



# PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Ö/163 - 5/2024.

Nyilvános ülésen tárgyalandó.  
A rendeletalkotási javaslat  
elfogadásához minősített többség  
szükséges.  
Név szerinti szavazást nem  
igényel.

## Előterjesztés a Képviselő testület 2024. március 28-i rendes ülésére

**Tárgy: Javaslat a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 13/2019. (IV. 29.) önkormányzati rendelet módosítására**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2019. április 25-i rendes ülésén megalkotta a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 13/2019. (IV. 29.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: alaprendelet). A rendeletalkotás célja az volt, hogy a településrendezési eszközök teljes körű felülvizsgálata idején ne történjen olyan építkezés a város területén, mely után – egy esetleges építési jog megváltoztatása esetén – kártérítési igényvel léphessenek fel az ingatlanok tulajdonosai.

Az Alaprendelet több alkalommal módosításra került, többek között a 16/2020. (IV. 30.) önkormányzati rendelettel (a továbbiakban: módosító rendelet), amely kiterjesztette a változtatási tilalommal érintett területeket.

A változtatási tilalom az alaprendeletbe való beépülés időbeli hatályától számított 3 évig, legfeljebb az adott területre vonatkozó helyi építési szabályzat készítésének időszakára, annak hatályba lépéséig tart. A módosító rendelettel a Pécel, belterületi határ – 04/70 helyrajzi számú Zkp/1 jelű övezetben lévő ingatlan – 04/71 helyrajzi számú Gksz-SZ/1 jelű övezetben lévő ingatlan – 02/146 helyrajzi számú külterületi út által határolt Lke-SZ/3 jelű övezetben lévő 04/19-20, 04/22-23, 04/25-33, 04/63, 04/65, 04/67-68 és 04/72-76 ingatlanra került változtatási tilalom elrendelésre a jelenleg hatályos önkormányzati rendelet 2. § i) pontjában. Az ezen területre elrendelhető változtatási tilalom jogszabály szerinti legfeljebb 3 éves határideje 2024. február 27. napján letelt, ezért az erre a területre vonatkozó rendelkezést az alaprendeletből hatályon kívül kell helyezni.

Ezen területegységre vonatkozóan a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet módosítása folyamatban van.

A változtatási tilalom megtartása – ezen pont tekintetében – nem indokolt és jogilag nem is lehetséges, így a fentiek alapján szükséges az alaprendelet módosítása, azaz hatályon kívül kell helyezni az alaprendelet 2. § i) pontját, melyre javaslatot teszek jelen előterjesztés keretében.

A rendelet megalkotásához szükséges előzetes hatásvizsgálat összefoglalása:

### 1. Társadalmi hatások

A rendelet megalkotásának társadalmi hatása nincs, más jogszabályban előírtak alapján valósulhat meg az ingatlanok beépíthetősége a társadalom érintett tagjai számára.

### 2. Gazdasági, költségvetési hatások

A rendelet megalkotásának közvetlen gazdasági, költségvetési kihatása nincs.

### 3. Környezeti következmények

A rendelet megalkotásának környezeti következményei nincsenek.

### 4. Egészségi következmények

A rendelettervezetben foglaltak végrehajtásának egészségi következményei nincsenek.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelettervezetben foglaltak nem növelik az adminisztratív terheket.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának következményei

A helyi rendeletben a változtatási tilalom legfeljebb 3 évre, illetve az új településrendezési eszköz szerinti szabályozás hatályba lépéséig kerülhet elrendelésre, mely határidő lejárt, illetve az új szabályozás hatályba lépése miatt szükséges a rendeletet módosítani. A rendeletalkotás elmaradása esetén jogszabályellenes állapot alakul ki, melynek eredményeként a Pest Vármegyei Kormányhivatal törvényességi felhívással élhet.

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

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

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a következő rendeletalkotási javaslatot elfogadni szíveskedjen.

### Rendeletalkotási javaslat

**Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotja a Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2024. (...) önkormányzati rendeletét a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 13/2019. (IV. 29.) önkormányzati rendelet módosításáról.**

Pécel, 2024. március 20.



**Horváth Tibor**  
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:


1. rendelettervezet
2. a 13/2019. (IV. 29.) önkormányzati rendelet

Az előterjesztést készítette:



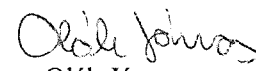
Veszeli-Kállai Ibolya

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel.



Mihaliczkóné Szolnoki Zsóka  
műszaki és beruházási irodavezető

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben törvényességi szempontból kifogást nem emelek.



Oláh János  
jegyző

Az előterjesztés megtárgyalására a **Városfejlesztési Bizottság** illetékes.

Az előterjesztés megtárgyalásához – a jogszabályi előírásokon túl – tanácskozási joggal nem kívánok senkit meghívni.

**Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete**

**a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 13/2019. (IV. 29.) önkormányzati rendelet  
módosításáról**

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 21. § (1) bekezdésében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. §**

Hatályát veszti a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 13/2019 (IV.29.) önkormányzati rendelet 2. § i) pontja.

**2. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

### Általános indokolás

A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete által megalkotott, a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 13/2019. (IV. 29.) önkormányzati rendelet 2. § i) pontjának hatályon kívül helyezése vált szükségessé, tekintettel arra, hogy a jogszabályi feltételek már nem állnak fenn a változtatási tilalom elrendelése tekintetében.

### Részletes indokolás

#### **Az 1. §-hoz**

A rendelet 2. § i) pontjának hatályon kívül helyezésére vonatkozóan tartalmaz rendelkezést.

#### **A 2. §-hoz**

A hatálybalépésre vonatkozó rendelkezést tartalmazza.

Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2019 (IV.29.) önkormányzati rendelete  
változtatási tilalom elrendeléséről

**HATÁLYOS: 2024.01.30.**

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 21. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. §<sup>12</sup>**

A településrendezési feladatok megvalósítása és a településrendezési eszközök módosítása érdekében Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete változtatási tilalmat rendel el a 2. § szerinti területekre és ingatlanokra.

**2. §<sup>345</sup>**

Az 1. § szerinti változtatási tilalom

a)

b)

c)

d)

e)

f) 6

g) 7

h) 8

i) a Pécel, belterületi határ – 04/70 helyrajzi számú Zkp/1 jelű övezetben lévő ingatlan – 04/71 helyrajzi számú Gksz-SZ/1 jelű övezetben lévő ingatlan – 02/146 helyrajzi számú külterületi út által határolt Lke-SZ/3 jelű övezetben lévő 04/19-20, 04/22-23, 04/25-33, 04/63, 04/65, 04/67-68 és 04/72-76 ingatlanra,

- 
- 1 A 13/2019. (IV. 29.) önkormányzati rendelet 1. §-a a 24/2019. (VIII. 15.) önkormányzati rendelet 3. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2019. augusztus 16.
  - 2 A 13/2019. (IV. 29.) önkormányzati rendelet 1. §-a a 35/2019. (XII. 12.) önkormányzati rendelet 1. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2019. december 13.
  - 3 A 13/2019. (IV. 29.) önkormányzati rendelet 2. §-a a 35/2019. (XII. 12.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2019. december 13.
  - 4 A 13/2019. (IV. 29.) önkormányzati rendelet 2. §-a 6/2021. (III. 25.) önkormányzati rendelet 10. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2021. március 26.
  - 5 A 13/2019. (IV. 29.) önkormányzati rendelet 2. §-a a 19/2019. (VII. 1.) önkormányzati rendelet 1. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2019. július 2.
  - 6 a 2. § f) pontja hatályát veszítette a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet hatályba lépésével.
  - 7 A 2. § g) pontját a Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2024. (I. 29.) önkormányzati rendelete 1. §-a hatályon kívül helyezte.
  - 8 a 2. § h) pontja hatályát veszítette a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet hatályba lépésével.

- j) <sup>9</sup>  
k) <sup>10</sup>a Pécel, külterület 02 helyrajzi számú telektömb Gksz és Má építési övezeteire terjed ki.

### 3. §

A változtatási tilalom alá eső területeken az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 20. § (7) bekezdésében foglaltak kivételével telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, valamint más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

### 4. §

(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2)<sup>11</sup> Az e rendelet 2. § a-c) pontjaiban megjelölt területekre vonatkozó változtatási tilalom a 2. § a-c) pontjaiban megjelölt területekre vonatkozó helyi építési szabályzat készítésének időszakára, annak hatályba lépéséig, de legfeljebb 2022. április 30. napjáig hatályos.

(3)<sup>12</sup> Az e rendelet 2. § d-e) pontjaiban megjelölt területekre vonatkozó változtatási tilalom a 2. § d-e) pontjaiban megjelölt területekre vonatkozó helyi építési szabályzat készítésének időszakára, annak hatályba lépéséig, de legfeljebb 2022. július 2. napjáig hatályos.

(4)<sup>13</sup> Az e rendelet 2. § f) pontjában megjelölt területekre vonatkozó változtatási tilalom a 2. § f) pontjában megjelölt területekre vonatkozó helyi építési szabályzat készítésének időszakára, annak hatályba lépéséig, de legfeljebb 2022. december 13. napjáig hatályos.

(5)<sup>14</sup> Az e rendelet 2. § g-h) pontjaiban megjelölt területekre vonatkozó változtatási tilalom a 2. § g-h) pontjaiban megjelölt területekre vonatkozó helyi építési szabályzat készítésének időszakára, annak hatályba lépéséig, de legfeljebb 2023. május 1. napjáig hatályos.

(6)<sup>15</sup> Az e rendelet 2. § i-j) pontjaiban megjelölt területekre vonatkozó változtatási tilalom a 2. § i-j) pontjaiban megjelölt területekre vonatkozó helyi építési szabályzat készítésének időszakára, annak hatályba lépéséig, de legfeljebb 2024. február 27. napjáig hatályos.

---

9 a 2. § j) pontja hatályát veszítette a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet hatályba lépésével.

10 A 2. § k) pontját a Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelete 1. §-a iktatta be. A 2. § k) pontja a Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 31/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

11 A 4. § (2) bekezdése a Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2022. (IV. 29.) önkormányzati rendelete 1. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

12 A 4. § (3) bekezdését a Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2022. (IV. 29.) önkormányzati rendelete 1. § (2) bekezdése iktatta be.

13 A 4. § (4) bekezdését a Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2022. (IV. 29.) önkormányzati rendelete 1. § (2) bekezdése iktatta be.

14 A 4. § (5) bekezdését a Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2022. (IV. 29.) önkormányzati rendelete 1. § (2) bekezdése iktatta be.

15 A 4. § (6) bekezdését a Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2022. (IV. 29.) önkormányzati rendelete 1. § (2) bekezdése iktatta be.

(7)<sup>16</sup> Az e rendelet 2. § k) pontjában megjelölt területekre vonatkozó változtatási tilalom a 2. § k) pontjában megjelölt területekre vonatkozó helyi építési szabályzat készítésének időszakára, annak hatályba lépéséig, de legfeljebb 2025. július 1. napjáig hatályos.

---

16 A 4. § (7) bekezdését a Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelete 2. §-a iktatta be.