6505/2
45/2	3378	5431	6112	6510/1
80	3380	5439	6124	
197	4093	5449	6132	
198	4106	5466	6137	
199/2	4358	5467	6143	
366	4578	5492	6178	
373	4606	5494	6180	
484	4613	5521	6181	
487	4624	5526	6183/2	
490	4651	5535	6191	
1567	4666	5549/1	6197	
1586	4673	5857	6201	
1607	4683	5867	6206	
1610	4692	5868	6207	
1618/7	4694	5870	6210	
1726	4703	5886	6222	
1729	4713	5887	6235	
1762	4740	5923	6245	
1767	4750	5924	6249	
1824	4849	5931	6259	
2645/1	4867	5932	6266/1	
2651	4889	5933	6274	
2657	4901	5934/2	6275	
2670	4905	5935	6286	
3163	4907	5952	6290	
3184	4909	5968	6292	
3186	4913	5976	6312	
3207	4948	5977	6326	
3210	4958	6006	6327	
3317/7	4978	6009	6334	
3317/12	5002/3	6011	6372	

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

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

28104/2	28096/3	28097/1		
28096/1	28096/4			

4. Terület

Nyírszőlős városrész területén lévő helyrajzi szám:

16001/2				

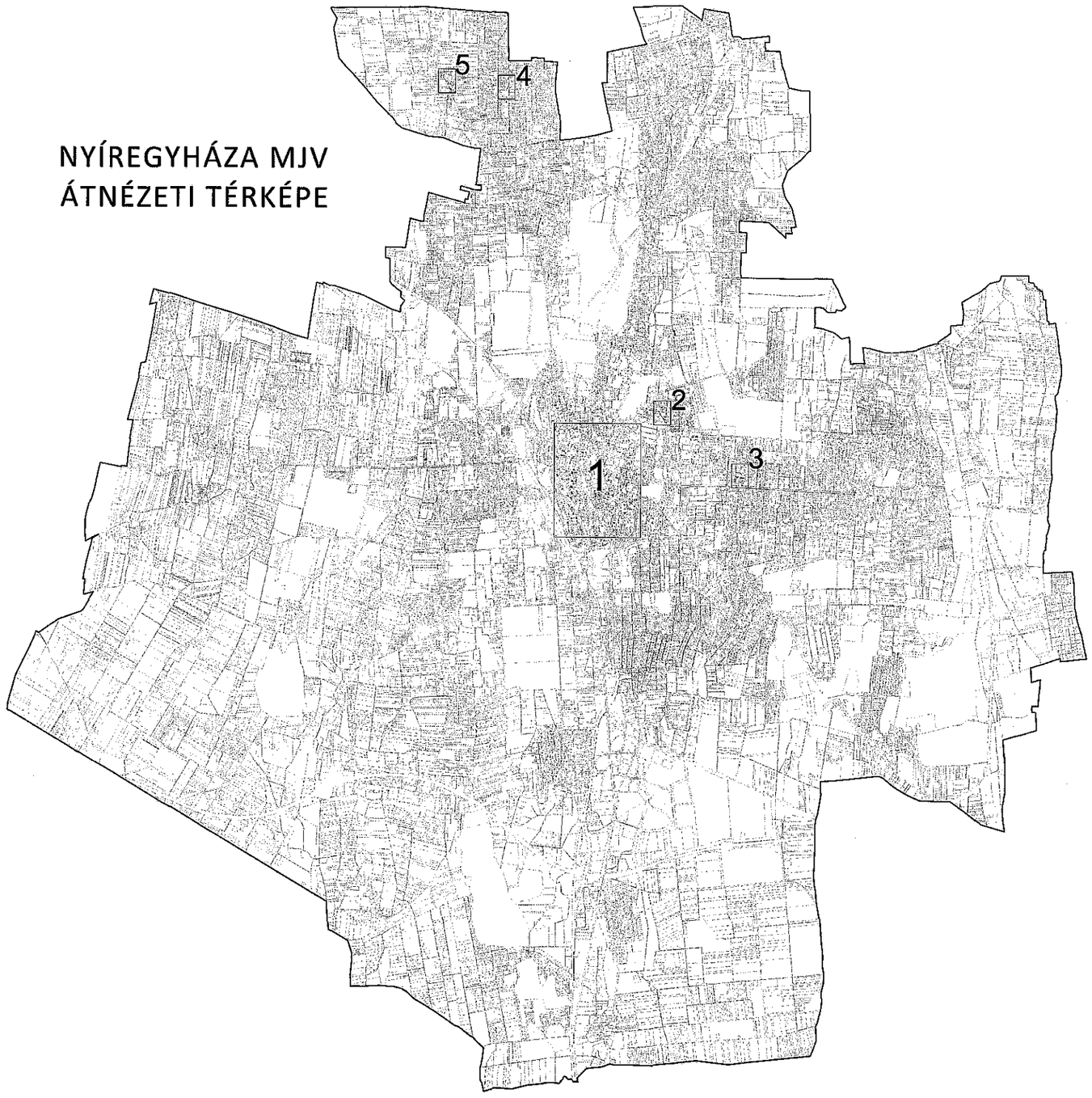
5. Terület

Buji út – 0334/15 hrsz-ú út – Csutorás utca – Berek utca – Dolmány utca által határolt telektömb következő helyrajzi számai:

0337/2	0339/2	0339/17	0339/32		
0337/5	0339/4	0339/18	0339/33		
0337/8	0339/8	0339/19	0335/1		
0337/13	0339/12	0339/20	0335/2		
0337/14	0339/15	0339/21			
0337/15	0339/16	0339/22			

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

NYÍREGYHÁZA MJV
ÁTNÉZETI TÉRKÉPE



NYÍREGYHÁZA

WWW.NYIREGYHAZA.HU

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.§

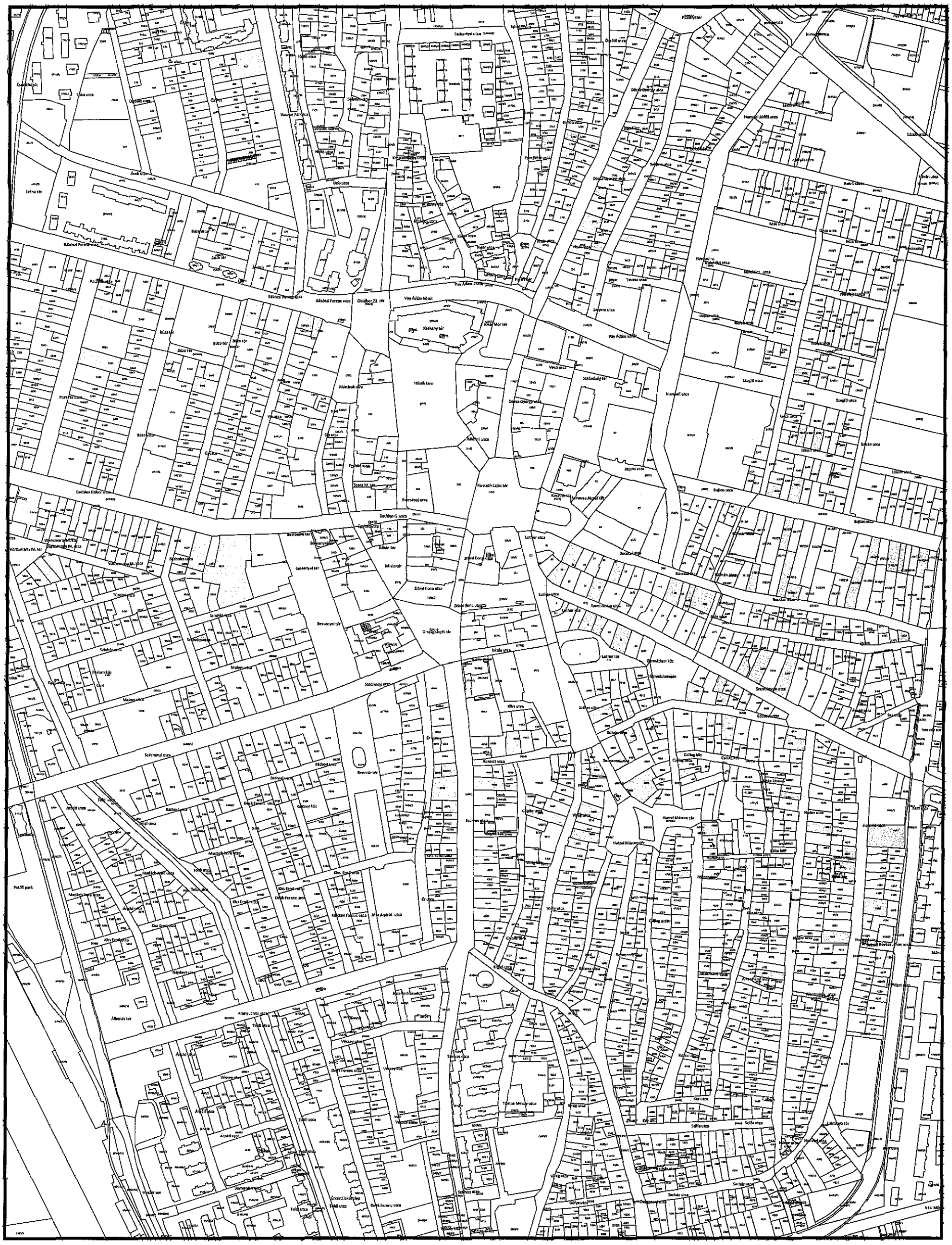
A változási tilalommal érintett területek 3. és 4. melléklete törlésre kerül.

