



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Vácrátóti
Polgármesteri Hivatal

Érkezett:

2026 AUG 11.

Iktatószám:

VR/1382-1/2026

előadó

Ügyiratszám: PE/030/01293-2/2026.

Tárgy: törvényességi felhívás

Ügyintéző: dr. Patus Patrik

Hiv. szám:

Telefon: (1) 235-1712

Melléklet:

Vácrátót Község Önkormányzat

Képviselő-testülete részére

Vácrátót

Tisztelt Képviselő-testület!

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 132. § (1) bekezdés a) pontjában a kormányhivatal számára biztosított törvényességi felügyeleti jogkörben eljárva [a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 31. § a) pontjában foglalt felhatalmazásra figyelemmel], az Mötv. 132. § (3) bekezdés b) pontja alapján vizsgáltam, hogy Vácrátót Község Önkormányzat Képviselő-testületének a település területén elrendelt változtatási tilalomról szóló 6/2026. (V. 7.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) megfelel-e a jogszabályokban előírtaknak. Vizsgálatom alapján az alábbi

törvényességi felhívással

élek.

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 85. § (1)-(3) bekezdéseiben foglaltak szerint önkormányzati rendeletben a helyi önkormányzat képviselő-testülete pontosan körülhatárolt területre változtatási tilalmat, illetve telekalakítási és építési tilalmat állapíthat meg. Az elrendelt tilalomról, korlátozásról vagy ezek megszüntetéséről a települési önkormányzat képviselő-testülete (a fővárosban a fővárosi önkormányzat közgyűlése, illetve a kerületi önkormányzat képviselő-testülete) a főjegyző, illetve a jegyző útján tájékoztatja az érintetteket. 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 telekalakítási és építési tilalom felülvizsgálatát a helyi építési szabályzat módosításával együtt el kell végezni. A változtatási tilalom időtartamára a 86. § (2) bekezdésében foglaltak az irányadók.

A Méptv. 86. § (1)-(2) bekezdéseiben foglaltak 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 a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő. A változtatási tilalom – ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet rövidebb időről nem rendelkezik – három év eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik. A változtatási tilalom megszűnését követő két éven belül a változtatási tilalommal érintett területre, építési telekre vagy telekre változtatási, valamint telekalakítási és építési tilalmat nem lehet elrendelni.

A Kúria Köf.5.067/2024/4. számú határozatában kimondta, hogy a Méptv. alapján változtatási tilalom a szükséges időtartamra rendelhető el, mely legfeljebb az elrendeléstől számított 3 évig állhat fenn az érintett ingatlanokon, még abban az esetben is, amennyiben a helyi építési szabályzat felülvizsgálata ezen időtartamon belül nem fejeződött be. A változtatási tilalom három év elteltével külön rendelkezés nélkül ex lege megszűnik. A változtatási tilalmat a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra kell korlátozni, a település egészére történt elrendelése nem jogszerű, akként sem, hogy a tilalmat valamennyi, a településen fekvő ingatlanra rendeli el az önkormányzat.

A „feltétlenül szükséges mérték” a Kúria megítélése szerint nem csak (a fentiekben kifejtett) időbeli, hanem területi korlátozást is jelent a következők szerint. A Méptv. 81. § (1) bekezdése alapján az önkormányzat a helyi építési szabályzatban a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket állapít meg. Erre tekintettel a Méptv. értelmében a helyi építési szabályzat legkisebb szabályozási területi egysége a telek. Mivel a változtatási tilalom a helyi építési szabályzat készítésének vagy módosításának időszakára rendelhető el, így a változtatási tilalom területi hatálya tekintetében is a telek minősül a legkisebb szabályozási területi egységnek.

