

*A rendelet-tervezetet törvényességi szempontból
megvizsgáltam:
Németh Dóra jegyző*

ELŐTERJESZTÉS
Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. október 28-i ülésére

Tárgy: Előterjesztés változtatási tilalom elrendeléséről szóló rendelet-tervezetről
Előterjesztő: Raff Tamás polgármester
Előkészítő: Kuntner Ferenc főépítész

A döntés meghozatala **minősített többséget** igényel.

Tisztelt Képviselő-testület!

Nyúl Község Önkormányzat Képviselőtestülete a 66/2025.(VI.24.) számú határozatával döntött Nyúl község közigazgatási területére településterv készítéséről. A döntést követően a Trend-Terv Iroda településtervező céggel szerződéskötésre került sor a településterv elkészítésére.

A jelenleg hatályos rendezési terv 2019-ben került elfogadásra. Az azóta eltelt időszakban alapjaiban változott meg a jogi környezet – a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban Méptv.), az OTÉK helyett a TÉKA - csak, hogy a legjelentősebbeket említsem, szükségessé teszi a település fejlesztési elképzeléseinek újragondolását. Ez az új készülő településterv alapját fogja képezni.

A hatályos HÉSZ tervezett felülvizsgálata kiterjed az egyes övezetekben és építési övezetekben elhelyezhető rendeltetési egységek körének és számának felülvizsgálatára, a beépítésre szánt területek esetén a közművesítés módjának és mértékének pontosítására.

Térségünkben tapasztalható, hogy a korábban kijelölt fejlesztési területek beépítése jelentősen felgyorsult, melynek üteme napjainkra sem lassult, a lakosságot szolgáló műszaki és humán infrastruktúra iránti igény is folyamatosan növekszik. A felgyorsult népesség növekedéssel - jelen körülményeink között - az infrastrukturális fejlesztések nem tudnak lépést tartani.

A település közműkapacitása rendkívül korlátozott. Az écsi szennyvíztelep bővítése időszerű. A bővítés megvalósításáig mindenképpen javasolt az építkezések számának csökkentése. A Pannon-Víz Zrt. tájékoztatása szerint a vízellátás a körzetben kritikus állapotban van. A fejlesztés a régióban elkerülhetetlen.

Az új településterv készítése jó alkalmat ad arra, hogy a település népességének növekedését főként meghatározó tervezett lakó fejlesztési területek további beépíthetőségének, szabályozásának felülvizsgálata megtörténhessen.

Tekintettel arra, hogy a település lakói részéről is egyre gyakrabban merül fel a helyi építési szabályok ismételt átgondolásának igénye – lásd a 61/2021.(IX.28.) önkormányzati

határozatot ad hoc bizottság létrehozásáról - javaslom, hogy az új településtervezési jóváhagyásáig rendeljük el a változtatási tilalmat, a tervezett beruházások kontrolálása érdekében.

Tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy a Méptv. az alábbiak szerint rendelkezik a változtatási tilalomról:

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 vagyónbiztonságot 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.

A mezőgazdasági kertés (Mk) övezetekben jelenleg 3%-os beépíthetőség mellett az elhelyezhető épület méret nincs maximalizálva. Megfigyelhető tendencia lett Mk övezetben a nagy méretű, lakóépület megjelenésű és funkciójában lakóépületnek használható gyümölcsfák építése. Az új településtervezési jóváhagyásával javasolt az Mk övezetekben az elhelyezhető épületek méretének maximalizálása, mivel a területek jellemzően nem



rendelkeznek megfelelő műszaki infrastruktúrával, a telkek gyakran szűk horgasokról kerülnek feltárára. Ahhoz, hogy az új településtervezet megalapozott és a település jövőbeni fejlesztését szolgálja javasolt a településtervezet hatályba lépéséig a nem kívánatos építkezések és telekalakítások elkerülése érdekében változtatási tilalom elrendelése a rendelettervezetben felsorolt ingatlanokra.

Előzetes hatásvizsgálat a rendelethez):

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) alapján az alábbiakról tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet: A tervezett jogszabály jelentősnek ítélt hatásai:

- **társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:** nincs
- **környezeti, egészségi következménye:** a rendelet-tervezet környezeti, egészségügyi következménye nem releváns
- **adminisztratív terheket befolyásoló hatása:** nincs
- **a jogszabály megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következménye:** fentiek szerint
- **a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:** nem releváns

Nyúl, 2025. október 21.


Raff Tamás

polgármester