4.§

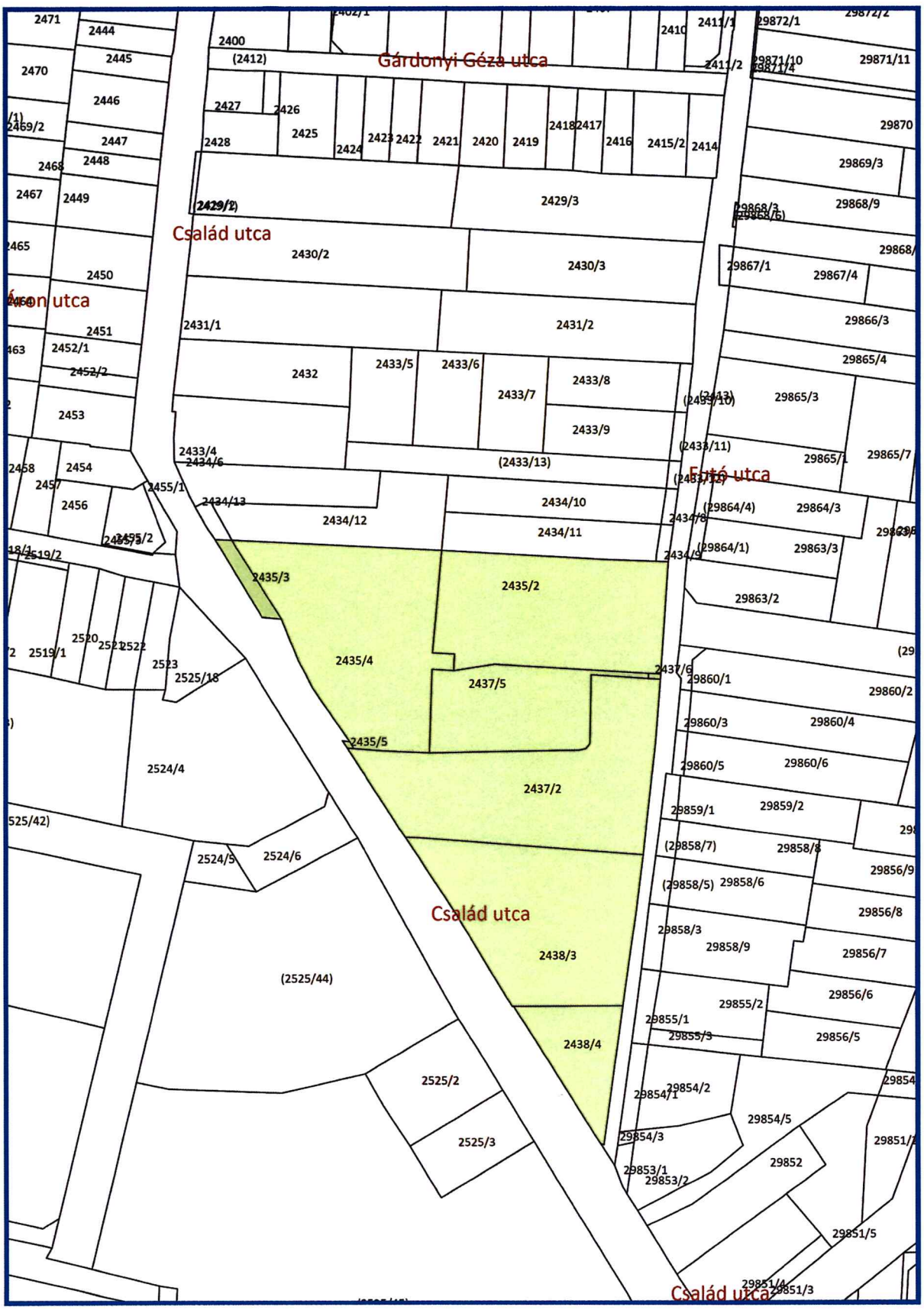
A hatályba léptető rendelkezést tartalmazza.

3. melléklet a FŐÉP/298-5/2026. számú előterjesztéshez

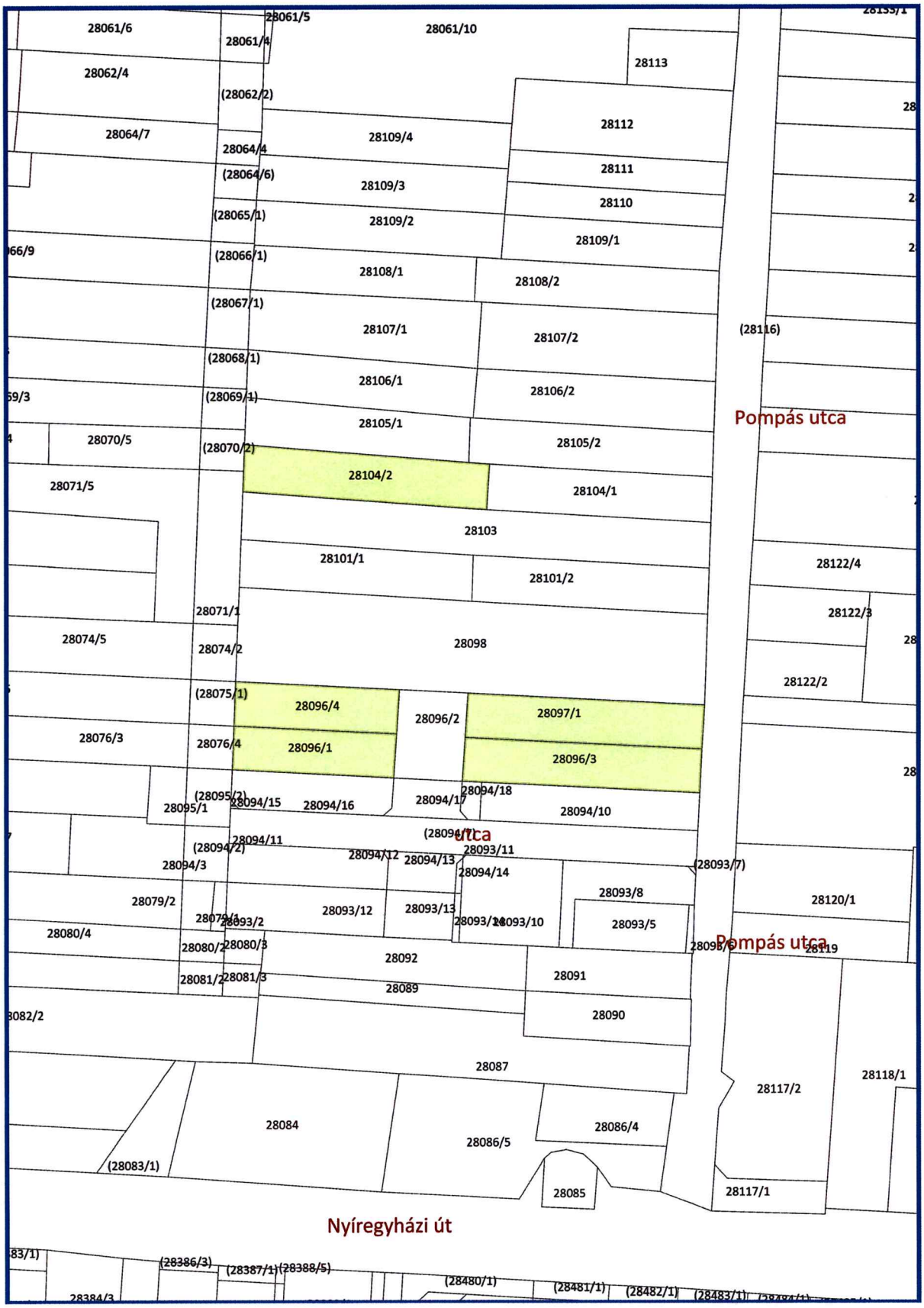
- 1. Terület -


Szent István tér
Kossuth Lajos tér
Bessenyei tér
Kálvin tér
Luther tér
Gimnázium kör
Benczúr tér
Hattyú Mór tér
Keskeny tér
Szabadság tér
Hősök tere
Mártírok tere
Állomás tér
Pestiffy park
Bethlen G. utca
Rákóczi Ferenc utca
Vay Ádám körút
Szabó Dezső utca
Kölcsey Ferenc utca
Kiss Ernő utca
Tóth utca
Árpád utca
Arany János utca
Szécheny utca
Malom utca
Luther utca
Kert utca
Hunyadi utca
Szegfű utca
Bajcsy utca
Lilium utca
Liszt Ferenc utca
Bocskai utca
Kölcsey tér
Hattyú Mór tér
Hattyú Mór utca
Hattyú Mór tér
Hattyú Mór tér
Hattyú Mór tér

