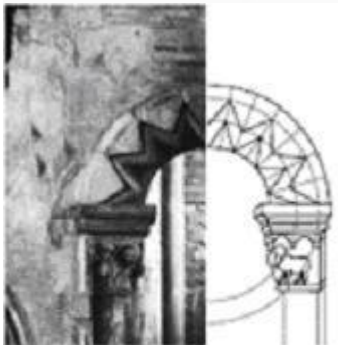
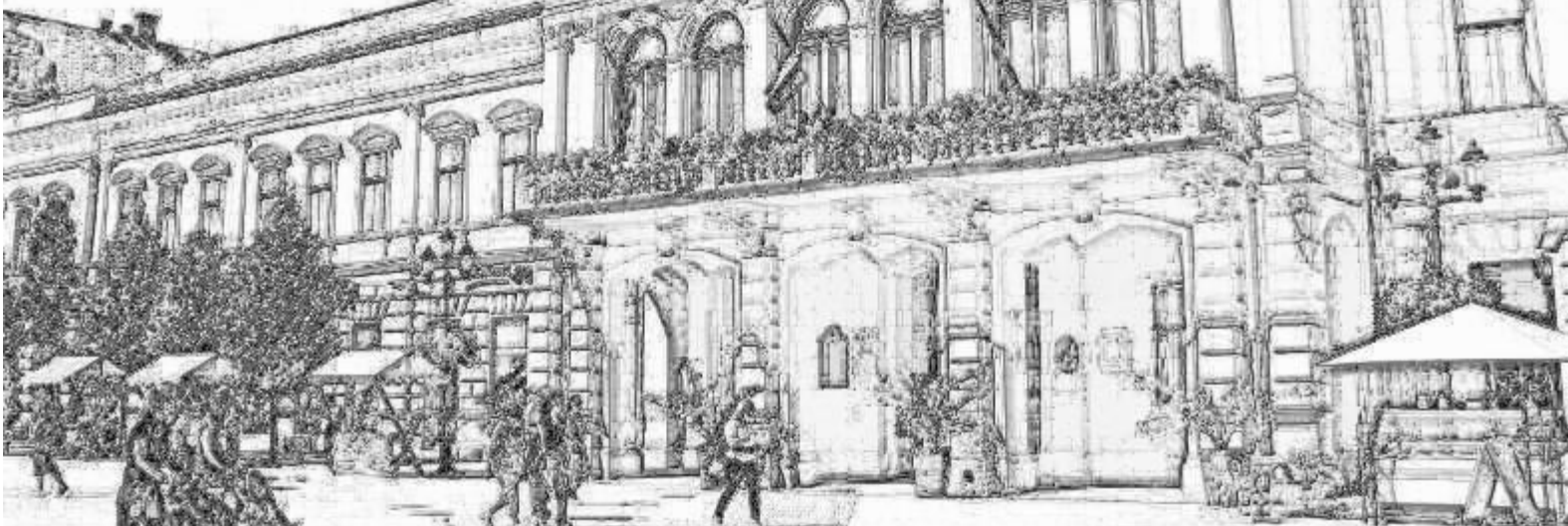
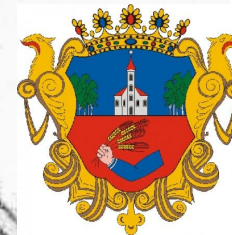




MÉK

Szakmai Továbbképzés



Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Területi Építész Kamara
2026. március 27.

WWW.NYIREGYHAZA.HU



NYÍREGYHÁZA



Tervhierarchia és szabályozás a TÉKA előtt, az OTÉK után félúton -



Előadó:
Éva Péter

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Főépítési osztályvezető

WWW.NYIREGYHAZA.HU



N Y Í R E G Y H Á Z A

Mi az a területrendezés?

281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről

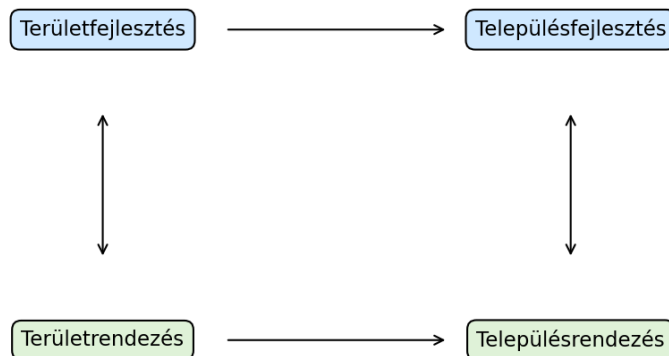
7. Az építészeti-műszaki dokumentáció

8. § (1) Az építésügyi hatósági eljárás iránti kérelem elbírálásához az 1. melléklet szerinti formátumú és műszaki tartalmú, elektronikus formában előállított és a tervező vagy tervezők által elektronikusan hitelesített építészeti-műszaki dokumentáció szükséges.

(2) A tervező az építészeti-műszaki dokumentációt, a szakértő a szakértői véleményt az 1. melléklet 2. pont 2.1. alpontja szerinti aláírólappal hitelesíti.

(3) A tervezett vagy megvalósult építési tevékenységet bemutató építészeti-műszaki dokumentációt az építmény helyének, környezetének, rendeltetésének, a tervezett építési tevékenység jellegének, a tervfajtának, valamint az építésügyi hatósági eljárás típusának megfelelő – az 1. mellékletben meghatározott – tartalmú dokumentumokból kell összeállítani.

(4) A dokumentációban a területrendezési, a településrendezési és építési követelmények teljesítését igazolni szükséges, amely történhet a vonatkozó szabványok alkalmazásával vagy más igazolt műszaki megoldás alkalmazásával.



WWW.NYIREGYHAZA.HU



NYÍREGYHÁZA

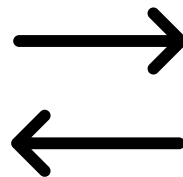
Területfejlesztés területrendezés

Magyarország területfejlesztési és területrendezési szakpolitikájának meghatározása

Magyarország területfejlesztési és területrendezési szakpolitikája az állam azon átfogó, hosszú távú közpolitikai tevékenysége, amely a társadalmi, gazdasági és környezeti folyamatok térbeli összefüggéseinek figyelembevételével a kiegyensúlyozott, fenntartható és versenyképes területi fejlődés előmozdítására irányul. A szakpolitika célja az ország harmonikus térszerkezetének kialakítása, a területi különbségek mérséklése, valamint az erőforrásokkal való okszerű és takarékos gazdálkodás biztosítása országos, térségi és helyi szinten.



Területfejlesztés



Területrendezés



WWW.NYIREGYHAZA.HU



NYÍREGYHÁZA

Területfejlesztés

A **területfejlesztés** a társadalmi, gazdasági és környezeti területi folyamatok folyamatos figyelésére és értékelésére épülő, stratégiai jellegű szakpolitikai tevékenység, amelynek keretében rövid, közép- és hosszú távú fejlesztési célok, koncepciók és programok kerülnek meghatározásra és összehangolt megvalósításra.



Feladata továbbá e célok érvényesítése az ágazati döntéshozatalban, különös tekintettel a területi kohézió erősítésére, az elmaradott térségek felzárkóztatására, a város–vidék kapcsolatok javítására, valamint a vidék népességmegtartó képességének növelésére.



WWW.NYIREGYHAZA.HU



NYÍREGYHÁZA

Az Országos Területfejlesztési és Területrendezési Információs Rendszer (TeIR) segít a területfejlesztési tevékenységek előkészítésében és a döntések hatásainak elemzésében.

<https://www.oeny.hu/oeny/teir/#/>

The screenshot shows the homepage of the Országos Területfejlesztési és Területrendezési Információs Rendszer (TeIR). The header is blue with the system name in white, a language selector (Hu, En), and links for 'Ügyfélszolgálat' and 'Bejelentkezés'. Below the header is a navigation bar with 'Főoldal', 'TEIR tabló', 'TEIR alkalmazások', and 'Rendszerüzenetek'. The main content area has a dark blue header with the title 'Országos Területfejlesztési és Területrendezési Információs Rendszer (TEIR)' and a brief description. To the right is a search bar labeled 'Keressen a TEIR rendszer adatai között.' with a search button and a link to 'Összetett kereső'. Below this is a section titled 'TEIR tablók' with five cards, each showing a map of Hungary and a description: 'HEP' (Helyi esélyegyenlőségi program készítéshez szükséges települési adatok), 'Települési tervezés' (Települési tervezést támogató adatok), 'T-MER' (Vármegyei monitoring adatok), 'LEADER' (Helyi Fejlesztési Stratégiák tervezését támogató adatok), and 'Kerületi tervezés' (Budapesti kerületek tervezését támogató adatok). Below the cards is a link 'Tovább a TEIR tablókhöz'. Further down is a section 'Hozzon létre saját tablót!' with instructions on how to create a custom table. At the bottom is a section 'Kapcsolódó alkalmazások' with a link to a house icon. The footer contains 'Tervdokumentumok' with a brief description of the website's purpose and version information.

WWW.NYIREGYHAZA.HU



NYÍREGYHÁZA

Navracsics Tibor a területfejlesztésért felelős miniszter, aki 2024. január 1-jétől vezeti a Közigazgatási és Területfejlesztési Minisztériumot.

Az új minisztérium felállításával a közigazgatási portfólió is hozzá kerül, megtartva az uniós források felügyeletét is. A minisztérium neve Közigazgatási és Területfejlesztési Minisztérium, amely 2024. január 1-jétől működik önálló tárcaként.

A minisztérium létrehozásának célja a vidéki területek népességmegtartó képességének erősítése, az urbanizáció kedvezőtlen hatásainak mérséklése, valamint a harmonikus területi fejlődés elősegítése.



Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata
TOP Plusz Városfejlesztési Programterv
2021-2027

Cím	Nyíregyháza Megyei Jogú Város TOP Plusz Városfejlesztési Programterve
Verzió	2.0
Közzététel határozat száma és dátuma	[határozat száma és megnevezése] [határozat megkezdésének dátuma]
Finanszírozó operatív program	Terület- és Településfejlesztési Operatív Program (TOP-Plusz)
Érintett földrajzi terület	Nyíregyháza
FVS felelős szervezet	Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata
FVS felelős szervezet kapcsolattartó	Hágymsági Gyula Polgármesteri Kabinetvezető Email: haagymasi.gyula@nyiregyhaza.hu Telefon: +36 42 524-524/569
FVS felelős szervezet címe	4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1.

Nyíregyháza, 2023. szeptember 11.

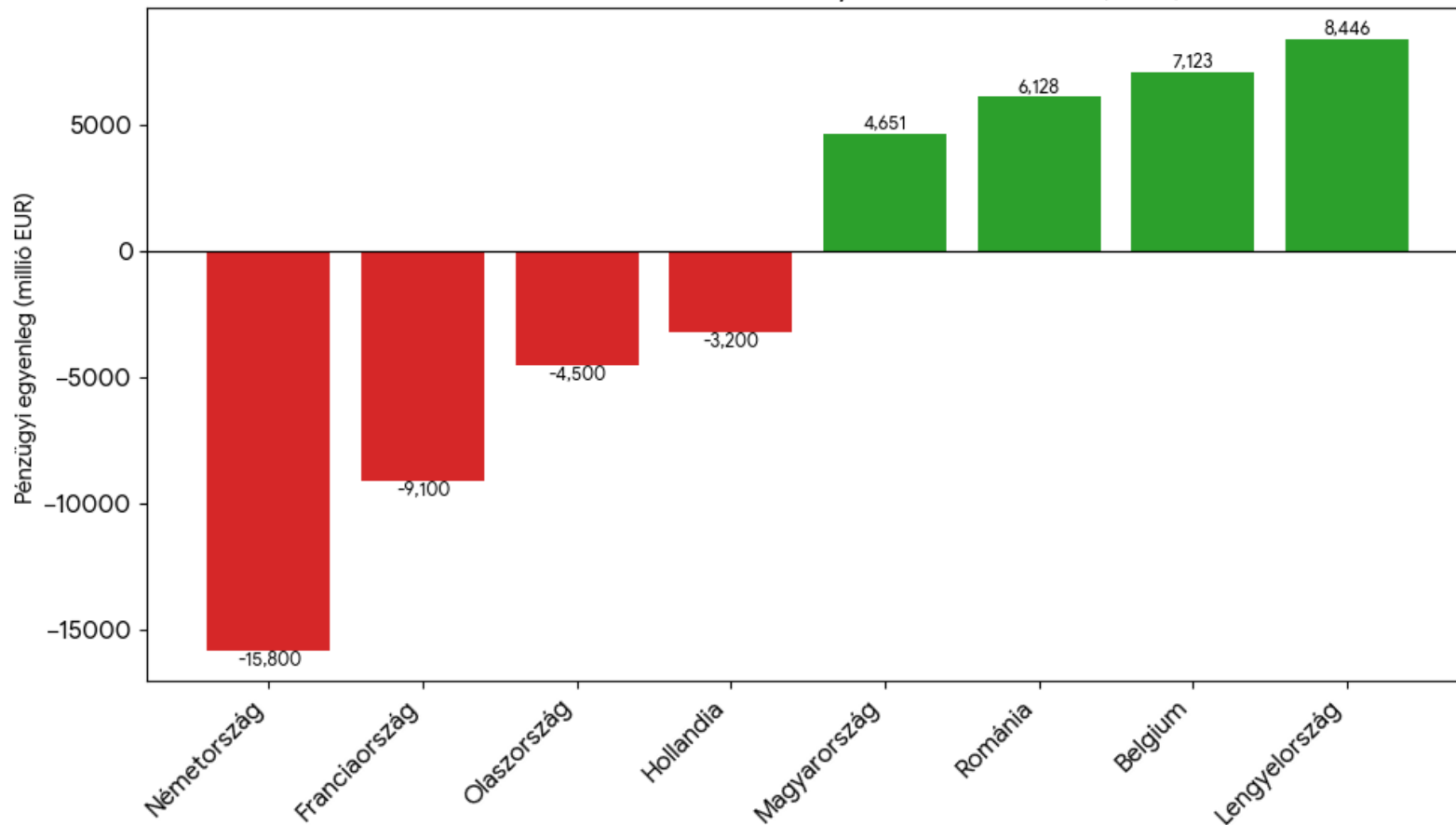
WWW.NYIREGYHAZA.HU



NYÍREGYHÁZA

EU források

Nettó befizetők és kedvezményezettek az EU-ban (2023)



