

Gutorfölde Község Polgármestere  
8951 Gutorfölde, Dózsa utca 1.  
Telefon: +36-92/461-001  
E-mail: jegyzo.bak@zalaszam.hu

---

Ügyiratszám: Gf/143-9/2026.

## MEGHÍVÓ

Gutorfölde Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2026. október 21. napján (szerdán) 15.30 órakor soros, nyilvános képviselő-testületi ülést tart, melyre ezúton tisztelettel meghívom.

**Ülés helye:** Önkormányzat hivatali helyisége, 8951 Gutorfölde, Dózsa utca 1.

### NAPIREND:

- 1./ Dr. Huszár Péter Tamás alkotmányjogi panasza.  
Előterjesztő: Farkasné Kis Klaudia polgármester
- 2./ Zala Megyei Kormányhivatal Kormány megbízott törvényességi felhívásának tárgyalása.  
Előterjesztő: Farkasné Kis Klaudia polgármester
- 3./ Gutorfölde Helyi Építési Szabályzatról szóló 2/2008. (II. 6.) önkormányzati rendelet állattartó épületek elhelyezésének szabályozása érdekében történő módosításának elindítása.  
Előterjesztő: Farkasné Kis Klaudia polgármester
- 4./ Gutorfölde Kossuth utca 52. sz. alatti lakóépület helyi védelmének megszüntetése érdekében a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet módosításának elindítása  
Előterjesztő: Farkasné Kis Klaudia polgármester
- 5./ Gróznér Szilárd Gutorfölde, zártkert 1276 hrsz.-ú ingatlan megvásárlásával, bérletével kapcsolatos szándéknyilatkozata.  
Előterjesztő: Farkasné Kis Klaudia polgármester

A napirend fontosságára való tekintettel kérem, hogy az ülésen feltétlenül szíveskedjen megjelenni!

Gutorfölde, 2026. október 14.

Tisztelettel:



*Farkasné Kis Klaudia*  
**Farkasné Kis Klaudia**  
polgármester

## ELŐTERJESZTÉS

### 1. Napirend

**Gutorfölde Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2026. október 21. napján megtartásra kerülő soros, nyilvános képviselő-testületi ülésének 1. napirendi pontjához.**

Előterjesztés tárgya: Dr. Huszár Péter Tamás alkotmányjogi panasza.  
Előterjesztés készítője: Novák Adél kirendeltségvezető  
Előterjesztő: Farkasné Kis Klaudia polgármester  
Döntés formája: Képviselő-testületi határozat  
Melléklet: Alkotmánybíróság megkeresése és indítvány

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Az Alkotmánybíróság a IV/440-5/2026. számú végzésével megkereste az önkormányzatot Gutorfölde Község Önkormányzata Képviselő-testületének a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 9/2025. (VIII. 14.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) kapcsán.

Dr. Huszár Péter Tamás ügyfél indítványt nyújtott be az Alkotmánybírósághoz, mely az előterjesztés melléklete. Az Alkotmánybíróság megkereste az önkormányzatot, tájékoztatást kérve az indítvánnyal kapcsolatos álláspontjáról.

Kérem a Tisztelt a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozatot meghozni szíveskedjen!

### Határozati javaslat:

.../2026. (X. 21.) Képviselő-testületi határozat

Gutorfölde Község Önkormányzata Képviselő-testülete az Alkotmánybíróság IV/440-5/2026. számú végzésében foglaltakat megtárgyalta, arra az alábbi állásfoglalást adja:

.....  
A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a döntésről tájékoztassa az Alkotmánybíróságot.

Határidő: Azonnal

Felelős: Gutorfölde Község Önkormányzata Képviselő-testülete

Gutorfölde, 2026. október 14.



|                                                              |                      |
|--------------------------------------------------------------|----------------------|
| Bakl Közös Önkormányzati Hivatal<br>Gutorföldi Kirendeltsége |                      |
| Érk.:                                                        | 2026 OKT 06.         |
| Szám:                                                        | 47/1353-1/2026 Mell: |
| Érkeztetőszám:                                               | 3572                 |
| Ügyintéző:                                                   | KOZMEL MARC          |

fil,

2026. 10. 06.

Novák A

(elbír)

DR. SZABÓ MARCEL  
ALKOTMÁNYBÍRÓ

Alkotmánybíróság

1015 Budapest, Donáti u. 35-45.

1535 Budapest, Pf. 773.

Ügyszám: IV/440-5/2026.  
melléklet: indítvány másolata

Farkasné Kis Klaudia  
Polgármester Asszony  
részére

Gutorfölde Község Önkormányzata

GUTORFÖLDE  
Dózsa utca 1.  
8951

Tisztelt Polgármester Asszony!