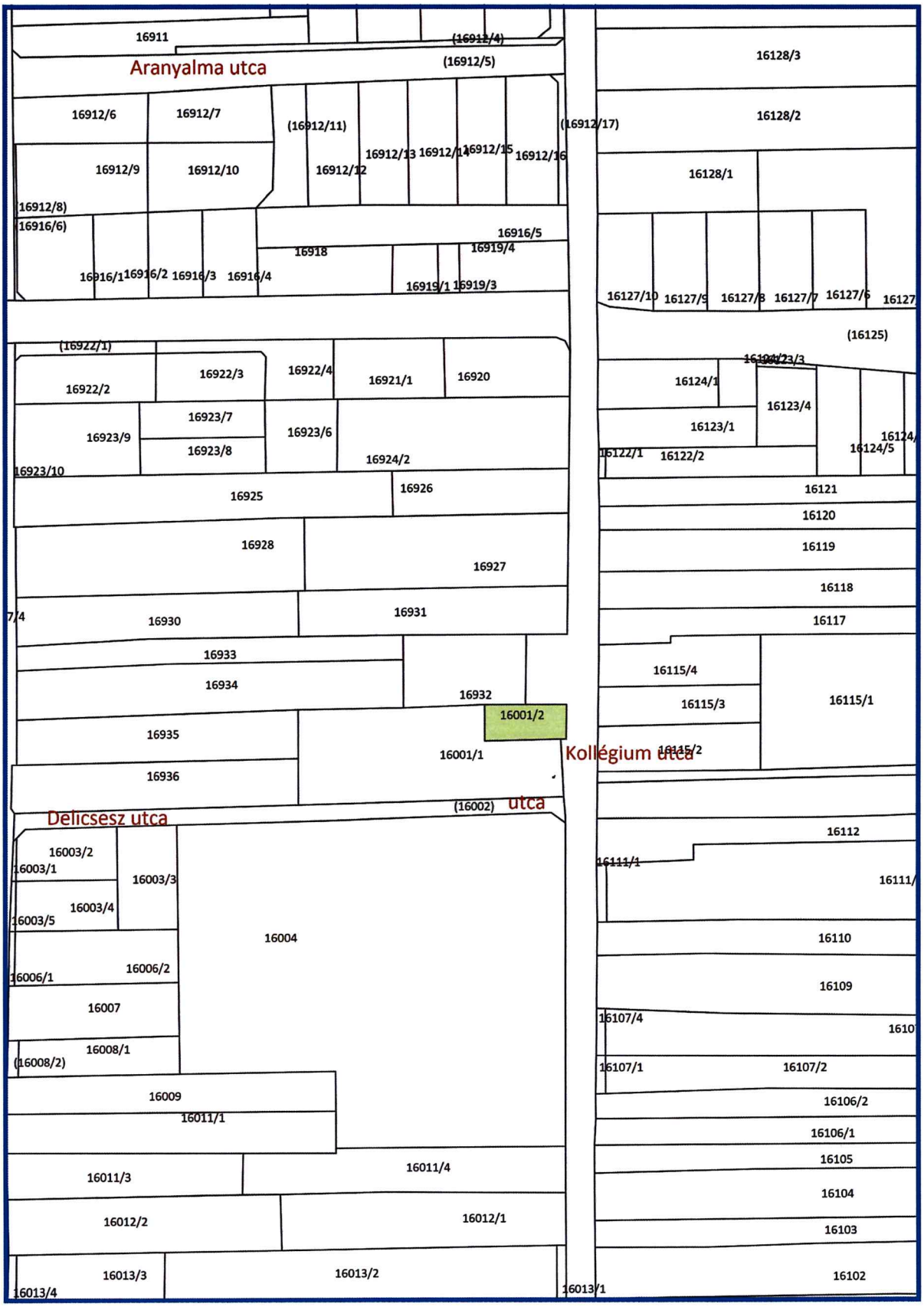
- 2. Terület –


Gárdonyi Géza utca
Család utca
Ároon utca
Futó utca
Család utca
Család utca
2435/3
2435/2
2435/4
2437/5
2435/5
2437/2
2438/3
2438/4
2437/6
2434/13
2434/12
2434/10
2434/11
2433/5
2433/6
2433/7
2433/8
2433/9
2432
2431/1
2431/2
2430/2
2430/3
2429/3
2429/1
2428
2427
2426
2425
2424
2423
2422
2421
2420
2419
2418
2417
2416
2415/2
2414
2411/1
2411/2
2410
2400
(2412)
2471
2444
2445
2470
2446
2447
2468
2448
2467
2449
2465
2450
2451
2452/1
2452/2
2453
2458
2454
2457
2456
2455/1
2455/2
2519/2
2519/1
2520
2521
2522
2523
2525/18
2524/4
2525/42)
2524/5
2524/6
(2525/44)
2525/2
2525/3
(2433/13)
(2433/11)
(2433/10)
(2433)
29872/1
29872/2
29871/10
29871/4
29871/11
29870
29869/3
29868/3
29868/6
29868/9
29867/1
29867/4
29866/3
29865/4
29865/3
29865/1
29865/7
(29864/4)
29864/3
(29864/1)
29863/3
29863/2
29860/1
29860/2
29860/3
29860/4
29860/5
29860/6
29859/1
29859/2
(29858/7)
29858/8
(29858/5)
29858/6
29856/9
29856/8
29858/3
29858/9
29856/7
29855/2
29856/6
29855/1
29855/3
29856/5
29854/1
29854/2
29854/5
29854/3
29853/1
29853/2
29852
29851/5
29851/4
29851/3

