



ÁBRAHÁMHEGY KÖZSÉG
POLGÁRMESTERÉTŐL
8256 Ábrahámhegy, Badacsonyi út 13.
Telefon: +36 87 471 506

ELŐTERJESZTÉS

Ábrahámhegy Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2024. augusztus 16-ai *rendkívüli, nyílt* ülésére

Tárgy: Változtatási tilalom elrendeléséről szóló önkormányzati rendelet megalkotásáról
Előterjesztő: Vella Ferenc Zsolt polgármester
Előkészítő: Gyimesi Mónika műszaki-igazgatási ügyintéző
Melléklet: rendelet-tervezet
Meghívott: ---

A döntés meghozatala **egyszerű/minősített többséget** igényel.

A határozati javaslatot és az előterjesztést törvényességi szempontból megvizsgáltam: dr. Bodnár Attila jegyző

A határozati javaslatot és az előterjesztés pénzügyi szempontból megvizsgáltam: Tóth Zsuzsanna költségvetési- és adóosztályvezető-bélyettes

Tisztelt Képviselő-testület!

Ábrahámhegy Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felé lakossági megkeresések érkeztek az Ábrahámhegy, Honvéd utca déli részére vonatkozó változtatási tilalom elrendelésével kapcsolatban.

2024. július 25. napján megtartott rendkívüli ülés keretében Németh Ferenc településtervező legkedvezőbb ajánlata alapján döntött a Képviselő-testület arról, hogy megkötí a tervezési szerződést a vállalkozóval a Honvéd utca déli oldalán levő Gksz övezet más övezetbe való átsorolása tárgyú településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan.

A változtatási tilalom elrendelése a Képviselő-testület az Ábrahámhegy, Honvéd utca déli részén levő Gksz területfelhasználási egység módosítása Ábrahámhegy Község megváltozott koncepciójának elősegítése érdekében indokolt, segítve ezzel a településrendezési eszközök módosításának folyamatát.

A változtatási tilalom lényeges elemeit jogszabály rögzíti, nevezetesen az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 20.-21.-22. §. Ezek szerint: (a lényeges részek aláhúzással jelölve):

20. § (1) Az érintett területre

a) változtatási tilalom rendelhető el a helyi építési szabályzat készítésének időszakára annak hatálybalépéséig,

b) telekalakítási, illetve építési tilalom rendelhető el

ba) a településrendezési feladatok megvalósítása, végrehajtása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése, bb) a természet-, illetve a környezet védelméről szóló törvényekben foglaltak érvényre juttatása érdekében.

(2) 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 tilalom felülvizsgálatát a helyi építési szabályzat felülvizsgálatával együtt el kell végezni.

(2a) Tilalmat külön önkormányzati rendelettel vagy – a (4) bekezdésben meghatározott indokból – hatósági határozattal kell elrendelni, módosítani és megszüntetni.

(3) A településrendezési feladatok megvalósulása érdekében az önkormányzati rendelettel elrendelt tilalomról, korlátozásról vagy ezek megszüntetéséről – a változtatási tilalom kivételével – a települési önkormányzat képviselő-testülete (a fővárosban a fővárosi önkormányzat közgyűlése, illetőleg a kerületi önkormányzat képviselő-testülete) a főjegyző, illetőleg a jegyző útján tájékoztatja az érintetteket.

(4) A természeti és a környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében a telekalakítási vagy építési tilalmat elrendelő határozatot tájékoztatásul az érintett építésügyi hatósággal, és – amennyiben a veszélyeztetettség közigazgatási határon átnyúló – az érintett települési önkormányzattal is közölni kell.

(5) A határozatban meg kell jelölni azt az érdeket, amelynek érvényre juttatását a tilalom szolgálja, továbbá azt, akinek az érdekében a tilalmat elrendelik.

