

1. NAPIREND

Ikt.szám: 5064-2/2026.

ELŐTERJESZTÉS

**Inárcs Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének
2026. június 24-én 16⁰⁰ órai kezdettel tartandó nyilvános ülésére**

Tárgy: Változtatási tilalom elrendeléséről szóló 14/2026.
(VI. 25.) önkormányzati rendelettervezet
megtárgyalása

Előterjesztő: Szuróczki Csaba polgármester

Az előterjesztés készítője: Marosi Magdolna önkormányzati ügyintéző

Előterjesztés tartalma: Önkormányzati rendelettervezet

Szavazás módja: Minősített többség

Megtárgyalja: Településfejlesztési Bizottság, Pénzügyi és
Gazdasági Bizottság,

Törvényességi szempontból ellenőriztem:



Tisztelt Képviselő-testület!

Inárcs Nagyközség Önkormányzata megkezdte a településrendezési eszközök felülvizsgálatát, illetve a település fejlődését érintő szabályozási kérdések vizsgálatát.

A tervezési folyamat eredményességének biztosítása érdekében indokolt olyan átmeneti szabályozás alkalmazása, amely megakadályozza a készülő településrendezési döntésekkel esetlegesen ellentétes telekalakítási, építési vagy egyéb fejlesztési tevékenységeket.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény rendelkezései alapján a települési önkormányzat a helyi építési szabályzat készítésének vagy módosításának időszakára változtatási tilalmat rendelhet el a helyi építési szabályzatról szóló rendelet hatálybalépéséig, de legfeljebb 3 évre.

A változtatási tilalom célja az érintett területek jelenlegi állapotának megőrzése mindaddig, amíg a településrendezési eszközök felülvizsgálata és módosítása le nem zárul, valamint az új szabályozás hatályba nem lép.

Inárcs Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi építési szabályzatról szóló 2/2022. (I. 26.) önkormányzati rendelet elfogadásával kijelölte a település fejlődésének hosszú távú irányait. Az elmúlt években jelentős fejlesztői érdeklődés mutatkozott, különösen nagyobb léptékű kétlakásos lakópark jellegű beruházások megvalósítása iránt. A Képviselő-testület ezért 2025. október 31-i hatállyal módosította a HÉSZ-t, amely alapján a Kertvárosias és Falusias lakó építési övezetben építési telkenként legfeljebb egy lakó rendeltetési egység helyezhető el.

A további területek beépítésének várható intenzitása és az ebből eredő népességnövekedés azonban olyan mértékű terhelést jelenthet a település meglévő infrastruktúrájára, amelynek kezelésére a jelenlegi közmű- és intézményi kapacitások nem alkalmasak, különösen az ivóvízellátó hálózat, és a szennyvízelvezető rendszer.

Az önkormányzat ezért kezdeményezi a településrendezési eszközök és a helyi építési szabályzat felülvizsgálatát annak érdekében, hogy meghatározhatók legyenek az érintett területek további fejlesztésének feltételei, a megengedhető beépítési intenzitás, valamint a szükséges infrastruktúra-fejlesztések ütemezése.

