

**ELŐTERJESZTÉS**  
Szigetcsép Községi Önkormányzat  
Képviselő-testületének  
2022. február 14-i ülésére

---

<b>Tárgy:</b>	Változtatási tilalom elrendeléséről szóló önkormányzati rendelet megalkotása
<b>Előterjesztő:</b>	Tóthné Kriszt Judit polgármester
<b>Előterjesztést készítette:</b>	Marsalné Kovács Judit mb. főépítész Katona Éva jegyző Bihari Cecília műszaki vezető főtanácsos
<b>Véleményező:</b>	Pénzügyi, Fejlesztési és Ügyrendi Bizottság
<b>Melléklet:</b>	Rendelet-tervezet indokolással Előzetes hatásvizsgálati lap

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Szigetcsép Községi Önkormányzat Képviselő-testület 2021. szeptember hónapban fogadta el a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 7/2021. (IX. 14.) önkormányzati rendeletét. A rendelet hatálya az FL3 jelű falusias lakóövezetre terjed ki.

Azonban tapasztalhatjuk, hogy egyre több az építkezés községünkben, elsősorban építési vállalkozók építenek eladásra szánt lakásokat. Az épülő ilyen lakóházakban több rendeltetési egység kerül kialakításra, mely gyökeresen megváltoztatja a falu szerkezetét, jóval sűrűbb beépítést létrehozva ezzel.

A lakásszám korlátozását a hatályos helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) kismértékű módosításával megoldjuk, viszont az alatt a néhány hónap alatt, amíg ez lezajlik sok épület tervezhetnek meg a vállalkozók, vagy akár el is kezdenek az építkezést. Ennek megakadályozás érdekében szükséges a változtatási tilalom kiterjesztése mindazon területekre, ahol a lakásszám, illetve az üdülőegységek számának korlátozását tervezzük.

A HÉSZ tervezett módosítása során a rendeltetési egységek számának korlátozása mellett az FL3 jelű – Falusias lakóterület - építési övezet (Kölcsey utcai telkek) szabályozását a közművesítés mértékének meghatározásával kiegészítenénk akként, hogy ezen építési övezetben a beépítés előfeltétele a teljes közművesítés lenne. Így ezen HÉSZ módosítás hatálybalépésével az FL3 jelű építési övezetre vonatkozó változtatási tilalom is feloldható lesz, hiszen ezen időponttól fogva már a HÉSZ fog úgy szabályozni, hogy mindaddig nem lesz mód a telkek beépítésére, amíg a terület közművesítése nem történik meg.

Praktikusan célszerű a jelenleg hatályos változtatási tilalomról szóló rendeletet hatályon kívül helyezni és helyette új rendeletet alkotni, mely szerint az FL3 építési övezet – lévén lakóterület – továbbra is a változtatási tilalom hatálya alá fog tartozni, azonban a HÉSZ tervezett módosításának hatálybalépésével a változtatási tilalommal érintett valamennyi terület –

beleértve a FL3 jelű építési övezetet is – egységesen, egyidejűleg feloldható lesz a korlátozás alól.

A HÉSZ módosításának lefolytatásához előreláthatólag legalább negyedévre lesz szükség, a változtatási tilalom természetesen csak erre az időszakra szól majd.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a változtatási tilalom elrendeléséről szóló rendelet elfogadására.

Szigetcsép, 2022. február 11.



*Tóthné Kriszt Judit*  
**Tóthné Kriszt Judit**  
polgármester

## **Szigetcsép Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete**

### **változtatási tilalom elrendeléséről**

Szigetcsép Községi Önkormányzata 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) pontja és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a következőket rendeli el:

#### **1. §**

(1) A Képviselő-testület változtatási tilalmat rendel el a Helyi építési szabályzatról szóló 9/2000. (XII. 6.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 8. § (2) bekezdésében felsorolt terület-felhasználási egységek közül az 1. § (2) bekezdésében felsoroltakra.

(2) Az 1. § (1) bekezdés szerinti változtatási tilalom a lakóterületekre, a vegyes területekre és az üdülőterületekre terjed ki.

#### **2. §**

A változtatási tilalom alá eső területen az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 22. § (1) bekezdésében rögzített tevékenységeket és változtatásokat végrehajtani nem szabad.

#### **3. §**

Ez a rendelet 2022. február 16-án lép hatályba, és a HÉSZ – az egyes ingatlanokon elhelyezhető lakások és üdülőegységek számának megváltoztatására, valamint az FL3 jelű építési övezet közművesítése mértékének meghatározására irányuló – módosításának hatályba lépése napján, de legkésőbb e rendelet hatályba lépésének napjától számított három év elteltével hatályát veszti.

#### **4. §**

Hatályát veszti a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 7/2021. (IX. 14.) önkormányzati rendelet.

## Általános indokolás

Szigetcsép Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a változtatási tilalom elrendelését azért javasolja, hogy a lakóterületeken, a vegyes területeken és az üdülőterületeken a HÉSZ – az egyes ingatlanokon elhelyezhető lakások és üdülőegységek számának megváltoztatására, valamint az FL3 jelű építési övezet közművesítése mértékének meghatározására irányuló – módosításának hatályba lépéséig ne valósulhassanak meg olyan építkezések, telekalakítások, amelyek a távlati tervek figyelembevételével, átgondoltan, egységes elvek alapján készülő új szabályozással ellentétesek lehetnek.

## Részletes indokolás

### **Az 1. §-hoz**

A rendelet területi hatályának lehatárolása és a változtatási tilalom elrendelése.

### **A 2. §-hoz**

A változtatási tilalom alá tartozó tevékenységek törvényi hivatkozása.

### **A 3. §-hoz és a 4. §-hoz**

A hatályba léptető és a hatályon kívül helyezésre vonatkozó rendelkezéseket határozza meg.

**ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP**  
(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján)  
**a változtatási tilalom elrendeléséről szóló**  
**önkormányzati rendelethez**

A tervezett jogszabály várható következményei, különösen:

- I. Társadalmi-, gazdasági-, költségvetési hatásai:** A rendeletben foglaltak végrehajtása kedvező társadalmi hatás elérése érdekében történik, gazdasági és költségvetési hatása nem számottevő.
- II. Környezeti és egészségi következményei:** A rendelet megalkotásával a lakásszám, illetve az üdülőegységek száma kerül korlátozásra.  
A jelenleg közművesítetlen Kölcsey utcában a közművek közműpótló melléképítménnyel történő kiváltására továbbra sem lesz lehetőség, mivel ezen építmények jelentős kockázattal bírnak a talaj, illetve a felszín alatti vizek szennyezése tekintetében.
- III. Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:** A rendelet megalkotása nem növeli az adminisztratív terheket.
- IV. Megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:** A jogszabály megalkotását indokolja, hogy Szigetcsép település lakóterületein, a vegyes területein és az üdülőterületeken a HÉSZ – az egyes ingatlanokon elhelyezhető lakások és üdülőegységek számának megváltoztatására, valamint az FL3 jelű építési övezet közművesítése mértékének meghatározására irányuló – módosításának hatályba lépéséig ne valósulhassanak meg olyan építkezések, telekalakítások, amelyek a távlati tervek figyelembevételével, átgondoltan, egységes elvek alapján készülő új szabályozással ellentétesek lehetnek.
- V. Alkalmazásához szükséges személyi-, szervezeti-, tárgyi- és pénzügyi feltételek:** A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek rendelkezésre állnak.

Szigetcsép, 2022. február 11.



*Katona Éva*  
**Katona Éva**  
jegyző