(6) A tilalmat az azt elrendelő megkeresésére – a változtatási tilalom kivételével – az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

(7) A tilalom nem terjed ki:

a) a tilalom hatálybalépésekor hatályos építésügyi hatósági engedéllyel megvalósuló építési, javítási-karbantartási és a jogszabályokban megengedett más építési munkákra, valamint a 33/A. § szerinti egyszerű bejelentés alapján megkezdett építési tevékenységre,

b) a korábban gyakorolt használat folytatására,

c) az állékonyságot, életet és egészséget, köz- és vagyónbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenységre, továbbá

d) az a) pont szerinti, hatósági engedélyhez kötött építési munkáknak a településrendezési követelményeket nem érintő módosítására irányuló építésügyi hatósági engedélyezési eljárásra, vagy az egyszerű bejelentéstől eltérő építési munkáknak a településrendezési követelményeket nem érintő kivitelezésére,

e) a honvédelmi és katonai célú területre,

f) összehangolt védelmi tevékenység, illetve tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények elhelyezésére szolgáló területre.

21. § (1) A helyi építési szabályzat – ideértve a kerületi építési szabályzatot is – készítésére vonatkozó írásos megállapodás megléte esetén a helyi építési szabályzat – ideértve a kerületi építési szabályzatot is – készítésének időszakára azok hatálybalépéséig, de legfeljebb három évig 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.

22. § (1) A változtatási tilalom alá eső területen – a 20. § (7) bekezdésében foglalt esetek kivételével – telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

(2) Az építési tilalom alá eső területen

a) a jövőbeni rendeltetésnek megfelelő terület-előkészítő építési munkák,

b) a bontási munkák,

c) az építészet örökség védelme, a régészet, illetőleg a környezet- vagy a természetvédelem érdekében szükséges építési munkák,

d) a meglévő építménynek állagmegóvási, valamint a terület jövőbeni rendeltetésének megfelelő átalakításával, korszerűsítésével, bővítésével kapcsolatos építési munkák, továbbá

e) a meglévő lakóépület új, önálló lakást nem eredményező átalakítása, legfeljebb egy alkalommal 25 m²-rel történő bővítése és felújítása,

f) összehangolt védelmi tevékenység, illetve tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények, építési tevékenységeinek végzése

kivételével más építési munkát végezni nem szabad.

A kártalanítási szabályokat az Étv. 30. §-a rögzíti:

30. § (1) Ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat másként állapítja meg (övezeti előírások változása) vagy korlátozza (telekalakítási vagy építési tilalom), és ebből a tulajdonosnak, hasznélvezőnek kára származik, a tulajdonost, hasznélvezőt kártalanítás illeti meg.

(2) A kártalanítás összege az ingatlannak a korábbi rendeltetése alapján megállapítható régi és az új szabályozás eredményeként megállapítható új forgalmi értéke közötti különbséget.

(3) Ha az ingatlanhoz fűződő korábbi, a 13. § (1) bekezdése szerinti építési jogok keletkezésétől számított 7 éven belül kerül sor e jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére a helyi építési szabályzat módosításával, a tulajdonosnak – kérelmére – a (2) bekezdés szerinti kártalanítás jár. A 7 év eltelte után csak a használat gyakorlásába való beavatkozásért és csak akkor jár kártalanítás, ha a változtatás a korábbi használatot megnehezíti vagy ellehetetleníti. A hét év a korábban hatályba léptetett helyi építési szabályzat, szabályozási terv esetében 2000. március 1-jétől számítandó.

(4) Ha az ingatlan rendeltetését a helyi építési szabályzat valamely később megvalósítandó – jogszabályban megállapított – olyan közérdekű célban határozza meg, amelynek megvalósítása a tulajdonostól nem várható el, és ez a tulajdonosi és építési jogokat korlátozza, a tulajdonos attól követelheti az ingatlan megvételét, akinek érdekében állt a közérdekű célt szolgáló korlátozás előírása (a továbbiakban: érdekelt). Ha az érdekelt nem állapítható meg, vagy jogutód nélkül megszűnt, a tulajdonos a települési önkormányzattól követelheti az ingatlan megvételét. Ha az ingatlan megvételére vonatkozó megállapodás az erre irányuló kérelemtől számított öt éven belül nem jön létre, a tulajdonos kezdeményezheti a kisajátításról szóló törvény szerinti eljárást.