NYÍREGYHÁZA

a területfejlesztésről szóló 2023. évi CII. törvény

Regionális egyenlőtlenségek csökkentése

A törvény célja a hátrányos helyzetű térségek felzárkóztatása, hogy minden régió fejlődése kiegyensúlyozott legyen.

Fenntartható fejlődés támogatása

Az új szabályozás előmozdítja a környezetbarát, hosszú távú fejlesztési megoldásokat a területfejlesztésben.

Önkormányzatok és állami szervek szerepe

A törvény meghatározza az önkormányzatok és állami szervek feladatait, biztosítva a hatékony együttműködést a területfejlesztési projektekben.

Fejlesztési projektek támogatása

A törvény különböző támogatási lehetőségeket biztosít, hogy elősegítse a helyi fejlesztési ötletek megvalósulását.



Wolters Kluwer

Digital Compliance Veszélyhelyzet **Hatályos jogszabályok** Új jogszabályok Módosított jogszabályok Önkormányzati rendeletről Ezer év törvényei

Hatályos jogszabályok > Keresés > 2023. évi CII. törvény

Hatály: (2026.III.22. - 2027.VI.30.)

A jelek a bekezdések múltbeli és jövőbeli változásait jelölik.

Váltás a jogszabály következő időállapotára (2027.VII.1. - 2027.VII.1.)

Megnyitom a jogtárban

2023. évi CII. törvény a területfejlesztésről *

Magyarország kiegyensúlyozott területi fejlődése, az ország térségeit jellemző sajátos társadalmi, gazdasági és környezeti kihívások és feladatok, a vidék népességmegtartó képességének javítása, továbbá a nemzeti és térségi identitástudat megtartása és erősítése ágazati és térségi együttműködésekre épülő, szükséglet alapú fejlesztési programok összeállítását és következetes végrehajtását igényli. Ennek érdekében szükséges a területfejlesztés finanszírozási hátterének és intézményrendszere szolgáltatási jellegének megerősítése, továbbá alkalmazott térképtípusainak újragondolása. A területfejlesztés hatékony területi irányítása, az okserű és takarékos területhasználat, valamint a gazdasági, társadalmi és környezeti fenntarthatóság megőrzése érdekében, az Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptióban lefektetett területpolitikával, területhasználati elvekkel összhangban az Országgyűlés a következő törvényt alkotja:



NYÍREGYHÁZA

Területrendezés

A **területrendezés** a területfejlesztési célokkal összhangban meghatározza az ország, valamint egyes kiemelt térségek és megyék térségi területfelhasználási rendjét, a műszaki infrastruktúra-hálózatok összehangolt térbeli elrendezését, továbbá a védendő és sajátos használatot igénylő területek rendszerét. A területrendezés normatív jellegű szakpolitika, amely jogszabályokban rögzített tervek és előírások útján biztosítja a fenntartható fejlődés, a természeti és táji értékek védelme, valamint a hosszú távú társadalmi-gazdasági érdekek érvényesülését.

A területfejlesztési és területrendezési szakpolitika egymással szoros kölcsönhatásban, egymást kiegészítve működik: míg a területfejlesztés elsősorban stratégiai és programozási jellegű beavatkozásokat fogalmaz meg, addig a területrendezés ezek térbeli kereteit és szabályozási feltételeit teremti meg. A két szakpolitikai terület közös célja, hogy elősegítse Magyarország kiegyensúlyozott területi fejlődését, erősítse a nemzeti és térségi identitást, valamint biztosítsa a társadalmi jólét, a gazdasági versenyképesség és a környezeti fenntarthatóság térbeli összhangját



Országos Területrendezési Terv

(Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény)



Területhasználat szabályozása

A terv meghatározza, hogyan használhatók fel az ország különböző területei, kiemelve a városfejlesztést és a természetvédelem szempontjait.

Infrastruktúra fejlesztése

Az országos terv irányítja az új közlekedési, energetikai, és vízgazdálkodási infrastruktúra fejlesztését, támogatva a gazdasági növekedést.

Ökológiai hálózatok védelme

A területfejlesztési terv kiemelkedően fontosnak tartja az ökológiai hálózatok megőrzését a fenntartható fejlődés érdekében.

WWW.NYIREGYHAZA.HU

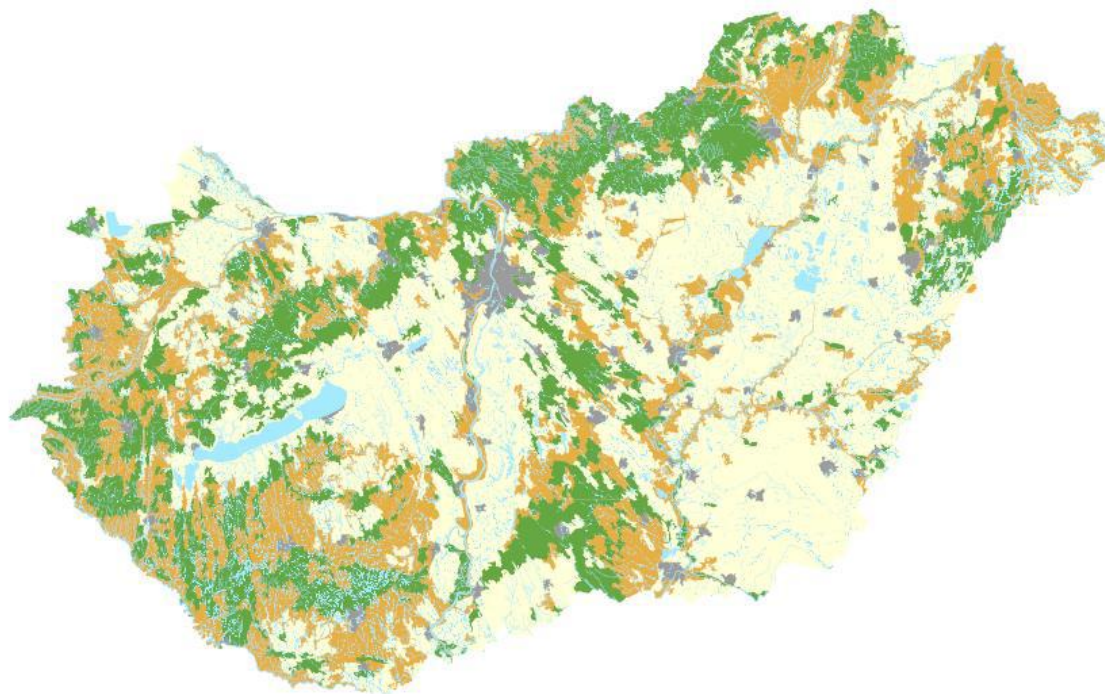


NYÍREGYHÁZA

Az Ország Szerkezeti Terve meghatározza:

1.országos területfelhasználásikategóriák területeinek térbeli rendjét (a terv méretaránya nincs meghatározva)

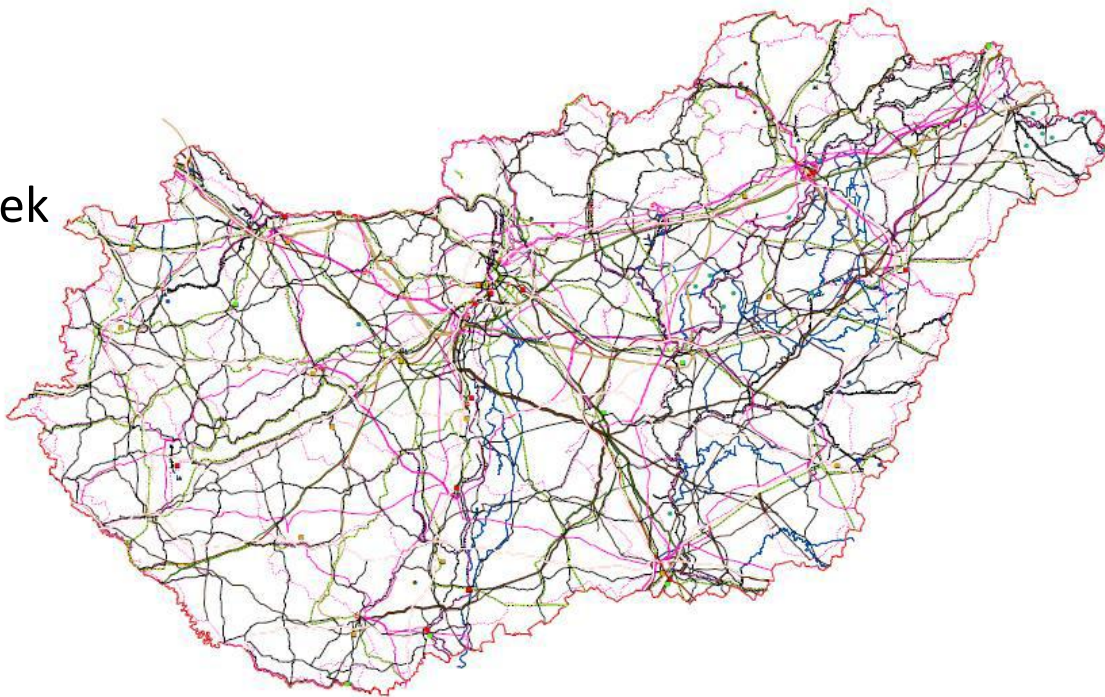
- erdőgazdálkodási térség
- mezőgazdasági térség
- települési térség
- vízgazdálkodási térség



NYÍREGYHÁZA

2. az országos jelentőségű infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények térbeli rendjét

- közúti, vasúti, vízi és kerékpár közlekedési hálózatok és építmények (hidak, repülőtér, kikötők)
- villamosenergia, szénhidrogén, földgáz hálózatok
- erőművek
- szükségtározók, kiemelt jelentőségű vízi létesítmények
- hulladékgazdálkodás létesítmények

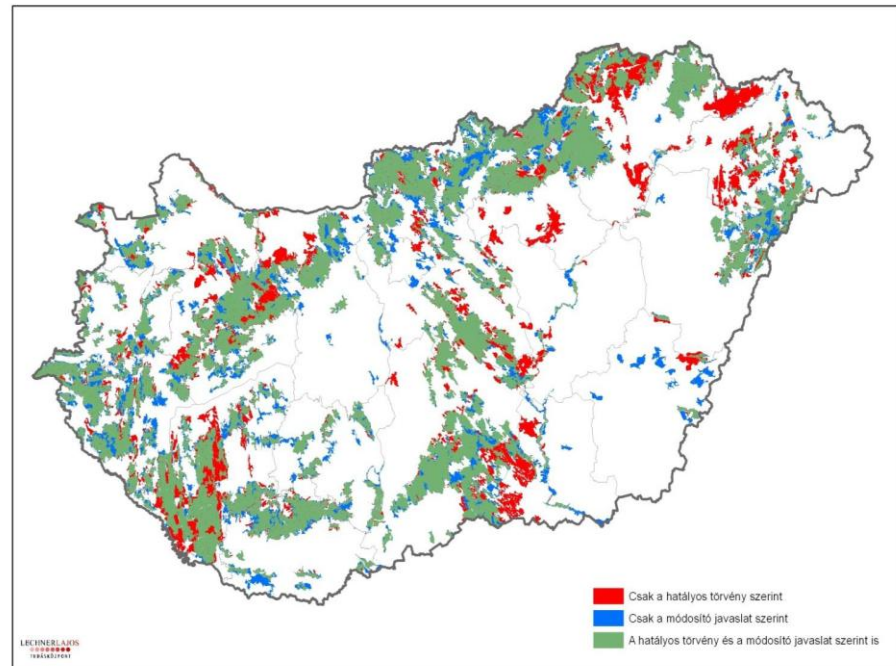


Erdőgazdálkodási térség

Cél: hosszú távon **27% erdőszűlség** elérése (Nemzeti Erdőtelepítési Program)

Szabályok:

- A vármegyei területrendezési tervben legalább **95%-ban** erdőgazdálkodási térségbe kell sorolni.
- A településrendezési tervben az erdők és az erdőtelepítésre javasolt területek szabályait figyelembe kell venni.