Az Alkotmánybíróság előtt IV/440/2026. számon folyamatban levő, Gutorfölde Község Önkormányzata Képviselő-testületének a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 9/2025. (VIII. 14.) önkormányzati rendelete alaptörvény-ellenességének megállapítására és megsemmisítésére irányuló alkotmányjogi panasz-eljárásban az Alkotmánybíróság az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CL. törvény 57. § (2) bekezdése és az Alkotmánybíróság Ügyrendjének 36. § (3) bekezdése alapján meghozta az alábbi

### **végzést:**

Az Alkotmánybíróság az indítvány másolatát megküldi, egyben felkéri az Önkormányzatot, hogy jelen végzés kézhezvételétől számított *15 napon belül* tájékoztassa az Alkotmánybíróságot az indítvánnyal kapcsolatos álláspontjáról általában, és különösen az alábbi kérdésekben:

1. Milyen, a 9/2025. (VIII. 14.) önkormányzati rendelet megalkotásakor fennálló körülmények és településrendezési szempontok indokolták, hogy a lakossági tiltakozásra tekintettel változtatási tilalom kerüljön elrendelésre?
2. Milyen szempontok alapján határozta meg az Önkormányzat a változtatási tilalom területi hatályát az Lf-1 övezeten belül? A rendelet preambulumban foglalt célok fényében miért kifejezetten a 135. és 139. hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan rendelték el a változtatási tilalmat, és az e területen tervezett istálló megépítésének korlátozása miként kapcsolódik a preambulumban megjelölt szabályozási célokhoz?
3. Mi az Önkormányzat álláspontja az indítvány azon érvelésével kapcsolatban, amely szerint a 9/2025. (VIII. 14.) önkormányzati rendelet megalkotása nem általános településrendezési cél megvalósítását szolgálta, hanem az indítványozóhoz köthető ingatlanokon tervezett konkrét beruházás megakadályozására irányult, és az érintett ingatlanoknak az Lf-1 övezet más ingatlanaitól eltérő szabályozása ezért önkényes különbségtételt valósít meg?
3. Az Alkotmánybíróság rendelkezésére áll a rendelet mellett a 2025. augusztus 8. napján kelt napirendi előterjesztés és a 2025. augusztus 13. napján megtartott képviselő-testületi ülésről készült jegyzőkönyv. Kérjük megküldeni a rendelet megalkotásakor rendelkezésre álló, a fenti körülmények és a változtatási tilalom területi lehatárolásának indokaira vonatkozó egyéb dokumentumokat (különösen a rendelet-tervezet előterjesztését és a hatásvizsgálatot).

Budapest, 2026. október 1.

Tisztelettel,



A kiadmány hiteféül:

*Dr. Szabó Marcel s. k.,*  
előadó alkotmánybíró

Dr. Gere Dávid Mihály

1095 Budapest  
Soroksári út 18. 2/29.  
K.A.S.Z.: 36060633



david.gere@gmail.com

06 30 441 20 48

ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG

TV/ 0 0 0 0 0 / 00

2026 JAN 27.

|         |         |         |
|---------|---------|---------|
| ELJÁRÁS | ELJÁRÁS | ELJÁRÁS |
| 1       | 2       | 3       |

Tisztelt Alkotmánybíróság!

Alkotmánybíróság

Tárgy: Alkotmányjogi panasz

Alulírott **Dr. Huszár Péter Tamás** (anya neve:  
., lakcím:  
igazolt jogi képviselőm,

született:

.) mellékelten csatolt meghatalmazással

ügyvéd (székhely:

telefon:

e-mail:

elektronikus elérhetőség:

cegkapu, K.A.S.Z.:

útján

### alkotmányjogi panasszal élek

az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLII. törvény (a továbbiakban, mint Abtv.) 26. § (2) bekezdése alapján és kérem a Tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy állapítsa meg, hogy **Gutorföldre Község Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2025. (VIII. 14.) önkormányzati rendelete** (a továbbiakban, mint **Rendelet**) alaptörvény-ellenes és azt az Abtv. 41. § (1) bekezdése alapján semmisítse meg.

Kérelmem alapjaként az alábbiakat kívánom előadni.

#### 1. Az indítványozói jogosultság

1. Az alkotmányjogi panaszt az Abtv. 26. § (2) bekezdése alapján terjesztem elő, amely szerint az érintett személy az Alkotmánybíróság eljárását akkor kezdeményezheti az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés c) pontja alapján, ha az alaptörvény-ellenes jogszabály rendelkezésének alkalmazása vagy hatályosulása folytán közvetlenül, bírói döntés nélkül következett be a jogsérelem, és nincs a jogsérelem orvoslására szolgáló jogorvoslati eljárás, vagy a jogorvoslati lehetőségeit az indítványozó már kimerítette.

2. A Rendelet két, Gutorfölde területén található ingatlan, a Gutorfölde Belterület 135 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 8951 Gutorfölde, Ady utca 22. szám alatt található és a Gutorfölde Belterület 139 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 8951 Gutorfölde, Ady utca 20. szám alatt található ingatlanok (a továbbiakban együtt, mint **Ingatlanok**) vonatkozásában tartalmaz rendelkezéseket. Utóbbi ingatlan kizárólagos tulajdonomban áll, előbbi ingatlant pedig ténylegesen én és családom használjuk, az a tulajdonomban álló ingatlannal szomszédos ingatlan, jelenleg is folyamatban van ezen ingatlan tekintetében is az 1/1 arányú tulajdoni hányadom elbirtoklás jogcímen történő megszerzése iránti eljárás. Önmagában azonban azáltal, hogy a Rendeletben nevesített Gutorfölde Belterület 139 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlanok jelenleg is kizárólagos tulajdonosa vagyok, kétséget kizáróan megállapítható az, hogy a Rendelet eredményeként engem, mint tulajdonost ér közvetlen jogsérelem, melyre tekintettel érintettségem és indítványozói jogosultságom megállapítható.

