



BADACSONYTOMAJ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8258 Badacsonytomaj, Fő utca 14.

Telefon: 87/571-270

Fax: 87/471-289

E-mail: onkormanyzat@badacsonytomaj.hu

ELŐTERJESZTÉS

Badacsonytomaj Város Önkormányzata Képviselő-testületének

2026. október 2. napján tartandó *NYÍLT* ülésére

Tárgy: Változtatási tilalom elrendelése

Előterjesztő: Hartai Béla polgármester

Előkészítő: Horváth Márta alpolgármester

Tárgyalja: -

Melléklet: rendelettervezet, előzetes hatásvizsgálat

Meghívott: --

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

A határozatot törvényességi szempontból megvizsgáltam: dr. Ladányi Zsigmond jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szabályozza a településtervezés folyamatát.

A településfejlesztési és településrendezési eszközök felülvizsgálata lehetőséget biztosít az önkormányzat számára arra, hogy a település fejlődési irányait, a beépítés feltételeit, a területhasználatot, a közlekedési és közmű-infrastruktúra terhelhetőségét, valamint a településképi és táji szempontokat a megváltozott körülményekhez igazítsa.

Badacsonytomaj Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 229/2025. (VIII. 27.) határozatában döntött az új településterv készítésének megkezdéséről. A tervező kiválasztásra került, és a településtervezésre vonatkozó szerződés 2025. december 8. napján aláírásra került.

Az új településterv készítése során ezért lehetőség nyílik a település jelenlegi szabályozásának átfogó felülvizsgálatára, valamint annak meghatározására, hogy a következő időszakban milyen mértékű és jellegű beépítés, területhasználat és fejlesztés szolgálja Badacsonytomaj hosszú távú érdekeit.

A változtatási tilalom elrendelésének célja

A változtatási tilalom olyan átmeneti településrendezési eszköz, amelynek célja, hogy a helyi építési szabályzat készítésének időszakában megakadályozza olyan változások bekövetkezését, amelyek a készülő szabályozás céljainak érvényesülését ellehetetleníthetik vagy jelentősen megnehezíthetik.

A változtatási tilalom elrendelésének szükségessége elsősorban abból fakad, hogy az új településterv elkészítésének időszakában a jelenleg hatályos szabályozás alapján olyan építési, telekalakítási vagy egyéb értéknövelő változtatások valósulhatnak meg, amelyek később már kialakult állapotként nehezen vagy csak jelentős érdeksérelem, illetve költség mellett lennének megváltoztathatók.

A jelenlegi szabályozás felülvizsgálata során különösen indokolt áttekinteni a beépítés intenzitását, a rendeltetési egységek számának és az épületek méretének szabályozását, a parkolási és közlekedési igényeket, a közmű-infrastruktúra terhelését, valamint a településképi és tájképi szempontokat.

A településen az elmúlt időszakban érzékelhetővé vált a beépítési és fejlesztési igény növekedése. Ez önmagában kedvező gazdasági folyamat is lehet, ugyanakkor a fejlesztések mennyisége és intenzitása szükségessé teszi annak vizsgálatát, hogy a település jelenlegi szabályozása megfelelően biztosítja-e a település hosszú távú értékeinek és élhetőségének megőrzését.

Különösen fontos kérdés a rendeltetési egységek számának, illetve az intenzívebb, több önálló rendeltetési egységet eredményező beépítéseknek a vizsgálata. A készülő településtervben indokolt meghatározni azokat a kereteket, amelyek között a turisztikai és egyéb fejlesztések a település infrastruktúrájának teherbíró képességével, a helyi lakosság érdekeivel, valamint a település épített és természeti környezetének védelmével összhangban valósulhatnak meg.

A változtatási tilalom célja ezért nem a fejlesztések általános megakadályozása, hanem annak biztosítása, hogy az új településterv elfogadásáig ne alakuljanak ki olyan visszafordíthatatlan vagy nehezen visszafordítható állapotok, amelyek a készülő szabályozás mozgásterét indokolatlanul beszűkítik.

A változtatási tilalom jogszabályi keretei

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 85. § (1) bekezdése alapján az önkormányzat képviselő-testülete önkormányzati rendeletben változtatási tilalmat állapíthat meg.

A törvény 85. § (3) bekezdése ugyanakkor fontos garanciális követelményt állapít meg:

„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 jogszabály ezen rendelkezése alapján a Képviselő-testületnek nemcsak azt kell mérlegelnie, hogy a változtatási tilalom alkalmas-e az új településterv készítésének védelmére, hanem azt is, hogy a tilalom milyen területi kiterjedésben és milyen időtartamban szükséges.