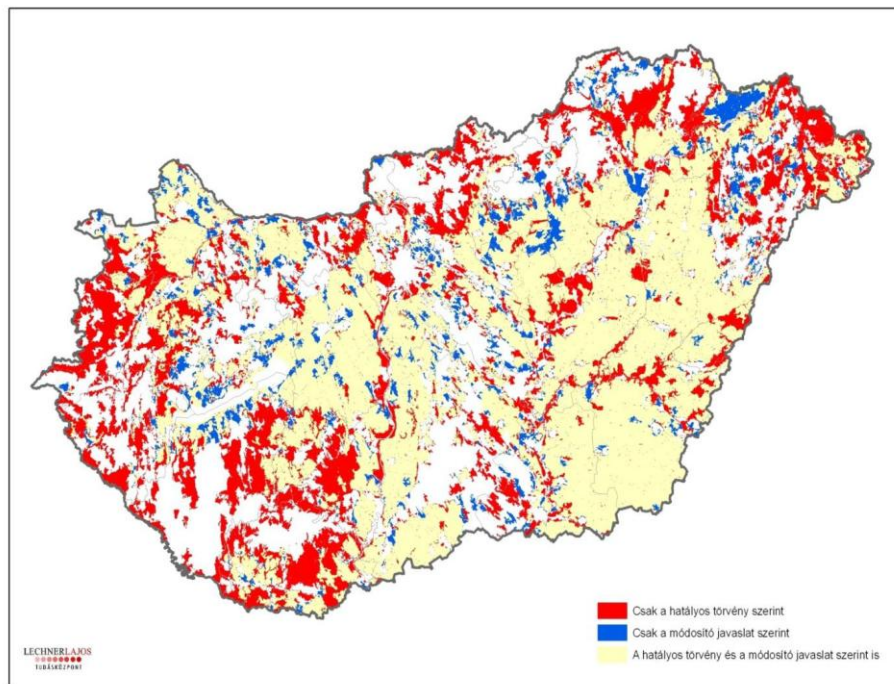
NYÍREGYHÁZA

Mezőgazdasági térség

Cél: a termőföld mennyiségi védelme

Szabályok:

- legalább vármegyei szinten 95% mezőgazdasági térség,
- települési szinten 75% mezőgazdasági terület.

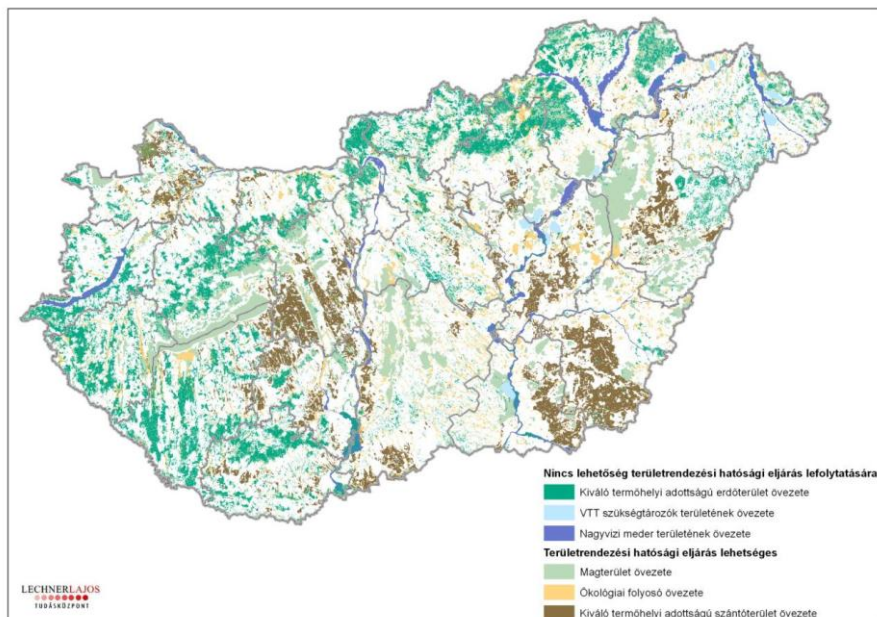
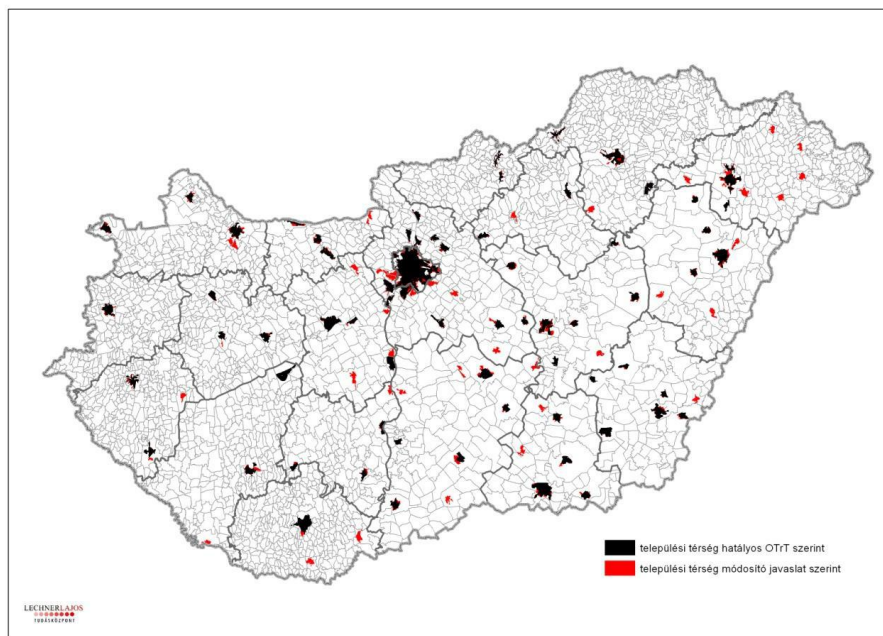


NYÍREGYHÁZA

Települési térség

Szabályok:

- A településtérség területének legalább 90%-át településtérségbe kell sorolni.
- (A települési térségek növekedését térségi övezet előírása korlátozza.)



NYÍREGYHÁZA

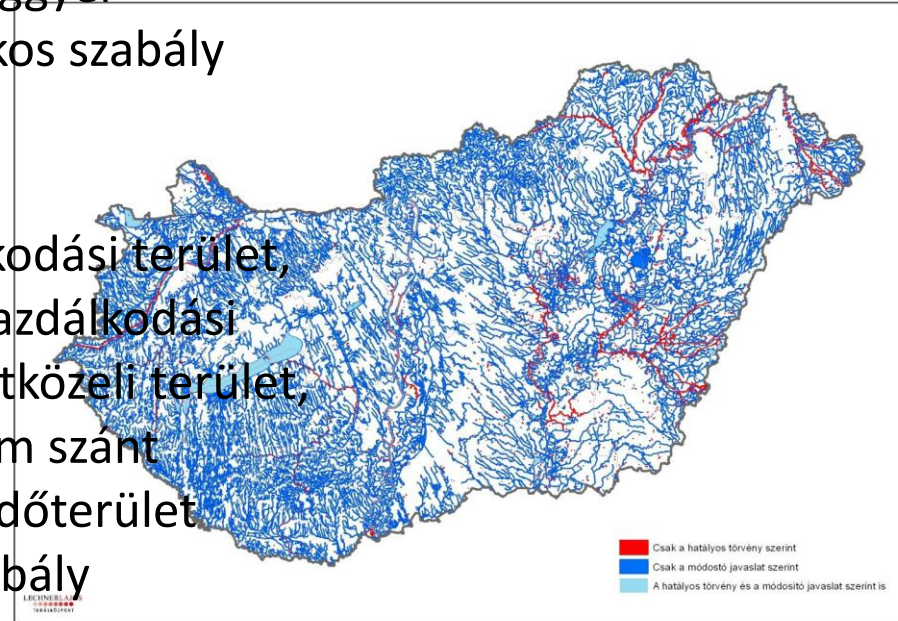
Vízgazdálkodási térség

Cél: Magyarország vízkincsének hosszú távú megőrzése.

A besorolás vízügyi egyeztetéssel történik.

Szabályok:

- A vármegyei területrendezési tervben a vízgazdálkodási térség területét vízgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni, a vízüggyel egyeztetve kell pontosítani (a százalékos szabály elhagyásra kerül)
- A vízgazdálkodási térség területét településrendezési tervben vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni.(a százalékos szabály elhagyásra kerül)



NYÍREGYHÁZA



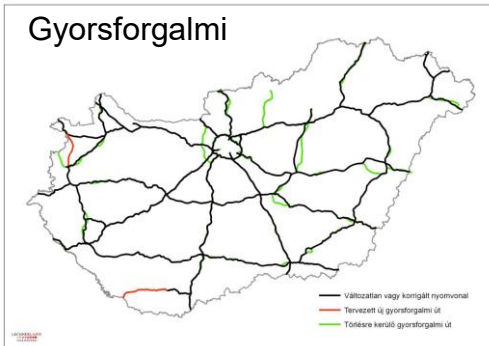
Országos infrastruktúra

Közlekedési hálózatok: gyorsforgalmi utak, főutak, vasúti törzshálózat.

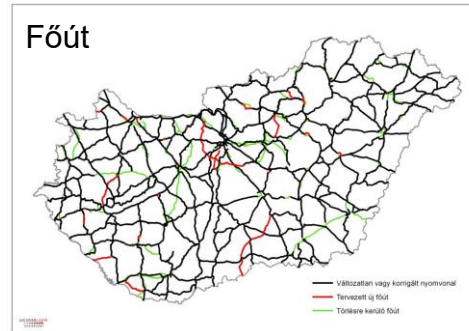
Repülőterek: Budapest, Debrecen, Sármellék.