3. A Rendelet vonatkozásában az érintettség tehát egyértelműen személyes, mivel az csak és kizárólag az én tulajdonomban és használatomban álló Ingatlanokat érint, a tulajdonomban álló Ingatlanra vonatkozó rendelkezések alkalmazása okán az teljes egészében közvetlen is, továbbá aktuális, mivel a Rendelet még további közel három évig hatályos lenne, ha nem kerülne megállapításra, hogy alaptörvény-ellenes.

4. A kivételes alkotmányjogi panasz kapcsán az Alkotmánybíróság töretlen gyakorlata szerint az érintettségnek személyesnek, közvetlennek és aktuálisnak kell lennie (3110/2013. (VI. 4.) AB határozat, Indokolás [27], 3120/2015. (VII. 2.) AB végzés, Indokolás [55]), melyek mindegyike megállapítható az ingatlan tekintetében fennálló tulajdonjogom és a Rendeletnek az ingatlanra vonatkozó kifejezett rendelkezése okán.

## **II. Egyéb befogadhatósági kritériumoknak való megfelelés**

5. Az Abtv. 30. § (1) és (4) bekezdései az indítvány előterjesztésre határidőt állapítanak meg, melyek alapján az Abtv. 26. § (2) bekezdése szerinti alkotmányjogi panasszal az Alkotmánybíróság eljárásának megindítása az alaptörvény-ellenes jogszabály hatálybalépésétől számított száznolcvan napon belül lehetséges. A Rendelet 2025. augusztus 15. napján lépett hatályba, melyre tekintettel az alkotmányjogi panaszt a vonatkozó határidőn belül terjesztem elő.

6. A Rendelet Alaptörvénnyel való összhangjáról az Alkotmánybíróság mindeddig sem alkotmányjogi panasz, sem bírói kezdeményezés alapján nem hozott döntést, így az Abtv. 31. §-ában foglalt korlátozás nem képezi a panasz előterjesztésének akadályát.

7. Jelen beadvány az Abtv. 29. §-a szerinti alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdést vet fel. Álláspontom szerint az Alkotmánybíróságnak egyértelműen állást kell foglalnia a jelen ügyben megtámadotthoz hasonló, teljesen önkényes, kizárólag meghatározott személyek tulajdonában, illetve használatában álló, bármilyen más indokot nélkülöző, személyre szabott, illetőleg meghatározott személlyel szemben irányuló jogalkotás alkotmányellenessége vonatkozásában, e körben pedig kérdésként merül fel az is, hogy az emberi méltóságot sértő önkényes megkülönböztetést valósított-e meg a jogalkotó a támadott szabályozással.

8. Az Abtv. 52. § (5) bekezdése szerint az alkotmányjogi panasz eljárásokban az indítványozónak nyilatkoznia kell adatai kezelését illetően. Az Abtv. 57. § (1a) bekezdése és 68. §-a alapján hozzájárulok ahhoz, hogy az Alkotmánybíróság indítványom teljes egészében nyilvánosságra hozza.

### **III. A Rendelet és az általa okozott sérelmek bemutatása**

9. A jelen alkotmányjogi panaszban támadott jogszabályt Gutorfölde Önkormányzata az alábbi tartalommal fogadta el:

*Gutorfölde Község Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2025. (VIII. 14.) önkormányzati rendelete  
változtatási tilalom elrendeléséről  
Hatályos: 2025. 08. 15*

*[1] Gutorfölde Község Önkormányzata Képviselő-testülete a közösségi együttélés, a közegészségügyi, állategészségügyi, továbbá a környezetvédelmi szempontok mérlegelésével az állattartási épületek elhelyezését és a hozzá kapcsolódó trágyatárolást a helyi lakosság élhető környezetének kialakítása érdekében szabályozni kívánja.*

*[2] Gutorfölde Község Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdése, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. tv. 225. § (8) bekezdés 2. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:*

*1. § Gutorfölde Község Önkormányzata Képviselő-testülete változtatási tilalmat rendel el a Gutorfölde Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2008. (II. 6.) önkormányzati rendelet mellékletét képező szabályozási tervlapján megállapított If-1 jelű építési övezetben, a 135, 139 helyrajzi számok vonatkozásában, a helyi építési szabályzat módosításának időszakára, annak hatálybalépéséig, de legfeljebb e rendelet hatályba lépésétől számított 3 évig.*

*2. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.*

10. A Rendelet alapján az önkormányzat az állattartási épületek elhelyezését és a hozzá kapcsolódó trágyatárolást kívánja szabályozni, ezen szabályozást azonban kizárólag a korábban nevesített két ingatlan vonatkozásában tartotta szükségesnek, bármely más ingatlan tekintetében nem, ezen megkülönböztetésnek pedig indokát nem adta.

