

ELŐTERJESZTÉS KÍSÉRŐLAP

E-szám: 23/2025

Tárgy: Változtatási tilalom elrendelése a Kossuth Lajos utca és a Kolozsvár tér, valamint a Kossuth Lajos utca és Sport utca közötti gyalogos összeköttetések biztosítása céljából

Előterjesztő neve: Kiszelné Mohos Katalin polgármester

Előadó neve: Györgyi Zoltán főépítész

Az előterjesztés aláírás előtti előzetes ellenőrzése

Vezetői ellenőrzés

- az előterjesztés tartalmilag és formailag *megfelelő – nem megfelelő*

előadó osztályvezetője

Pénzügyi ellenőrzés

- az előterjesztés tartalmilag és formailag *megfelelő – nem megfelelő*



pénzügyi osztályvezető

Törvényességi ellenőrzés

- az előterjesztés tartalmilag és formailag *megfelelő – nem megfelelő*

Nagykovácsi, 2025. február 12.



jegyző

Az előterjesztés kiküldhető – nem küldhető ki.

Nagykovácsi, 2025. február 12.



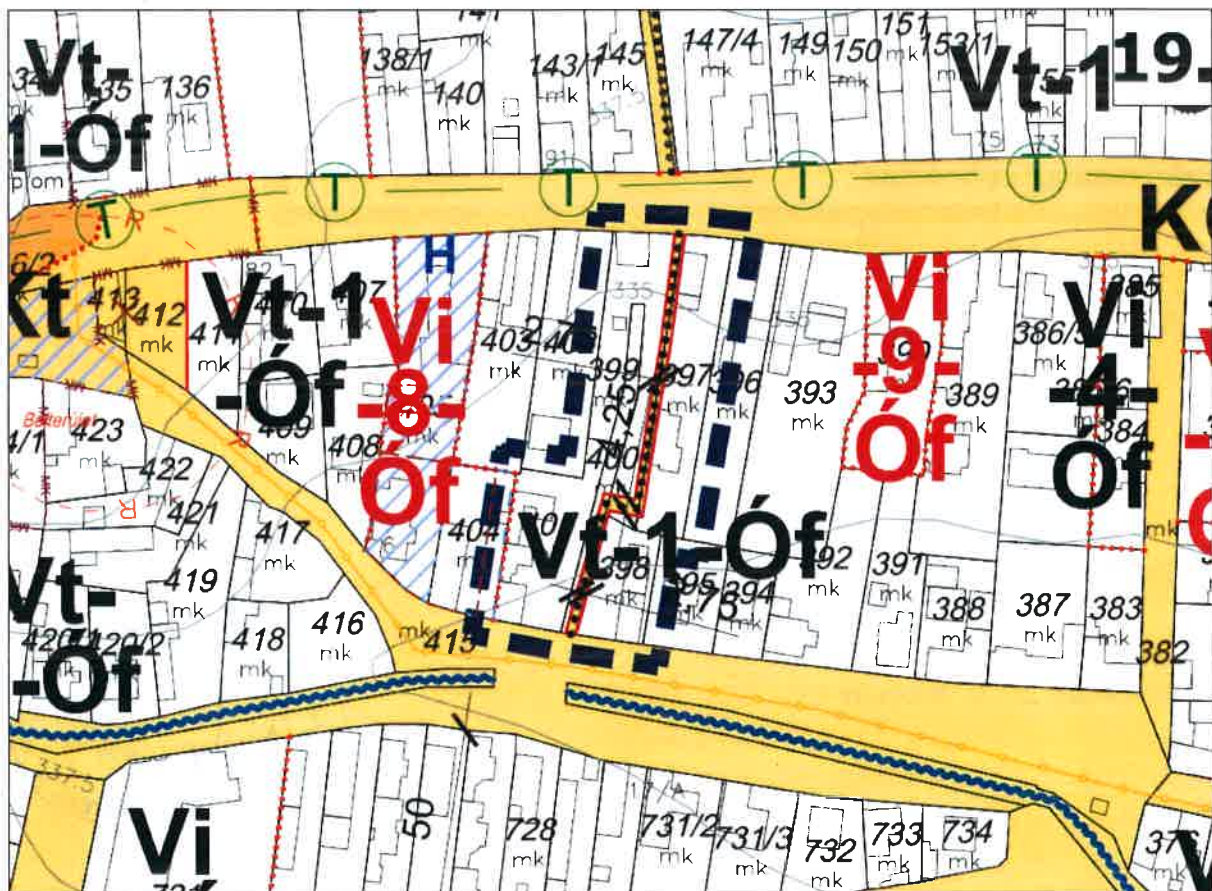
polgármester



Tisztelt Képviselő-testület!