Kikötők

Gyorsforgalmi



Főút



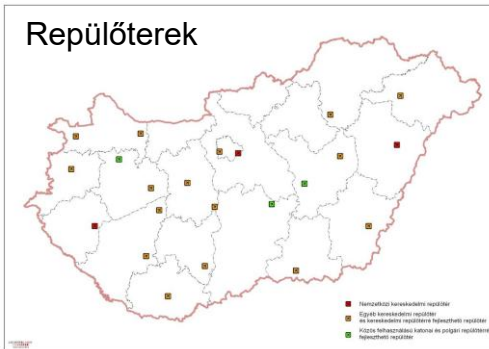
Tervezett
nagysebességű vasút



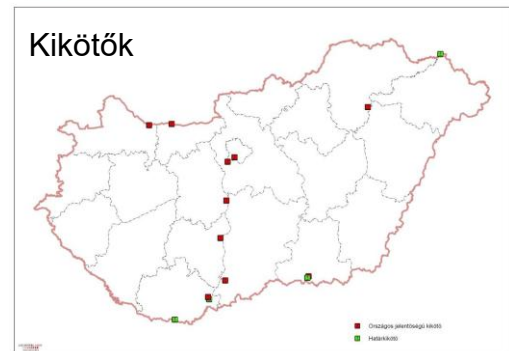
Vasúti törzshálózat



Repülőterek

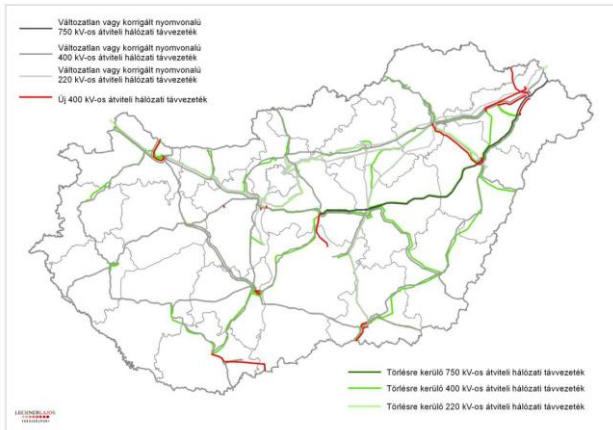


Kikötők

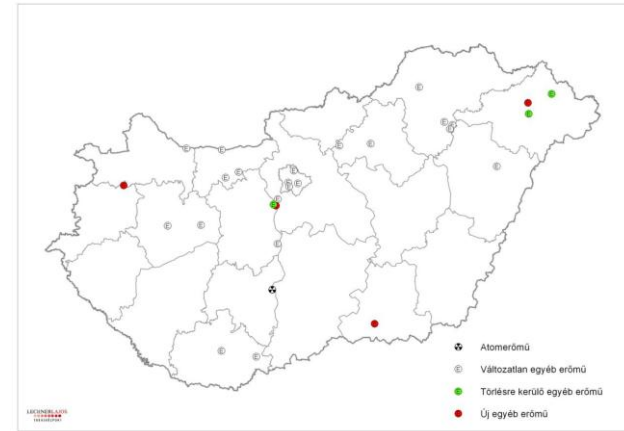


Energia és közműhálózatok

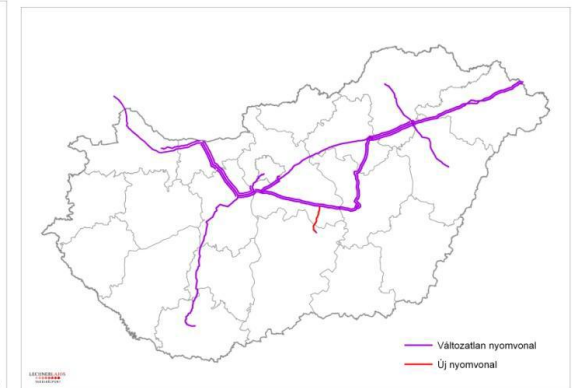
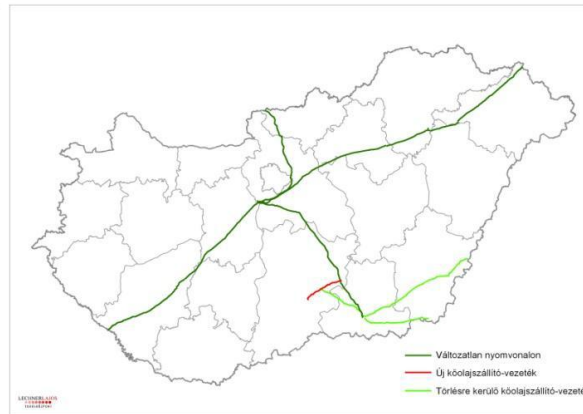
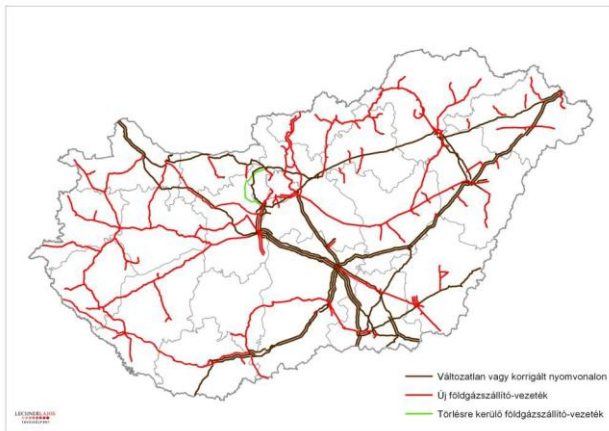
Villamosenergia-hálózat, 50 MW feletti erőművek, földgáz- és kőolajvezetékek.



Villamosenergia
átviteli hálózat és
erőművek



Földgáz- és
kőolajvezetékek
meglévő és tervezett



WWW.NYIREGYHAZA.HU



NYÍREGYHÁZA

Országos vízi létesítmények

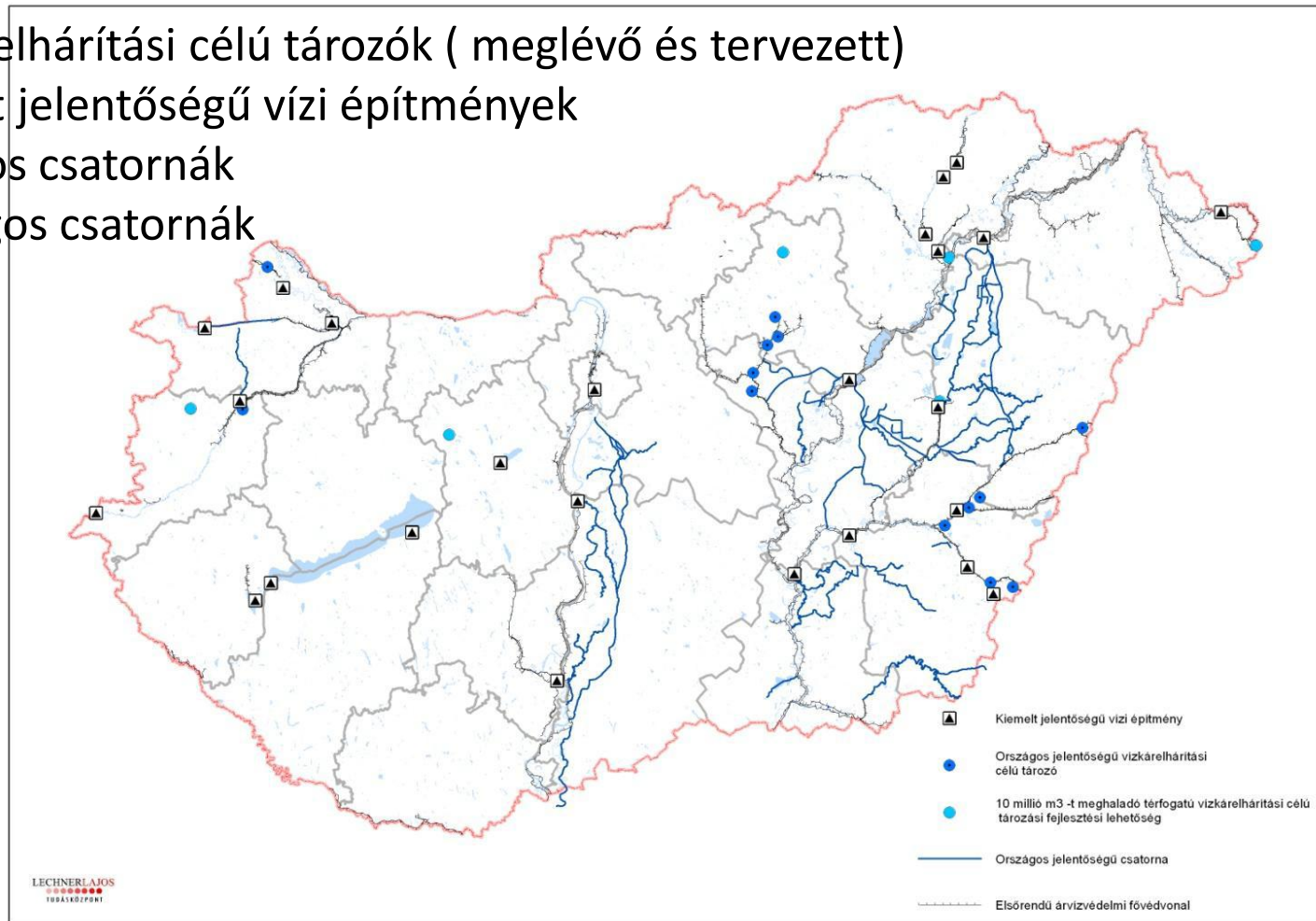
VTT tározók

Országos vízkár-elhárítási célú tározók (meglévő és tervezett)

Meglévő kiemelt jelentőségű vízi építmények

Meglévő országos csatornák

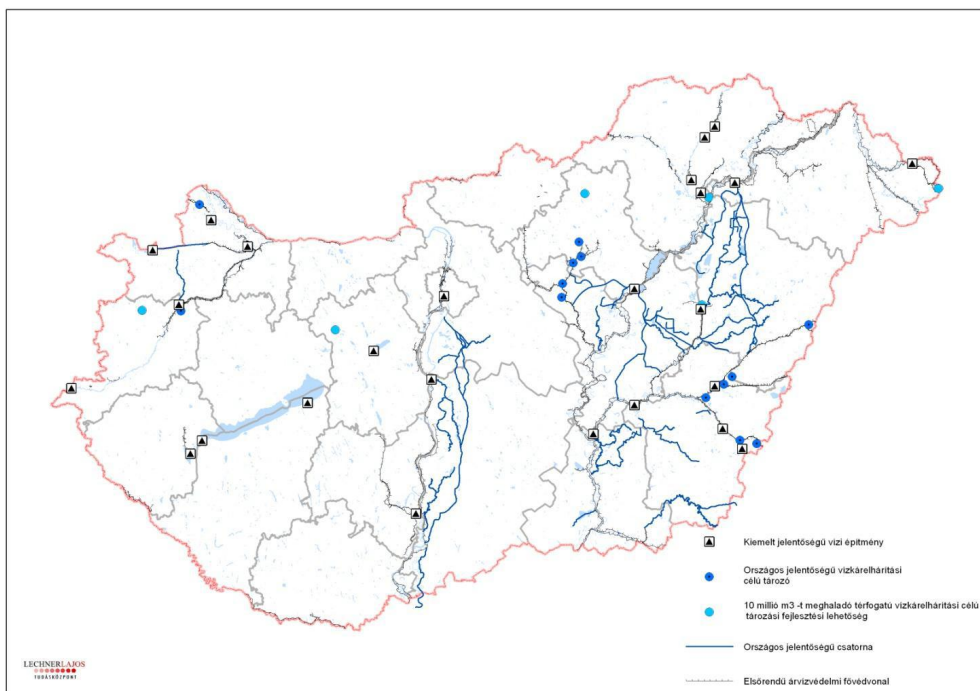
Tervezett országos csatornák



NYÍREGYHÁZA

Térségi övezetek

Beépítést tiltó vagy korlátozó övezetek: kiváló termőhelyi adottságú szántók, ökológiai hálózat, nagyvízi meder.



- A törvényben 3 övezet van, amelyen tiltja vagy területrendezési hatósági eljáráshoz köti a beépítésre szánt terület kijelölését (kiváló termőhelyi adottságú szántó, ökológiai hálózat magterülete, ökológiai hálózat ökológiai folyosója)
- 9/2019, (VI.14.) MVM rendeletben 2 övezet van a nagyvízi meder övezetében és a VTT tározók övezetében tiltja vagy területrendezési hatósági eljáráshoz köti a beépítésre szánt terület kijelölését.

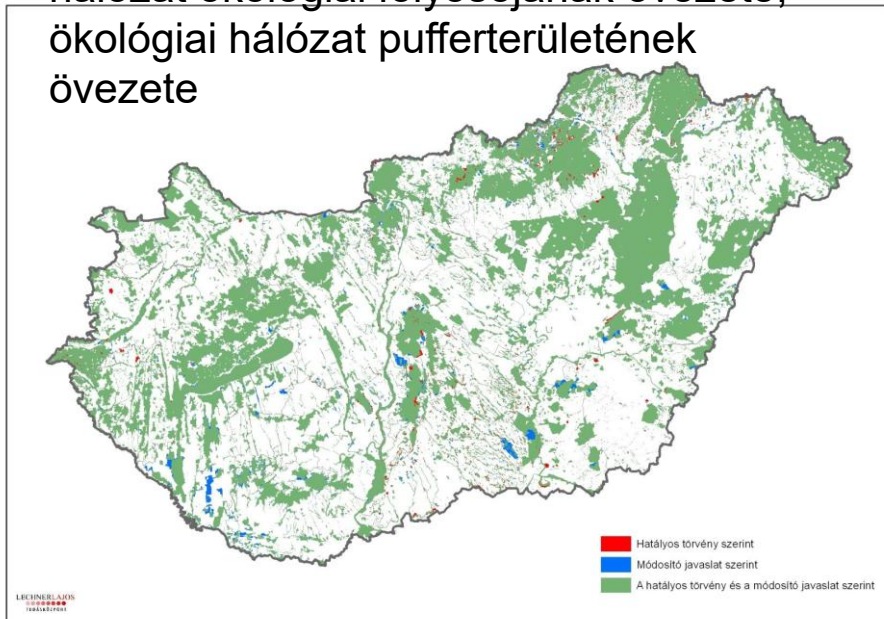


NYÍREGYHÁZA

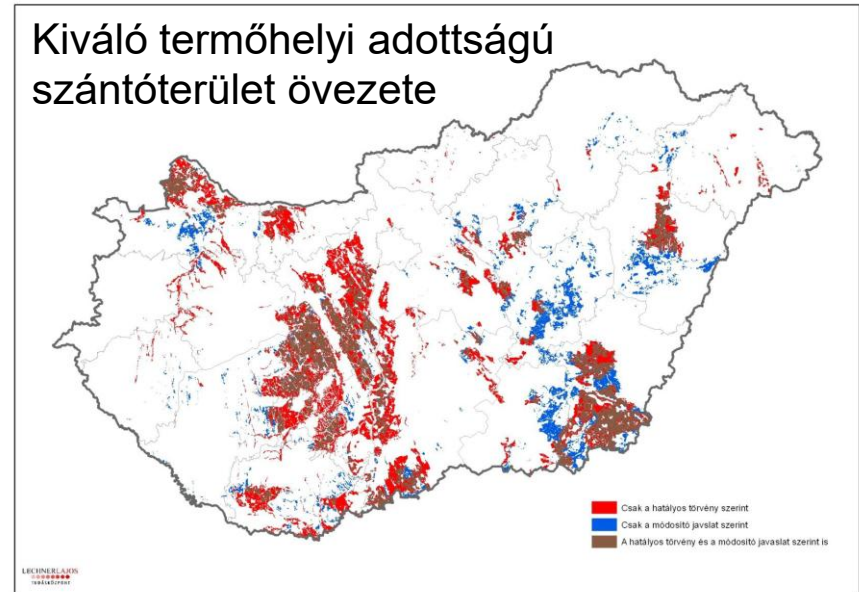
Speciális védelmi övezetek

Ökológiai hálózat, erdők, tájképvédelmi, világörökségi, vízminőség-védelmi és honvédelmi területek.