#### **IV. A Rendelet Alaptörvény-ellenessége**

11. Álláspontom szerint a Rendelet tekintetében megállapítható a törvény előtti egyenlőség sérelme, az általános diszkrimináció-tilalom sérelmére tekintettel (Alaptörvény XV. cikk (1) bekezdés), ezáltal pedig egyaránt megállapítható az Alaptörvény II. cikkének (emberi méltósághoz való jog) sérelme is.

12. A XV. cikk (1) és (2) bekezdésével kapcsolatos gyakorlatát az Alkotmánybíróság a 3206/2014. (VII. 21.) AB határozatban a következőképpen foglalta össze: az Alkotmánybíróság felidézi az Alaptörvény XV. cikk (1) bekezdésében foglalt általános egyenlőségi szabály értelmezése során kimunkált gyakorlatát, amely a jogrend valamennyi szabálya tekintetében azért biztosítja az egyenlően kezelés követelményét, mert az egyenlőség végső forrása az egyenlő emberi méltóság. A jogegyenlőség klauzulája a közhatalmat gyakorlók számára tehát azt az alkotmányos parancsot fogalmazza meg, hogy valamennyi személyt egyenlő méltóságuként kezeljenek, és szempontjaikat egyenlő mércével és méltányossággal mérjék. Ez a követelmény pedig az egész jogrendre kiterjed, ugyanis a közhatalmat gyakorlók kötelesek egyenlő elbánást biztosítani a joghatósága alá tartozó minden személy számára.

13. Ebből következik, hogy egy adott szabályozás abban az esetben nem felel meg az Alaptörvény XV. cikk (1) bekezdésében foglalt alkotmányos mércének, ha végső soron az emberi méltósághoz fűződő jogot sérti. Vagyis a jogegyenlőség elve nem bármilyen különbségtételt, hanem csupán az emberi méltóságot sértő megkülönböztetéseket tilalmazza. Alaptörvény-ellenes, vagyis emberi méltóságot sértő megkülönböztetés abban az esetben állapítható meg, ha a különbségtétel önkényes.

14. A hátránnyal járó különbségtétel az általános mérce szerint akkor minősül önkényesnek, ha nincs ésszerű, kellő súlyú alkotmányos indoka. Ennek ellenőrzéséhez elsődlegesen az intézkedés legitim célját szükséges vizsgálni.

15. Ezen kívül szükséges értékelni egyfelől azt, hogy az intézkedés alkalmas-e a legitim cél eléréséhez, másfelől pedig azt is, hogy az elérni kívánt, legitim cél által kijelölt személyek köre egybeesik-e az intézkedéssel érintett személyek körével. Mindezen szempontok nyújtanak lehetőséget annak eldöntéséhez, hogy egy különbségtétel önkényesnek, ésszerű indokot nélkülözőnek tekinthető-e (hasonlóan lásd: 42/2012. (XII. 20.) AB határozat, Indokolás [22], [24]–[27], [34]; megerősítette: 23/2013. (IX. 25.) AB határozat, Indokolás [87]).

16. A Rendelet sem legitim, sem egyéb okát nem adja annak, hogy az általa megjelölt célt, a helyi lakosság élhető környezetének kialakítása érdekében az állattartási épületek elhelyezésének és a hozzá kapcsolódó trágyatárolásnak a szabályozását miért kizárólag a Rendeletben megjelölt két ingatlan szabályozásával látja elérhetőnek a jogalkotó.

17. A jogalkotó fenti célja az emberi méltóságot érintő beavatkozás legitim céljaként szolgálhatna, a változtatási tilalom elrendelése pedig a cél elérésére általánosságban alkalmas lehet, ennek mindösszesen két, történetesen az én használatomban álló ingatlanra való alkalmazása azonban a beavatkozás alkalmasságát, valamint szükségességét és arányosságát meglehetősen vitássá teszi.

18. A Rendelet jelenlegi szövege alapján az általam használt Ingatlanok tekintetében változtatási tilalom hatálya alá kerültem, ugyanakkor az érintett Ingatlanokkal szomszédos ingatlanokra és azok tulajdonosaira és használóira ezen változtatási tilalom nem terjed ki és ők akár állattartó telepet, akár trágyatárolót is létesíthetnek, akár az Ady utca egésze kialakítható ilyen módon, kivéve az általam használt Ingatlanokat. Álláspontom szerint a Rendelet ezáltal kifejezetten személyem ellen irányul, legitim jogalkotói indok nélkül.

19. Ezen a ponton tehát a megkülönböztetés az egyenlő méltóságú, egyértelműen azonos jellegű és tulajdonságú ingatlanokat tulajdonló és használó személyek között az Alaptörvény II. cikkében foglalt emberi méltósághoz való jog sérelméhez vezet, ha az egyenlő méltóságban gyökerező törvény előtti egyenlőség sérelmét valósítja meg a jogalkotó.

20. A magyar alkotmánybíróági gyakorlatban az emberi méltósághoz való jog az ún. általános személyiségi jog megnyilvánulása. Az emberi méltósághoz való jog az általános személyiségvédelmi funkciójából eredően további külön nevesített jogokat – részjogosítványokat – is magában foglal, így például az önazonossághoz, az önrendelkezéshez való jogot, az általános cselekvési szabadságot, a magánszféra védelméhez való jogot. Az általános személyiségi jog jellegéből, anyajog mivoltából eredően az emberi méltósághoz való jog olyan szubszidiárius alapjog, amelyre mind az Alkotmánybíróság, mind más bíróságok minden esetben hivatkozhatnak az egyén autonómiájának védelmében, ha az adott tényállásra a konkrét, nevesített alapjogok egyike sem alkalmazható.

