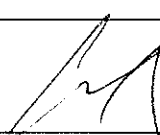
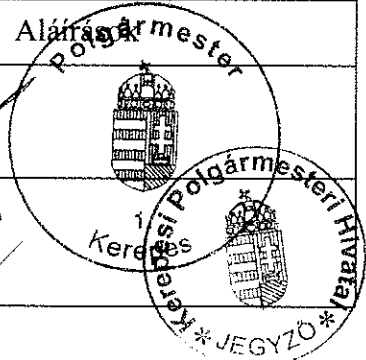




Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testülete

M ó d o s í t ó i n d í t v á n y

11. napirendi ponthoz: Tájékoztatás a településrendezési eszközök felülvizsgálatáról

Ülés dátuma:	2025.05.08.
Készítette:	Bánhidi László főépítész
Módosítás előterjesztője:	Gyuricza László polgármester
<i>Az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 17/2024. (XI.31.) önkormányzati rendelet 9. § (2) bekezdés a) pontjában, valamint a 13. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján.</i>	
Kerepes, 2025.05.08.	
Gyuricza László Róbert polgármester	
A módosító indítvány ellen törvényességi kifogást nem emelek.	
dr. Udvarhelyi István Gergely jegyző	

Tisztelt Képviselő-testület!

Az előterjesztésben ismertetettek folyamánként a tervezési szerződés aláírása megtörtént, így megkezdődhet a településrendezési eszközök felülvizsgálata és az új Helyi Építési Szabályzat tervezése.

Kerepes Város területén a megnövekedett lakásépítés a helyi infrastruktúra terhelhetőségének határához érkezett, a közüzemi hálózat, a közutak terheltsége, a gépjármű elhelyezés közterületi igénye, a közellátás és a közművezeték terheltsége a kialakult exponenciális növekedés elviselésére már nem képes. Az új építési szabályok a település közellátási stabilitásának biztosítását garantáló előírásokat fogalmaznak majd meg, hatályba lépésükig a lakásépítés túlterjeszkedésének veszélyét magukban hordozó területeken a változtatás tilalma vált szükségessé.

A magyar építészettről szóló 2024 évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 85. § (1) bekezdése szerint *Önkormányzati rendeletben a helyi önkormányzat képviselő-testülete pontosan körülhatárolt területre változtatási tilalmat, illetve telekalakítási és építési tilalmat állapíthat meg.*

A Méptv. 85. § (4) bekezdése alapján a tilalom nem terjed ki:

- 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,*
- a korábban gyakorolt használat folytatására,*



Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testülete

- 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. 86. § (1) bekezdése kimondja, hogy 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 Méptv. 86. § (4) bekezdése értelmében 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.

Szakmai vélemény: A településrendezési eszközök felülvizsgálata és az új HÉSZ hatályba lépése előreláthatólag 2 évet vesz igénybe. Az érintett időszakra a területek levédése az ésszerűtlen változtatások megakadályozása érdekében szükséges.

Javaslom, hogy a Képviselő-testület döntsön a változtatási tilalom elrendeléséről a térképvázlaton piros színnel körbehatárolt területekre az új HÉSZ hatályba lépéséig.

A Képviselő-testület a döntését minősített többséggel hozhatja meg.

.../2025. (V.8.) Kt. határozati javaslat:

Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja változtatási tilalom elrendeléséről szóló rendeletét.

Határidő: 2025.05.08.

Felelős: Gyuricza László Róbert polgármester



Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testülete

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

**Kerepes Város Önkormányzata Képviselő-testületének változtatási tilalom elrendeléséről
szóló önkormányzati rendelethez**

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17.§ (1) bekezdése értelmében¹ a jogszabályok előkészítése során előzetes hatásvizsgálatot kell lefolytatni. A (2) bekezdés alapján az előzetes hatásvizsgálat keretében, az alábbi tényezők vizsgálata szükséges:

Társadalmi hatások:	Az érintett telkek tulajdonosainak építési lehetőségei korlátozottakká válnak az új helyi építési szabályzat hatálybalépéséig.
Gazdasági, költségvetési hatások:	Nincsenek azonnal jelentkező költségvetési kiadások.
Környezeti következmények:	A rendelet elfogadásának környezeti következményei nincsenek.
Egészségi következmények:	A rendelet egészségügyi hatást nem von maga után.
Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:	A tervezett önkormányzati rendelet nem jár adminisztratív teherrel.
A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:	A vonatkozó jogszabályi környezet lehetővé teszi a helyi jogalkotást e téren.
A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:	A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

¹ (1) A jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit.

Kerepes Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2025. (V. 8.) önkormányzati rendelete

változtatási tilalom elrendeléséről

[1] A rendelet célja Kerepes Város Önkormányzata településrendezési céljainak támogatása, a készülő településtervben lefektetni kívánt településrendezési elvek és szabályok érvényre juttatásának biztosítása, és ennek érdekében a nem kívánatos építési tevékenység visszaszorítása, a túlépítettség megelőzése.