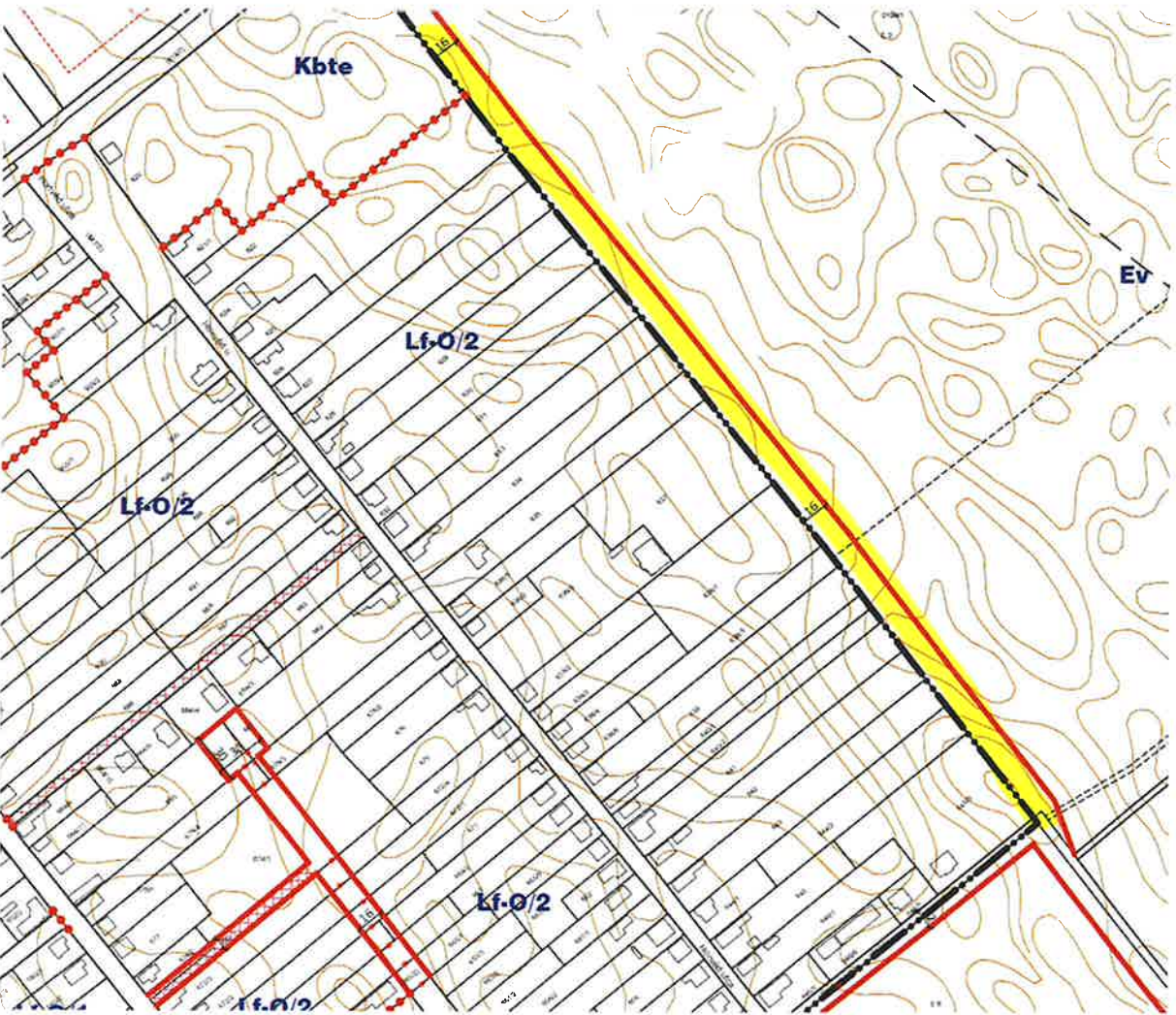
A felülvizsgálati eljárás időtartama alatt fennáll annak veszélye, hogy az érintett ingatlanokon olyan építési vagy telekalakítási tevékenységek indulnak meg, amelyek a készülő szabályozás céljait ellehetetlenítik, illetve a település infrastruktúrájának további túlterhelését eredményezik.

Mindezekre tekintettel indokolt a változtatási tilalom elrendelése az előterjesztésben meghatározott ingatlanokra és javaslom a mellékelt rendelettervezet elfogadását.

Inárcs, 2026. június 17.



Szuróczi Csaba
polgármester





Inárcs Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2026. (VI. 25.) önkormányzati rendelete

változtatási tilalom elrendeléséről

[1] Inárcs Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 85. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján és a

[2] Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a következőket rendeli el:

1. §

(1) A településrendezési feladatok megvalósulása érdekében, a helyi építési szabályzat módosításának időszakára annak a hatálybalépéséig, az önkormányzat változtatási tilalmat rendel el Inárcs nagyközségben az alábbi helyrajzi számok vonatkozásában:

- a) 768/1, 768/2
- b) 767/1, 767/2
- c) 766/1, 766/2
- d) 765/1, 765/2
- e) 764/1, 764/2
- f) 756 - 763
- g) 755/1, 755/2
- h) 754/1, 754/2
- i) 750 - 753
- j) 749/1, 749/2
- k) 747, 748
- l) 746/1, 746/2
- m) 745/1, 745/2
- n) 744/1, 744/2
- o) 743/1
- p) 742
- q) 1401/1 – 1404/6
- r) 1400
- s) 769/6 – 769/16

(2) Honvéd utca térségében található alábbi helyrajzi számú ingatlanokra is kiterjed:

- a) 824
- b) 826-831
- c) 833-835
- d) 837
- e) 838/1
- f) 838/5
- g) 839
- h) 840/1, 840/2
- i) 841-843
- j) 844/2
- k) 846/5

2. §

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

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a településterv elfogadásának napján, de legkésőbb 2029. június 30. napján hatályát veszti.