21. Az emberi méltóság minden tárgyi jog megalkotásánál és alkalmazásánál a legfőbb alkotmányos vezérlő elv, az alkotmányos alapjogok, értékek és kötelezettségek rendszerének a tényleges alapja. Az alapjogoknak anyagi tartalma van, és ez a tartalom az emberi méltóságból ered. Az egyes alapjogokat kifejezetten az emberi méltósággal, mint „anyajoggal” összefüggésben, azzal együtt, arra tekintettel kell értelmezni.

22. Állami beavatkozást megvalósító törvénynek egyensúlyt kell teremtenie a személyek jogmentes magánszféráját védő alapvető jogok és a törvényben megcélzott társadalmi, politikai, gazdasági érdekek között. Ezek egyoldalú, kizárólagos és differenciálatlan érvényesülésekor alapos okkal lehet hivatkozni az alapvető jogok, végső soron az emberi méltóság védelméhez való jog sérelmére. Ezen gyakorlat alapján álláspontom szerint teljesen egyértelmű, hogy jelen ügyben az emberi méltósághoz való jog sérelme is felmerül.

23. Jelen ügyben megállapítható, hogy a Rendelet Alaptörvény-ellenes, ugyanis az egyes Ingatlanok használatának korlátozása észszerű indokokat nélkülözően, önkényesen tett különbséget a jogalkotó. A különbségtétellel hátrány ért, nevezetesen azért, mert az azonos tulajdonságú és azonos területen fekvő ingatlanokat nem tudom azonos módon használni és hasznosítani, mint a rajtam kívüli ingatlantulajdonosok, mely különbségtételnek nincs alkotmányos indoka.

24. Tekintettel arra, hogy önkényes különbségtételt valósított meg a jogalkotó velem szemben, ezért kérem a Tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy állapítsa meg, hogy a Rendelet sérti az Alaptörvény XV. cikk (1) bekezdését, mivel diszkriminatív jogalkotási helyzetet idézett elő, ezzel egyidejűleg és ebből következően pedig a Rendelet sérti az Alaptörvény II. cikkében foglaltakat is.

## V. Melléklet

25. Az érintettség alátámasztására mellékelten csatolom a Rendelet hatálya alá tartozó, Gutorfőde Belterület 139 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan tulajdoni lapját, mely tulajdonjogomat, és ezáltal személyes, közvetlen és aktuális érintettségemet igazolja. Csatolom továbbá jogi képviselőm meghatalmazását a képviseleti jog igazolására.

Budapest, 2026. január 27.

Tisztelettel,

Dr. Huszár Péter Tamás  
képviselőben Dr. \_\_\_\_\_ ügyvéd

## ELŐTERJESZTÉS

## 2. Napirend

**Gutorfölde Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2026. október 21. napján megtartásra kerülő soros, nyilvános képviselő-testületi ülésének 2. napirendi pontjához.**

Előterjesztés tárgya: Zala Megyei Kormányhivatal Kormány megbízott törvényességi felhívásának tárgyalása.  
Előterjesztés készítője: Novák Adél kirendeltségvezető  
Előterjesztő: Farkasné Kis Klaudia polgármester  
Döntés formája: Képviselő-testületi határozat  
Melléklet: Törvényességi felhívás

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

A Zala Megyei Kormányhivatal a ZA/030/1345-7/2026. számú levelében törvényességi felhívással élt az alábbiak miatt:

Bejelentés érkezett a Zala Megyei Kormányhivatalhoz törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatásának kezdeményezésére Gutorfölde Község Önkormányzata Képviselő-testületének a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 9/2025. (VIII. 14.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) vonatkozásában.

A Kormányhivatal megállapította, hogy a Rendelet sérti a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 85-86. §-ait.

A felhívásban foglaltakat kérik megvizsgálni, a megtett intézkedésekről való tájékoztatási kötelezettség betartásával.

### Határozati javaslat:

.../2026. (X. 21.) Képviselő-testületi határozat

Gutorfölde Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Zala Megyei Kormányhivatal Kormány megbízottja törvényességi felhívását megtárgyalta, az abban foglaltakkal egyetért. Gutorfölde Község Önkormányzata a mulasztásban megnyilvánult jogsértést megszünteti.

Felkéri a jegyzőt, hogy a képviselő-testület döntéséről tájékoztassa a Zala Megyei Kormányhivatal Kormány megbízottját.

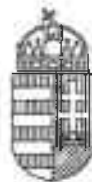
Határidő: Azonnal

Felelős: Gutorfölde Község Önkormányzata Képviselő-testülete

Bak, 2026. október 14.



