



RÉVFÜLÖP NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
POLGÁRMESTERÉTŐL
8253 Révfülöp, Villa Filip tér 8.
Telefón: +36 87 464 244
E-mail: hivatal@revfulop.hu

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes.

.....
dr. Bodnár Attila
jegyző

.....napirend

ELŐTERJESZTÉS

Révfülöp Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. április 2-i rendes / rendkívüli, nyílt / zárt ülésére

Tárgy: Változtatási tilalom elrendeléséről szóló önkormányzati rendelet megalkotása

Előterjesztő: Kondor Géza polgármester

Előkészítő: Piroska Annamária műszaki ügyintéző

Melléklet: --

.....
Előterjesztő

Tisztelt Képviselő-testület!

Révfülöp Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Révfülöp Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 5/2008.(III.31.) önkormányzati rendeletet felváltó új településtervek készítése jelenleg folyamatban van, mely a teljes közigazgatási területre kiterjed így a Révfülöp 256, 303/1–26, 303/32–33, valamint 303/37 helyrajzi számú ingatlanokra is.

A Képviselő-testület 63/2025 (V.26.) határozatával – az érintett ingatlanok rendezésével és a terület jövőbeni hasznosításával összefüggésben – megállapodást fogadott el, amely a terület egységes településrendezési kezelését és a későbbi telekalakítási, valamint fejlesztési lehetőségek összehangolt megvalósítását célozza.

A településrendezési eszközök felülvizsgálatának időszakában fennáll annak kockázata, hogy az érintett ingatlanokon olyan változtatások (telekalakítás, építési tevékenység, egyéb jogi vagy fizikai változás) történnek, amelyek a készülő szabályozás megvalósítását befolyásolhatják, illetve a Képviselő-testület által elfogadott megállapodásban foglalt célok érvényesítését akadályozhatják.

A településfejlesztési és településrendezési feladatok összehangolt végrehajtása, valamint a döntéshozatali folyamat befolyásmentességének biztosítása érdekében indokolt az érintett területre változtatási tilalom elrendelése a településrendezési eszközök felülvizsgálatának lezárásáig.

A változtatási tilalom célja, hogy a felülvizsgálat időtartama alatt az érintett ingatlanok vonatkozásában ne történjen olyan változás, amely a készülő szabályozás megvalósítását megghiúsíthatja, illetve a 63/2025 (V.26.) határozatával elfogadott képviselő-testületi határozatban foglaltakat befolyásolhatja.

A változtatási tilalom lényeges elemeit jogszabály rögzíti, nevezetesen a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 85.§, 86.§. Ezek szerint:

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.

(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.

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-tervezetet jelen előterjesztés szerint előkészítettük.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a értelmében a jogszabály előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell. A hatásvizsgálatot elkészítettük és az előterjesztés mellékleteként csatoljuk.

Szintén elkészítettük a fenti törvény 18. §-ában foglaltak szerint a rendelet tervezet indokolását.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a rendelet-tervezetet az előterjesztés szerinti formában és tartalommal elfogadni szíveskedjenek.

Előzetes hatásvizsgálat a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17.§ (1) bekezdése alapján

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a szerint *a jogszabály előkészítője - a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű - előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell.*

A hatásvizsgálat során vizsgálni kell

a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen

aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,

ab) környezeti és egészségi következményeit,

ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint

b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és

c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket.

A rendelet-tervezet címe: Révfülöp Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (IV.....) önkormányzati rendelete Révfülöp Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének változtatási tilalom elrendeléséről

Társadalmi-gazdasági hatása:	A készülő HÉSZ-szel nem összeegyeztethető, annak végleges elfogadását megelőző telekalakítások és egyéb beavatkozások később egyértelműen nem látható, illetve végleges jogi következményekkel járhatnak, ezért a jogkövetkezményektől mentes megvalósítás kizárólag a folyamatban lévő új HÉSZ elfogadását és hatálybalépését követően biztosítható.
Költségvetési hatása:	Nincs.
Környezeti, egészségi következményei:	Nincs.
Adminisztratív terheket befolyásoló hatása:	Jelentős nincs.
Egyéb hatása:	Nincs.

A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradása esetén várható következmények: a településszabályozási tervek általános felülvizsgálatához való illeszkedés

A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:

- személyi: Nincs.
- szervezeti: Nincs.
- tárgyi: Nincs.
- pénzügyi: Nincs.

INDOKOLÁS

Révfülöp Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a Révfülöp 256, 303/1–26, 303/32–33, valamint 303/37 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozóan a településrendezési eszközök részleges módosítását döntötte el az új településszabályozási tervek vizsgálatához való illeszkedés okán. A változási tilalom szorosan illeszkedik a folyamatban lévő felváltó új településtervek készítéséhez, melyet a KT 98/2025. (IX.29.) számú határozatával elfogadott, a 113/2025. (XI.10.) számú határozatával indított el. Az új településtervek készítésével a Z.É. Műhely Kft. bízta meg az Önkormányzat.

Rendelet tervezet

**RÉVFÜLÖP NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

/2026. (IV.2.) RENDELETE

változtatási tilalom elrendeléséről

Révfülöp Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 2. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 85. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. év CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § Révfülöp Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete Révfülöp Nagyközség közigazgatási területén lévő Révfülöp 256, 303/1, 303/2, 303/3, 303/4, 303/5, 303/6, 303/7, 303/8, 303/9, 303/10, 303/11, 303/12, 303/13, 303/14, 303/15, 303/16, 303/17, 303/18, 303/19, 303/20, 303/21, 303/22, 303/23, 303/24, 303/25, 303/26, 303/32, 303/33, 303/37 helyrajzi számú ingatlanokra az új településtervezési és helyi építési szabályzat elkészítésének időtartamára, annak hatályba lépéséig változtatási tilalmat rendel el.

2. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

.....
Kondor Géza polgármester

.....
dr. Bodnár Attila jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet kihirdetésre került: 2026. április

.....
dr. Bodnár Attila jegyző