4. §

Ez a rendelet 2026. július 1-jén lép hatályba, és 2029. június 30-án hatályát veszti.

Végső előterjesztői indokolás

Inárcs Nagyközség Önkormányzata megkezdte a településrendezési eszközök felülvizsgálatát, illetve a település fejlődését érintő szabályozási kérdések vizsgálatát.

A tervezési folyamat eredményességének biztosítása érdekében indokolt olyan átmeneti szabályozás alkalmazása, amely megakadályozza a készülő településrendezési döntésekkel esetlegesen ellentétes telekalakítási, építési vagy egyéb fejlesztési tevékenységeket.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény rendelkezései alapján a települési önkormányzat a helyi építési szabályzat készítésének vagy módosításának időszakára változtatási tilalmat rendelhet el a helyi építési szabályzatról szóló rendelet hatálybalépéséig, de legfeljebb 3 évre.

A változtatási tilalom célja az érintett területek jelenlegi állapotának megőrzése mindaddig, amíg a településrendezési eszközök felülvizsgálata és módosítása le nem zárul, valamint az új szabályozás hatályba nem lép.

Inárcs Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi építési szabályzatról szóló 2/2022. (I. 26.) önkormányzati rendelet elfogadásával kijelölte a település fejlődésének hosszú távú irányait. Az elmúlt években jelentős fejlesztői érdeklődés mutatkozott, különösen nagyobb léptékű kétlakásos lakópark jellegű beruházások megvalósítása iránt. A Képviselő-testület ezért 2025. október 31-i hatállyal módosította a HÉSZ-t, amely alapján a Kertvárosias és Falusias lakó építési övezetben építési telkenként legfeljebb egy lakó rendeltetési egység helyezhető el.

A további területek beépítésének várható intenzitása és az ebből eredő népességnövekedés azonban olyan mértékű terhelést jelenthet a település meglévő infrastruktúrájára, amelynek kezelésére a jelenlegi közmű- és intézményi kapacitások nem alkalmasak, különösen az ivóvízellátó hálózat, és a szennyvízelvezető rendszer.

Az önkormányzat ezért kezdeményezi a településrendezési eszközök és a helyi építési szabályzat felülvizsgálatát annak érdekében, hogy meghatározhatók legyenek az érintett területek további fejlesztésének feltételei, a megengedhető beépítési intenzitás, valamint a szükséges infrastruktúra-fejlesztések ütemezése.

A felülvizsgálati eljárás időtartama alatt fennáll annak veszélye, hogy az érintett ingatlanokon olyan építési vagy telekalakítási tevékenységek indulnak meg, amelyek a készülő szabályozás céljait ellehetetlenítik, illetve a település infrastruktúrájának további túlterhelését eredményezik.

Hatásvizsgálat

Társadalmi hatások

A rendelet hozzájárul a település kiegyensúlyozott fejlődéséhez, valamint a meglévő lakosság életminőségének megőrzéséhez az infrastruktúra túlterhelésének megelőzésével.

Gazdasági hatások

A rendelet átmenetileg korlátozza az érintett ingatlanokon megvalósítható fejlesztéseket, ugyanakkor hosszú távon elősegíti a település fenntartható fejlődését és az infrastruktúra-fejlesztések összehangolt megvalósítását.

Költségvetési hatások

Közvetlen költségvetési hatása nincs.

Környezeti és egészségi következmények

A rendelet hozzájárul a települési környezet terhelésének mérsékléséhez és a közműrendszerek biztonságos üzemeltetéséhez.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

Jelentős többlet adminisztratív terhet nem eredményez.

A rendelet megalkotásának szükségessége

A településrendezési eszközök felülvizsgálatának eredményes lefolytatása, valamint a közműkapacitások és a közlekedési infrastruktúra túlterhelésének megelőzése érdekében szükséges.

A végrehajtás feltételei

A végrehajtás személyi és szervezeti feltételei az önkormányzatnál rendelkezésre állnak.