*Farkasné Kis Klaudia*  
**Farkasné Kis Klaudia**  
polgármester



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Gutorfölde Község Önkormányzata  
Képviselő-testülete részére

Iktatószám: ZA/030/1345-7/2026.  
Ügyintéző: Vass Virág  
Telefon: 92/507-749  
E-mail: [torvenyesseg@zala.gov.hu](mailto:torvenyesseg@zala.gov.hu)

Tárgy: Törvényességi felhívás

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 132. § (1)-(3) bekezdéseiben biztosított törvényességi felügyeleti jogkörömben eljárva megvizsgáltam Gutorfölde Község Önkormányzata Képviselő-testületének a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 9/2025. (VIII. 14.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: Rendelet) és a megállapított jogszabálysértések miatt az Mötv. 134. § (1) bekezdése alapján

**törvényességi felhívással**

élek.

**I. Előzmény**

Bejelentés érkezett a Zala Vármegyei Kormányhivatalhoz törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatásának kezdeményezésére a Rendelet vonatkozásában.

A bejelentésben foglaltak szerint „A Rendelet mindenekelőtt azért törvénysértő, mert nélkülözi a jogszabály fogalmi alapját képező normatív, általános és absztrakt jelleget.[...] A tilalom így nem általános, absztrakt magatartási szabály, hanem egyetlen, előre pontosan ismert személy két konkrét ingatlanára, egyetlen folyamatban lévő ügy megakadályozására szabott, címzetthez kötött döntés.”

A bejelentő előadta továbbá, hogy „a Rendelet 1. §-a is ehhez igazodva, kifejezetten „a helyi építési szabályzat módosításának időszakára, annak hatálybalépéséig” rendeli el a tilalmat – vagyis a Rendelet a saját szövege szerint egy folyamatban lévő helyi építési szabályzat-módosítás fennállását feltételezi. Ilyen folyamat azonban nincs. Az Önkormányzat hatályos helyi építési szabályzata változatlanul a 2/2008. (II. 6.) önkormányzati rendelet, és sem az Önkormányzat hivatalos honlapján ([www.gutorfolde.hu](http://www.gutorfolde.hu)), sem más nyilvánosan hozzáférhető forrásban nincs semmilyen nyoma folyamatban lévő helyi építési szabályzat módosításának.”

A Kormányhivatal az Mötv. 133. § (1) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva a fentiek tekintetében információt kért Gutorfölde Község Önkormányzata polgármesterétől (a továbbiakban: Polgármester).

A Polgármester válaszlevelében arról tájékoztatót, hogy „A Rendelettel kapcsolatban megkeresés Gutorfölde Község Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) felé nem érkezett. Gutorfölde Község Önkormányzata Képviselő-testületének Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2008. (II. 6.) Önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: HÉSZ) módosításával kapcsolatban a teendőkre, az eljárás menetére vonatkozóan a főépítéssel az egyeztetés megtörtént, jelenleg nem tart még konkrét szakaszban.”

FŐISPÁN

## II. Vonatkozó jogszabályi előírások

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 84. § (1) bekezdése alapján a településrendezési feladatok megvalósítását a következő sajátos jogintézmények biztosítják:

a) a telekalakítási és építési tilalom, valamint a változtatási tilalom.

A Méptv. 85. § (3) bekezdése kimondja, hogy 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) bekezdése szerint 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 Rendelet 1. §-a alapján Gutorfőde Község Önkormányzata Képviselő-testülete változtatási tilalmat rendel el a Gutorfőde Helyi Építési Szabályzatról szóló 2/2008. (II. 6.) önkormányzati rendelet mellékletét képező szabályozási tervlapján megállapított Lf-1 jelű építési övezetben, a 135, 139 helyrajzi számok vonatkozásában, a helyi építési szabályzat módosításának időszakára, annak hatálybalépéséig, de legfeljebb e rendelet hatályba lépésétől számított 3 évig.

A HÉSZ módosítására irányuló jogalkotási eljárás megindítása szempontjából irányadó továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet.) 59. § (2) bekezdésének a) pontja, amely szerint a településterv, kézikönyv készítését és módosítását, valamint a településképi rendelet módosítását az önkormányzat képviselő-testületének a készítés vagy módosítás tényét, tartalmazó döntése alapozza meg.

Ugyanezen szakasz (4) bekezdése szerint a településterv készítése és módosítása a (2) bekezdés szerinti képviselő-testületi döntés megszületésétől tekinthető folyamatban lévőnek.

## III. Kapcsolódó döntések

- A Kúria Önkormányzati Tanácsának Köf.5.067/2024/4. számú határozata:

„I. A 2023. évi C. törvény alapján változtatási tilalom az érintett területre **a helyi építési szabályzat készítésének időszakára annak hatálybalépéséig**, de legfeljebb három évre rendelhető el. A változtatási tilalom – ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet rövidebb időről nem rendelkezik – három év eltelte után külön rendelkezés nélkül, ex lege 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.

II. 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 Kúria Önkormányzati Tanácsának Köf.5.006/2022/5. számú határozata:

„A változtatási tilalom – az idézett törvényi szabályokból következően –rendkívül szorosan kötődik a helyi építési szabályzat tervezéséhez. A változtatási tilalom az építési szabályzat megalkotásához kötődő, ezért járulékos, a szabályzat megalkotásától függő, a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmény, olyan, az építési tevékenységek jelentős részét korlátozó eszköz, mely e függő természete folytán önmagában, a feltételek fennállása nélkül nem vezethető be. Ez a tilalom az építési szabályzat tervezésétől, mindenekelőtt a tervezési terület lehatárolásától, az pedig a megfelelő tervezési szerződéstől függ.