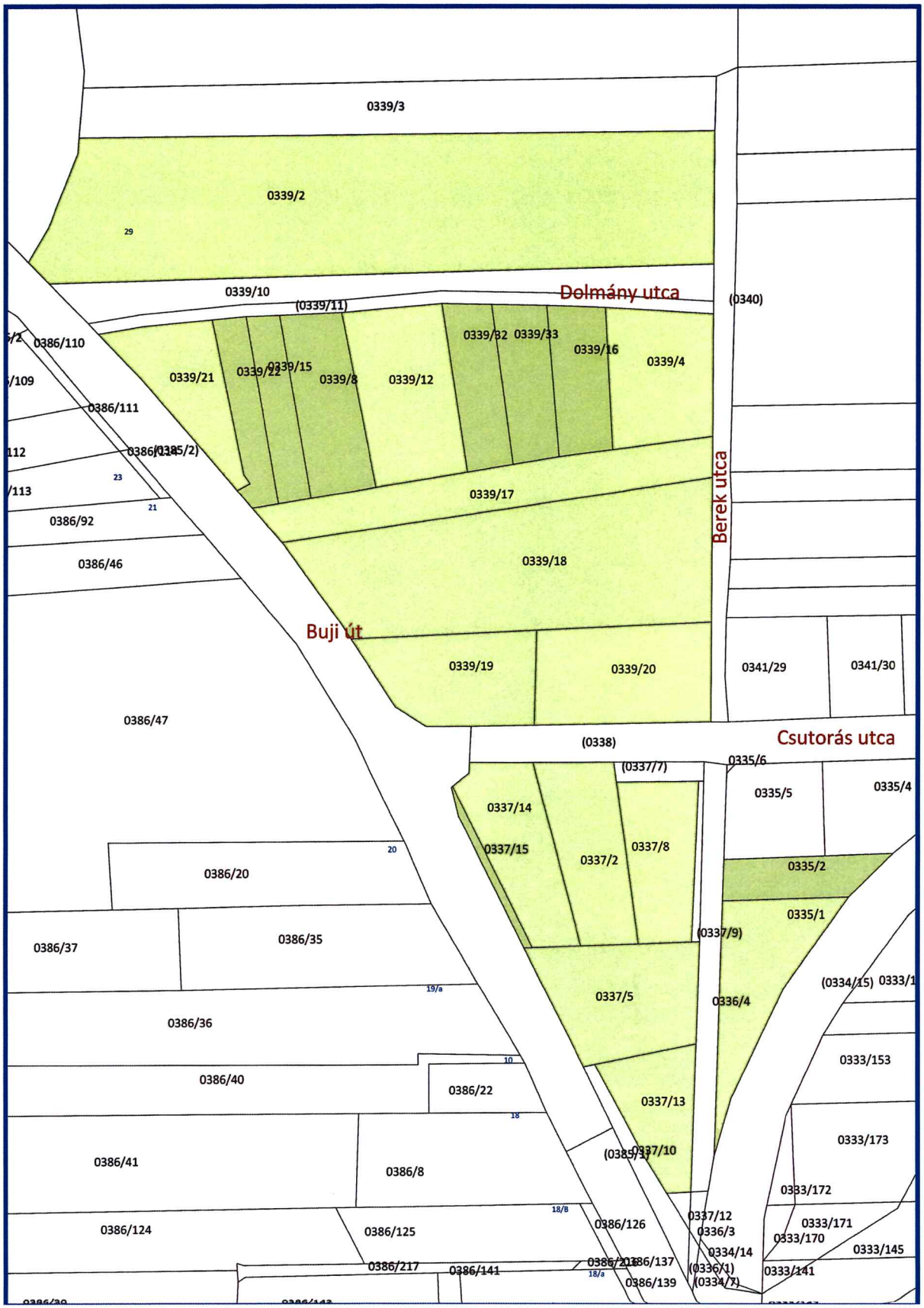
- 3. Terület –


28061/6
28061/5
28061/4
28061/10
28113
28062/4
(28062/2)
28064/7
28064/4
28109/4
28112
(28064/6)
28109/3
28111
28110
(28065/1)
28109/2
28109/1
(28066/1)
28108/1
28108/2
(28067/1)
28107/1
28107/2
(28116)
(28068/1)
28106/1
28106/2
(28069/1)
28105/1
28105/2
Pompás utca
28070/5
(28070/2)
28104/2
28104/1
28071/5
28103
28101/1
28101/2
28122/4
28071/1
28122/3
28074/5
28074/2
28098
28122/2
(28075/1)
28096/4
28096/2
28097/1
28076/3
28076/4
28096/1
28096/3
(28095/2)
28095/1
28094/15
28094/16
28094/17
28094/18
28094/10
(28094/1)
utca
28094/11
(28094/2)
28094/12
28094/13
28093/11
28094/3
28094/14
(28093/7)
28079/2
28093/8
28120/1
28079/1
28093/12
28093/13
28093/10
28093/5
28080/4
28093/2
28080/2
28080/3
28092
Pompás utca
28119
28081/2
28081/3
28091
28089
28082/2
28090
28087
28118/1
28117/2
28084
28086/4
28086/5
(28083/1)
28085
28117/1
Nyíregyházi út
(28386/3)
(28387/1)
(28388/5)
(28480/1)
(28481/1)
(28482/1)
(28483/1)
28384/3

- 4. Terület –


16911
(16912/4)
(16912/5)
Aranyalma utca
16912/6
16912/7
(16912/11)
16912/13
16912/14
16912/15
16912/16
(16912/17)
16912/9
16912/10
16912/12
16912/8)
16916/6)
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
16923/7
16923/9
16923/6
16923/8
16924/2
16923/10
16925
16926
16928
16927
16930
16931
16933
16934
16932
16935
16001/2
16001/1
Kollégium utca
16936
(16002)
utca
Delicsesz utca
16003/2
16003/1
16003/3
16003/4
16003/5
16004
16006/1
16006/2
16007
16008/1
(16008/2)
16009
16011/1
16011/3
16011/4
16012/2
16012/1
16013/3
16013/2
16013/4
16013/1
16128/3
16128/2
16128/1
16127/10
16127/9
16127/8
16127/7
16127/6
16127
(16125)
16124/1
16123/4
16123/1
16124/5
16122/1
16122/2
16121
16120
16119
16118
16117
16115/4
16115/3
16115/1
16115/2
16112
16111/1
16111/
16110
16109
16107/4
1610
16107/1
16107/2
16106/2
16106/1
16105
16104
16103
16102

- 5. Terület –


0339/3
0339/2
29
0339/10
(0339/11)
Dolmány utca
(0340)
0386/110
0339/21
0339/22
0339/15
0339/8
0339/12
0339/32
0339/33
0339/16
0339/4
0386/111
0339/17
Berek utca
0386/92
23
21
0386/46
0339/18
Buji út
0339/19
0339/20
0341/29
0341/30
0386/47
(0338)
Csutorás utca
(0337/7)
0335/6
0335/5
0335/4
0337/14
0337/15
0337/2
0337/8
20
0386/20
0335/2
0335/1
0386/37
0386/35
(0337/9)
0337/5
0336/4
(0334/15)
19/a
0386/36
0333/153
10
0386/40
0386/22
0337/13
18
0333/173
0386/41
0386/8
(0385/3)
0337/10
0333/172
18/B
0386/124
0386/125
0386/126
0337/12
0333/171
0336/3
0333/170
0334/14
0333/145
0386/217
0386/141
0386/216
0386/137
(0336/1)
0333/141
18/a
0386/139
(0334/7)

4. melléklet a FŐÉP/298-5/2026. számú előterjesztéshez

1. Terület helyrajziszám 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	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	

3. Terület helyrajziszám lista törlése

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

2948	2950	2951	2952	2953
2949				

4. Terület helyrajziszám lista törlése

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

1862				
2369/2				

5. Terület helyrajziszám lista törlése

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	

A Rendelet 3. melléklet 2. Terület helyrajziszám lista törlése

Pető utca – Lehár Ferenc utca – Világos utca – Pirkadat utca – Mezsgye utca – Nyíregyházi út által határolt telektömb következő helyrajzi számai:

02111/20	02114/4			
02111/21				
02111/22				
02111/23				

Törlésre javasolt ingatlanok

5. melléklet a FŐÉP/298-5/2026. számú előterjesztéshez

SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SZ/153/01836-2/2026.
Ügyintéző: dr. Tinku János
Telefon: 42/599-607

Tárgy: törvényességi felhívás
Határidő: 2026. október 31.
Hiv. szám: -
Melléklet: 1 db

Dr. Kovács Ferenc polgármester
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata

Nyíregyháza
Kossuth tér 1.
4400

Tisztelt Polgármester Úr!

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 132. § (1) bekezdés a) pontjában biztosított törvényességi felügyeleti jogkörömben eljárva, Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének változtatási tilalom elrendeléséről szóló 21/2024. (IX. 13.) önkormányzati rendeletével kapcsolatosan a mellékelt törvényességi felhívással élek.

A helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletének részletes szabályairól szóló 119/2012. (VI.26.) Kormányrendelet 7. § a) pontjában foglaltakra tekintettel kérem, hogy a felhívásban foglaltakról Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlését tájékoztatni szíveskedjen.

Nyíregyháza, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Bede Péter József
Digitálisan aláírta: Dr. Bede Péter József
Dátum: 2026.09.17 15:49:12 +02'00'

dr. Bede Péter József
főispán

HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY TÖRVÉNYESSÉGI FELÜGYELETI OSZTÁLY
4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5. 4400 Nyíregyháza, Pf.: 199. Telefon: (42)599-311 Fax: (42)599-309
E-mail: torvenyesseg@szabolcs.gov.hu Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SZ/153/01836-1/2026.
Ügyintéző: dr. Tinku János
Telefon: 42/599-607

Tárgy: törvényességi felhívás
Határidő: 2026. október 31.
Hiv. szám: -
Melléklet: -

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzat
Közgyűlése

Nyíregyháza
Kossuth tér 1.
4400

Tisztelt Közgyűlés!

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 132. § (1) bekezdés a) pontjában biztosított törvényességi felügyeleti jogkörömben eljárva, a rendelkezésemre álló dokumentumok és információk alapján Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének (a továbbiakban: Közgyűlés)

- változtatási tilalom elrendeléséről szóló 21/2024. (IX. 13.) önkormányzati rendeletével (a továbbiakban: Rendelet) kapcsolatosan

az alábbi

törvényességi felhívást teszem.

A Kormányhivatal az Mötv. 132. § (3) bekezdésében meghatározott körben, a 132. § (4) bekezdésében meghatározott kivételekkel látja el a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletét.

