



GENCSAPÁTI POLGÁRMESTERI HIVATAL

Iktatószám: ALT/526-2/2025
Ügyintéző: Dr. Bende Katalin

Tárgy: Tájékoztatás

Tájékoztatatom a Tisztelt lakosságot és az ingatlan tulajdonosokat, hogy Gencsapáti község Önkormányzat Képviselő-testülete 17/2025. (X.29.) önkormányzati rendeletével változtatási tilalmat rendelt el az Ady, Vízköz, Alkotmány és Deák utcák meghatározott ingatlanjaira vonatkozóan.

Az agglomerációs kiköltözési hullám és az ahhoz kapcsolódó beruházások tekintetében a jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzat több ponton módosításra szorul. Az ingatlanpiac keresleti oldala a falusias környezetbe épített lakóparkok és társasházak igényét erősíti (ez a múltban nem volt jellemző). Megváltoztak térségünk lakhatási, közlekedési szokásai és a klímaváltozás is érezteti hatását. A község közműkapacitása és közlekedési infrastruktúrája ezt a megnövekedett igényt nem tudja lekövetni. Annak érdekében, hogy a lakossági ellátás biztosított legyen, és hogy a lakosság életminőségének színvonala ne romoljon, haladéktalanul lépéseket kellett tenni.

Ezen okok miatt szükséges a Helyi Építési Szabályzat bizonyos övezetekre történő, mai kor kihívásaira jobban reagáló részletezettségű kidolgozása. Megvizsgálandó a zöldterületi mutató, a gépjárműforgalom kezelésének, a parkolásnak a kérdése és az épületek paraméterei egyaránt.

Gencsapáti Község Önkormányzat képviselő-testülete 121/2024. (IX.19.) számú önkormányzati határozatával döntött arról, hogy településtervet készített Gencsapáti község közigazgatási területére.

Az önkormányzat – a partnerségi egyeztetési eljárásban közreműködők együttműködésével – remélhetőleg olyan új előírásokat és szabályozásokat tud majd megalkotni és elfogadni, amelyek segítik a település tájértékeinek megtarthatóságát, úgy az épített környezet, mint a tájhasználat oldaláról.

Fentiek alapján, míg az új szabályozás el nem készül, változtatási tilalom került elrendelésre az alábbi helyrajzi számok vonatkozásában:

a) Ady utca 1268, 1285/3, 1285/8, 1288, 1289/2, 1290/2, 1295, 1296, 1297, 1298, 1299/2, 309, 310, 311, 323, 324/5, 327, 331, 332/1, 1308, 1309, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 341, 345, 346, 356/2, 370/2, 370/3, 370/6, 386, 387, 388, 285/1, 286/1, 413, 414, 415/1;

b) Vízköz utca 1285/5, 1271, 1285/7;

c) Alkotmány utca 1073, 1072, 1071/2, 1070, 1069, 1068, 1067, 1066, 1063/2, 1062, 1061, 1058, 1056/4, 1055/1, 1053/3, 1050/2, 1363, 1362/2, 1362/1, 1361, 1359, 1358, 1039/2, 1037, 1036, 1035, 1028, 1027/1, 1026/2, 1025, 1022, 1021, 1020, 1019/8, 1017, 1010/2, 1007, 1005, 1000, 999, 998, 997, 996;

d) Deák utca 1331, 1092/4, 1095/4, 1096/2, 1097/2, 1098/2, 1099/2, 1102/2, 1103/2, 1334, 1344, 1348/1, 1122/2 helyrajzi számú ingatlanok.

Erre a döntésre a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 84.§ (1) bekezdés a) pontja ad lehetőséget.

A változtatási tilalomról szóló rendelet hatályba lépésének időpontja: 2025. 10. 29 16:45

A változtatási tilalom az új településterv és építési szabályzat hatályba lépéséig (várhatóan 2026. év nyaráig) áll fenn.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény az alábbiak szerint rendelkezik:

„84. § [A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények]

(1) A településrendezési feladatok megvalósítását a következő sajátos jogintézmények biztosítják:

a) a telekalakítási és építési tilalom, valamint a változtatási tilalom,”

„85. § [A tilalmak]

(1) 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.”

„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.”

„90.§ (5) Nem jár kártalanítás

....

d) a külön önkormányzati rendeletben elrendelt változtatási tilalom,

....

esetében.”

Gencsapáti, 2025. december 9.



dr. Öry Ferenc
polgármester

Közlés módja: honlapon

dr. Öry Ferenc
polgármester

dr. Bende Katalin
jegyző