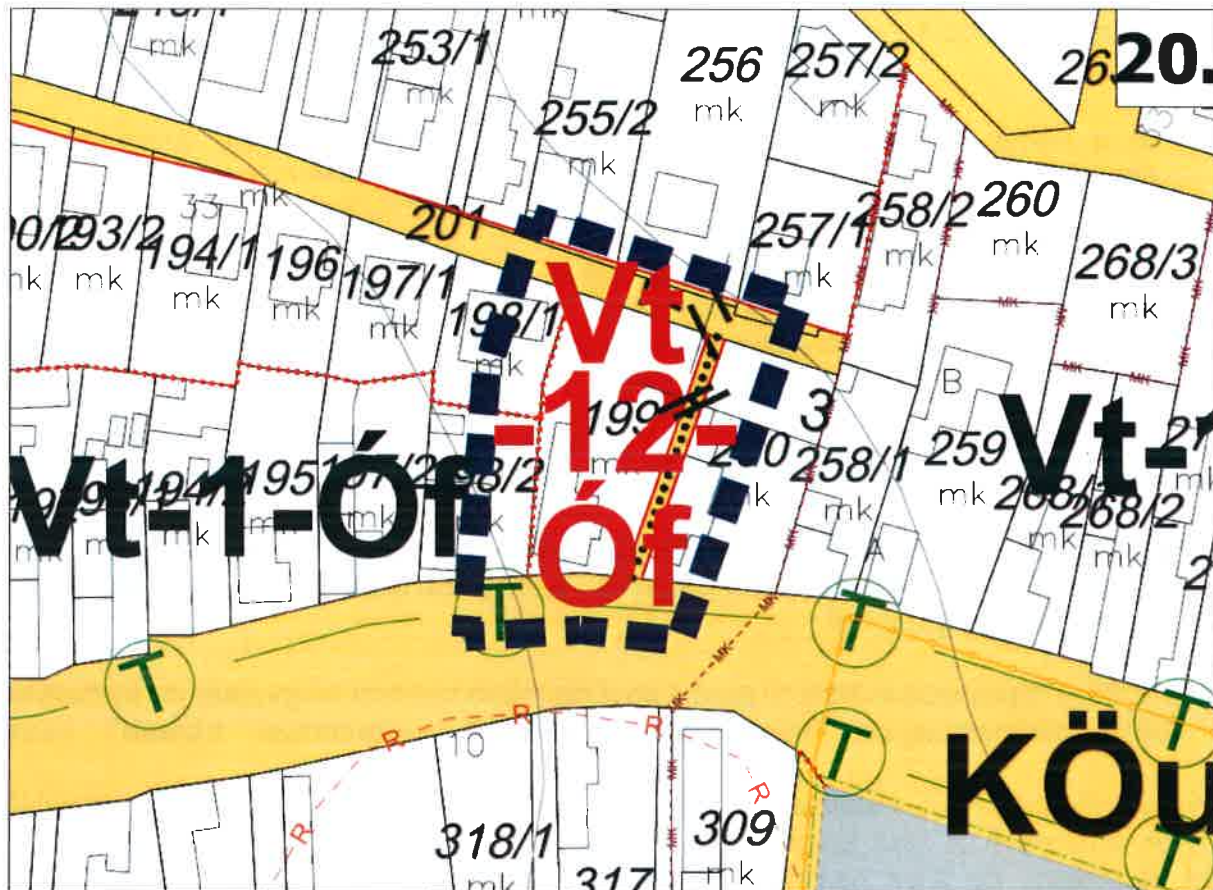
Jelenleg folyamatban van Nagykovácsi Nagyközség 7/2019. (VI. 03.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) több pontban történő módosítása. Az elfogadott részletes tervezési programban szerepel a Kossuth Lajos utca - Kolozsvár tér, illetve - Sport utca közötti gyalogos összeköttetések biztosítása, amiket már a 2024-ben elfogadott forgalomtechnikai tanulmányterv is ábrázol.