Az Mötv. 132. § (2) bekezdése szerint a kormányhivatal törvényességi felügyeleti eljárásának célja a helyi önkormányzat képviselő-testülete, bizottsága, részönkormányzata, polgármestere, főpolgármestere, vármegyei közgyűlés elnöke, társulása, jegyzője (a továbbiakban: érintett) működése jogszerűségének biztosítása.

Az Mötv. 132. § (3) bekezdése szerint a kormányhivatal törvényességi felügyeleti eljárásában vizsgálja az érintett működésének, döntéshozatali eljárásának jogszerűségét; döntéseinek jogszerűségét; jogalkotási, továbbá jogszabályon alapuló döntési és feladatellátási kötelezettségének teljesítését.

Az Mötv. 132. § (4) bekezdése szerint nem terjed ki a kormányhivatal törvényességi felügyeleti eljárása – az (5) bekezdésben foglalt kivétellel – az érintett által hozott azon döntésekre,
a) amelyek alapján munkaügyi vitának vagy közszolgálati jogviszonyból származó vitának,
b) jogszabályban meghatározott bírósági vagy közigazgatási hatósági eljárásnak van helye, vagy
c) amelyeket a képviselő-testület mérlegelési jogkörében hozott.

A Közgyűlés 2026. június 25. napján megtartott ülésének jegyzőkönyve (a továbbiakban: jegyzőkönyv) 2026. 07. 03. napján lett felterjesztve a Kormányhivatal részére a Törvényességi Felügyelet Írásbeli Kapcsolattartás Modulban.

A jegyzőkönyv tartalma szerint a Közgyűlés az ülésen a 8. napirendi pont keretein belül megalkotta a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 21/2024. (IX.13.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 20/2026. (VI. 26.) önkormányzati rendeletét (továbbiakban: Mód. rendelet).

A Mód. rendelet 1. § - 3. §-ai szerint:
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.

A Mód. rendelet 2026. 06. 27. napjával lépett hatályba és 2026. 06. 28. napján hatályát vesztette.

A Mód. rendelethez tartozó előterjesztés szerint:
„[...] 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 jogszabályi előírások összhangjának megteremtése érdekében a Rendelet 1. mellékletben meghatározott helyrajzi számú ingatlanokra elrendelt változtatási tilalom törlésre kerül.
A fejlesztések megvalósíthatósága érdekében szükséges a Rendelet szöveges és rajzi mellékleteinek módosítása. (a rendelet 1. és 2. mellékletei) [...]"

A Mód. rendelethez tartozó rendelet-tervezet általános indokolása szerint:
„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 Rendelet hatálybalépését megelőzően a Közgyűlés változtatási tilalom elrendeléséről szóló 19/2015. (VIII. 28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet1) szabályozta az érintett területek vonatkozásában elrendelt változtatási tilalmat. A Rendelet1 2015. augusztus 29. napján lépett hatályba. A Rendelet1 -et a Rendelet hatályon kívül helyezte 2024. szeptember 14. napjával. A Rendelet1 2015. augusztus 29. napjától – 2024. szeptember 13. napjáig volt hatályban.

A Rendelet 1- 2. §-ai szerint:

1. § A rendelet hatálya a rendelet mellékleteiben meghatározott területekre terjed ki.

2. § Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata a rendelet 1. mellékleteiben és a 2. mellékleteiben meghatározott ingatlanokra változtatási tilalmat rendel el, azok területére vonatkozó szabályozási terv készítésének időszakára.

A Rendelet 2024. szeptember 14. napján lépett hatályba.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 21. §-a szerint (hatályos 2024. 09. 30.-ig):

(1) A helyi építési szabályzat – ideértve a kerületi építési szabályzatot is – készítésére vonatkozó írásos megállapodás megléte esetén a helyi építési szabályzat – ideértve a kerületi építési szabályzatot is – készítésének időszakára azok hatálybalépéséig, de legfeljebb három évig az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.

(2) A változtatási tilalom – ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet rövidebb időről nem rendelkezik – három év eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik.

A magyar építészetről 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) IV-XII. fejezete (24. § - 162. §) 2024. október 1-jén lépett hatályba.

A Méptv. 86. § (1) – (2) és (4) bekezdése szerint:

(1) A helyi építési szabályzat készítésének időszakára – a településtervezési szerződés megkötésétől a helyi építési szabályzatról szóló rendelet hatálybalépéséig, de legfeljebb három évre – az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.

(2) A változtatási tilalom – ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet rövidebb időről nem rendelkezik – három év eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik. A változtatási tilalom megszűnését követő két éven belül a változtatási tilalommal érintett területre, építési telekre vagy telekre változtatási, valamint telekalakítási és építési tilalmat nem lehet elrendelni.

(4) A változtatási tilalom alá eső területen – a 85. § (4) bekezdésében foglalt esetek kivételével – telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, elbontani, továbbá más, hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

A Méptv. 85. § (1) bekezdése szerint önkormányzati rendeletben a helyi önkormányzat képviselő-testülete pontosan körülhatárolt területre változtatási tilalmat, illetve telekalakítási és építési tilalmat állapíthat meg. Az elrendelt tilalomról, korlátozásról vagy ezek megszüntetéséről a települési önkormányzat képviselő-testülete (a fővárosban a fővárosi önkormányzat közgyűlése, illetve a kerületi önkormányzat képviselő-testülete) a főjegyző, illetve a jegyző útján tájékoztatja az érintetteket.

A Méptv. 85. § (3) bekezdése szerint a tilalmat a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra kell korlátozni, és azt haladéktalanul meg kell szüntetni, ha az elrendelésének alapjául szolgáló okok már nem állnak fenn. A telekalakítási és építési tilalom felülvizsgálatát a helyi építési szabályzat módosításával együtt el kell végezni. **A változtatási tilalom időtartamára a 86. § (2) bekezdésében foglaltak az irányadók.**

A Kúria Önkormányzati Tanácsa Köf.5.067/2024/4. számú határozata szerint:

„[30] A Kúria Önkormányzati Tanácsa a Köf.5029/2023/3. számú döntésében elvi éllel rögzítette, ***hogy a változtatási tilalom kizárólag a szükséges időtartamra rendelhető el, mely legfeljebb az elrendeléstől számított 3 évig állhat fenn, függetlenül attól, hogy az érintett ingatlanok tekintetében a helyi építési szabályzat felülvizsgálata ezen időtartamon belül befejeződött-e. A változtatási tilalom három év elteltével külön rendelkezés nélkül, törvény erejénél fogva (ex lege) megszűnik. A változtatási tilalom önkormányzati rendelettel történő ismételt elrendelésére ugyanazon terület vonatkozásában akár különböző, akár a korábbival megegyező célból nincs törvényes lehetőség.***

[31] A Méptv. szerint a változtatási tilalom maximum 3 évig állhat fenn. E szabály tartalma szerint nem csak azt mondja ki, hogy 3 év elteltével a fennálló tilalom a törvény erejénél fogva megszűnik, hanem azt is, hogy a tulajdonosokat érintő bizonytalan jogi helyzet maximum három évig állhat fenn, ezt követően ugyanazon ingatlanokra, ugyanazon okokból nem rendelhető el változtatási tilalom. Következik ez a ***tulajdonvédelem alkotmányos kötelezettségéből, azaz a közjogi beavatkozás/korlátozás csak a szükséges mértékig tarthat és annak arányosnak kell lenni. A*** *törvényhozó a változtatási tilalom esetén ennek végső határát 3 évben határozta meg."*

A döntés elvi tartalma:

I. A 2023. évi C. törvény alapján változtatási tilalom az érintett területre a helyi építési szabályzat készítésének időszakára annak hatálybalépéséig, de legfeljebb három évre rendelhető el. ***A változtatási tilalom – ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet rövidebb időről nem rendelkezik – három év eltelte után külön rendelkezés nélkül, ex lege megszűnik. A változtatási tilalom megszűnését követő két éven belül a változtatási tilalommal érintett területre, építési telekre vagy telekre változtatási, valamint telekalakítási és építési tilalmat nem lehet elrendelni.***

II. A változtatási tilalmat a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra kell korlátozni, a település egészére történt elrendelése nem jogszerű, akként sem, hogy a tilalmat valamennyi, a településen fekvő ingatlanra rendeli el az önkormányzat.

A Kúria Önkormányzati Tanácsa Köf.5029/2023/3. számú határozata (a döntés meghozatalának dátuma: 2023. december 12.) szerint:

[13] Az indítvány alapján azt vizsgálta, hogy változtatási tilalom ugyanazon ingatlanokra ismételten milyen időbeli korlátok között rendelhető el.