(5) Nem jár kártalanítás a természeti veszélyeztetettségéből eredő kár megelőzésére, a tulajdonos érdekeinek védelme céljából elrendelt tilalom, továbbá a 21. § szerinti változtatási tilalom, a 19. § (3) bekezdésében elrendelt tilalom, valamint a szabálytalan építmény, építményrész és használat esetében. Védett terület, építmény vagy egyedi érték védelme érdekében elrendelt tilalom esetén a fizetési kötelezettségre az erre vonatkozó külön jogszabályok az irányadók.

(5a) Nem jár kártalanítás, ha a 13. § (1) bekezdés szerinti építési jog keletkezését követően nem történt a helyi építési szabályzatnak megfelelő telekalakítás vagy nem kezdődött meg építési tevékenység, és az építési jogot a települési önkormányzat az építési jog keletkezésétől számított 7 évet követően módosítja vagy megszünteti.

(6) A kártalanítást az köteles megfizetni, akinek az érdekében a korlátozás történt. Ha nem batározózzák meg azt, akinek az érdekében a korlátozás történt, a kártalanítási kötelezettség a települési önkormányzatot terheli. A fővárosban a kártalanítás a fővárosi, illetőleg a kerületi önkormányzatot érdekelttségük arányában terheli. Ha az, akinek az érdekében a kártalanítási kötelezettséggel járó előírás szükségessé vált, a tilalom vagy a korlátozás elrendelése után jogutód nélkül megszűnt, és a települési önkormányzat az előírást fenntartja, a kártalanítási kötelezettség szintén az önkormányzatot terheli.

(7) A kártalanítási igény a vagyoni hátrány keletkezésekor válik esedékessé. Ez az időpont a helyi építési szabályzat, szabályozási terv hatálybalépésének, illetőleg az e törvény 20. § (4) bekezdésében foglaltak szerinti tilalmat, korlátozást elrendelő határozat véglegessé válásának a napja. A kártalanítás a felek megállapodásának tárgya. A főváros esetében a megállapodás megkötésére irányuló kérelmet a fővárosi önkormányzatnak a területileg illetékes kerületi önkormányzathoz, a területileg illetékes kerületi önkormányzatnak a fővárosi önkormányzathoz nyolc napon belül írásban továbbítani kell. Ebben az esetben úgy kell tekinteni, mintha a kérelmező a kérelmét mindkét önkormányzathoz beadta volna. Ha a szerződő felek között – a kérelem benyújtásától számított egy éven belül – nem jön létre megállapodás, akkor kártalanítási eljárást kell lefolytatni, amelyet a fővárosi és vármegyei kormányhivatal folytat le a kisajátítási kártalanítás szabályai szerint, az e törvényben meghatározott eltérésekkel.

(8) A kártalanítás tárgyában hozott közigazgatási határozattal szembeni közigazgatási pert a kártalanítás megfizetésére kötelezett ellen is meg kell indítani.

(9) A tulajdonost, hasznélvezőt a (4) bekezdésben foglalt eljárás lefolytatása esetén megilleti a (7) bekezdés szerinti kártalanítás. A (4) bekezdésben szabályozott ingatlan megvételének követelése a (7) bekezdés szerinti kérelem benyújtásának minősül. Az adásvétellel, kisajátítással történő kártalanítás esetében a vételárba az addig kifizetett kártalanítást be kell számítani.

(10) A fővárosban a tulajdonos a (4) bekezdés szerinti igényét – választása szerint – a fővárosi vagy kerületi önkormányzatnál terjesztheti elő. A megvétel vagy a kisajátítás tekintetében a (6) és (7) bekezdés fővárosra vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

(11) A települési (a fővárosban a fővárosi és a kerületi) önkormányzatot kártalanítási kötelezettség nem terheli, amennyiben a településrendezési terv (1) bekezdés szerinti előírása területrendezési tárgyú jogszabály települési szintű érvényesítésének közvetlen következménye.

(12) Ha az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet meteorológiai obszervatórium védőtávolságával összefüggésben építési tilalmat ír elő, és ebből az ingatlan tulajdonosának, hasznélvezőjének kára származik – ide nem értve az (5) bekezdésben foglalt eseteket –, a tulajdonost, a hasznélvezőt kártalanítás illeti meg, amely az állam kötelezettsége.