Ez az első esetben, az egykori – 400 hrsz. – vízvezető árok ingatlanának a 399 és 397 hrsz. telekhatárára történő „kirendezésével” valósul meg. A valamikori árok a Nagyszénáskert fejlesztése kapcsán került zárt csatornába és jelenleg is a 399 hrsz. ingatlan közepén húzódik. A gyalogút a töréspontnál a 398 hrsz. ingatlan meglévő kerítésvonalához igazodna. A szabályozás eredményeképpen, a tavaly megépült Nagyszénás utcai átkötés folytatásaként, biztonságos gyalogos kapcsolat lesz az új településközpont és a patakpart között. A kiépítéssel párhuzamosan, a terveinkben szerepel egy új gyalogátkelőhely létesítése is a Kossuth Lajos utcán. Természetesen a zárt csapadékcsatorna nyomvonalára vezetéki szolgalmat alapítanánk. A telekrendezés során az érintett ingatlanok területe nem változna, így a 399 hrsz. tekintetében a beépíthetőség, elhelyezhető lakásszám sem növekszik, viszont – a védőtávolságok betartásával – a telek belső részére, a nyugati oldalhatárhoz illeszkedve lehetne épületet elhelyezni. Az előzetes egyeztetések alapján a 399 hrsz. ingatlan többségi tulajdonosa elképzeléseinket támogatja.



Szabályozási Terv részlet

Szintén fontos a zsák kialakítású Sport utcának legalább a gyalogos kivezetése a főutcára, a buszmegállóhoz. Erre a Kossuth L. u. 25. szám alatti, 199 helyrajzi számú ingatlan részleges igénybevételel lenne mód. Az ingatlan keleti telekhatára mellett, cca. 44-45 m hosszban létesülne a 3 m széles gyalogosút. Erről az elmúlt évben a tulajdonossal előzetesen már egyeztettünk, aki nem zárkózott el a területrészt értékesítésétől, ugyanakkor most már ellenzi azt. Amennyiben nem születne megállapodás, a HÉSZ hatálybalépését követően, a közcél megvalósítása érdekében lehetőségünk van kisajátítani az érintett cca. 135 m²-es területet.



Szabályozási Terv részlet

Annak érdekében, hogy a HÉSZ készítésének időszaka alatt ne történjen a terveinket hátrányosan befolyásoló cselekmény, egy adott területre az ún. változtatási tilalom elrendelését a magyar építészettről szóló törvény (Méptv.) – 2023. évi C. tv. – teszi lehetővé, az alábbi előírások szerint.

Méptv. 86. § [A változtatási tilalom tartalma]

- (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.

(3) A külön hatósági határozattal elrendelt változtatási tilalom időtartama legfeljebb három év lehet. A külön hatósági határozattal elrendelt változtatási tilalmat az azt elrendelő hatóság felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

*(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. 86. §-a alapján elrendelt változtatási tilalom a Méptv. 85.§ (4) bekezdése szerint az alábbiakra:

a) a tilalom hatálybalépésekor hatályos hatósági engedéllyel vagy tudomásulvétellel megvalósuló építési, javítási-karbantartási és a jogszabályokban megengedett más építési munkákra, valamint a tudomásulvétel alapján megkezdett építési tevékenységre,

b) a korábban gyakorolt használat folytatására,

c) az állékonyságot, életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenységre,

d) az a) pont szerinti, hatósági engedélyhez kötött építési munkáknak a településrendezési követelményeket nem érintő kivitelezésére,

e) a honvédelmi és katonai célú területre, és

f) összehangolt védelmi tevékenység, illetve tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények elhelyezésére szolgáló területre.

A Méptv. 90. §-a rendelkezik az építésjogi kártalanításokról, melyet minden, az adott ingatlanra vonatkozó építési előírás-módosítás vagy építési tevékenységet korlátozó döntés meghozatal előtt vizsgálni kell.