Mivel változtatási tilalom az Étv. 20. § (1) bekezdés a) pontja alapján az érintett területre rendelhető el, az érintett terület tehát az építési szabályzat megalkotásának vagy a hatályos szabályozás módosításának tervezési területe.

I. A helyi építési szabályzat módosításának időszakára is elrendelhető változtatási tilalom. A változtatási tilalom alapjául szolgáló rendezési tervmódosítás elkészítéséhez szükséges szakági tervezőt az eljárás kezdetén be kell vonni az eljárásba.

II. A változtatási tilalom elrendelésének az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 21. § (1) bekezdése szerinti előfeltétele az írásos településrendezési szerződés megléte. A megfelelő jogosultsággal rendelkező tervezővel (szakági tervezővel) való szerződéskötés nélküli jogalkotás a rendelet egészének a megalkotási feltételek hiánya miatti törvénybe ütközését eredményezi. A jogalkotási eljárás szabályainak megsértése főszabály szerint közjogi érvénytelenségre vezet."

- A Kúria Önkormányzati Tanácsának Köf.5.014/2026/6. számú határozata:

**„A Méptv. alapján változtatási tilalom az érintett területre a helyi építési szabályzat készítésének időszakára annak hatálybalépéséig, de legfeljebb három évre rendelhető el. A változtatási tilalom önkormányzati rendelettel történő ismételt elrendelése ugyanazon területre sérti a Méptv. 85-86.§-ait.”**

#### **IV. Kormányhivatal megállapításai**

A Kormányhivatal álláspontja szerint a változtatási tilalom önmagában, HÉSZ készítése vagy módosítása nélkül nem rendelhető el jogszerűen, ugyanis a változtatási tilalom nem önálló, a HÉSZ módosításától független településrendezési eszköz, hanem a jogalkotó által kifejezetten a HÉSZ megalkotásának időszakához kapcsolt jogintézmény. A képviselő-testület kizárólag akkor rendelhet el változtatási tilalmat, amikor új HÉSZ készítése vagy módosítása van folyamatban.

A HÉSZ módosítása vagy készítése akkor tekinthető folyamatban lévőnek, ha az önkormányzat képviselő-testülete döntést hozott a folyamat megindításáról, amely kifejezetten kimondja a HÉSZ módosításának vagy új szabályzat készítésének elrendelését, meghatározza annak célját és a tervezéssel érintett területet.

**A Kormányhivatal – a rendelkezésére álló dokumentumok, valamint a Polgármester tájékoztatása alapján – megállapította, hogy a változtatási tilalommal érintett terület vonatkozásában HÉSZ- módosítás jelenleg nincs folyamatban.**

**Fentiek alapján a Kormányhivatal megállapította, hogy Gutorfölde Község Önkormányzata Képviselő-testületének a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 9/2025. (VIII. 14.) önkormányzati rendelete sérti a Méptv. 85-86. §-ait.**

Az Möt. 134. § (1) bekezdése értelmében, ha a kormányhivatal jogszabálysértést észlel, a törvényességi felügyelet körében legalább harminc napos határidő tűzésével felhívja az érintettet annak megszüntetésére. Az érintett a felhívásban foglaltakat köteles megvizsgálni és a megadott határidőn belül az annak alapján tett intézkedéséről vagy egyet nem értéséről a kormányhivatalt írásban tájékoztatni.

Fentiek alapján felhívásban foglaltakat a képviselő-testület megvizsgálni, és a megadott 30 napos határidőn belül – a Nemzeti Jogszabálytár Törvényességi Felügyelet Írásbeli Kapcsolattartás Modul felületén – a megtett intézkedésekről vagy egyet nem értéséről a kormányhivatalt írásban tájékoztatni köteles.

**Zalaegerszeg, az elektronikus aláírás időbélyegzője szerint**

Tisztelettel:

**Dr. Cseresnyés Béla**  
főispán



A dokumentum elektronikus hitelesített  
2026.09.24. 08:55:13  
Zala Vármegyei Kormányhivatal  
Kadományozza: TFIK TFIK

**Gutorföldre Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2026. október 21. napján megtartásra kerülő soros, nyilvános képviselő-testületi ülése 3. napirendi pontjának előterjesztéséhez.**

|                          |                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Előterjesztés tárgya:    | Gutorföldre Helyi Építési Szabályzatról szóló 2/2008. (II. 6.) önkormányzati rendelet állattartó épületek elhelyezésének szabályozása érdekében történő módosításának elindítása. |
| Előterjesztés készítője: | Salamon Henrietta jegyző                                                                                                                                                          |
| Előterjesztő:            | Farkasné Kis Klaudia polgármester                                                                                                                                                 |
| Döntés formája:          | Képviselő-testületi határozat/ Önkormányzati rendelet                                                                                                                             |
| Melléklet:               | főépítési feljegyzés                                                                                                                                                              |

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A községben az állattartó épületek elhelyezésére vonatkozóan – néhány építési övezet kivételével – nem rendelkezik a helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ). A HÉSZ a készítésének idején nem is szabályozhatta, hiszen akkor még önálló önkormányzati rendelet volt hatályban az állattartásra vonatkozóan. Néhány helyi lakos az állattartást olyan módon műveli, hogy az a lakókönyezete számára jelentősen zavaró hatású. Az egységes szabályozási rendszer, egységes követelmények bevezetése érdekében – miután magasabb szintű jogszabály ezt ma már a HÉSZ keretei között teszi lehetővé – a HÉSZ módosítását kezdeményezem az állattartó épületek elhelyezésének szabályozása érdekében.