[14] A Kúria Önkormányzati Tanácsa elöljáróban megállapította, hogy lényegében azonos kérdésben az indítványozó által hivatkozott Köf.5023/2021/10. számú határozatában már állást foglalt, az abban foglaltaktól nem kíván eltérni, azt a jelen ügyre is irányadónak tekinti a következők szerint.

[28] A Kúria a Köf.5023/2021/10. számú határozatában elvi jelleggel mondta ki, hogy az Étv. 20. § (2) bekezdésben meghatározott **„feltétlenül szükséges mérték" időbeli korlátot is jelent,** azaz az változtatási tilalom (újabb) elrendelésekor az Étv. 21. §-ában foglalt objektív 3 éves határidő túllépése jogszabálysértő.

[29] A Kúria a fentiek szerint megállapította, hogy az indítvánnyal érintett övezetek (ingatlanok) vonatkozásában az önkormányzat korábban változtatási tilalmat rendelt el. Az Étv. 20. § (2) bekezdése alapján a tilalmak különböző célokból való egymásra rakódása aggályos, mivel a tulajdonjog állandósuló korlátozásához vezet.

A döntés elvi tartalma:

[35] Az 1997. évi LXXVIII. törvény alapján változtatási tilalom a szükséges időtartamra rendelhető el, mely legfeljebb az elrendeléstől számított 3 évig állhat fenn az érintett ingatlanokon még abban az esetben is, amennyiben a helyi építési szabályzat felülvizsgálata ezen időtartamon belül nem fejeződött be.

[36] A változtatási tilalom három év elteltével külön rendelkezés nélkül, ex lege megszűnik. A változtatási tilalom önkormányzati rendelettel történő ismételt elrendelésére ugyanazon terület vonatkozásában akár különböző, akár a korábbival megegyező célból nincs törvényes lehetőség.

A Méptv. és a Kúria Önkormányzati Tanácsa Köf.5.067/2024/4. számú határozata alapján a **változtatási tilalom – ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet rövidebb időről nem rendelkezik – három év eltelte után külön rendelkezés nélkül, ex lege megszűnik. A változtatási tilalom megszűnését követő két éven belül a változtatási tilalommal érintett területre, építési telekre vagy telekre változtatási, valamint telekalakítási és építési tilalmat nem lehet elrendelni.**

A Méptv. 86. § (1) – (2) bekezdése szerint:

(1) A helyi építési szabályzat készítésének időszakára – a településtervezési szerződés megkötésétől a helyi építési szabályzatról szóló rendelet hatálybalépéséig, de legfeljebb három évre – az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.

(2) A változtatási tilalom – ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet rövidebb időről nem rendelkezik – három év eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik. A változtatási tilalom megszűnését követő két éven belül a változtatási tilalommal érintett területre, építési telekre vagy telekre változtatási, valamint telekalakítási és építési tilalmat nem lehet elrendelni.

Az Alaptörvény T) Cikk (2) bekezdése értelmében jogszabály a törvény, a kormányrendelet, a miniszterelnöki rendelet, a miniszteri rendelet, a Magyar Nemzeti Bank elnökének rendelete, az önálló szabályozó szerv vezetőjének rendelete és az önkormányzati rendelet.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 1. § (1) bekezdése a) pontja szerint e törvény hatálya a jogszabályokra terjed ki.

A Jat. 2. § (1) – (2) bekezdése szerint:

1) A jogszabálynak a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie.

(2) Jogszabály a hatálybalépését megelőző időre nem állapíthat meg kötelezettséget, kötelezettséget nem tehet terhesebbé, valamint nem vonhat el vagy korlátozhat jogot, és nem nyilváníthat valamely magatartást jogellenessé.

A Jat. 7. § (1) – (2) és (7) bekezdése szerint:

(1) A jogszabályban meg kell határozni a hatálybalépésének napját, amely a jogszabály kihirdetését követő valamely nap lehet.

(2) Ha a szabályozás célja másként nem érhető el, a jogszabály hatálybalépésének napja a kihirdetés napja is lehet, ebben az esetben a hatálybalépés időpontját órában kell meghatározni, mely nem előzheti meg a kihirdetés időpontját.

(7) A jogszabály vagy jogszabályi rendelkezés – a (2) bekezdésben meghatározott eset kivételével – a hatálybalépése napjának kezdetén lép hatályba.

A Kormányhivatal az egységes joggyakorlat kialakítása érdekében megkereste a Közlekedési és Beruházási Minisztériumot. A Minisztérium EPAT/3635-1/2026/TEFO iktatószámú szakmai véleménye értelmében:

„[...] A változtatási tilalom megszűnésére akár a magyar építészetről 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 85. § (3) bekezdésében szabályozott megszüntetési okok miatt (feltétlenül szükséges idő letelte, a tilalom elrendelésétül szolgáló ok megszűnése) képviselő-testületi rendeleti úton kerül sor, akár a Méptv. 86. § (2) bekezdése első mondata szerinti ex lege megszűnés következik be, a – Méptv. 86. § (1) bekezdésében meghatározott legfeljebb három éves időtartamra elrendelhető – változtatási tilalom megszűnését követő két éven belül a változtatási tilalommal érintett területre, építési telekre vagy telekre változtatási, valamint telekalakítási és építési tilalmat nem lehet elrendelni.

A Méptv. 86. § (2) bekezdésében foglaltakból az is következik, hogy amennyiben a változtatási tilalom megszűnésére bármely okból a maximálisan lehetővé tett három éves időtartam leteltét megelőzően kerül sor, annak ismételt elrendelésére a bármely okból történt megszűnés időpontját követő két éven belül – a változtatási tilalommal érintett területre, építési telekre vagy telekre - változtatási, valamint telekalakítási és építési tilalmat nem lehet elrendelni. [...]"

I.

A Méptv. 86. § (1) – (2) bekezdése szerint:

(1) A helyi építési szabályzat készítésének időszakára – a településtervezési szerződés megkötésétől a helyi építési szabályzatról szóló rendelet hatálybalépéséig, de legfeljebb három évre – az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.

(2) A változtatási tilalom – ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet rövidebb időről nem rendelkezik – három év eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik. A változtatási tilalom megszűnését követő két éven belül a változtatási tilalommal érintett területre, építési telekre vagy telekre változtatási, valamint telekalakítási és építési tilalmat nem lehet elrendelni.

A Méptv. 86. §-a alapján a változtatási tilalom maximum 3 évre rendelhető el az érintett területekre, ami az alábbiakban megjelölt ingatlanok tekintetében már lejárt.

A Rendelet1 2015. augusztus 29. napján lépett hatályba. A Rendelet1 -et a Rendelet hatályon kívül helyezte 2024. szeptember 14. napjával. A Rendelet1 2015. augusztus 29. napjától – 2024. szeptember 13. napjáig volt hatályban.

A jogszabálysértések az egyszerűbb áttekinthetőség miatt a Rendelet 1. mellékletében megjelölt területi bontás szerint, érintett ingatlanok megjelölésével kerülnek meghatározásra.

A Rendelet felülvizsgálata során megállapításra került, hogy az alábbiakban megjelölt helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában az elrendelt változtatási tilalom már több, mint három éve fennáll, ezért a Rendelet 1. és 2. melléklete jogszabálysértő, mivel a Méptv. 86. § (1) – (2) bekezdésébe ütközik:

a) 1. terület:

aa) 5357/1 hrsz.-ú ingatlan.

A Kormányhivatal rendelkezésére álló információk alapján megállapításra került, hogy Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármestere a Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése hatáskörében eljárva meghozott változtatási tilalom elrendeléséről szóló 19/2015.(VIII.28.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 17/2021. (V.12.) önkormányzati rendeletével (továbbiakban: Módr1.) módosította a Rendelet1-et. A Módr1. 2021. 05. 13. napján lépett hatályba. A Módr1. az 5357/1 hrsz.-ú ingatlanra 2021. 05. 13. napjával változtatási tilalmat írt elő. A Rendelet hatálybalépése - 2024. szeptember 14. - óta szintén a változtatási tilalmat rendelt el az ingatlan vonatkozásában, ami a rendelkezésre álló adatok alapján a mai napig fennáll.

A fentiek alapján megállapítható, hogy a Közgyűlés az 5357/1 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában a 2021. 05. 13. napján hatályba lépett Módr1.-el rendelte el a változtatási tilalmat, ami mai napig – 2021. 05. 13. napjától folyamatosan - fennáll. Megállapítható, hogy az ingatlan vonatkozásában változtatási tilalom elrendelhetőségének maximális időtartama - a Rendelet1 és a Rendelet, valamint azok módosításainak összevetése alapján – már lejárt.

