



## **Dunakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete**

### **a változtatási tilalom elrendeléséről**

[1] E rendelet célja a településrendezési feladatok megvalósításának biztosítása érdekében, a város egészének és a rendelet hatálya által érintett területeken ingatlantulajdonnal rendelkezők érdekeit összehangoló és egyaránt szolgáló új településterv részét képező helyi építési szabályzat elkészítésének időszakára a város egyes területrészeire változtatási tilalom előírása.

[2] Dunakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 86. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

#### **1. §**

A rendelet változtatási tilalmat rendel el a településrendezési terv készítésének időszakára.

#### **2. §**

A rendelet területi hatálya kiterjed a Dunakeszi 3033, 3536/2 és a 3536/5 hrsz-ú ingatlanra, továbbá azon telkekre, amelyek a Helyi Építési Szabályzatról szóló 6/2018. (V.31.) önkormányzati rendelettel elfogadottak alapján a következő övezetekbe tartoznak:

- a) Má jelű általános mezőgazdasági övezet,
- b) Mko jelű korlátozott mezőgazdasági övezet,
- c) Mk jelű kertes mezőgazdasági övezet,
- d) Mm jelű mezőgazdasági major övezet,
- e) kivéve a mezőgazdasági övezetbe tartozó 036/553; 036/608; 036/609; 036/610; 036/611; 036/612; 036/613; 07/122; 0151/52; 0151/53; 02/16; 030/51; 0141/58; 0146/6; 0146/11; 0146/13; 0146/21; 0151/58 hrsz., valamint a 027/40; 027/41; 027/42; 027/55; 027/58; 027/61; 027/64; 028/18; 030/432; 030/462; 030/476; 030/478; 030/479; 030/481; 030/482; 030/489; 030/490; 030/491; 030/564; 030/631; 040/89; 040/31; 040/30; 040/29; 040/28; 040/27; 0,36/353; 0,36/376; 0,36/378 hrsz. alatti ingatlanok.

#### **3. §**

A rendelet időbeli hatálya a kihirdetéstől számítva a területre vonatkozó helyi építési szabályzat elfogadásának napja, de legfeljebb 3 év.

#### **4. §**

E rendeletet a folyamatban lévő eljárásokra is alkalmazni kell

#### **5. §**

Ez a rendelet 2026. július 29-én lép hatályba.

## Részletes indokolás

### Az 1–5. §-hoz

## ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Dunakeszi Város Önkormányzata változtatási tilalmat rendel el többek között a 6/2018. (V.31.) sz. Önk. rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terve által mezőgazdasági övezetbe sorolt ingatlanokra, hogy megelőzze azoknak a magasabb szintű jogszabályok által lehetővé váló tanyákkal történő beépítését. Ezen felül önkormányzati és állami beruházások megvalósíthatósága miatt, kötelezések végrehajthatósága miatt bizonyos mezőgazdasági ingatlanokat ki is von a tilalom hatálya alól.

## RÉSZLETES INDOKOLÁS

### az alábbi szakaszokhoz:

2. §: A változtatási tilalom elsősorban a mezőgazdasági övezeteket érinti, mert tapasztalataink alapján itt a legnagyobb a veszélye az olyan beépítéseknek, amik használata végül nem mezőgazdasági műveléshez fog kötődni.

Mivel a változtatási tilalom az építési tevékenységeken túl a bontási kötelezettségeket és a telekalakításokat is meggátolja, így különböző okokból több ingatlan a változtatási tilalom alól kivételre került.

Ezek egyik esete, hogy több mezőgazdasági ingatlanon szabálytalan (főleg engedély nélküli) nem mezőgazdasághoz kapcsolódó épületek épültek, amelyek ellen az építésügyi hatóság az önkormányzattal együttműködve kötelezési eljárásokat indított, alapvetően a bontást elrendelve. Érintett helyrajzi számok: 02/16; 030/51; 0141/58; 0146/6; 0146/11; 0146/13; 0146/21; 0151/58 hrsz. A másik eset önkormányzati és állami beruházást érint, melyek a fent említett jogszabályi változások előtt már tervben voltak, megvalósítása viszont a rendelet hatálya alatt indulna. A Hunyadi utca folytatásának kialakításához szükséges telekosztások megvalósításában érintett helyrajzi számok: 040/89; 040/30; 040/31; 040/29; 040/28; 040/27; 036/353; 036/376; 036/378 hrsz. Az M2 és M3 autópályákat összekötő és a Göd különleges gazdasági területet feltáró utak kialakításában érintett helyrajzi számok: 027/40; 027/41; 027/42; 027/55; 027/58; 027/61; 027/64; 028/18; 030/432; 030/462; 030/476; 030/478; 030/479; 030/481; 030/482; 030/489; 030/490; 030/491; 030/564; 030/631 hrsz. A forrásoknál az önkormányzat rekreációs fejlesztést tervez, érintett helyrajzi számok: 0151/52; 0151/53 hrsz. Tervezett csomópont építéssel érintett helyrajzi szám: 07/226 hrsz. Dunakeszi Diáknegyed helyrajzi számai: 036/553; 036/608; 036/609; 036/610; 036/611; 036/612; 036/613 hrsz.

Ennek tükrében a fent felsorolt ingatlanokat kivételként továbbra is szerepeltetni kell a rendeletben.

A következő ingatlanokat a mezőgazdaságiakon felül változtatási tilalom alá kell helyezni:

A Dunakeszi 3536/2 és 3536/5 hrsz-ú önkormányzati ingatlanokat (Dunakeszi Alsón a Muskátli, Karolina utca sarkán található korábbi üzlet és annak telke) hasznosításra az Önkormányzat eladta. Mivel Dunakeszi Alsó szolgáltatásait kívánta fejleszteni az adásvétellel – ami végül nem valósult meg – az ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata szükségszerűvé vált, hogy valóban a kívánt cél valósulhasson meg a telkeken.

Szerepel továbbá egy ingatlan, amelynek szabályozása hibásan lett kialakítva, ezért a javítása a kártalanítást kizárva, az új helyi építési szabályzatban fog megtörténni (3033 hrsz).

2. §: A rendelet területi hatályának meghatározása.

3. §: A rendelet hatályba lépésének meghatározása.