Az Alkotmánybíróság 125/2008. (X. 17.) AB határozatában rögzítette, hogy a változtatási tilalom célja, az építési szabályozás meghatározó átalakítása előtt egy adott terület megóvása attól, hogy azon visszafordíthatatlan beavatkozások történjenek. Az elrendeléshez az arra vonatkozó konkrét adatok, bizonyítékok hiányában, hogy az érintett ingatlanon tervez-e a tulajdonos ilyen irányú változtatást végrehajtani (absztrakt veszély), önmagában nem elégséges ok arra, hogy az érintett ingatlanra változtatási tilalmat rendeljen el az önkormányzat.

Az Ör. 1. számú melléklete változtatási tilalmat rendelt el Vácrátót község beépítésre szánt övezeteinek, valamint egyes beépítésre nem szánt övezeteinek ingatlanaira.

Figyelemmel arra, hogy az Ör. a Méptv. 81. § (1) bekezdésében foglalt, valamint a Kúria határozatában értelmezett rendelkezésekkel ellentétesen rendelt el változtatási tilalmat Vácrátót község beépítésre szánt övezeteire, továbbá egyes beépítésre nem szánt övezeteire is, a tilalom a szükséges és indokolt mértéket meghaladóan, gyakorlatilag a teljes település területére kiterjed. Ennek következtében a rendelet valamennyi érintett ingatlan vonatkozásában törvénysértőnek minősül. Az Ör. továbbá az Mötv. 9. §-ában foglalt követelmények sérelmével, rendeletalkotási jogkörét annak társadalmi rendeltetésével ellentétesen gyakorolta.

Az Mötv. 134. § (1) bekezdése első mondatában foglaltak alapján felhívom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a felhívást, annak kézbesítését követő

30 napon belül

tűzze napirendjére, és a jelzett törvénysértést az Ör. hatályon kívül helyezésével szüntesse meg.

Az Mötv. 134. § (1) bekezdés második mondatában meghatározott törvényi kötelezettségnek eleget téve vizsgálják meg a törvényességi felhívásban foglaltakat és az annak alapján tett intézkedésről vagy egyet nem értésükről a Pest Vármegyei Kormányhivatal részére – a fentiekben megadott határidőn belül – írásban adjanak tájékoztatást.

Szükségesnek tartom jelezni, hogy az Mötv. 134. § (2) bekezdése alapján a megadott határidő eredménytelen leteltét követően a törvényességi felügyeleti eljárás körébe tartozó egyéb eszközeinek alkalmazásáról mérlegelési jogkörömben hozok döntést.

Felhívom a figyelmet arra, hogy a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletének részletes szabályairól szóló 119/2012. (VI. 26.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rend.) 8. § (4) bekezdésében foglaltak szerint, amennyiben a jogszabálysértés megszüntetésére biztosított határidő alatt a jogszabálysértés nem szüntethető meg, a határidő további 30 nappal meghosszabbítható.

A határidő meghosszabbítására az érintett képviselő-testület erre irányuló, a Korm. rend. 5. § (1) bekezdésében meghatározott informatikai rendszerbe (Nemzeti Jogszabálytár Törvényességi Felügyelet Írásbeli Kapcsolattartás Modul) a törvényességi felhívásban megadott határidő lejártát megelőzően feltöltött, indokolt kérelme alapján kerülhet sor.

Budapest, elektronikus időbélyegző szerint

A főispán helyett eljáró főigazgató helyett eljáró

dr. Fehér Edina
igazgató

**Dr. Fehér
Edina**

Digitálisan aláírta: Dr.
Fehér Edina
Dátum: 2026.07.21
14:36:31 +02'00'



A dokumentum elektronikusan hitelesített.
2026.07.21 15:44:29
Pest Vármegyei Kormányhivatal
Kiadmányozta: TFIK TFIK

Igazgató
1052 Budapest, Városház u. 7.
Telefon: (06-1) 485-6900; KRID: 622343718
E-mail: hivatal@pest.gov.hu
Web: www.pvkh.hu