[2] Kerepes Város Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 85. §-ában kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

1. §

Kerepes Város Önkormányzata a településrendezési feladatok megvalósulása érdekében az 1. melléklet szerinti térképen lehatárolt területekre [„PANORÁMA LAKÓPARK”, „SZÉPHEGY”, „MAGTÁR”, „HOMOKI ZÁRTKERT TERÜLET”, helymegjelölésekkel meghatározott területeken elhelyezkedő összes ingatlanra] az új Helyi Építési Szabályzat készítésének időszakára, annak hatályba lépéséig, de legfeljebb e rendelet hatályba lépésétől számított 3 évig változtatási tilalmat rendel el.

2. §

A változtatási tilalom alá eső területeken a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 85. § (4) bekezdésében foglaltak 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.

3. §

Ez a rendelet 2025. május 8-án lép hatályba, és Kerepes Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2025.(V.8.) határozata alapján készülő településrendezési terv hatályba lépése napján, de legkésőbb e rendelet hatályba lépésének napjától számított három év elteltével hatályát veszti.

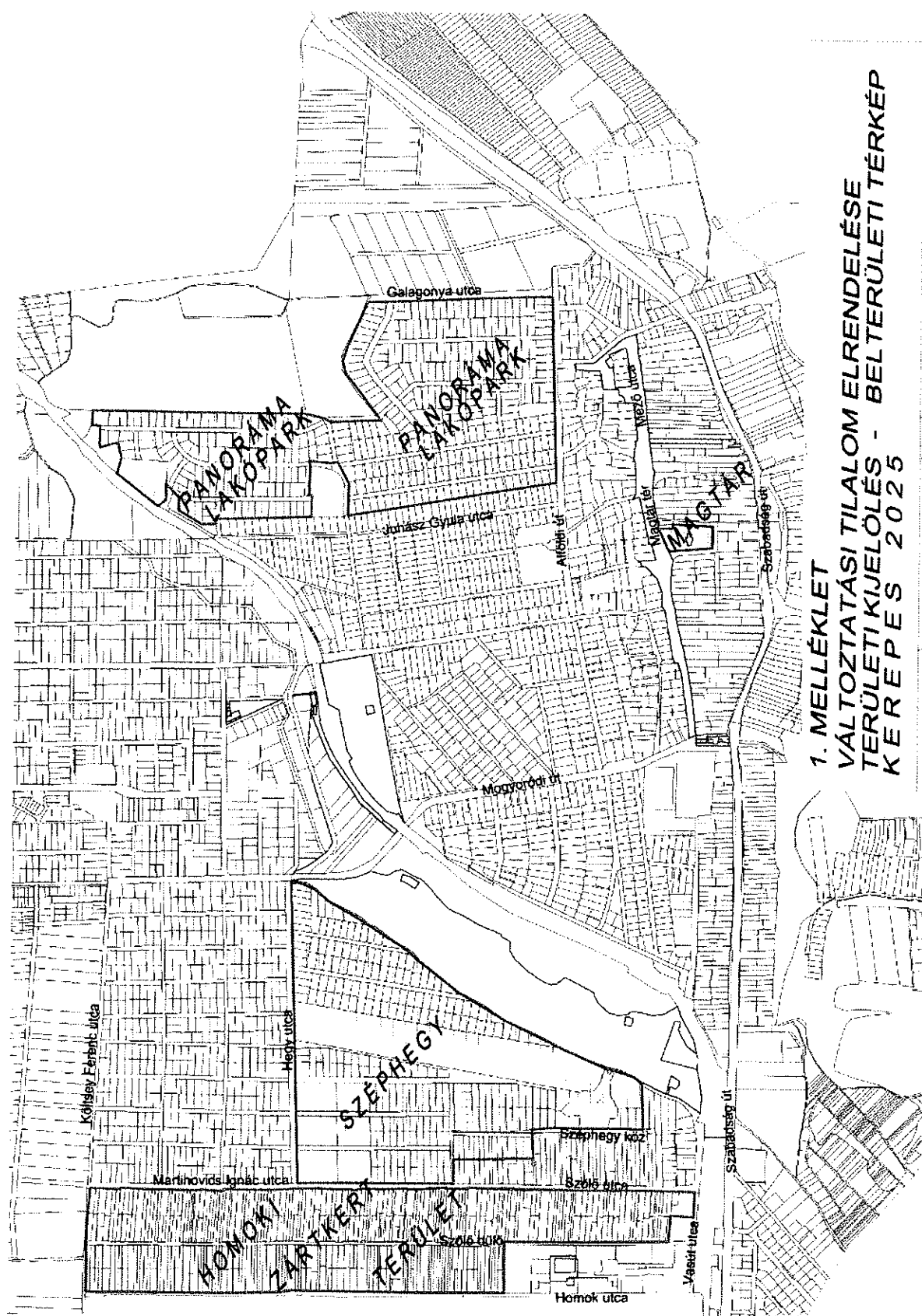
1. melléklet a 11/2025. (V. 8.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 1. melléklet - építési tilalom kijelölés.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

Végső előterjesztői indokolás

Az idei évben kerül sor a Helyi Építési szabályzat felülvizsgálatára.

A rendelet-tervezet célja az új településrendezési eszköz elfogadásáig változtatási tilalom elrendelése a rendelet-tervezetben található ingatlanok területére vonatkozóan.



1. MELLÉKLET
VÁLTOZTATÁSI TILALOM ELRENDELÉSE
TERÜLETI KIJELELÉS - BELTERÜLETI TÉRKÉP
KEREPES 2025