

BALATONAKARATTYA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
POLGÁRMESTER

8172 Balatonakarattya, Rákóczi u. 55.

Az előterjesztés törvényességi
szempontból megfelelő.
Balatonakarattya, 2026. szeptember 3.

Polgár Beatrix
jegyző

ELŐTERJESZTÉS

Balatonakarattya Község Önkormányzata
Képviselő-testületének
2026. szeptember 24-ei képviselő-testületi ülésére

Tárgy: Változtatási tilalom elrendelése a Balatonakarattya 0203/6, 3527/1, 3528/2 és a 3529 helyrajzi számú ingatlanokra.

Előterjesztő: Dr. Imrédy Szabolcs polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Balatonakarattya Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a település új Településtervének elkészítéséről korábban döntést hozott. Az új Településterv készítése jelenleg folyamatban van.

A Településterv készítése során szükséges a település területfelhasználási, településrendezési és fejlesztési céljainak felülvizsgálata, valamint azoknak az új településrendezési dokumentumokban történő meghatározása.

A tervezési folyamat időtartama alatt fennáll annak a lehetősége, hogy egyes ingatlanokon olyan telekalakítás, építési vagy egyéb, a terület jelenlegi állapotát érdemben megváltoztató tevékenység valósuljon meg, amely a készülő Településtervben meghatározandó önkormányzati településrendezési célok megvalósítását akadályozhatja vagy megnehezítheti.

A fentiekre tekintettel indokolt, hogy a jelen előterjesztésben meghatározott területeken a tervezési folyamat lezárásáig a területek jelenlegi állapotának megőrzése biztosított legyen.

A változtatási tilalom elrendelésének célja nem az érintett ingatlanok használatának általános korlátozása, hanem annak biztosítása, hogy az új Településterv elkészítésének időszakában olyan változás ne következzen be, amely a településrendezési célok későbbi megvalósítását ellehetetlenítené.

A változtatási tilalom elrendelését a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 86. §-a teszi lehetővé. A tilalom elrendelésére önkormányzati rendeletben feltüntetett területre vonatkozóan rendeli el.

A fentiek alapján javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy a Balatonakarattya **0203/6, 3527/1, 3528/2 és a 3529 helyrajzi számú ingatlanokra** változtatási tilalmat rendeljen el.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a rendelet-tervezet elfogadására.

Dr. Imrédy Szabolcs
polgármester

RENDELET-TERVEZET

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

[1] A rendelet célja, hogy az 1. §-ban meghatározott területen - Balatonakarattya Község új Településtervének készítésére, valamint a készülő településrendezési célok megvalósításának biztosítására, a településrendezési érdekek védelme érdekében - *változtatási* tilalmat rendeljen el.

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

1. §

Balatonakarattya Község Önkormányzatának Képviselő-testülete változtatási tilalmat rendel el a Balatonakarattya község közigazgatási területén található

- a) **0203/6 helyrajzi számú,**
- b) **3527/1 helyrajzi számú,**
- c) **3528/2 helyrajzi számú, valamint a**
- d) **3529 helyrajzi számú** ingatlanokra.

2. §

A változtatási tilalom az 1. §-ban meghatározott ingatlanokra vonatkozóan a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvényben meghatározott időtartamig, illetve annak megszűntetéséig áll fenn.

3. §

A változtatási tilalom nem terjed ki azokra az esetekre, amelyekre a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény alapján a változtatási tilalom nem alkalmazható.

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Dr. Imrédy Szabolcs
polgármester

Polgár Beatrix
jegyző

Indokolás

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény alapján a helyi önkormányzat képviselő-testülete a helyi építési szabályzat készítésének időszakára változtatási tilalmat rendelhet el.

Balatonakarattya Község Önkormányzatának Képviselő-testülete új Településterv készítéséről döntött, amelynek elkészítése folyamatban van.

A változtatási tilalom elrendelésének célja, hogy a készülő Településtervben meghatározandó településrendezési célok megvalósítását az érintett ingatlanokon bekövetkező, a jelenlegi állapotot érdemben megváltoztató telekalakítások, építési tevékenységek vagy egyéb változások ne veszélyeztessék.

A tilalom kizárólag a szükséges mértékben, a rendeletben meghatározott ingatlanokra terjed ki.

A rendelet hatálybalépéséről rendelkezik.

Hatásvizsgálat

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

a változtatási tilalom elrendeléséről szóló önkormányzati rendelethez

1. Társadalmi hatások

A rendelet megalkotásának közvetlen társadalmi hatása, hogy az érintett ingatlanokon a változtatási tilalom időtartama alatt a jogszabályban meghatározott változtatások korlátozás alá esnek. A szabályozás célja annak biztosítása, hogy a folyamatban lévő új Településterv készítését olyan telekalakítás, építési tevékenység vagy egyéb, a terület jelenlegi állapotát érdemben megváltoztató beavatkozás ne veszélyeztesse, amely a későbbi településrendezési célok megvalósítását akadályozhatná.

A rendelet társadalmi hatása ezért elsősorban a településrendezési érdekek és az érintett ingatlanok tulajdonosi érdekeinek időleges összehangolásában jelentkezik.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A rendelet megalkotása az önkormányzat költségvetésére közvetlen, számottevő többletterhet várhatóan nem ró. A változtatási tilalom elrendelése önmagában önkormányzati beruházási vagy működési kiadást nem keletkeztet.

Az érintett ingatlanok tulajdonosai, használói oldalán ugyanakkor a tilalom időtartama alatt egyes tervezett telekalakítások, építési tevékenységek vagy egyéb változtatások időbeli korlátozásával, illetve elhalasztásával gazdasági hatás jelentkezhet.

3. Környezeti és egészségi hatások

A rendeletnek közvetlen egészségügyi hatása nem várható.

Környezeti szempontból a szabályozás közvetetten kedvező hatással járhat, mivel a változtatási tilalom hozzájárulhat ahhoz, hogy az új Településterv elkészítéséig az érintett területeken ne valósuljanak meg olyan változások, amelyek a későbbi, átgondolt településrendezési célok megvalósítását akadályoznák.

4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelet alkalmazása az önkormányzat, illetve az érintett hatóságok részéről az érintett ingatlanokkal kapcsolatos ügyek során a változtatási tilalom fennállásának figyelembevételét és ellenőrzését teszi szükségessé. Ez kisebb mértékű adminisztratív többletfeladatot jelenthet.

5. A rendelet megalkotásának szükségessége

Az új Településterv készítése jelenleg folyamatban van. A tervezési időszak alatt szükséges biztosítani, hogy az érintett ingatlanokon ne következzen be olyan változás, amely a készülő Településtervben meghatározandó településrendezési célok megvalósítását ellehetetlenítheti vagy jelentősen megnehezítheti.

A változtatási tilalom elrendelésére a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 86. §-a biztosít jogszabályi lehetőséget.

6. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A rendelet végrehajtásához új személyi, szervezeti vagy tárgyi feltétel biztosítása nem szükséges. A feladatok a Polgármesteri Hivatal meglévő szervezeti és személyi keretei között elláthatók.