TÖRVÉNYESSÉGI FELÜGYELET ÍRÁSBELI KAPCSOLATTARTÁS MODUL

Ügyszám: 202643187		Hivatal: Vácrátót Község Önkormányzata	
Felelős: Magyar Márton Csaba, Dr. Magyar-Zsolnay Attila István, dr. Patus Patrik András, dr. Bekő Claudia		Rendeletek: -	Címkék: Törvényességi felhívás
Indítás dátuma: 2026.07.21.		Határidő: 2026.08.20.	
Tárgy: Tájékoztatás törvényességi felhívásról			
Feltöltés: Vörös Valéria	Feltöltés dátuma: 2026.07.21. - 15:46	Fogadás: Matyó Anikó	Fogadás dátuma: 2026.07.23. - 07:54
Üzenettípus: Törvényességi felügyeleti eljárás		Intézkedés: Törvényességi felhívás 08-23-16	
Üzenet: Tisztelt Polgármester Úr! Csatoltan küldöm dr. Fehér Edina igazgató asszony PE/030/01293-3/2026. számú törvényességi felhívását. Tisztelettel: Vörös Valéria titkársági szakügyintéző			
Érkeztetés/iktatás:	-	-	-
Csatolmányok:			
1293-3_Vácrátót_TF kísérő-változtatási tilalom.pdf	-	-	-
1293-2_Vácrátót_TF-változtatási tilalom.pdf	-	-	-



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/030/01293-3/2026.

Ügyintéző: dr. Patus Patrik

Telefon: (1) 235-1712

Tárgy: tájékoztatás törvényességi felhívásról

Hiv. szám:

Melléklet: 1 pld. törvényességi felhívás

Spiegelhalter László részére

polgármester

Vácrátót Község Önkormányzata

Vácrátót

Petőfi tér 3.

2163

Tisztelt Polgármester Úr!

A helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletének részletes szabályairól szóló 119/2012. (VI. 26.) Korm. rendelet 7. § a) pontja alapján tájékoztatásul megküldöm Önnek a Képviselő-testülethez intézett, PE/030/01293-2/2026. számú törvényességi felhívásomat.

Kérem Tisztelt Polgármester Urat, hogy a fenti jogszabályhely által előírt kötelezettségre figyelemmel szíveskedjék tájékoztatni a képviselő-testületet a törvényességi felhívás tartalmáról.

Kérem továbbá, hogy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 134. § (1) bekezdés második mondatában meghatározott törvényi kötelezettség alapján a képviselő-testület által tett intézkedésről vagy a testület egyet nem értéséről a törvényességi felhívásban megadott határidőn belül írásban adjon tájékoztatást a Pest Vármegyei Kormányhivatal részére.

Budapest, elektronikus időbélyegző szerint

A főispán helyett eljáró főigazgató helyett eljáró

dr. Fehér Edina
igazgató

**Dr. Fehér
Edina**

Digitálisan aláírta: Dr.
Fehér Edina
Dátum: 2026.07.21
14:36:49 +02'00'



A dokumentum elektronikus hitelesített.
2026.07.21 15:43:57
Pest Vármegyei Kormányhivatal
Kiadmányozta: TFIK TFIK

Igazgató
1052 Budapest, Városház u. 7.
Telefon: (06-1) 485-6900; KRID: 622343718
E-mail: hivatal@pest.gov.hu
Web: www.pvkh.hu



Vácrátót Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2026. (V.07.) önkormányzati rendelete

változtatási tilalom elrendeléséről

[1] A rendelet célja, hogy Vácrátót Község Önkormányzat Képviselő-testülete változtatási tilalmat rendeljen el a hatályos helyi építési szabályzata szerinti építési övezetekre.

[2] Vácrátót Község Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 85. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a következőket rendeli el:

1. §

Vácrátót Község Önkormányzat Képviselő-testülete **változtatási tilalmat** rendel el Vácrátót Község *helyi építési szabályzatáról* szóló 4/2020.(II.19.) számú rendelete szerint, a település területén található 1. mellékletben feltüntetett, beépítésre szánt, falusias lakóterületre (Lf), kertvárosias lakóterületre (Lke), településközpont vegyes területre (Vt), a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre (Gksz), továbbá a belterületen fekvő különleges idegenforgalmi (Kbid) területre a településrendezési eszközök módosításának idejére.