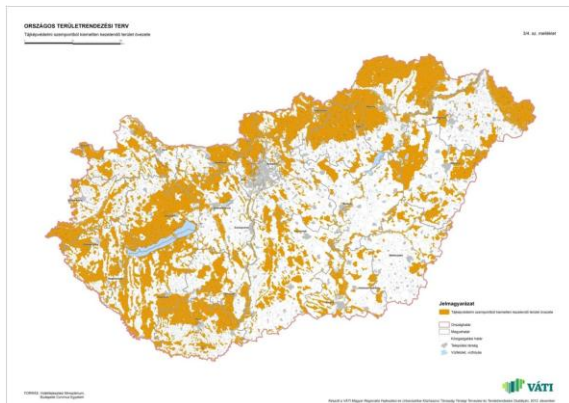
Ökológiai hálózat magterülete, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, ökológiai hálózat puffterületének övezete



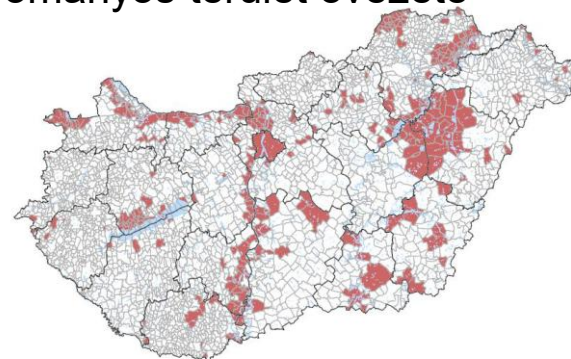
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete



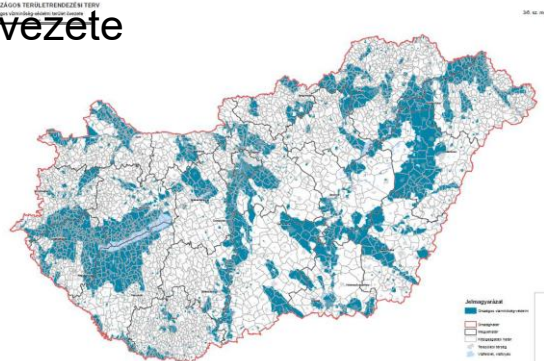
Tájképvédelmi terület övezete



Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete



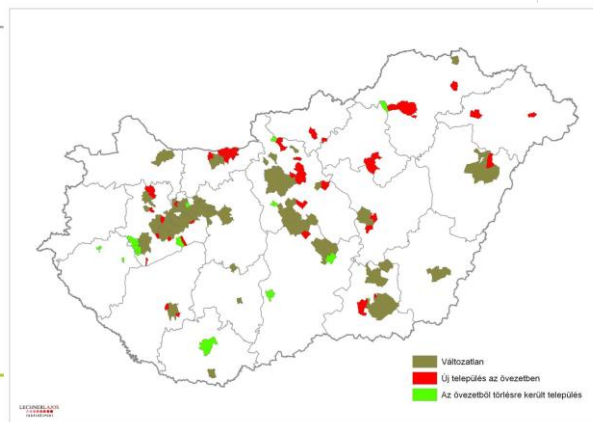
Vízminőség-védelmi terület övezete



Nagyvízi meder és a VTT-tározók területének övezete



Honvédelmi és katonai célú terület övezete



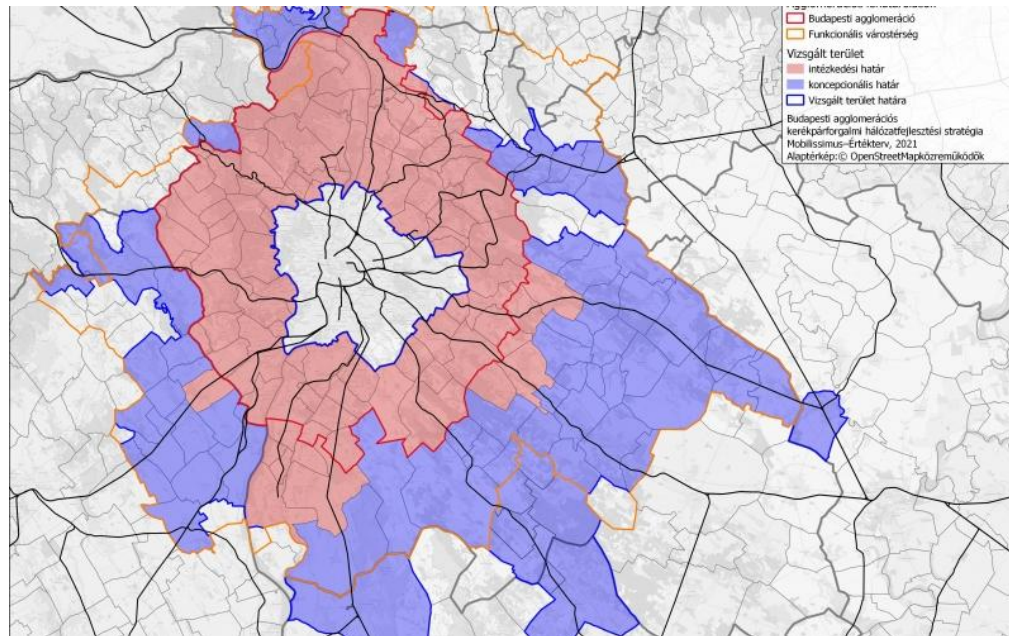
NYÍREGYHÁZA

WWW.NYIREGYHAZA.HU



Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT)

- Jogszabályi alap: 2018. évi CXXXIX. törvény
- Területi hatály: Budapest és az agglomerációs települések
- Cél: összehangolt, fenntartható térségi fejlődés



WWW.NYIREGYHAZA.HU



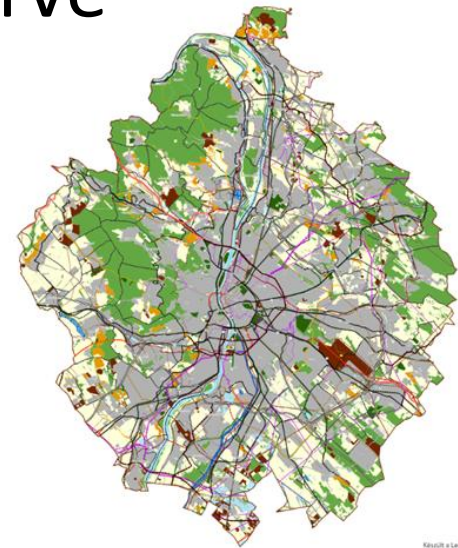
NYÍREGYHÁZA

A BATrT céljai

- Területfelhasználás összehangolása
- Településszétterülés mérséklése
- Zöld- és természeti területek védelme
- Infrastrukturális fejlesztések koordinálása

A BATrT szerkezeti terve

- Településrendszer térbeli rendje
- Térségi területfelhasználási kategóriák
- Műszaki infrastruktúra-hálózatok
- Méretarány: 1 : 50 000



WWW.NYIREGYHAZA.HU



NYÍREGYHÁZA

Térségi területfelhasználási kategóriák

- Városias települési térség
- Hagyományosan vidéki települési térség
- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Zöldfelületi és különleges térségek

Beépítés szabályozása

- Új lakóterület csak kivételesen jelölhető ki
- Meglévő beépítések elsődlegessége
- Közlekedési és közműkapacitás biztosítása

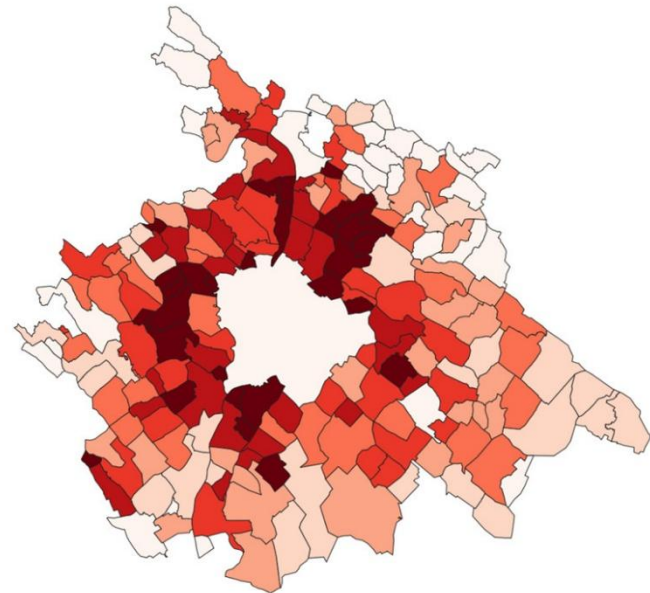
Zöldfelületek és környezetvédelem

- Erdők és mezőgazdasági területek védelme
- Ökológiai kapcsolatok megőrzése
- Rekreatív és klímaadaptációs szerep

A BATrT jelentősége

Népességváltozás a funkcionális várostérség településein 1990 és 2021 között

- Országos és helyi tervek összehangolása
- Fenntartható várostérség kialakítása
- Budapest és térsége hosszú távú élhetősége



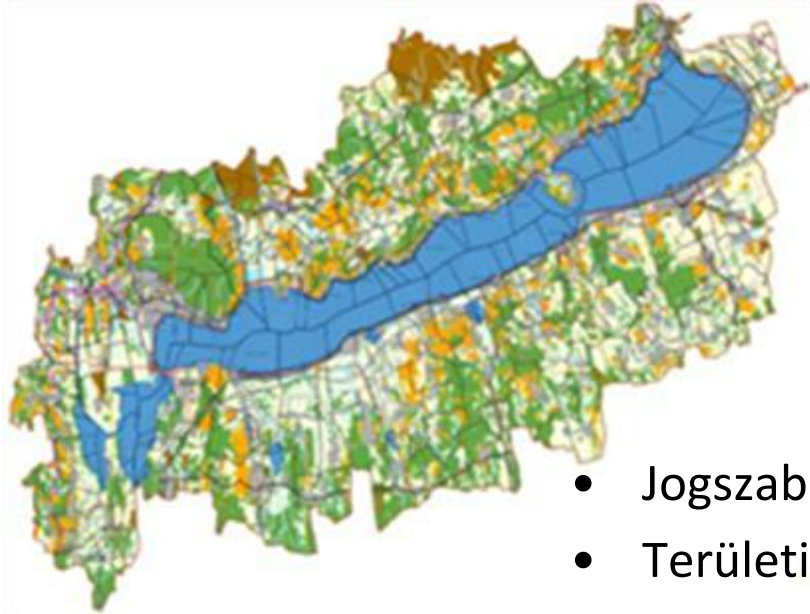
Forrás: TEIR, HÉTFA Kutatóintézet

WWW.NYIREGYHAZA.HU



NYÍREGYHÁZA

Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve (BKÜTrT)



- Jogszabályi alap: 2018. évi CXXXIX. törvény
- Területi hatály: Balaton Kiemelt Üdülőkörzet települései
- Cél: a Balaton térségének fenntartható, összehangolt területhasználata
- Az üdülési, lakó- és gazdasági funkciók térségi szintű szabályozása

