



**Mogyoród Nagyközség Önkormányzata**  
**POLGÁRMESTERE**

2146 Mogyoród, Dózsa György út 40., Tel.: 28/540-716; Fax: 28/540-715  
e-mail: [mogyorod@mogyorod.hu](mailto:mogyorod@mogyorod.hu)  
KRID azonosító: 356220309

Iktatószám: /2022./T.M.Sz.

**ELŐTERJESZTÉS**  
a Képviselő-testület  
**2022. október 24. napján tartandó ülésére**

Tárgy: **Változtatási tilalom módosítása**

Mellékletek: -

Előterjesztő: Paulovics Géza polgármester

Előterjesztést készítette: Tempfli M. Szilárd főépítész, Babják Gábor képviselő

Előterjesztést jóváhagyta: **(Jóváhagyó neve, szignója)** -

Törvényességi ellenőrzés dátuma: 2022.10.14. (jegyző/helyettes tölti ki!)\*

Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte: dr. Fila László jegyző/helyettes\* (szignója)

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte: -

Tárgyalja: Pénzügyi Bizottság

| A Képviselő-testület ülése* <sup>1</sup> : |  |  |  |
|--|--|--|--|
| - nyilvános                                |  |  |  |
| - zárt                                     | Mötv.46.§ (2) bekezdés a) pont alapján** | Mötv.46.§ (2) bekezdés b) pont alapján** | Mötv.46.§ (2) bekezdés c) pont alapján** |
| <b>Határozathozatal módja:</b>             | egyszerű / minősített többség*           |  |  |
| <b>Rendeletalkotás módja:</b>              | egyszerű / minősített többség*           |  |  |

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 8/2022 (V.9.) számú önkormányzati rendeletével (továbbiakban: 8ÖR) változtatási tilalmat rendelt el az Lk1, Lk1, Lk2, Vt1, Vt4 és Vt-P jelű övezetekre és a 42/1 és 42/2 HRSZ alatti ingatlanokra.

\*a megfelelő szövegrész aláhúzendó!

\*\* a megfelelő szövegrész aláhúzendó!

A 8ÖR 3.§ alapján a változtatási tilalom alá eső területeken az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 20. § (7) bekezdésében foglaltak kivételével telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, valamint más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

Mogyoród Nagyközség lakosságának egy része a tilalom alatti területen nem tud jelenleg építeni saját használtára egy lakásos épületet, de meglévő egy lakásos épületet sem tud felújítani, bővíteni. Ezáltal a lakosság egy része diszkriminatív módon eszik nagy összegű állami támogatásoktól, mint például a családi otthonteremtési támogatás, ÁFA visszatérítés, otthonfelújítási támogatás, melyek mindegyikének igénylése esetén egy család akár 10 (CSOK) + 5 (ÁFA) + 15 (CSOK hitel) + 3 (felújítási támogatás) + 3 (felújítási hitel) = 41 millió forinttól is eslehet.

A folyamatban lévő építkezések, melyek támogatásokkal, hitellel épültek szintén veszélybe kerülhetnek abban az esetben, ha az útszélesítés miatti telekalakítást az építkezés megkezdése előtt nem hajtották végre (mert az OTÉK szerint ráér használatbavétel előtt megtenni). Jelenleg ezekben az esetekben sem engedélyezett a telekalakítás, így a Hatóság a használatba vételt megtagadja, az építető nem tud elszámolni a hitelintézet és az állam felé, így fennáll az esélye, hogy vissza kell fizetnie a felvett támogatásokat, hiteleket.

A változtatási tilalommal kapcsolatban számos lakossági panasz, megkeresés, kérés érkezett elektronikus úton, postán, telefonon, melyből látszik, hogy a saját részre építkező mogyoródi lakosokat vagy a mogyoródra telepedni szándékozókat hátrányosan érinti a szabályozás.

A 8ÖR 2.§-a meghatároz kivételeket, mely értelmében a felsorolásban szereplő helyrajzi számokat érintő telekalakítási eljárások, melyeket a HÉSZ és az SZT által kijelölt utak kiszabályozása miatt szükségesek lefolytatni, végrehajthatóak legyenek a tilalom fennállása alatt is.

Azonban Mogyoród Nagyközség közigazgatási területén több helyen van útszélesítés miatt szabályozási vonal kijelölve, melyek többsége nem szerepel kivételként. Valamennyi kijelölt szabályozási vonal közérdekből volt meghatározva, így a változtatási tilalom jelen formájában a közérdeket korlátozza.

Fentiekkel összefüggésben Pásztor György is adott be kérelmet, melyhez mellékelte változási vázrajzból kiderül, hogy több olyan út kialakítását lehetetleníti el a változtatási tilalom, melyek amúgy nem esnek a tilalommal érintett terület alá, de annak a területnek egy része, melyből az út kerülne leválasztásra tilalom alá esik, ezért a teljes útkialakítás, melyet szintén közérdekből szükséges végrehajtani, jelenleg lehetetlen. A telekalakítást még a változtatási tilalom elrendelése előtt indította el, azonban a tilalom megakasztotta az eljárást.