2. §

Az 1. § szerinti változtatási tilalom nem terjed ki:

- azokra az önkormányzat által megvalósítandó, vagy általa támogatott változtatásokra, melyek közérdekű célra irányulnak vagy közérdekű célt tartalmaznak,
- a már meglévő lakóépületek -lakóegység szám növekedésével nem járó- lakhatási célú, legfeljebb 15 négyzetméter hasznos alapterülettel történő bővítése, felújítása, energetikai korszerűsítése.
- kerítés építése, átalakítása.

3. §

Ez a rendelet a településrendezési eszközök módosításának hatálybalépése napján, de legkésőbb e rendelet hatályba lépésének napjától számított három év elteltével, hatályát veszti.

4. §

Ez a rendelet 2026. május 8-án lép hatályba.

Vácrátót, 2026.05. 07.

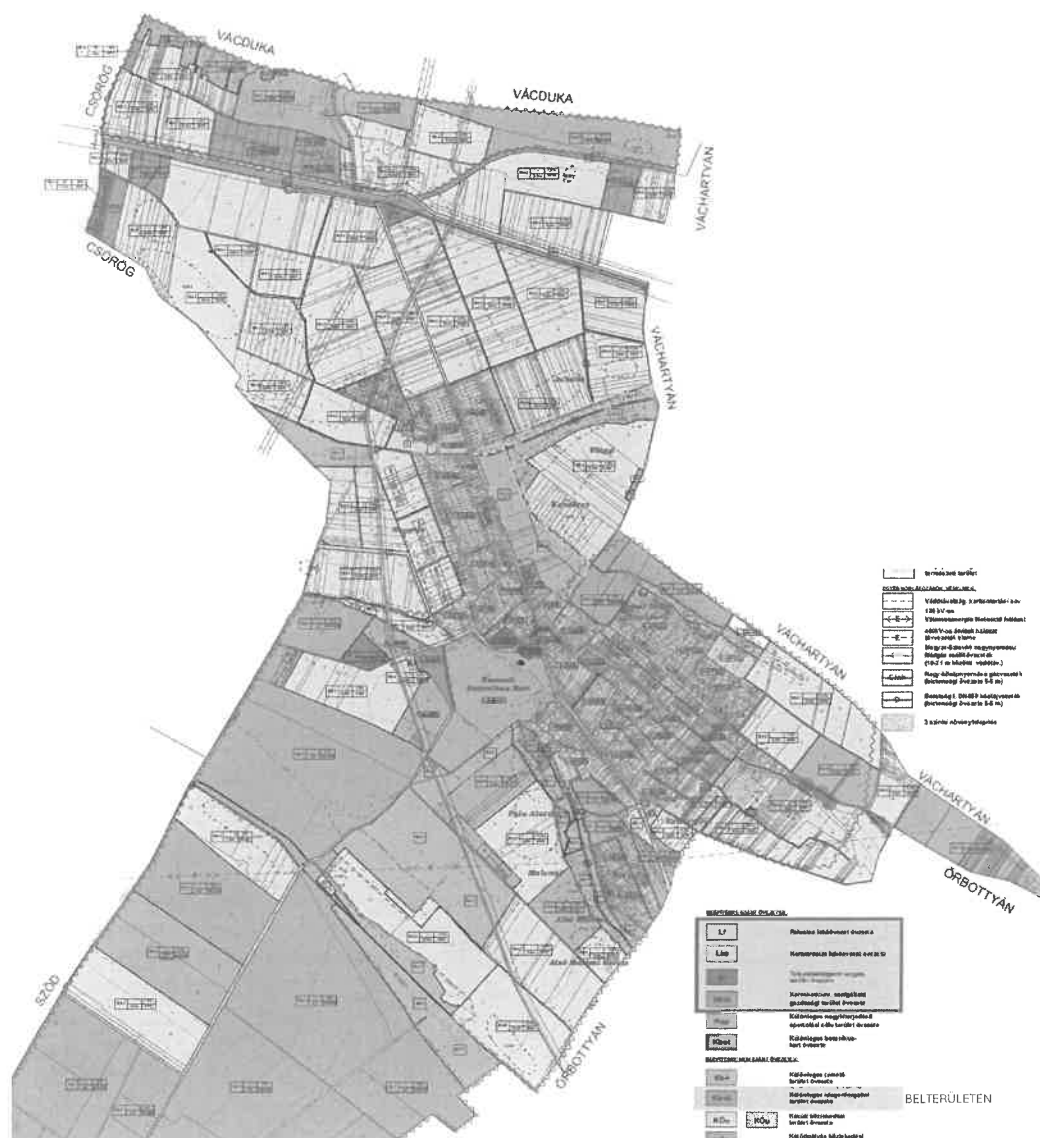
Spiegelhalter László
polgármester

Matyó Anikó
jegyző

A rendeletet a mai napon kihirdettem: 2026.05.07. Matyó Anikó, jegyző

1. melléklet az 6/2026. (V.07.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 1.szmelléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)



Végső előterjesztői indokolás

A jelenleg hatályos rendezési terv 2020-ban került elfogadásra, majd egy 2022 évében indított módosítása a hosszan elhúzódó szakhatósági, partnerségi egyeztetések okán 2025 évében került lezárásra. Ebben az időszakban alapjaiban változott meg a jogi környezet - magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban Méptv.), az OTÉK helyett TÉKA, TEZIR és több a településrendezést érintő kormányrendelet is -, amely alapjaiban is szükségessé teszi Vácrátót község számára is a településfejlesztési és településrendezési kérdések újragondolását a jelenleg készülő településtervben. Annak érdekében, hogy a jelenleg is zajló lakóingatlan építések okán már jelentkező problémákat - közüzemi hálózatok kapacitása, a közutak terheltsége, gépjármű elhelyezés jelentős közterületi igénye, közellátás és a közintézmények túlterheltsége - részben kezelni lehessen és településünk élhetőségét biztosítani tudjuk, változtatási tilalom elrendelése vált szükségessé.

