

Előterjesztés
Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2026. január 28. napján tartandó nyilvános, önálló ülésére

Napirendi pont: Változtatási tilalomról szóló önkormányzati rendelet megalkotása

Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Hajmáskér Község Önkormányzata jelenleg hatályos településszerkezeti terve 2010-ben került jóváhagyásra. A helyi építési szabályzatot a 14/2010. (XII.02.) számú önkormányzati rendelettel került elfogadásra, azonban annak módosításra már nincs lehetőség. A Képviselő-testület a 77/2021. (X.27.) számú határozatával úgy döntött, hogy megkezdi a község településrendezési terveinek felülvizsgálatát. A felülvizsgálat jelenleg is folyamatban van.

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 86. § (1) bekezdésében foglaltak szerint a helyi építési szabályzat készítésének időszakára- a helyi építési szabályzatról szóló rendelet hatálybalépéséig, de legfeljebb 3 évre – az érintett területekre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.

A Méptv. 86. § (2) bekezdése értelmében a változtatási tilalom – ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet rövidebb időről nem rendelkezik – 3 év eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik.

A Méptv. 86. § (4) bekezdés alapján a változtatási tilalom alá eső területen – a 85. § (4) bekezdésében foglalt esetek kivételével – telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építmény átalakítani, bővíteni, elbontani, továbbá más, hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött érték növelő változást végrehajtani nem szabad.

A változtatási tilalommal érintett területek az alábbiak:

- Hajmáskér 616/110 hrsz
- Hajmáskér 616/143hrs.

A rendelet alkotás célja, hogy az eljárás ideje alatt ne történjen olyan építkezés a község területén, mely után – egy esetleg építési jog megváltoztatása esetén – kártérítési igénnyel léphessenek fel az ingatlanok tulajdonosai.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a rendelet tervezetét elfogadni szíveskedjen.

Hajmáskér, 2026. január 23.

Köbli Miklós s.k.
polgármester

Előzetes hatásvizsgálat

1. Társadalmi hatások

Nem releváns

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A rendeletnek gazdaságélénkítő hatása nincsen.

3. Környezeti következmények, hatások

Nem releváns

4. Egészségügyi következmények, hatások

A rendelet hatályon kívül helyezésének egészségügyi következményei nincsenek.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

Adminisztratív terheket befolyásoló tényezők nincsenek

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

Az eljárás ideje alatt ne történjen olyan építkezés a község területén, mely után – egy esetleg építési jog megváltoztatása esetén – kártérítési igénnyel léphessenek fel az ingatlanok tulajdonosai.

7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti, pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Hajmáskér, 2026.01.20.

dr. Flórich-Tóth Ágnes s.k.
jegyző

Részletes indokolás

Az 1–3. §-hoz

Végző előterjesztői indokolás

A változtatási tilalom elrendelését a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) szabályozza:

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 rendelet-tervezet célja, hogy Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet felülvizsgálatának időszakára, de legfeljebb 3 évre változtatási tilalmat rendeljen el a Hajmáskér 616/110, valamint a 616/143 helyrajzi számú ingatlanokra.

**Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (...) önkormányzati
rendelete a változtatási tilalom elrendeléséről**
(tervezet)

[1] Kiemelt jogalkotói cél Hajmáskér településen a természeti- és épített környezet minőségi színvonalának megőrzése. A rendelet célja, hogy az 1. §-ban meghatározott területeken - a helyi építési szabályzat módosításának időszakára - változtatási tilalmat rendeljen el.

[2] Hajmáskér Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 2. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 86. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Hajmáskér Község Önkormányzatának Képviselő-testülete változtatási tilalmat rendel el Hajmáskér 616/110 és 616/143 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozóan az új helyi építési szabályzat hatálybalépéséig.

2. §

Ez a rendelet 2026. január 29-én 10 órakor lép hatályba.

3. §

E rendelet rendelkezéseit a már folyamatban lévő eljárásokban is alkalmazni kell.

.....
Köbli Miklós
polgármester

.....
dr. Flórich-Tóth Ágnes
jegyző

Záradék:

Ezen rendelet 2026. napján lett kihirdetve.

.....
dr. Flórich-Tóth Ágnes
jegyző