A rendelet-tervezet jelen előterjesztés szerint előkészítettük.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17.§-a értelmében, a jogszabály előkészítője előzetes hatásvizsgálat elvégzése során felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a képviselő-testületet 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.

Ábrahámhegy, 2024.08.12.

Tisztelettel:


Vella Ferenc Zsolt
polgármester

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

Ábrahámhegy Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2024.(...) önkormányzati rendelete
a változtatási tilalom elrendeléséről

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény – a továbbiakban: Jat. – 17. § (1)-(2) bekezdése értelmében „A jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a Kormány által előterjesztendő törvényjavaslat, illetve kormányrendelet esetén a Kormányt, önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell. Miniszteri rendelet rendelkezhet úgy, hogy az általa meghatározott esetben a közjogi szervezetszabályozó eszköz előkészítője előzetes hatásvizsgálatot végez.

(2) 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 **társadalmi, gazdasági és költségvetési hatásai**: társadalmilag pozitív hatást eredményez. A tilalom elrendelésének költségvetési hatása nem jelentkezik, de a készülő szabályozás folyamánként az érintett ingatlanokon a tulajdonosoknak kártalanítási igénye keletkezhet (az építési

előírások hatálybalépésének 7 éven belüli megváltoztatásából adódóan), igény esetén ennek kiegyenlítésére pedig az önkormányzat kötelezett.

A rendeletben foglaltak végrehajtásának környezetre gyakorolt hatása, egészségi következménye: A környezetben élőknek a tervkészítés, tilalom hatálya alatti időszakban ideiglenesen előnyt jelenthet a tilalom elrendelése, mivel az ingatlanon a beruházás elmaradásával nem növekszik a gépjármű forgalom, nem keletkezik építésből adódó környezetterhelés, csak a jelenlegi használat végzésére van lehetőség.

A rendelet-tervezet **adminisztratív terheket befolyásoló hatása**: az adminisztratív terhek nem növekednek.

A **jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei**: településrendezési terv módosításához való illeszkedés

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti, pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak, pótlólagos erőforrásokat nem követel meg.

INDOKOLÁS

Ábrahámhegy Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2024.(...) önkormányzati rendelete
a változtatási tilalom elrendeléséről

A Jat. 18.§ (1) bekezdése és (2) bekezdése rögzíti, hogy „*A jogszabály tervezetében a jogszabály előkészítője indokolást csatol, amelyben bemutatja azokat a társadalmi, gazdasági, szakmai okokat és célokat, amelyek a javasolt szabályozást szükségessé teszik, továbbá ismerteti a jogi szabályozás várható hatásait.*

(2) A jogszabály tervezetének indokolásában tájékoztatást kell adni a javasolt szabályozás és az európai uniós jogból eredő kötelezettségek összhangjáról, valamint a 20.§ szerinti egyeztetési kötelezettségről.”

Ábrahámhegy Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Honvéd utca déli oldalára vonatkozóan településrendezési eszközök részleges módosítását döntötte el a megváltozott települési koncepció okán. A változtatási tilalom szorosan illeszkedik a módosításhoz, melyet a képviselő-testület jóváhagyott.

**Ábrahámhegy Község Önkormányzata Képviselő-testületének
5/2017.(IV.24.) önkormányzati rendelete
változtatási tilalom elrendeléséről**

Ábrahámhegy Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 21. § (1) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a következőket rendeli el:

- 1.§ A rendelet területi hatálya Ábrahámhegy község közigazgatási területén a Gksz-1 övezetben levő Ábrahámhegy 096/15, 096/16, 096/17, 096/7, 096/8, 096/9, 096/10, 096/11, 096/12, 096/13, 096/14 helyrajzi számú ingatlanokra terjed ki.
- 2.§ Ábrahámhegy Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1.§-ban meghatározott ingatlanokra változtatási tilalmat rendel el, az azokat érintő településrendezési eszközök módosításának hatálybalépéséig.
- 3.§ A rendelet a napon lép hatályba és a módosított településrendezési eszközök hatálybalépésének napján hatályát veszti.

Vella Ferenc Zsolt
polgármester

dr. Bodnár Attila
jegyző

A rendelet napján kihirdetésre került.

dr. Bodnár Attila
jegyző