

Tájékoztató változtatási tilalom elrendeléséről

Tájékoztatom a Tisztelt Ingatlan tulajdonosokat, hogy Sajóbábony Város Önkormányzata Képviselő-testülete 3/2025. (I. 29.) önkormányzati rendeletével változtatási tilalmat rendelt el az alábbi helyrajzi számokat érintő ingatlanokra:

024/1, 024/2, 024/4, 024/8, 024/13, 024/15, 024/16, 024/20, 024/22, 024/24, 024/25, 024/27, 024/29, 024/37, 024/38, 024/39, 024/44, 024/49, 024/50, 024/52, 024/53, 024/54, 024/55, 024/56, 024/60, 024/63, 024/64, 024/66, 024/67, 024/68, 024/69, 024/70, 024/71, 024/72, 024/73, 024/75, 024/77, 024/78, 024/80, 024/81, 024/82, 024/83, 024/84, 024/85, 024/86, 024/88, 024/89, 024/90, 024/92, 024/93, 024/94, 024/97, 024/98, 024/100, 024/101, 024/102, 024/103, 024/104, 024/106, 024/107, 024/108, 024/109, 024/111, 024/113, 024/114, 024/116, 024/117, 024/118, 024/119, 024/120, 024/122, 024/123, 024/124, 024/125, 024/126, 024/127, 024/128, 024/129, 024/130, 024/133, 024/137, 024/140, 024/141, 024/142, 024/143, 024/144, 024/148, 024/150, 024/151, 024/153, 024/154, 024/156, 024/158, 024/159, 024/160, 024/161, 024/162, 024/163, 024/166, 024/172, 024/176, 024/177, 024/178, 024/180, 024/181, 024/182, 024/185, 024/190, 024/191, 024/192, 024/193, 024/194, 024/195, 024/196, 024/197, 024/198, 024/202, 024/203, 024/205, 024/206, 024/207, 024/208, 024/209, 024/213, 024/214, 024/215, 024/216, 024/217, 024/218, 024/219, 024/220, 024/221, 024/222, 024/224, 024/225, 024/227, 024/228, 024/229, 024/230, 024/231, 024/233, 024/234, 024/236, 024/238, 024/239, 024/240, 024/241, 024/242, 024/243, 024/244, 024/245, 024/246, 024/247, 024/248, 024/249, 024/250, 024/251, 024/252, 024/253, 024/254, 024/255, 024/256, 024/257, 024/258, 024/259, 024/260, 024/261, 024/262, 024/263, 024/264, 024/265, 024/266, 024/267, 024/268, 024/269, 024/272, 024/273, 024/274, 024/275, 024/276, 024/277, 024/278.

A képviselő-testület 208/2024. (XI.26.) önkormányzati határozatával döntött arról, hogy Sajóbábony település egészét érintően új településtervet készít.

Sajóbábony Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2005. évben alkotta meg Sajóbábony Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről (HÉSz) szóló 22/2005. (XI. 30.) önkormányzati rendeletét.

Az eltelt húsz évben – a település fejlesztése és rendezése szempontjából fontos papír alapú dokumentum egyes részterületeinek szabályozási, valamint a földhivatali adatbázisának vonatkozásában – számos módosítása történt, így egyrészt az alaptérkép és a jelen földhivatali térképi adatbázis eltérése megnehezíti a használatát, másrészt nem felel meg korunk digitalizációs követelményének.

Az előző években megváltozott jogi háttér is az új településfejlesztési és településrendezési terv kidolgoztatását indokolja. Így különösen az, hogy a 2023. évi C. törvény értelmében a régi településfejlesztési koncepciók, integrált településfejlesztési stratégiák vagy településrendezési eszközök 2027. június 30-ig maradhatnak hatályban, valamint módosításukra is eddig az időpontig van lehetőség.

A változtatási tilalom alatt az önkormányzat felülvizsgálná a vonatkozó építési szabályzatokat, bízva abban, hogy az érintettek bevonásával olyan új építési szabályozást sikerül kidolgozni, ami hosszú távon biztosítja Sajóbabony élhető jellegének megőrzését.

Fentiek alapján, míg az új szabályozás el nem készül, változtatási tilalom került elrendelésre a fenti ingatlanokra vonatkozóan.

Erre a döntésre a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 85-87.§-ai adnak lehetőséget. A változtatási tilalomról szóló rendelet kihirdetésének időpontja: 2025. január 29., hatályba lépésének időpontja: 2025. január 30. A rendelet az új Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv hatályba lépése napján, de legkésőbb a hatálybalépést követő 3 év elteltével hatályát veszti.

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

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.

(2) Külön hatósági határozattal a természeti és a környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében és a jogszabályi követelmények érvényesítésére a környezetvédelmi vagy a természetvédelmi hatóság változtatási tilalmat, illetve telekalakítási és építési tilalmat állapíthat meg. A határozatban meg kell jelölni azt az érdeket, amelynek érvényre juttatását a tilalom szolgálja, továbbá azt, akinek vagy aminek az érdekében a tilalmat elrendelik. A határozattal elrendelt tilalomról, korlátozásról vagy ezek megszüntetéséről az érintett hatóságot és az érintett települési önkormányzatot tájékoztatni kell.

(3) A tilalmat a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra kell korlátozni, és azt haladéktalanul meg kell szüntetni, ha az elrendelésének alapjául szolgáló okok már nem állnak fenn. A telekalakítási és építési tilalom felülvizsgálatát a helyi építési szabályzat módosításával együtt el kell végezni. A változtatási tilalom időtartamára a 86. § (2) bekezdésében foglaltak az irányadók.

(4) A tilalom nem terjed ki:

a) 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,

b) a korábban gyakorolt használat folytatására,

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.

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.

87. § [A telekalakítási és építési tilalom tartalma]

(1) Telekalakítási és építési tilalom rendelhető el

a) a településrendezési feladatok megvalósítása vagy végrehajtása céljából,

b) a természeti vagy környezeti veszélyeztetettség megelőzése, illetve a természet védelméről és a környezet védelmének általános szabályairól szóló törvényben foglaltak érvényre juttatása érdekében,

c) műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet, történeti táj egységes, hagyományos struktúrájának, a történeti értéket hordozó táj- és területhasználat megőrzésének, az építészeti és régészeti örökség megóvásának érdekében.

(2) A telekalakítási és építési tilalmat az azt elrendelő hatóság felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

(3) A telekalakítási és építési tilalom alá eső területen

a) a bontási munkák,

b) az építészeti örökség védelme, a régészet, a környezet- vagy a természetvédelem érdekében szükséges építési munkák,

c) a meglévő építménynek állagmegóvási, akadálymentesítési, valamint a terület jövőbeni rendeltetésének megfelelő átalakításával, korszerűsítésével kapcsolatos építési munkák,

d) a meglévő lakóépület új, önálló lakást nem eredményező, legfeljebb egy alkalommal 25 m² hasznos alapterületet növelő átalakítása, felújítása, és

e) az összehangolt védelmi tevékenység, illetve tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények, építési tevékenységeinek végzése kivételével más építési munkát végezni nem szabad, és telket alakítani tilos.

(4) A telekalakítási és építési tilalom a változtatási tilalomtól független sajátos jogintézmény.

Király Gáborné
jegyző