Az alábbi határozati javaslattal a változtatási tilalom továbbra is betöltené azt a feladatát, mely miatt meg lett alkotva a rendelet, vagyis a HÉSZ módosításáig tiltja társasházak építését, kialakítását. A településképi és településszövet további védelmét a településképi rendelet módosítása bővítése is erősíti.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslat szerint hozza meg döntését.

### **Határozati javaslat:**

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a változtatási tilalomról szóló 8/2022. (V.9.) önkormányzati rendeletének 2/A.§-át a következő e); f); g); h); i); j) pontokkal egészíti ki:

e) A változtatási tilalom nem érinti az egy helyrajzi számú ingatlanon természetes személy által saját lakhatás céljából épülő egylakásos lakóépület építését, amennyiben az ingatlanon még nincs lakóépület, és az építéssel legfeljebb egy lakóház épül

f) A változtatási tilalom nem érinti az egy helyrajzi számú ingatlanon természetes személy által saját lakhatás céljából bővülő egylakásos lakóépület bővítését, amennyiben az ingatlanon a bővítéssel a lakásszám nem növekszik, és az építéssel érintett ingatlanon legfeljebb egy lakóház áll.

g) A változtatási tilalom nem érinti a nem lakó funkció építését (pl garázs, tároló, stb.), amennyiben az épülő nem lakóépület átalakítással sem lesz alkalmas lakó funkció kialakítására

h) A változtatási tilalom nem érinti a közérdekből szükséges, az Önkormányzat által indított útszabályozások végrehajtását, valamint a már felépült lakóházak használatbavétele miatt szükséges telekalakításokat

i) A változtatási tilalom nem érinti a magánérdekből indított útszabályozások végrehajtását, amennyiben az útszabályozással érintett telek több, mint fele változtatási tilalommal nem érintett övezetben fekszik

j) A változtatási tilalom nem érinti az önkormányzati- vagy részben önkormányzati tulajdonú ingatlanokat.

Határidő: azonnal, beszámoló nem szükséges

Felelős: Polgármester

### **Rendeletalkotási javaslat:**

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja a változtatási tilalomról szóló 8/2022. (V.9.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2022.(...) önkormányzati rendeletét.

Határidő: azonnal, beszámoló nem szükséges

Felelős: Kabinetiroda útján Polgármester, Jegyző

Mogyoród, 2022. október 14.



  
Paulovics Géza  
polgármester

**Mogyoród Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati  
rendelete**  
**a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 8/2022. (V.9.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 20. § (1) bekezdés a) pontjában, 21. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörben eljárva az alábbi rendeletet alkotja:

**1. §**

A változtatási tilalom elrendeléséről szóló 8/2022. (V. 9.) önkormányzati rendelet 2/A. §-a a következő e)–j) ponttal egészül ki:

*(A 2. § szerinti változtatási tilalom alól kivételt képeznek:)*

- „e) a változtatási tilalom nem érinti az egy helyrajzi számú ingatlanon természetes személy által saját lakhatás céljából épülő egylakásos lakóépület építését, amennyiben az ingatlanon még nincs lakóépület, és az építéssel legfeljebb egy lakóház épül,*
- f) a változtatási tilalom nem érinti az egy helyrajzi számú ingatlanon természetes személy által saját lakhatás céljából bővülő egylakásos lakóépület bővítését, amennyiben az ingatlanon a bővítéssel a lakásszám nem növekszik, és az építéssel érintett ingatlanon legfeljebb egy lakóház áll,*
- g) a változtatási tilalom nem érinti a nem lakó funkció építését (pl garázs, tároló, stb.), amennyiben az épülő nem lakóépület átalakítással sem lesz alkalmas lakó funkció kialakítására,*
- h) a változtatási tilalom nem érinti a közérdekből szükséges, az Önkormányzat által indított útszabályozások végrehajtását, valamint a már felépült lakóházak használatbavétele miatt szükséges telekalakításokat,*
- i) a változtatási tilalom nem érinti a magánérdekből indított útszabályozások végrehajtását, amennyiben az útszabályozással érintett telek több, mint fele változtatási tilalommal nem érintett övezetben fekszik,*
- j) a változtatási tilalom nem érinti az önkormányzati- vagy részben önkormányzati tulajdonú ingatlanokat.”*

**2. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a kihirdetését követő második napon hatályát veszti.

Paulovics Géza  
polgármester

dr.Fila László  
jegyző

Kihirdetve: 2022. ...

dr. Fila László  
jegyző

## Általános indokolás

A közérdekből kötelező útszabályozások miatti telekalakítások kivétele a folyamatban lévő HÉSZ módosításra nincs érdemi hatással.