Vácrátót Polgármesteri Hivatal
2163 Vácrátót, Petőfi tér 3., levélcím: 2163 Vácrátót, Pf. 2/1
Tel: 28/360-012, e-mail: vacratotph@vacratot.hu

Iktatószám: VR/ 1382 -2 /2026.

Ügyintéző: Matyó Anikó

Tárgy: jogszabálysértés megszüntetésére biztosított határidő meghosszabbítása iránti kérelem

dr. Fehér Edina részére
igazgató

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Igazgató

1052 Budapest
Városház u. 7.

Tisztelt Igazgató Asszony!

Alulírott Spiegelhalter László, polgármester, ezúton jogszabálysértés megszüntetésére biztosított határidő meghosszabbítása iránti kérelmet terjeszték elő.

Vácrátót Község Önkormányzat Képviselő-testülete változtatási tilalom elrendeléséről alkotott 6/2026.(V.7.) számon helyi rendeletet, melyre PE/030/01293-2/2026. számon kaptuk meg a törvényességi felhívást, a kézbesítést követő 30 napos határidő megjelölésével.

Tekintettel arra, hogy a testület ülészsünetet tart és a képviselők is a nyári szabadságukat töltik, a határidő 30 meghosszabbítását szeretném kérni. A következő képviselő-testületi ülés szeptember hónapban kerül összehívásra, melyen a helyi rendelet hatályon kívül helyezését napirendre tűzzük.

Egyúttal a változtatási tilalom helyi elrendelésével kapcsolatban szeretnénk egyeztetési lehetőséget kérni, mint felügyeleti szervtől, akár személyesen, akár video chat formájában. Szándékunk a változtatási tilalom ismételt elrendelése természetesen olyan tartalommal, hogy az további törvényességi felhívásra ne adjon okot.

Együttműködését előre is köszönöm. Szíves válaszát várom.