A Méptv. 90.§ (5) bekezdésének d) pontja egyértelműen kijelenti, hogy **nem jár kártalanítás „a külön önkormányzati rendeletben elrendelt változtatási tilalom” esetén.**

A Képviselő-testület a változtatási tilalomról önkormányzati rendeletalkotás keretében dönthet, amihez minősített többség szükséges. A változtatási tilalmat maximálisan 3 évre lehet elrendelni, de jelen esetben a tilalmat a Helyi Építési Szabályzat módosításának idejére, ehhez kötötten javasolt elrendelni, és a HÉSz módosításának jóváhagyásakor hatályon kívül helyezni.

Tájékoztató az előzetes hatásvizsgálat eredményéről:

1. Társadalmi hatások: Az új rendelet megalkotásával a módosuló településrendezési eszközök által elkérni kívánt eredmények megvalósítása biztosítható. A kiépülő gyalogutakkal egyes településrészek gyalogos megközelítése válik egyszerűbbé.

2. Gazdasági, költségvetési hatások: A változtatási tilalomról rendelkező rendelet-tervezet elfogadásának költségvetési hatása nincs. Jogszabály rendelkezése alapján kártalanítási kötelezettséggel nem jár.

3. Környezeti és egészségügyi következmények: Nincs.

4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások: A változtatási tilalom ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez a rendelkezésre álló erőforrások elegendőek.

5. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei: A rendelet megalkotásának elmaradása esetén a gyalogutak kialakításával érintett ingatlanokon végzett építési tevékenységek a településrendezési célok megvalósítását akadályozhatják.

6. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: A rendelet alkalmazásához rövid-, közép- és hosszútávon nincs szükség a személyi, szervezeti és tárgyi feltételek átalakítására.

Fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a mellékelt rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjen.

A rendelettervezet elfogadásához minősített többség szükséges.

Nagykovácsi, 2025. február 12.

Kiszelné Mohos Katalin
polgármester

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

a Nagykovácsi belterület 398, 399, 401 helyrajzi számú és a 199 helyrajzi számú ingatlanokra elrendelt változtatási tilalomról

[1] Nagykovácsi Nagyközség településrendezési eszközeinek felülvizsgálata során indokolttá vált a Kossuth Lajos utca és a Kolozsvár tér, illetve a Sport utca közötti gyalogos összeköttetések biztosítása. A településrendezési elképzelés megvalósíthatósága érdekében, élve a változtatás tilalom elrendelése vonatkozó jogszabályi felhatalmazással, kerül sor jelen önkormányzati rendelet megalkotására.

[2] Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a településrendezési feladatok megvalósítása és a településrendezési eszközök módosítása érdekében a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 86. § (1) pontjában foglalt felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. §. (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Jelen rendelet hatálya a Nagykovácsi belterület 398; 399; 401; és a 199 helyrajzi számú ingatlanokra terjed ki.

2. §

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete e rendelet 1. §-ban meghatározott ingatlanokra a helyi építési szabályzat (HÉSZ) és a szabályozási terv (SZT) módosításának elkészítésének időszakára változtatási tilalmat rendel el.

3. §

Nagykovácsi Nagyközség 1. §-ban meghatározott területére elrendelt változtatási tilalom a helyi építési szabályzat (HÉSZ) és a szabályozási terv (SZT) módosításának hatályba lépésével egyidejűleg, de legkésőbb e rendelet hatályba lépését követő három év elteltével megszűnik.

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Általános indokolás

Jelenleg folyamatban van Nagykovácsi Nagyközség 7/2019. (VI. 03.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) több pontban történő módosítása. Egyes településrendezési célok megvalósítása, nevezetesen bizonyos településrészek könnyebb gyalogos megközelíthetősége érdekében indokolt, hogy a telekalakítással érintett ingatlanokon végezhető építési tevékenység a HÉSZ módosítási folyamatának befejezéséig korlátozásra kerüljön.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A változtatási tilalom hatályát szabályozza.

A 2. §-hoz

A változtatási tilalom elrendelését nevesíti.

A 3. §-hoz

A változtatási tilalom időtartamáról rendelkezik.

A 4. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezések.