A 2023. évi C. törvény 86. § (1) bekezdése alapján a helyi építési szabályzat készítésének időszakára – a településtervezési szerződés megkötésétől a helyi építési szabályzatról szóló rendelet hatálybalépéséig, de legfeljebb három évre – az érintett területre változtatási tilalom írható elő.

A változtatási tilalom alatt a 86. § (4) bekezdése alapján – a törvényben meghatározott kivételekkel – telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, elbontani, továbbá

más, hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

Ez azt jelenti, hogy a változtatási tilalom nem kizárólag az új építésekre vonatkozik, hanem az érintett ingatlanokon bizonyos értéknövelő változtatásokat, korszerűsítéseket és felújításokat is akadályozhat.

Ugyanakkor a 85. § (4) bekezdése meghatározza azokat az eseteket, amelyekre a tilalom nem terjed ki, így különösen a tilalom hatálybalépésekor hatályos hatósági engedély vagy tudomásulvétel alapján megvalósuló munkákat, a korábban gyakorolt használat folytatását, valamint az élet-, egészség-, köz- és vagyonbiztonságot szolgáló kármegelőzési és kárelhárítási tevékenységet.

A változtatási tilalom előnyei

A változtatási tilalom legfontosabb előnye, hogy átmeneti védelmet biztosíthat az új településterv készítésének időszakában.

Ennek keretében:

- megakadályozható, hogy a jelenlegi szabályozás alapján olyan új beépítések és értéknövelő változtatások valósuljanak meg, amelyek a készülő településterv céljaival később ellentétesnek bizonyulnak;
- biztosítható, hogy az új településterv készítése során a településfejlesztési és településrendezési szempontok megfelelően érvényesüljenek;
- lehetőség nyílik a beépítési intenzitás, a rendeltetési egységek száma, a közlekedési és parkolási igények, valamint a közmű-infrastruktúra terhelhetőségének átfogó vizsgálatára;
- csökkenthető annak veszélye, hogy az új szabályozás elkészülte előtt olyan kialakult állapot jöjjön létre, amely később már jelentősen korlátozza az önkormányzat településrendezési lehetőségeit;
- elősegíthető a település épített és természeti értékeinek, valamint sajátos településkarakterének hosszú távú megőrzése.

A változtatási tilalom tehát az új településterv elkészítésének időszakában egyfajta „átmeneti védelmet” jelenthet a településrendezési célok számára.

A változtatási tilalom hátrányai és kockázatai

A változtatási tilalom ugyanakkor az érintett ingatlantulajdonosok és az önkormányzat számára is jelentős korlátozással jár.

A tilalom következtében:

- az ingatlantulajdonosok fejlesztési és értéknövelési lehetőségei beszűkülhetnek;
- egyes ingatlanok korszerűsítése, felújítása vagy új célú hasznosítása elhalasztható;
- a tervezett magánberuházások megvalósítása bizonytalanná válhat;
- az ingatlanok értéknövelő fejlesztései a tilalom időtartama alatt korlátozottak lehetnek;
- a beruházások elhalasztása gazdasági hátrányt okozhat;
- a pályázati forrásból vagy egyéb támogatással tervezett beruházások időzítése is veszélybe kerülhet;
- a tilalom az önkormányzat saját beruházásait is korlátozhatja;
- a településen beruházni szándékozó gazdasági szereplők egy része a tilalom miatt elhalaszthatja döntését.

A változtatási tilalom ezért nem tekinthető kizárólag szakmai vagy szabályozástechnikai kérdésnek: annak ingatlantulajdonosi, gazdasági, településfejlesztési és önkormányzati beruházási következményei is vannak.

A Képviselő-testületnek ezért különösen körültekintően kell mérlegelnie, hogy az új településterv védelméhez milyen mértékű korlátozás szükséges.

A teljes közigazgatási területre történő kiterjesztés indokoltsága

A változtatási tilalom teljes közigazgatási területre történő elrendelése a lehető legszélesebb területi korlátozást jelenti.

Ennek alkalmazása akkor indokolható, ha a településrendezési felülvizsgálat olyan átfogó kérdéseket érint, amelyek nem kizárólag egy-egy településrészre korlátozódnak, hanem a település egészének fejlődési irányát, beépítési struktúráját és területhasználatát érintik.