Vácrátót, 2026. augusztus 14.

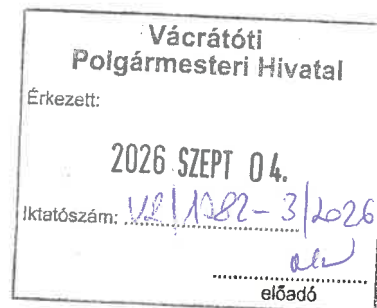
Maradok tisztelettel:

Spiegelhalter
Spiegelhalter László
polgármester





PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL



Ügyiratszám: PE/030/01293-7/2026.

Ügyintéző: dr. Patus Patrik

Telefon: (1) 235-1712

Tárgy: határidő meghosszabbítása

Hiv. szám: VR/1382-2/2026.

Melléklet:

Spiegelhalter László részére

polgármester

Vácrátót Község Önkormányzata

Vácrátót

Petőfi tér 3.

2163

Tisztelt Polgármester Úr!

Ezúton szeretném tájékoztatni arról, hogy a PE/030/01293-2/2026. számú törvényességi felhívásban megállapított határidőt a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletének részletes szabályairól szóló 119/2012. (VI. 26.) Korm. rendelet 8. § (4) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján további 30 nappal

2026. szeptember 20-ig

meghosszabbítom.

A törvényességi felügyeleti eljárás e szakaszában a Kormányhivatal állásfoglalást nem bocsáthat ki.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 134. § (1) bekezdés második mondata alapján a törvényességi felhívásban foglaltak alapján tett intézkedésről vagy egyet nem értéséről a Pest Vármegyei Kormányhivatal részére – a fentiekben megadott határidőn belül – írásban adjanak tájékoztatást.

Szükségesnek tartom jelezni, hogy az Mötv. 134. § (2) bekezdése alapján a megadott határidő eredménytelen leteltét követően a törvényességi felügyeleti eljárás körébe tartozó egyéb eszközeinek alkalmazásáról mérlegelési jogkörömben hozok döntést.

Budapest, elektronikus időbélyegző szerint

A főispán helyett eljáró főigazgató helyett eljáró

Dr. Fehér

Edina

dr. Fehér Edina

igazgató

Digitálisan aláírta:
Dr. Fehér Edina
Dátum: 2026.09.01
07:58:28 +02'00'



A dokumentum elektronikus hitelesített.
2026.09.01 14:00:27
Pest Vármegyei Kormányhivatal
Kiadmányozta: TFIK TFIK

Igazgató

1052 Budapest, Városház u. 7.
Telefon: (06-1) 485-6900; KRID: 622343718
E-mail: hivatal@pest.gov.hu
Web: www.pvkh.hu



TÖRVÉNYESSÉGI FELÜGYELET ÍRÁSBELI KAPCSOLATTARTÁS MODUL

Ügyszám: 202648099		Hivatal: Vácrátót Község Önkormányzata	
Felelős: Magyar Márton Csaba, Dr. Magyar-Zsolnay Attila István, dr. Bekő Claudia, dr. Patus Patrik András		Rendeletek: -	Címkék: határidő hosszabbítás
Indítás dátuma: 2026.09.01.		Határidő: 2026.09.20.	
Tárgy: Határidő hosszabbítás			
Feltöltés: Vörös Valéria	Feltöltés dátuma: 2026.09.01. - 14:01	Fogadás: Matyó Anikó	Fogadás dátuma: 2026.09.02. - 10:18
Üzenettípus: Határidő-hosszabbítás		Intézkedés: Határidő-hosszabbítás	
Üzenet: Tisztelt Polgármester Úr! Csatoltan küldöm PE/030/01293-7/2026. számú határidő hosszabbításról szóló értesítőnket. Tisztelettel: Vörös Valéria titkársági szakügyintéző			
Érkeztetés/iktatás:	-	-	
Csatolmányok:			
1293-7-_Vácrátót_tf határidő hosszabbítás.pdf	-	-	