A Méptv. 86. §-a értelmében az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel legfeljebb három évre írhat elő változtatási tilalmat, ami a megjelölt ingatlan vonatkozásában már letelt, ezért a Rendelet 1. és 2. melléklete jogszabálysértő annak felülvizsgálata szükséges.

b) 3. terület:
ba) 2948 hrsz.-ú ingatlan,
bb) 2949 hrsz.-ú ingatlan,
bc) 2950 hrsz.-ú ingatlan,
bd) 2951 hrsz.-ú ingatlan,
be) 2952 hrsz.-ú ingatlan,
bf) 2953 hrsz.-ú ingatlan.

A Kormányhivatal rendelkezésére álló információk alapján megállapításra került, hogy Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármestere a Módr1.-el módosította a Rendelet1-et. A Módr1. 2021. 05. 13. napján lépett hatályba. A Módr1. a 2948 - 2953 hrsz.-ú ingatlanokra 2021. 05. 13. napjával változtatási tilalmat írt elő. A Rendelet hatálybalépése - 2024. szeptember 14. - óta szintén a változtatási tilalmat rendelt el az ingatlanok vonatkozásában, ami a rendelkezésre álló adatok alapján a mai napig fennáll.

A fentiek alapján megállapítható, hogy a Közgyűlés a 2948 - 2953 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában 2021. 05. 13. napján hatályba lépett Módr1.-el rendelte el a változtatási tilalmat, ami mai napig – 2021. 05. 13. napjától folyamatosan - fennáll. Megállapítható, hogy az ingatlanok vonatkozásában változtatási tilalom elrendelhetőségének maximális időtartama - a Rendelet1 és a Rendelet, valamint azok módosításainak összevetése alapján – már lejárt.

A Méptv. 86. §-a értelmében az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel legfeljebb három évre írhat elő változtatási tilalmat, ami a megjelölt ingatlanok vonatkozásában már letelt, ezért a Rendelet 1. és 2. melléklete jogszabálysértő annak felülvizsgálata szükséges.

c) 4. terület:
ca) 1862 hrsz.-ú ingatlan,
cb) 2369/2 hrsz.-ú ingatlan.

A Kormányhivatal rendelkezésére álló információk alapján megállapításra került, hogy Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármestere a Módr1.-el módosította a Rendelet1-et. A Módr1. 2021. 05. 13. napján lépett hatályba. A Módr1. a 1862 és 2369/2 hrsz.-ú ingatlanokra 2021. 05. 13. napjával változtatási tilalmat írt elő. A Rendelet hatálybalépése - 2024. szeptember 14. - óta szintén a változtatási tilalmat rendelt el az ingatlanok vonatkozásában, ami a rendelkezésre álló adatok alapján a mai napig fennáll.

A fentiek alapján megállapítható, hogy a Közgyűlés a 1862 és 2369/2 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában a 2021. 05. 13. napján hatályba lépett Módr1.-el rendelte el a változtatási tilalmat, ami mai napig – 2021. 05. 13. napjától folyamatosan - fennáll. Megállapítható, hogy az ingatlanok vonatkozásában változtatási tilalom elrendelhetőségének maximális időtartama - a Rendelet1 és a Rendelet, valamint azok módosításainak összevetése alapján – már lejárt.

A Méptv. 86. §-a értelmében az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel legfeljebb három évre írhat elő változtatási tilalmat, ami a megjelölt ingatlanok vonatkozásában már letelt, ezért a Rendelet 1. és 2. melléklete jogszabálysértő annak felülvizsgálata szükséges.

A fentiek alapján megállapítható, hogy a megjelölt ingatlanok vonatkozásában a Módr1-el elrendelt változtatási tilalom – a Méptv. 86. § (1) – (2) bekezdésében meghatározottak ellentétben, már több, mint három éve fennáll, ezért a Rendelet 1. és 2. melléklete jogszabálysértő annak felülvizsgálata szükséges.

II.

A Rendelet1 2015. augusztus 29. napján lépett hatályba. A Rendelet1 -et a Rendelet hatályon kívül helyezte 2024. szeptember 14. napjával. A Rendelet1 2015. augusztus 29. napjától – 2024. szeptember 13. napjáig volt hatályban.

A Méptv. 86. § (1) – (2) bekezdése szerint:
(1) A helyi építési szabályzat készítésének időszakára – a településtervezési szerződés megkötésétől a helyi építési szabályzatról szóló rendelet hatálybalépéséig, de legfeljebb három évre – az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.
(2) A változtatási tilalom – ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet rövidebb időről nem rendelkezik – három év eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik. **A változtatási tilalom megszűnését követő két éven belül a változtatási tilalommal érintett területre, építési telekre vagy telekre változtatási, valamint telekalakítási és építési tilalmat nem lehet elrendelni.**

A Méptv. 85. § (3) bekezdése szerint a tilalmat a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra kell korlátozni, és azt haladéktalanul meg kell szüntetni, ha az elrendelésének alapjául szolgáló okok már nem állnak fenn. A telekalakítási és építési tilalom felülvizsgálatát a helyi építési szabályzat módosításával együtt el kell végezni. **A változtatási tilalom időtartamára a 86. § (2) bekezdésében foglaltak az irányadók.**

A Méptv. és a Kúria Önkormányzati Tanácsa Köf.5.067/2024/4. számú határozata alapján **a változtatási tilalom – ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet rövidebb időről nem rendelkezik – három év eltelte után külön rendelkezés nélkül, ex lege megszűnik. A változtatási tilalom megszűnését követő két éven belül a változtatási tilalommal érintett területre, építési telekre vagy telekre változtatási, valamint telekalakítási és építési tilalmat nem lehet elrendelni.**

A Rendelet felülvizsgálata során több ingatlan vonatkozásában megállapításra került, hogy egyes ingatlanok tekintetében még az Étv. hatálya alatt rendeltek el változtatási tilalmat, melyet rendeletmódosítással meg is szüntettek, majd több hónap elteltével, de két éven belül már a Méptv. hatálybalépése után ismételten változtatási tilalmat rendelt el a Közgyűlés.

A Méptv. 86. § (2) bekezdése a változtatási tilalom önkormányzati rendelettel két éven belül történő ismételt elrendelésének tilalmát mindössze a változtatási tilalom megszűnése tekintetében szabályozza. Ezt a szabályt kell alkalmazni – tekintettel a Méptv. 85. § (3) bekezdésében foglaltakra - a változtatási tilalom önkormányzati rendelettel történő megszüntetésének esetkörére is.

Amennyiben az önkormányzat rendeletével megszünteti az érintett ingatlan(ok) vonatkozásában elrendelt változtatási tilalmat, akkor ezen ingatlan(ok) tekintetében a változtatási tilalom megszüntetését követő két éven belül a változtatási tilalommal érintett területre, építési telekre vagy telekre változtatási, valamint telekalakítási és építési tilalmat nem lehet elrendelni, még akkor sem, ha az első elrendeléstől számított három éves időszak nem járt le.

A Kormányhivatal az egységes joggyakorlat kialakítása érdekében megkereste a Közlekedési és Beruházási Minisztériumot. A Minisztérium EPAT/3635-1/2026/TEFO iktatószámú szakmai véleménye értelmében:

*„[...] A változtatási tilalom megszűnésére akár a magyar építészetről 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 85. § (3) bekezdésében szabályozott **megszüntetési okok miatt** (feltétlenül szükséges idő letelte, a tilalom elrendelésétül szolgáló ok megszűnése) **képviselő-testületi rendeleti úton kerül sor, akár a Méptv. 86. § (2) bekezdése első mondata szerinti ex lege megszűnés következik be, a – Méptv. 86. § (1) bekezdésében meghatározott legfeljebb három éves időtartamra elrendelhető – változtatási tilalom megszűnését követő két éven belül a változtatási tilalommal érintett területre, építési telekre vagy telekre változtatási, valamint telekalakítási és építési tilalmat nem lehet elrendelni**.*

*A Méptv. 86. § (2) bekezdésében foglaltakból az is következik, hogy **amennyiben a változtatási tilalom megszűnésére bármely okból a maximálisan lehetővé tett három éves időtartam leteltét megelőzően kerül sor, annak ismételt elrendelésére a bármely okból történt megszűnés időpontját követő két éven belül – a változtatási tilalommal érintett területre, építési telekre vagy telekre - változtatási, valamint telekalakítási és építési tilalmat nem lehet elrendelni**. [...]"*

A Rendelet felülvizsgálata során megállapításra került, hogy az alábbiakban megjelölt helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában a Közgyűlés rendeletével megszüntette az érintett ingatlan(ok) vonatkozásában elrendelt változtatási tilalmat; majd ezt követően - a Méptv. 86. § (2) bekezdésével ellentétes módon - a változtatási tilalom megszüntetését követő két éven belül a változtatási tilalommal korábban érintett, ingatlanokra önkormányzati rendeletével ismételten változtatási tilalmat írt elő.