## Részletes indokolás

### **Az 1. §-hoz**

A változtatási tilalommal nem érintett tevékenységek felsorolását tartalmazza.

### **A 2. §-hoz**

Hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezést tartalmaz.

# Mogyoród Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2022. (V. 9.) önkormányzati rendelete

## változtatási tilalom elrendeléséről

Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 20. § (1) bekezdés a) pontjában, 21. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörben eljárva az alábbi rendeletet alkotja:

### 1. §

A településrendezési feladatok megvalósítása, a településrendezési eszközök módosítása és a természeti, környezeti veszélyeztettség megelőzése érdekében Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete változtatási tilalmat rendel a 2. §-ban meghatározott területekre vonatkozóan.

### 2. §<sup>1</sup>

Az 1. § szerinti változtatási tilalom

- a) a Mogyoród 42/1 és 42/2 hrsz-ú területekre és
- b) Mogyoród Nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 16/2017. (IX.18.) önkormányzati rendeletében meghatározott Lk1, Lke1, Lke2, Vt1, Vt4 és Vt-P építési övezetekre terjed ki a 2/A. §-ban foglalt kivételekkel.

### 2/A. §<sup>2</sup>

A 2. § szerinti változtatási tilalom alól kivételt képeznek:

- a) a jelenleg futó önkormányzati pályázatok, amelyek nem esnek a változtatási tilalom hatálya alá,
- b) a 4540-es, a 4580-as, a 4551-es és a 1525/1-es helyrajzi számú utak,
- c) a 0180/23-tól 31-ig terjedő helyrajzi számok, a 0180/56 és 0180/57 helyrajzi szám, az 505/2, 505/3, az 508, az 509 és az 510/2 helyrajzi számok szintén utak kialakítása céljából,
- d) a Fóti út, Gödöllői út menti területek helyrajzi számonként: 580/2, 533, 1057/1, 1022, 1492/1, 743/1, 1331, 743/4, 1244, 443/3, 538/1, 443/2, 0342 helyrajzi szám abból a célból, hogy a Magyar Közúttól az Önkormányzat út melletti olyan területeket vegyen át, ami árok és egyéb terület, ami senkinek a gondozásában nem áll,
- e) <sup>3</sup>a változtatási tilalom nem érinti az egy helyrajzi számú ingatlanon természetes személy által saját lakhatás céljából épülő egylakásos lakóépület építését, amennyiben az ingatlanon még nincs lakóépület, és az építéssel legfeljebb egy lakóház épül,
- f) <sup>4</sup>a változtatási tilalom nem érinti az egy helyrajzi számú ingatlanon természetes személy által saját lakhatás céljából bővülő egylakásos lakóépület bővítését, amennyiben az

<sup>1</sup>Módosította a 9/2022.(V.18.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2022. május 19-től.

<sup>2</sup>Beépítette a 9/2022.(V.18.) önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályos 2022. május 19-től.

<sup>3</sup>Beépítette a .../2022.(...) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2022. ....

<sup>4</sup>Beépítette a .../2022.(...) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2022. ....

ingatlanon a bővítéssel a lakásszám nem növekszik, és az építéssel érintett ingatlanon legfeljebb egy lakóház áll,

- g) <sup>5</sup>a változtatási tilalom nem érinti a nem lakó funkció építését (pl garázs, tároló, stb.), amennyiben az épülő nem lakóépület átalakítással sem lesz alkalmas lakó funkció kialakítására,
- h) <sup>6</sup>a változtatási tilalom nem érinti a közérdekből szükséges, az Önkormányzat által indított útszabályozások végrehajtását, valamint a már felépült lakóházak használatbavétele miatt szükséges telekalakításokat,
- i) <sup>7</sup>a változtatási tilalom nem érinti a magánérdekből indított útszabályozások végrehajtását, amennyiben az útszabályozással érintett telek több, mint fele változtatási tilalommal nem érintett övezetben fekszik,
- j) <sup>8</sup>a változtatási tilalom nem érinti az önkormányzati- vagy részben önkormányzati tulajdonú ingatlanokat.

### 3. §

A változtatási tilalom alá eső területeken az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 20. § (7) bekezdésében foglaltak kivételével telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, valamint más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

### 4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

**Paulovics Géza s.k.**  
**polgármester**

**dr. Fila László s.k.**  
**jegyző**

A rendelet kihirdetésre került 2022. május 9. napján.

Dr. Fila László s.k.  
jegyző

### **Záradék:**

Egységes szerkezetbe foglalva a 9/2022.(V.18.) és .../2022.(...) önkormányzati rendelettel.

Mogyoród, 2022. ...

Dr. Fila László  
jegyző

---

<sup>5</sup>Beépítette a .../2022.(...) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2022. ....

<sup>6</sup>Beépítette a .../2022.(...) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2022. ....

<sup>7</sup>Beépítette a .../2022.(...) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2022. ....

<sup>8</sup>Beépítette a .../2022.(...) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2022. ....