Badacsonytomaj esetében az új településterv készítése során nem egyetlen településrész vagy egyetlen beruházás szabályozásának felülvizsgálata történik. Az új településtervnek a teljes település jövőbeli fejlődési kereteit kell meghatároznia.

A felülvizsgálatnak ezért ki kell terjednie többek között:

- a beépítésre szánt területek felülvizsgálatára;
- a beépítési intenzitás és az építési lehetőségek meghatározására;
- a különböző területhasználatok közötti megfelelő egyensúly kialakítására;
- a lakó-, üdülő-, gazdasági, turisztikai és egyéb funkciók összehangolására;
- a rendeltetési egységek számának és az intenzívebb beépítéseknek a szabályozására;
- a közlekedési és parkolási igényekre;
- a közmű-infrastruktúra terhelhetőségére;
- a településképi és tájképi értékek védelmére;
- a hegyoldalak és a szőlőterületek sajátos karakterének megőrzésére;
- a település hosszú távú turisztikai és gazdasági fejlődésének településrendezési feltételeire.

E szempontok együttes vizsgálata alapján a változtatási tilalom teljes közigazgatási területre történő elrendelése mellett szólhat az az érv, hogy a készülő új szabályozás valamennyi településrészt érintheti, és a településrendezési döntések egymással összefüggő rendszert alkotnak.

A konkrét kivételek szükségessége

A változtatási tilalom széles körű korlátozó hatására tekintettel indokolt azon, már folyamatban lévő vagy közérdekből megvalósítandó beruházások, illetve fejlesztések kivételének biztosítása, amelyeknek a tilalom alóli kivonása nélkül a település számára aránytalan hátrány keletkezne, ilyen:

Lakóövezeteknél

A már meglévő lakóépületek a rendeltetési egységek számának és hasznos alapterületének növekedésével nem járó, felújítására és energetikai korszerűsítésére vonatkozó építési tevékenységekre.

Badacsonyi strandfejlesztés

A Badacsonyi strand fejlesztése támogatási szerződés alapján megvalósuló beruházás. A projekt megvalósítása érdekében a jelenlegi építési engedély lejártá miatt új építési engedély megszerzése szükséges.

A beruházás támogatási jogviszonyhoz kötött, folyamatban lévő projekt, amelynek megvalósítása az önkormányzat számára jelentős gazdasági és közösségi érdek. A változtatási tilalom olyan alkalmazása, amely az új engedély megszerzését vagy a beruházás megvalósítását akadályozná, a már előkészített és támogatással rendelkező fejlesztés megvalósítását veszélyeztetné.

Ezért indokolt a változtatási tilalom alól kifejezetten kivonni a Badacsonyi strandfejlesztés területét.

Keresztúry-ház felújítása

Az önkormányzat tervei között szerepel az ún. Keresztúry-ház felújítása.

A felújítás ugyan engedélyhez nem kötött tevékenységként tervezett, azonban a változtatási tilalom a hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött értéknövelő változtatásokat is korlátozhatja. Ezért az önkormányzat saját beruházásának megvalósítása a tilalom fennállása alatt akadályba ütközhet.

A Keresztúry-ház felújítása már tervezett önkormányzati beruházás, ezért annak megvalósítása érdekében indokolt külön kivételt biztosítani.

Hírközlési építmények

A település megfelelő hírközlési lefedettségének biztosítása közérdek. Badacsonytomajon jelenleg folyamatban van olyan módosítási eljárás, amelynek célja hírközlési torony, illetve az ahhoz kapcsolódó hírközlési építmény elhelyezhetőségének biztosítása.

A változtatási tilalom elrendelése nem eredményezheti azt, hogy a folyamatban lévő településrendezési eljárás eredményeként szükségessé váló hírközlési infrastruktúra megvalósítása ellehetetlenüljön.

A megfelelő hírközlési lefedettség a lakosság, az intézmények, a vállalkozások, a turizmus, valamint a köz- és vagyonbiztonság szempontjából is jelentős közérdek. Ezért indokolt a változtatási tilalom alól kivonni a folyamatban lévő módosítási eljáráshoz kapcsolódó, a település hírközlési lefedettségének biztosításához szükséges hírközlési építmények elhelyezését és az ahhoz szükséges építési, engedélyezési és egyéb eljárásokat.

Összegzés

A változtatási tilalom elrendelése az új településterv készítésének időszakában lehetőséget biztosít arra, hogy a településrendezési célok meghatározása és az új szabályozás kialakítása előtt ne alakuljanak ki olyan állapotok, amelyek a későbbi szabályozás lehetőségeit jelentősen beszűkítik.