A Rendelet 1. és 2. melléklete jogszabálysértő, mivel a Közgyűlés az alább megjelölt ingatlanok tekintetében az önkormányzati rendeletével megszüntette az elrendelt változtatási tilalmat, majd a tilalom megszüntetését követő két éven belül önkormányzati rendeletével a Méptv. 86. § -ába ütköző módon ismételten elrendelte.

A jogszabálysértések az egyszerűbb áttekinthetőség miatt a Rendelet 1. mellékletében megjelölt területi bontás szerint, érintett ingatlanok megjelölésével kerülnek meghatározásra.

a) 1. terület:
aa) 2614; 2616;3326; 5505 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában.

A Kormányhivatal rendelkezésére álló információk alapján megállapításra került, hogy a Közgyűlés változtatási tilalom elrendeléséről szóló 19/2015. (VIII.28.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 27/2023. (XII.1.) önkormányzati rendeletével (a továbbiakban: Módr2.) módosította a Rendelet1-et.

A Módr2. 2023. 12. 02. napján lépett hatályba. A Módr2. a 2614; 2616;3326; 5505 hrsz.-ú ingatlanokra 2023. 12. 02. napjával változtatási tilalmat rendelt el.

A Közgyűlés ezt követően a Rendelet1-et módosította a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 19/2015. (VIII.28.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 4/2024. (II.16.) önkormányzati rendeletével (a továbbiakban: Módr3.). A Módr3. 1. § (1) és 2. § (1) bekezdése értelmében a Módr3. 1. melléklete 2024. 02. 17. napján lépett hatályba. A Módr3. a 2614; 2616;3326; 5505 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában elrendelt változtatási tilalmat 2024. 02. 17. napjával megszüntette.

A Közgyűlés ezt követően a Rendelet1-et módosította változtatási tilalom elrendeléséről szóló 19/2015.(VIII.28.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 18/2024. (VI. 28.) önkormányzati rendeletével (a továbbiakban: Módr4.). A Módr4. 2024. 06. 29. napján lépett hatályba. A Módr4. a 2614; 2616;3326; 5505 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában ismételten változtatási tilalmat rendelt el.

A Rendelet1 következő módosítása tekintettel a Módr3. 1. § (2) és 2. § (2) bekezdésébe foglaltakra a Módr3. 1. melléklete 2024. 06. 30. napján lépett hatályba. A Módr3. a 2614; 2616;3326; 5505 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában elrendelt változtatási tilalmat 2024. 06. 30. napjával megszüntette.

A Rendelet1 2015. augusztus 29. napján lépett hatályba. A Rendelet1 -et a Rendelet hatályon kívül helyezte 2024. szeptember 14. napjával. A Rendelet1 2015. augusztus 29. napjától – 2024. szeptember 13. napjáig volt hatályban.

A Rendelet 2024. szeptember 14. napján lépett hatályba.

A Közgyűlés ezt követően a Rendeletet módosította változtatási tilalom elrendeléséről szóló 21/2024. (IX. 13.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 21/2025. (VI.27.) önkormányzati rendeletével (a továbbiakban: Módr5.). A Módr5. 2025. 06. 28. napján lépett hatályba. **A Módr5. a 2614; 2616;3326; 5505 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában ismételten változtatási tilalmat rendelt el, amely az ingatlanok vonatkozásában a mai napig folyamatosan fennáll.**

A Rendelet 1. és 2. melléklete jogszabálysértő, mivel a Közgyűlés ezen ingatlanok tekintetében az önkormányzati rendeletével megszüntette az elrendelt változtatási tilalmat, majd a tilalom megszüntetését követő két éven belül önkormányzati rendeletével a Méptv. 86. § -ába ütköző módon ismételten elrendelte.

A Rendelet felülvizsgálata/a jogszabálysértések megszüntetése szükséges.

ab) 2622; 2645/2; 5503; 5506 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában.

A Kormányhivatal rendelkezésére álló információk alapján megállapításra került, hogy a Közgyűlés a Módr2.-vel módosította a Rendelet1-et.
A Módr2. 2023. 12. 02. napján lépett hatályba. A Módr2. a 2622; 2645/2; 5503; 5506 hrsz.-ú ingatlanokra 2023. 12. 02. napjával változtatási tilalmat rendelt el.

A Közgyűlés ezt követően a Rendelet1-et módosította a Módr3.-al. A Módr3. 1. § (1) és 2. § (1) bekezdése értelmében a Módr3. 1. melléklete 2024. 02. 17. napján lépett hatályba. A Módr3. a 2622; 2645/2; 5503; 5506 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában elrendelt változtatási tilalmat 2024. 02. 17. napjával megszüntette.

A Rendelet1 2015. augusztus 29. napján lépett hatályba. A Rendelet1 -et a Rendelet hatályon kívül helyezte 2024. szeptember 14. napjával. A Rendelet1 2015. augusztus 29. napjától – 2024. szeptember 13. napjáig volt hatályban.
A Rendelet 2024. szeptember 14. napján lépett hatályba.

A Közgyűlés ezt követően a Rendeletet módosította Módr5.-el. A Módr5. 2025. 06. 28. napján lépett hatályba. A Módr5. a 2622; 2645/2; 5503; 5506 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában ismételten változtatási tilalmat rendelt el, amely az ingatlan vonatkozásában a mai napig fennáll.

A Rendelet 1. és 2. melléklete jogszabálysértő, mivel a Közgyűlés ezen ingatlanok tekintetében az önkormányzati rendeletével megszüntette az elrendelt változtatási tilalmat, majd a tilalom megszüntetését követő két éven belül önkormányzati rendeletével a Méptv. 86. § -ába ütköző módon ismételten elrendelte.

A Rendelet felülvizsgálata/a jogszabálysértések megszüntetése szükséges.

b) 5. terület:
28098; 28101/1; 28103 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában.

A Kormányhivatal rendelkezésére álló információk alapján megállapításra került, hogy a Közgyűlés a Módr2.-vel módosította a Rendelet1-et.
A Módr2. 2023. 12. 02. napján lépett hatályba. A Módr2. a 28098; 28101/1; 28103 hrsz.-ú ingatlanokra 2023. 12. 02. napjával változtatási tilalmat rendelt el.

A Közgyűlés ezt követően a Rendelet1-et módosította a Módr3.-al. A Módr3. 1. § (1) és 2. § (1) bekezdése értelmében a Módr3. 1. melléklete 2024. 02. 17. napján lépett hatályba. A Módr3. a 28098; 28101/1; 28103 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában elrendelt változtatási tilalmat 2024. 02. 17. napjával megszüntette.

A Rendelet1 2015. augusztus 29. napján lépett hatályba. A Rendelet1 -et a Rendelet hatályon kívül helyezte 2024. szeptember 14. napjával. A Rendelet1 2015. augusztus 29. napjától – 2024. szeptember 13. napjáig volt hatályban. **A Rendelet 2024. szeptember 14. napján lépett hatályba.**

A Rendelet 28098; 28101/1; 28103 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában ismételten változtatási tilalmat rendelt el, amely az ingatlan vonatkozásában a mai napig fennáll.

A Rendelet 1. és 2. melléklete jogszabálysértő, mivel a Közgyűlés ezen ingatlanok tekintetében az önkormányzati rendeletével megszüntette az elrendelt változtatási tilalmat, majd a tilalom megszüntetését követő két éven belül önkormányzati rendeletével a Méptv. 86. § -ába ütköző módon ismételten elrendelte.

A Rendelet felülvizsgálata/a jogszabálysértések megszüntetése szükséges.

A fentiekben foglaltak alapján felhívom a Közgyűlés figyelmét a jogszabálysértések megszüntetésére.

Felhívom a Közgyűlés figyelmét, hogy az Mötv. 134. §- ának alkalmazásából eredően az érintett a felhívásban foglaltakat köteles megvizsgálni és a megadott határidőn belül az annak alapján tett intézkedéséről vagy egyet nem értéséről a kormányhivatalt írásban tájékoztatni.

Tájékoztatom, hogy amennyiben a jogszabálysértés megszüntetésére nyitva álló határidő eredménytelenül telik el, az Mötv. rendelkezései lehetőséget adnak a Kormányhivatalnak arra, hogy mérlegelési jogkörében a törvényességi felügyelet törvényben meghatározott egyéb eszközeit alkalmazza.

Nyíregyháza, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Bede Péter József

Digitálisan aláírta: Dr. Bede Péter József
Dátum: 2026.09.17 15:48:44 +02'00'

dr. Bede Péter József
főispán