A BKÜTrT lényege és jelentősége

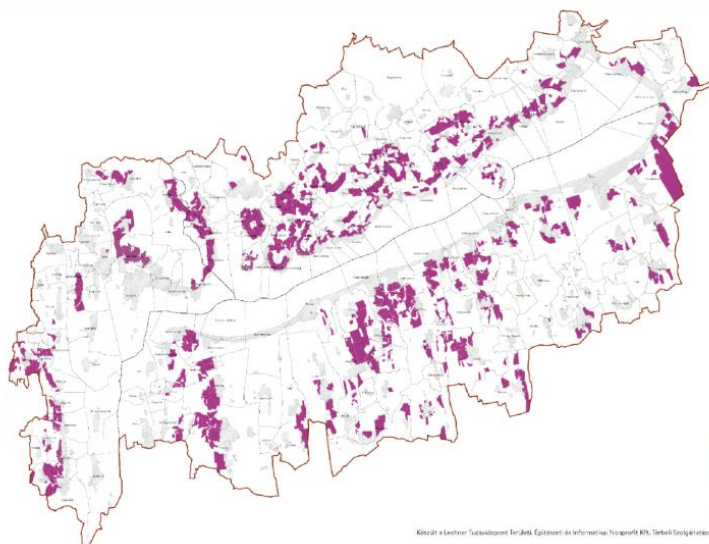
- Természeti, táji és vízminőségi értékek kiemelt védelme
- Beépítés szigorú korlátozása, különösen a vízparti területeken
- Zöldfelületek, erdők és mezőgazdasági területek megőrzése
- A Balaton hosszú távon is élhető és vonzó üdülőkörzet maradjon

BALATON KIEMELT ÜDÜLŐKÖRZET TERÜLTRENDÉZÉSI TERVE

11/4. melléklet: Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete



Aradon: Tarsai-MAC, BÉNYI



Készült a Keszthelyi Tüskésbogyó Termékek, Élelmiszerek és Információs Központ Kft. Tüskésbogyó Termékek (Szeged, 2018. december)

**287/2025. (VIII. 27.) Korm. rendelet
a Balaton vízparti területeinek
területfelhasználási
követelményeiről**

WWW.NYIREGYHAZA.HU



NYÍREGYHÁZA

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Területrendezési Terv

- A vármegye térbeli szerkezetét és területfelhasználását meghatározó tervdokumentum
- Hatályos vármegyei rendelet: 9/2023. (II.24.) önk. rend. (területrendezési szabályzat, térségi szerkezeti terv, térségi övezetek)
- A településrendezési eszközök számára kötelező keretet ad

Mi a vármegyei területrendezési terv?

- Hierarchikusan egymásra épülő tervek része
- Alapfeladat: a térszerkezet meghatározása és a térségi területfelhasználás szabályozása
- Meghatározza a fejlesztés lehetőségeit és korlátait, és biztosítja a természeti/épített értékek védelmét

A terv fő tartalmi elemei

- Térségi területhasználat rendszere
- Műszaki-infrastrukturális hálózatok és egyedi építmények térbeli rendje
- A megye hosszú távú területi szerkezete
- Környezet-, táj- és természetvédelemmel kapcsolatos térségi feladatok
- A kategóriák és övezetek kereteit országos jogszabályok rögzítik

A vármegyei rendelet hatálya és célja

- Hatály: Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegye közigazgatási területe
- Cél: a térségi területfelhasználás térbeli feltételeinek meghatározása
- Infrastrukturális hálózatok és egyedi építmények térbeli rendje
- Táj, természeti, ökológiai, kulturális értékek és a hagyományos tájhasználat megőrzése

2027.06.30-ig!!!

WWW.NYIREGYHAZA.HU



NYÍREGYHÁZA

Egyedi övezetek, ajánlások, intézkedések

- Lehetőség van egyedileg meghatározott övezetek kijelölésére a megye saját adottságai szerint
- Az egyedi övezetek elfogadásához miniszteri állásfoglalás szükséges
- Ajánlások és intézkedések határozattal fogadhatók el; nem kötelező részei a tervnek

Területrendezési eljárás

...

Érvényesülés a települési tervekben

- A települések rendezési terveinek összhangban kell lenniük a vármegyei tervvel
- A vármegye a településrendezési eszközöket véleményezi a tervvel való összhang érdekében

Mi lesz a vármegyei területrendezési tervek kivezetése után... helyette...

WWW.NYIREGYHAZA.HU

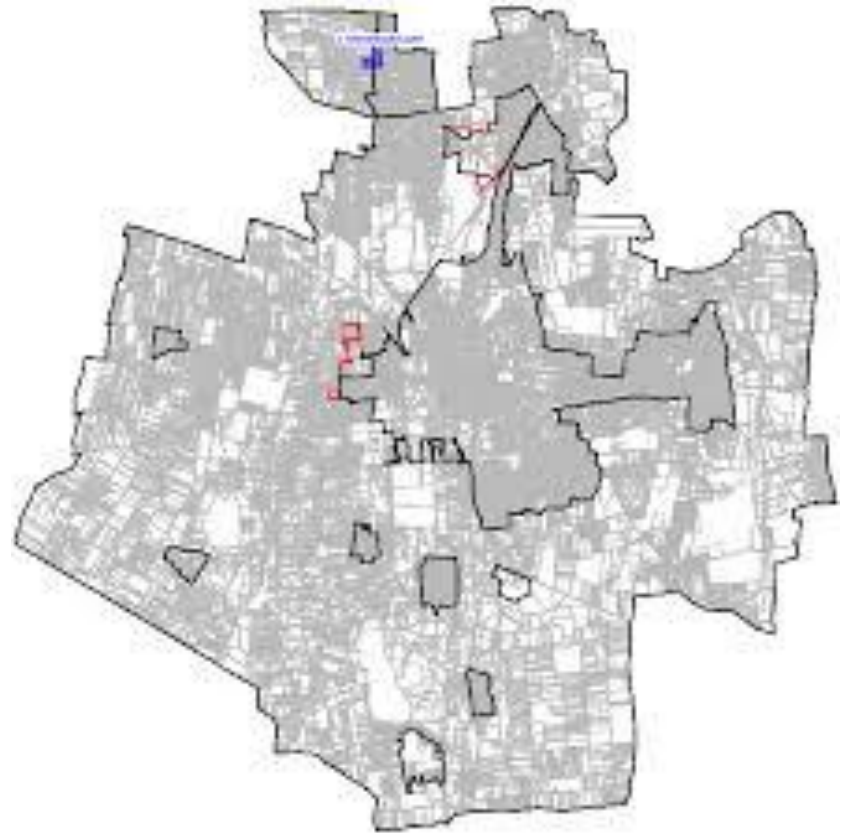


NYÍREGYHÁZA



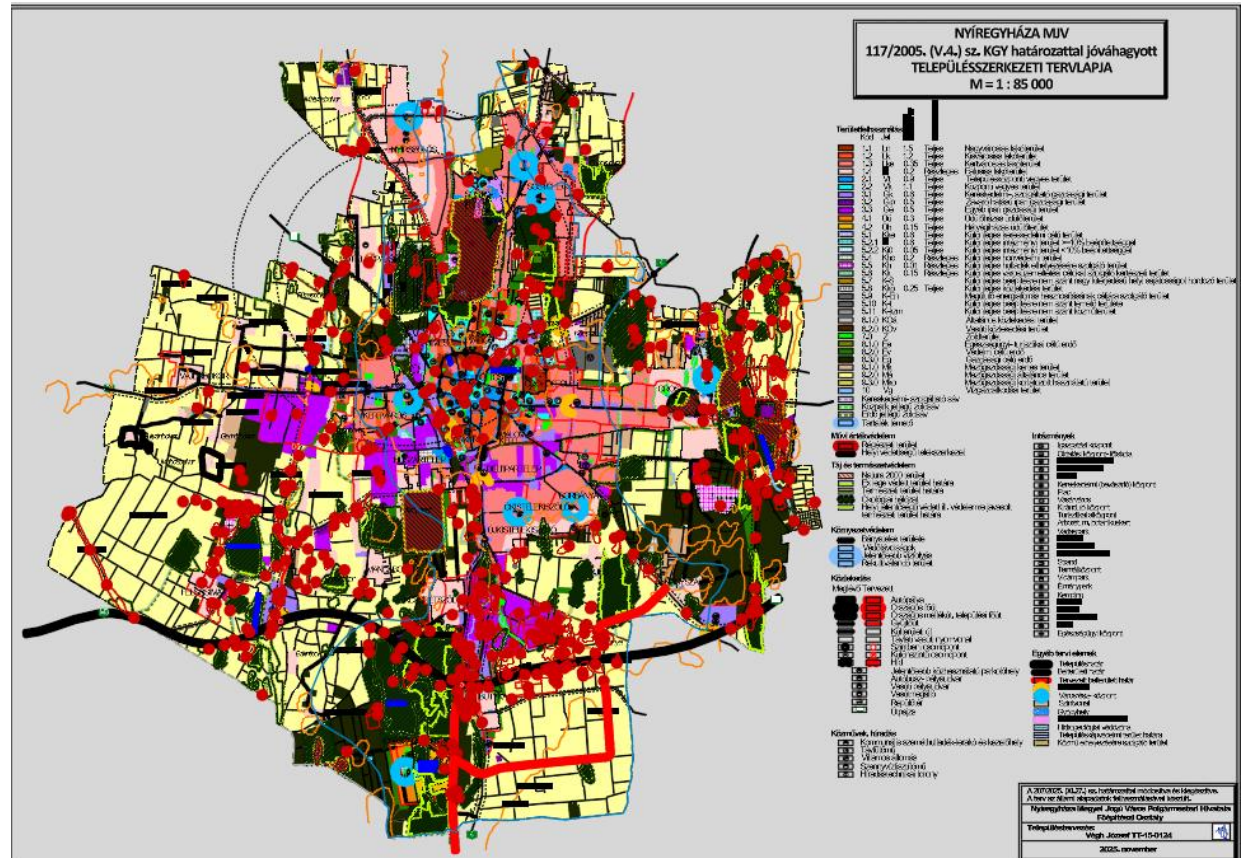
Településrendezési tervek

- A településtervek két fő része:
fejlesztési terv és rendezési terv
 - Fejlesztési terv: a település céljai, fejlesztési irányai
 - Rendezési terv: a fejlesztések térbeli és jogi keretei
- A rendezési terv a település egész közigazgatási területére készül



Fejlesztési terv (szerkezeti terv)

- A település térbeli felépítését és szerkezetét mutatja
- Meghatározza a fő területfelhasználási egységeket
- Kijelöli a közlekedési és infrastruktúra-hálózat fő elemeit
- Stratégiai jellegű, nem telkenként szabályoz



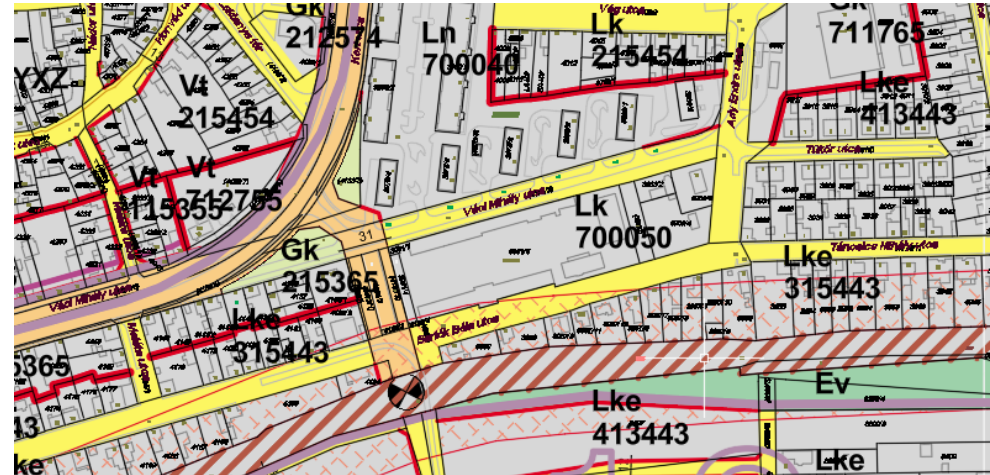
WWW.NYIREGYHAZA.HU



NYÍREGYHÁZA

Rendezési terv (HÉSZ és szabályozási terv)

- Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ): az építés helyi rendjét rögzíti
- Meghatározza az övezeteket, beépítési paramétereket, rendeltetéseket
- Szabályozási terv: a HÉSZ térképi melléklete
- Együtt adják meg, hogy hol, mit és hogyan lehet építeni



NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
KÖZGYŰLÉSÉNEK

21/2007. (VI. 12.) KGY

rendelete

Nyíregyháza 19/2005. (V. 5.) KGY rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról és egyes szerkezeti szövegek megállapításáról
(Egyrészes szerkezetben a 16/2008. (IV. 1.) KGY, a 17/2008. (IV. 1.) KGY, a 11/2009. (III. 3.) KGY, a 16/2009. (V. 26.) KGY, a 29/2009. (X. 29.) KGY, a 36/2009. (X. 24.) KGY, a 36/2009. (X. 24.) KGY, a 18/2010. (VI. 29.) KGY, a 7/2011. (III. 11.) KGY, a 28/2011. (VIII. 26.) KGY, a 41/2011. (XII. 25.) KGY, a 51/2011. (XII. 16.) KGY, a 25/2012. (VI. 6.) KGY, a 30/2012. (VI. 29.) KGY, a 52/2012. (XII. 14.) KGY, a 21/2013. (IV. 26.) KGY, a 24/2013. (V. 31.) KGY, a 29/2013. (VIII. 26.) KGY, a 31/2013. (VIII. 30.) KGY, a 34/2013. (IX. 27.) KGY, a 5/2014. (III. 21.) KGY, a 17/2014. (V. 30.) KGY, a 21/2014. (VIII. 22.) KGY, a 22/2014. (VIII. 22.) KGY, a 37/2014. (XII. 19.) KGY, a 1/2015. (I. 30.) KGY, a 8/2015. (III. 27.) KGY, a 13/2015. (V. 29.) KGY, a 16/2015. (VI. 26.) KGY, a 18/2015. (VIII. 28.) KGY, a 7/2016. (II. 26.) KGY, a 10/2016. (IV. 1.) KGY, a 16/2016. (VI. 1.) KGY, a 21/2016. (IX. 23.) KGY, a 24/2016. (XII. 16.) KGY, a 14/2017. (III. 31.) KGY, a 17/2017. (IV. 28.) KGY, a 22/2017. (VIII. 30.) KGY, a 24/2017. (X. 29.) KGY, a 26/2017. (X. 29.) KGY, a 30/2017. (X. 27.) KGY, a 2/2018. (I. 26.) KGY, a 13/2018. (IV. 26.) KGY, a 16/2018. (VI. 1.) KGY, a 18/2018. (VI. 22.) KGY, a 27/2018. (XII. 21.) KGY, a 15/2019. (V. 31.) KGY, a 21/2019. (X. 13.) KGY, a 23/2019. (X. 22.) KGY, a 4/2020. (II. 7.) KGY, a 5/2020. (IV. 29.) KGY, a 25/2020. (X. 2.) KGY, a 28/2020. (X. 30.) KGY, a 33/2020. (XII. 18.) KGY, a 11/2021. (III. 9.) KGY, a 13/2021. (IV. 08.) KGY, a 19/2021. (VI. 11.) KGY, a 25/2021. (K. 1.) KGY, a 9/2022. (IV. 29.) KGY, a 15/2022. (V. 27.) KGY, a 17/2022. (VIII. 22.) KGY, a 32/2022. (XII. 2.) KGY, a 2/2023. (II. 17.) KGY, a 10/2023. (III. 31.) KGY, a 11/2023. (IV. 28.) KGY, a 17/2023. (VI. 23.) KGY, a 9/2024. (II. 16.) KGY, a 14/2024. (V. 17.) KGY, a 17/2024. (VI. 28.) KGY, a 20/2024. (X. 13.) KGY, a 32/2024. (XII. 13.) KGY, a 12/2025. (III. 28.) KGY, a 17/2025. (V. 16.) KGY, a 23/2025. (X. 19.) KGY, a 32/2025. (XII. 28.) önkormányzati rendelettel)

A Közgzés

az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. tv. 6. § (3) bea. a.) pontjában kapott felhatalmazása alapján az alábbi rendeletet alkotja.

I. fejezet
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

WWW.NYIREGYHAZA.HU



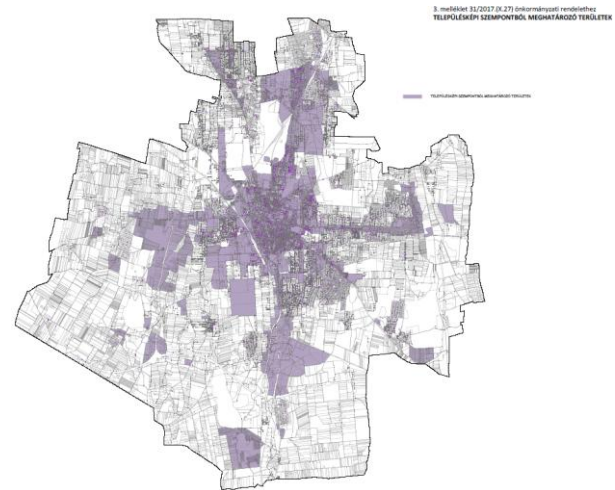
NYÍREGYHÁZA

Településképi rendelet

- Önkormányzati rendelet a településkép védelméről
- Célja a település jellegzetes, értékes arculatának megőrzése
- Jogszabályi alap: 2016. évi LXXIV. Törvény (**már nem hatályos**)
- A HÉSZ-szel együtt alkalmazandó, de attól független (**össze kell dolgozni 2027.07.01-ig a HÉSZ-el**)

Mit szabályoz a településképi rendelet?

- Épületek megjelenése: tömegformálás, homlokzat, tető
- Anyaghasználat, színezés, zöldfelületek kialakítása
- Településképi szempontból meghatározó területek
- Helyi építészeti értékek és ~~reklámok~~ szabályozása



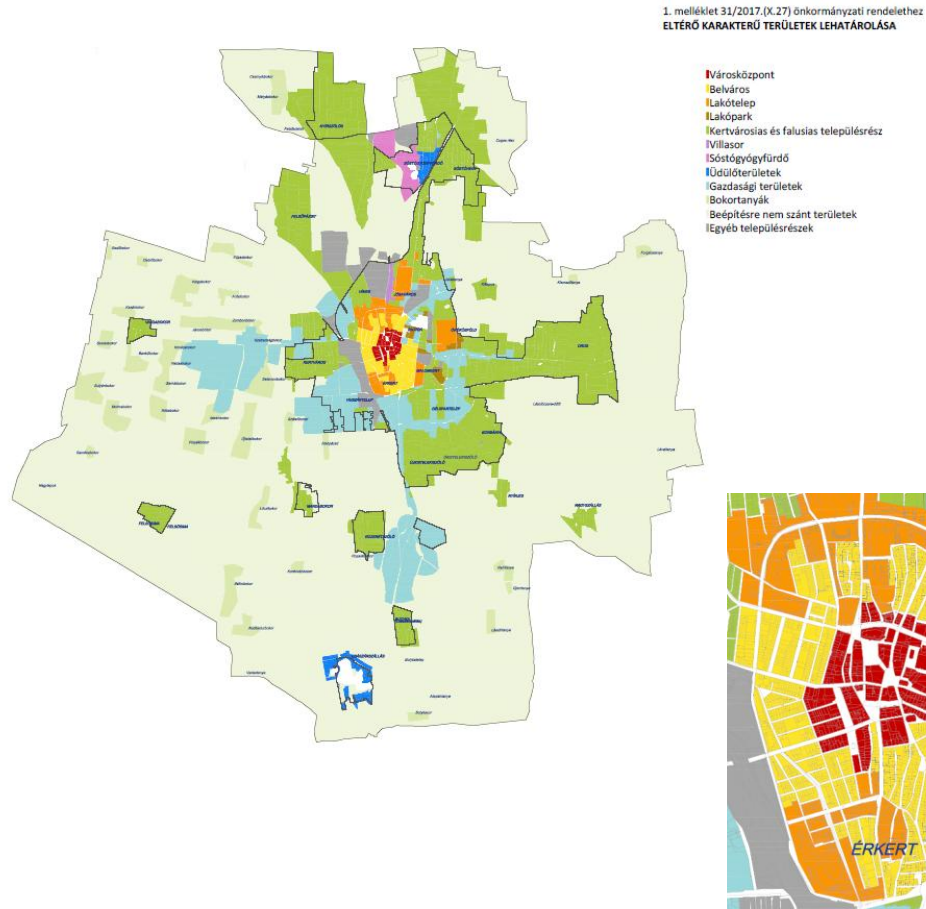
WWW.NYIREGYHAZA.HU



NYÍREGYHÁZA

Településkép-érvényesítési eszközök

- Településképi véleményezési eljárás (engedélyköteles építésnél)
- Településképi bejelentési eljárás (nem engedélyköteles munkáknál)
- Településképi kötelezés és bírság
- A rendelet a Településképi Arculati Kézikönyvre épül



WWW.NYIREGYHAZA.HU



NYÍREGYHÁZA

TÉKA és az OTÉK alkalmazhatósága

XII. Fejezet ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

134. § Ez a rendelet 2025. január 1-jén lép hatályba.

135. § (1) A 2012. augusztus 6-án hatályos településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. számú melléklete figyelembevételével készíti el.

(2) A 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.

(3) Az e rendelkezés hatálybalépésekor folyamatban lévő településrendezési eszköz és településterv készítése, valamint annak elfogadását követően a 2027. június 30-ig történő módosítása során, továbbá az e rendelkezés hatálybalépésekor már elfogadott településterv 2027. június 30-ig történő módosítása során – ide nem értve a (4) bekezdésben foglalt kivételt – a települési önkormányzatnak az OTÉK 2024. december 31-én hatályos II. és III. Fejezetét, a 111. § (1) és (2) bekezdését, valamint 1. és 2. számú mellékletét kell alkalmazni.

(4) E rendelet hatálybalépése napját követően induló településterv készítésénél, valamint annak az elfogadását követő módosításánál az I–V. Fejezetet, valamint az 1–6. mellékletet kell alkalmazni.

(5) Az e rendelkezés hatálybalépésekor folyamatban lévő településterv készítése és módosítása, illetve a településrendezési eszköz módosítása során a képviselő-testület külön döntésével az (1)–(3) bekezdésben foglaltaktól eltérően rendelkezhet arról, hogy a településtervét az I–V. Fejezetben, valamint az 1–6. mellékletben foglaltaknak megfelelően készíti el vagy módosítja, illetve a településrendezési eszközét ennek megfelelően módosítja. Ilyen esetben valamennyi módosítással érintett rendelkezést e rendeletben foglaltaknak megfelelően kell módosítani.

(6) Az (1)–(3) bekezdés szerinti településrendezési eszköz az OTÉK előírásainál megengedőbb követelményeket az OTÉK 2024. december 31-én hatályos 111. § (2) bekezdésében felsorolt feltételek teljesítése esetén akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítész a záró szakmai véleményében hozzájárul.

WWW.NYIREGYHAZA.HU



NYÍREGYHÁZA

~~136. § (1) A (2) bekezdésben foglalt kivételekkel az e rendelet hatálybalépése után indított építési engedélyezési és egyszerű bejelentési eljárásban, valamint az építési engedély és egyszerű bejelentés nélkül végezhető építési tevékenység végzésekor, zöldfelület kialakításakor~~

136. § (1) A (2) bekezdésben foglalt kivételekkel az e rendelet hatálybalépése után indított hatósági eljárásokban, építészeti tervtanácsai és egyéb eljárásokban, ezek hiányában a területhasználat megkezdésekor

a) az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével elkészített és elfogadott településrendezési eszközökkel rendelkező településeknél, fővárosi kerületeknél a településrendezési eszközt az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. és III. Fejezetével, valamint ezek mellékleteivel együttesen,

b) az OTÉK 2012. augusztus 6-át követően hatályos településrendezési követelményeinek és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet jelmagyarázatának figyelembevételével elkészített és elfogadott településrendezési eszközökkel rendelkező településeknél, fővárosi kerületeknél, a településrendezési eszközt az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezetével, valamint ezek mellékleteivel együttesen,

~~c) az OTÉK 2021. július 15-ét követően hatályos településrendezési követelményeinek és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, illetve a településtervezési szabályzat jelmagyarázatának figyelembevételével elkészített és elfogadott településtervvvel rendelkező településeknél, fővárosi kerületeknél — ide nem értve a d) pontban foglalt esetet —, a településtervet az OTÉK 2024. december 31-én hatályos II. és III. Fejezetével, valamint ezek mellékleteivel együttesen,~~

c) az OTÉK 2021. július 15-ét követően hatályos településrendezési követelményeinek és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, illetve a településtervezési szabályzat jelmagyarázatának figyelembevételével elkészített és elfogadott településtervvvel rendelkező településeknél, fővárosi kerületeknél — ide nem értve a d) pontban foglalt esetet —, a településtervet az OTÉK 2024. december 31-én hatályos II. és III. Fejezetével, valamint ezek mellékleteivel együttesen

d) e rendelet hatálybalépését követően készülő településtervvvel rendelkező településeknél, fővárosi kerületeknél a településtervet e rendelettel együttesen

kell alkalmazni.