A tilalom ugyanakkor jelentős korlátozást jelent az ingatlantulajdonosok, a gazdasági szereplők és az önkormányzat számára is. Emiatt az elrendelés szükségességét és területi kiterjedését a Képviselő-

testületnek a 2023. évi C. törvény 85. § (3) bekezdésében foglalt szükségességi és arányossági követelményre figyelemmel kell mérlegelnie.

A döntés során ezért nemcsak a változtatási tilalom településrendezési előnyeit, hanem annak tulajdonosi, gazdasági, önkormányzati és fejlesztési hátrányait is figyelembe kell venni.

A teljes közigazgatási területre kiterjedő változtatási tilalom alkalmazása mellett szólhat, hogy az új településterv a település egészének fejlődési kereteit határozza meg, és az egyes településrészek szabályozási kérdései egymással összefüggnek. A Képviselő-testületnek ugyanakkor mérlegelnie kell azt is, hogy ugyanezen célok kisebb területi korlátozással elérhetők-e.

A változtatási tilalom ezért kizárólag az új településterv elkészítésének időszakára, a feltétlenül szükséges mértékben és időtartamra alkalmazható, és azt meg kell szüntetni, ha az elrendelés alapjául szolgáló okok már nem állnak fenn.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg, a változtatási tilalom szükségességét, területi kiterjedését, előnyeit és hátrányait mérlegelje, és a rendelet megalkotásáról hozzon döntést.

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.

Badacsonytomaj, 2026. október 01.

Tisztelettel:

Hartai Béla
polgármester

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján Badacsonytomaj Város Önkormányzata Képviselő-testületének a változtatási tilalom elrendeléséről szóló önkormányzati rendeletéhez kapcsolódó előzetes hatásvizsgálat eredményéről az alábbi tájékoztatást adom:

1. Társadalmi hatás

A változtatási tilalom az érintett ingatlantulajdonosok építési, fejlesztési és egyes értéknövelő változtatási lehetőségeit korlátozza. A korlátozás ugyanakkor az új településterv elkészítésének időszakában a településrendezési célok érvényesülését és a későbbi szabályozás mozgásterének megőrzését szolgálhatja.

2. Gazdasági, költségvetési hatás

A rendeletnek gazdasági hatása van. A változtatási tilalom egyes magán- és önkormányzati beruházások megvalósítását, illetve időzítését korlátozhatja, továbbá az érintett ingatlanok értéknövelő fejlesztési lehetőségeit is befolyásolhatja.

A rendelet ugyanakkor hozzájárulhat ahhoz, hogy a készülő új településterv elfogadásáig ne valósuljanak meg olyan fejlesztések, amelyek a későbbi településrendezési célokkal ellentétesek vagy azok érvényesítését jelentősen megnehezítik.

A már folyamatban lévő, illetve közérdekű beruházások közül a rendelet kivételt biztosít a Badacsonyi strandfejlesztés, az ún. Keresztúry-ház felújítása, valamint a település hírközlési lefedettségének biztosításához szükséges, a folyamatban lévő módosítási eljárással érintett hírközlési építmények tekintetében.

3. Környezeti és egészségügyi hatás

A rendelet közvetlen környezeti és egészségügyi hatása nem jelentős. Közvetett hatásként értékelhető ugyanakkor, hogy a változtatási tilalom az új településterv elkészítésének időszakában hozzájárulhat a település táji, településképi és környezeti értékeinek megőrzéséhez.

4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatás

A rendelet megalkotása és alkalmazása a Polgármesteri Hivatal számára többlet-adminisztrációval járhat, különösen a tilalommal érintett ingatlanokkal és az egyes kivételi körökkel kapcsolatos tájékoztatás, valamint az alkalmazás során felmerülő ügyintézés tekintetében.

5. A jogszabály megalkotásának szükségessége

A rendelet megalkotása nem kötelező. A változtatási tilalom alkalmazásáról a Képviselő-testület a készülő új településterv előkészítésének időszakára vonatkozóan, a településrendezési érdekek és az érintettekre gyakorolt korlátozó hatások mérlegelése alapján dönt.

6. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi és pénzügyi feltételek

A rendelet végrehajtásához szükséges személyi, tárgyi és pénzügyi feltételek a Polgármesteri Hivatal szervezetén belül rendelkezésre állnak.