

**Előterjesztés száma: 149/2026.**

NYÍLT ÜLÉSEN tárgyalandó!
A rendeletalkotási javaslat elfogadásához
minősített többség szükséges

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2026. június 24-i rendes, nyílt ülésére

Tárgy: Javaslat a hatályos településrendezési tervek módosítása során egyes ingatlanokra változtatási tilalom elrendelésére

Tisztelt Képviselő-testület!

Folyamatban van Ócsa Város hatályos településrendezési terveinek eseti módosítása a város több pontján. A módosítási igények között szerepel olyan terület, melyre vonatkozóan indokolt a változtatási tilalom elrendelése. A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 85. §-ban kapott felhatalmazása alapján a Képviselő-testület, a pontosan körülhatárolt területre változtatási tilalmat állapíthat meg. A módosítás célja az érintett tömbök belső területi tartalékainak kihasználása és a telekcsoportok újraosztása lehetőségének megteremtése. Ennek érdekében szükséges a tömbökben közlekedésre szolgáló területek számára történő területbiztosítást feltüntetni, mely területsávok egyelőre még nem kerülnek kötelező szabályozási vonallal kiszabályozásra közterületként.

Az érintett tömbökre sajátos jogintézmény jelölés kerül feltüntetésre, hogy a telekcsoport újraosztása és feltárása a jövőbeni telekosztások során az új közlekedési felületek figyelembevételével valósulhasson meg (kiemelten a Hősök tere mögötti tömb esetében). A hosszú távú cél kompakt, jól feltárt, közművesíthető lakótömbök kialakítása új közterületek kiszabályozásával. Ennek előkészítéseként a Hősök tere mögötti tömbre már korábban változtatási tilalom került elrendelésre a szabályozási terv módosításának elkészültéig.

A változtatási tilalomra vonatkozó előírásokat a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 85-86. §-a tartalmazza.

A tilalom nem terjed ki:

- 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,

A Métv. 86. § -a szerint *[A változtatási tilalom tartalma]*

- 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.
- 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 változtatási tilalom alá eső területen – a fentiekben 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.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztésben és annak mellékletében foglaltak megtárgyalására és az alábbi rendeletalkotási javaslat elfogadására.

Rendeletalkotási javaslat

ÓCSA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Képviselő-testületének
../2026. (.....) önkormányzati rendelete
egyes beépítésre szánt és beépítésre nem szánt övezetbe sorolt ingatlanok
változtatási tilalmának elrendeléséről

Ócsa, 2026. június 18.


Paul Tamás
polgármester

Az előterjesztés melléklete:

1. melléklet: rendeletalkotási javaslat, indokolással előzetes hatásvizsgálattal

Az előterjesztést készítette:

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel:

Törvényességi záradék:

Pénzügyi iroda záradéka:

Az előterjesztés véleményezésére jogosult:

Tyukodi-Bihari Zsuzsanna aljegyző

dr. Szabó György jegyző

dr. Szabó György jegyző

Farkas Marietta pénzügyi irodavezető

Gazdasági és Ügyrendi Bizottság,

Városfejlesztési, Műemlékvédelmi és

Természetvédelmi Bizottság