WWW.NYIREGYHAZA.HU

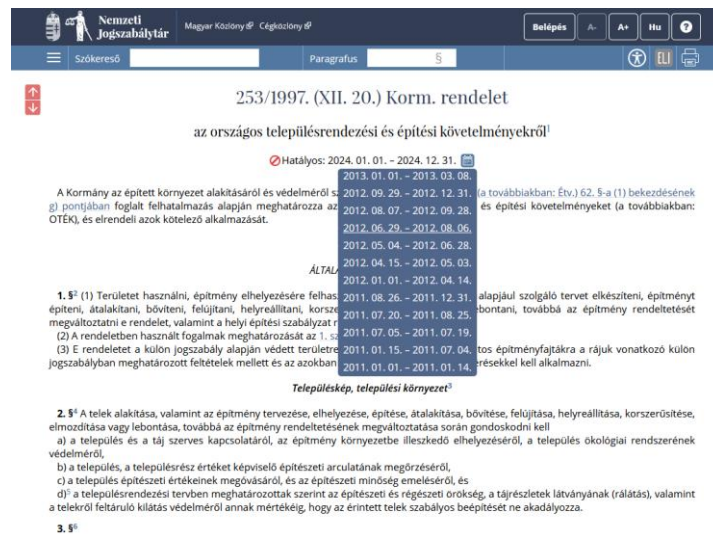


NYÍREGYHÁZA

Időállapotok

Településrendezési tervek használatához

1. 2012.08.06 előtti – OTÉK II. és III. fejezet a 2012.08.06-ai időállapot szerint
2. 2012.08.06 ÷ 2021.07.15 közötti - OTÉK II. és III. fejezet a 2021.07.15-ei időállapot szerint
3. 2021.07.15 ÷ 2024.12.31 közötti - OTÉK II. és III. fejezet a 2024.12.31-ei időállapot szerint
4. 2025.01.01 közötti – TÉKA hatályos időállapot szerint



Nemzeti Jogszabálytár
Magyar Közlöny
Cégközlöny

Bejegyzés
A+
A+
Hu

Szöveges
Paragrafus
5

253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet
az országos településrendezési és építési követelményekről¹

Hatályos: 2024. 01. 01. - 2024. 12. 31. 

A Kormány az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXV. törvény 62. §-a (1) bekezdésének g) pontjában foglalt felhatalmazás alapján meghatározza az OTÉK, és elrendeli azok kötelező alkalmazását.

2013. 01. 01. - 2013. 03. 08.
2012. 09. 29. - 2012. 12. 31.
2012. 08. 07. - 2012. 09. 28.
2012. 06. 29. - 2012. 08. 06.
2012. 05. 04. - 2012. 06. 28.
2012. 04. 15. - 2012. 05. 03.
2012. 01. 01. - 2012. 04. 14.

ÁLTAL

2011. 08. 26. - 2011. 12. 31.
2011. 07. 20. - 2011. 08. 25.
2011. 07. 05. - 2011. 07. 19.
2011. 01. 15. - 2011. 07. 04.
2011. 01. 01. - 2011. 01. 14.

1. §² (1) Területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, átalkotni, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni e rendelet, valamint a helyi építési szabályzat (2) A rendeletben használt fogalmak meghatározását az 1. § (3) E rendeletet a külön jogszabály alapján védett területre jogszabályban meghatározott feltételek mellett és az azokban

alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt bontani, továbbá az építmény rendeltetését az építményfajtákra a rájuk vonatkozó külön rendelkezésekkel kell alkalmazni.

Településkép, települési környezet³

2. §⁴ A telek alakítása, valamint az építmény tervezése, elhelyezése, építése, átalkotása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, elmozdítása vagy lebontása, továbbá az építmény rendeltetésének megváltoztatása során gondoskodni kell a) a település és a táj szerves kapcsolatáról, az építmény környezetbe illeszkedő elhelyezéséről, a település ökológiai rendszerének védelméről, b) a település, a településrészt értéket képviselő építészeti arculatának megőrzéséről, c) a település építészeti értékeinek megőrzéséről, és az építészeti minőség emeléséről, és d) a településrendezési tervben meghatározottak szerint az építészeti és régészeti örökség, a tájérszettek látványának (rálátás), valamint a telekről feltáruló kilátás védelméről annak mértékéig, hogy az érintett telek szabályos beépítését ne akadályozza.

3. §⁵

www.njt.hu

WWW.NYIREGYHAZA.HU



NYÍREGYHÁZA

136. §...

(2) Azon építmények, telekalakítások vagy területhasználatok esetében, amelyek vonatkozásában 2025. június 30-át követően

- a) indul a hatósági eljárás,
- b) történik meg az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött, kivitelezési dokumentáció alapján végezhető építési tevékenységre vonatkozó kivitelezési dokumentáció átadása,
- c) kezdik meg a kivitelezési dokumentációhoz nem kötött építési tevékenységet,
- d) indul az építészeti tervtanácsi vagy egyéb eljárás, vagy
- e) kezdik meg a területhasználatot,

az 1. §-t, a 2. §-t, a 4. §-t, a 7. § (6) bekezdését, a 8. § (9) és (10) bekezdését, a 10. § (4) bekezdését, a 21. § (1), (4)–(6) bekezdését, a 22. § (4)–(6) bekezdését, a 29. § (4)–(13) bekezdését, a 34. § (6)–(12) bekezdését, a 35. §-t, a 36. §-t, a 40. §-t, a 41. § (1) és (2) bekezdését, a 42. §-t, a 43. §-t, a 44. §-t, a 47. § (5), (5a), (8) és (9) bekezdését, a 48. §-t, az 50–52. §-t, az 59. §-t, a 60. §-t, a 67. §-t, a VI–XI. Fejezetet, a 3–7. mellékletet, a felsoroltakkal összefüggésben az 5. § és a 2. melléklet érintett rendelkezéseit, a 34. § (6)–(12) bekezdésével, a 35. §-sal és 36. §-sal összefüggésben az 1. melléklet 2. pontjában foglalt táblázat 12–14. sorának rendelkezéseit, valamint az 51. §-sal összefüggésben az 1. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat legkisebb zöldfelületre vonatkozó rendelkezéseit **a helyi építési szabályzat hatálybalépésének időpontjától függetlenül alkalmazni kell, és a helyi építési szabályzat ezekkel ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni.**

(3) A 4. § szerinti egyedi eltérési kérelem jóváhagyása esetén az (1) és a (2) bekezdésben foglaltakat az egyedi eltérési jogosultsággal együttesen kell alkalmazni.

(4) 2025. július 1-je előtt kiadott építési engedély vagy egyszerű bejelentés esetén, ha az építmény 2025. július 1-jén használatbavételi engedéllyel, használatbavétel tudomásulvételével vagy az épület felépítésének, bővítésének megtörténtét igazoló hatósági bizonyítvánnyal még nem rendelkezik, az építési engedély mellékletét képező, záradékolt építészeti-műszaki dokumentációtól vagy az egyszerű bejelentési dokumentációtól való engedély- vagy bejelentésköteles eltérés esetén az eltérés vonatkozásában az e rendelet vonatkozó rendelkezéseit – az (1)–(3) bekezdésben foglaltak figyelembevételével – alkalmazni kell.



137. § (1) Tanyán megvalósuló építési tevékenység engedélyezésekor, bejelentésekor, ennek hiányában az építési tevékenység megkezdésekor a településrendezési eszköznek, településtervnek a 36. § (3)–(7) bekezdésével ellentétes vagy ezzel össze nem egyeztethető előírását figyelmen kívül kell hagyni.

(2) E rendelkezés hatálybalépése napján a 20 000 lakosnál kisebb lakónépességű településeken, a 600–1500 m² közötti nettó árusítóterű üzletek meglévő várakozóhelyeinél a 60. § (5) bekezdés b) pontjában foglaltakat azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a legalább kettő elektromosgépjármű-töltőpontot 2026. május 29-ig kell kialakítani.

(3) E rendelkezés hatálybalépése napján meglévő építmények esetén a 60. § (7) bekezdésében foglaltakat azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy minden megkezdett 100 várakozóhelyből legalább négyet 2026. január 1-jéig kell elektromosgépjármű-töltőponttal ellátni.

(4) E rendelkezés hatálybalépése napját megelőzően kialakított nyúlványos telek esetében az építési engedély megadásának, valamint az egyszerű bejelentés tudomásulvételének nem feltétele, hogy a nyúlványos telek teljesítse a 48. § (3)–(12) bekezdésében foglalt követelményeket.

138. § Hatályát veszti az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet.



WWW.NYIREGYHAZA.HU



NYÍREGYHÁZA

85. Lakás

87. Az intelligens épület

88. Védelmi célú építmények

89. Felvonulási építmények

85. Lakás

- a) a pihenést, az alvást és az otthoni tevékenységek folytatását,
- b) a főzést, étkezést és mosogatást,
- c) a tisztálkodást, a mosást, az illemhelyhasználatot,
- d) az életvitelhez szükséges anyagok és tárgyak tárolását,

- e) szükség esetén az otthoni, irodai jellegű munkavégzést.

(2) A lakásnak fűthetőnek kell lennie, a rendeltetésének megfelelő szellőzést, megvilágítást minden helyiségben biztosítani kell.

(3) A lakószoba a lakás minden olyan közvetlen természetes megvilágítású és szellőzésű, fűthető, huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyisége, amely lehetővé teszi az (1) bekezdés a) és e) pontja szerinti tevékenységek folytatását és az azokhoz kapcsolódó berendezések elhelyezését.

(4) A (3) bekezdés szerinti lakószoba hasznos alapterülete legalább 10 m² a legalább hét lakást tartalmazó lakóépületben.

(5) A 30 m²-t meghaladó hasznos alapterületű lakás legalább egy lakószobájának legalább 18 m² hasznos alapterületűnek kell lennie. Ebben az alapterületbe nem számítható be a főző és az étkező funkció céljára is szolgáló helyiség, helyiségrész hasznos alapterülete, amennyiben az a lakószoba légterével közös.

85. Lakás

126. § ...

(6) A 30 m²-t meghaladó, de legfeljebb 80 m² hasznos alapterületű lakásban egy legalább 2 m² hasznos alapterületű tároló helyiséget kell létesíteni, amely a lakáson kívül is elhelyezhető, ha a lakás bejáratától közös használatú közlekedőn 10 méteren belül elérhető a tároló helyiség.

(7) A 80 m²-t meghaladó hasznos alapterületű lakásban egy legalább 5 m² hasznos alapterületű háztartási helyiséget kell kialakítani.

(8) A legfeljebb 30 m² hasznos alapterületű lakás lakószobájának legalább 16 m² hasznos alapterületűnek kell lennie. Amennyiben a lakószoba főzés céljára is szolgál, a szoba hasznos alapterülete legalább 20 m².

(9) A (8) bekezdés szerinti lakásban olyan előteret vagy előszobát kell kialakítani, amelyben egy legalább 1,20 × 0,60 méter alaprajzi méretű, 2,40 méter magas szekrény elhelyezhető. A lakószobával közös légtérben lévő előtér nem csökkentheti a lakószoba minimális alapterületét.

(10) Az ötven vagy több lakást tartalmazó lakóépületben minden megkezdett ötven lakásból legalább egy lakást adaptálható lakásként kell kialakítani.

1. *adaptálható lakás*: egyenlő eséllyel hozzáférhető épületben lévő, épületszerkezetek változtatása nélkül akadálymentessé alakítható lakás, amelynek alaprajzi elrendezése, valamint a gépészeti és villamos vezetékek elhelyezése lehetővé teszi a szaniterek és szerelvények cseréjével történő akadálymentes kialakítást;



WWW.NYIREGYHAZA.HU



NYÍREGYHÁZA

TÉKA

5. Értelmező rendelkezések

5. § E rendelet alkalmazásában

63. *kerti építmény*: a kerti tevékenységre, pihenésre, játékra, szórakozásra, kikapcsolódásra és kerti eszközök tárolására szolgáló építmény, **valamint a rendeltetéstől függetlenül telkenként egy, legfeljebb 20 m² vízszintes vetületű, minden oldalról nyitott kerti tető, amelynek a legmagasabb pontja legfeljebb 3,00 méter**, ide nem értve a gépjárműtárolót;

113. *önálló rendeltetési egység*: meghatározott rendeltetés céljára önmagában alkalmas helyiség vagy helyiségcsoport, amelynek a szabadból vagy az épületen belüli közös közlekedőből nyíló önálló bejárata van, **továbbá saját közüzemi fogyasztásmérővel rendelkezik;**

²⁰Az 5. § 113. pontja a 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 76. § 13. pontja szerint módosított szöveg.

Jogszabályváltozások



WWW.NYIREGYHAZA.HU



NYÍREGYHÁZA

Kérdések, válaszok



WWW.NYIREGYHAZA.HU



NYÍREGYHÁZA

Köszönöm a megtisztelő figyelmet!



Éva Péter

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal

Főépítési Osztály

WWW.NYIREGYHAZA.HU



N Y Í R E G Y H Á Z A