Gutorföldre Község Önkormányzata Képviselő-testülete részére a tárgyi napirenddel kapcsolatosan az önkormányzat jogszabályi kötelezettségeiről, lehetőségeiről az alábbi tájékoztatást adom:

1.

Az élelmiszerláncokról és a hatósági felügyeletről szóló 2008. évi XLVI. törvény 6. § (6) bekezdése tiltja a mezőgazdasági haszonállatokra vonatkozó korlátozó önkormányzati szabályozást, kimondja, hogy mezőgazdasági haszonállat tartása önkormányzati rendeletben nem korlátozható. A mezőgazdasági haszonállat tartása 2012. október 1-jétől önkormányzati rendeletben nem korlátozható! Az Alaptörvény 31. cikk (3) bekezdése értelmében az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes. Jogszabálysértő az az önkormányzati rendelet, amely más jogszabálynak az adott tárgykörre vonatkozó tiltó szabálya ellenére e tárgykörben szabályoz.

A haszonállattartás szabályai Magyarországon több jogszabályban is rögzítve vannak, melyek a közegészségügyet, a környezetvédelmet, a közbiztonságot, az állatvédelmet, az állategészségügyet és az építésügyet érintik.

Az állattartónak kötelessége gondoskodni arról, hogy az állatok tartása ne okozzon kárt másoknak, ne zavarja a szomszédok nyugalmát, és ne sértse a környezetvédelmi előírásokat, azzal, hogy az önkormányzat helyben nem jogosult a szabályozásra, ugyanúgy be kell tartani az állategészségügyi, közegészségügyi, állatjóléti, környezetvédelmi, illetve természetvédelmi szabályokat, előírásokat. Az állatokat megfelelő körülmények között kell tartani, etetni, itatni, és gondoskodni kell egészségükről. Az állatok elhelyezésére szolgáló épületek csak építési engedéllyel létesíthetők, be kell tartani a védőtávolságokat a lakóépületektől, kutaktól és

vízvezetékektől. A trágya tárolására szolgáló építményeknek is meg kell felelni a védőtávolsági előírásoknak, gondoskodni kell a szaghatások minimalizálásáról. Az állattartás nem zavarhatja a szomszédok nyugalma, és nem okozhat kárt a szomszédos ingatlanokban. Az állatokat rendszeresen ellenőriztetni kell állatorvossal, és a betegségek megelőzésére és kezelésére is gondot kell fordítani.

2.

Az önkormányzatok számára 2013. január 1-től az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) 36. § (5) bekezdése lehetővé teszi, hogy „az állattartó építmények elhelyezésének feltételeit – a közegészségügyi és az állategészségügyi, továbbá a környezetvédelmi követelmények figyelembevételével – a helyi építési szabályzat állapíthatja meg.”

Gutorföldre Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2008 (II.6.) önkormányzati rendelete Gutorföldre Helyi Építési Szabályzatáról, 2008. február 6-án lépett hatályba, felülvizsgálata indokolt.

Gutorföldre Község Önkormányzata a lakossági igényeket szem előtt tartva, a közösségi együttélés alapvető szabályainak betartását támogatva kívánja az állattartó épületek elhelyezését szabályozni.

A HÉSZ módosítás elindításához a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 59. § (2) bekezdése megállapítja a képviselő-testületi döntés tartalmát.

*„59. § (2) A településtervezési kézikönyv készítését és módosítását, valamint a településképi rendelet módosítását az önkormányzat képviselő-testületének*

*a) a készítés vagy módosítás tényét,*

*b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,*

*c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és*

*d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés, a kézikönyv és a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló elfogadását*

*tartalmazó döntése alapozza meg.”*

A rendelkezés értelmében esetünkben a képviselő-testületnek több pontban kell döntést hoznia. Az első a HÉSZ módosítás elhatározása, a másik a főépítési feljegyzés elfogadása. A többi pont nem releváns esetünkben. A települési főépítész a leendő településtervező számára megállapította a kidolgozandó megalapozó vizsgálat és altámasztó javaslat tartalmát, amire vonatkozóan a feljegyzést elkészítette. A feljegyzés az előterjesztés mellékletét képezi.

Az építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) 135. § (1) bekezdése megállapítja, hogy „a 2012. augusztus 6-án hatályos településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. számú melléklete figyelembevételével készíti el.” Ebben az időállapotban az OTÉK még úgy rendelkezik, hogy „az állattartás céljára szolgáló épületek, helyiségek és melléképítmények építési telken való elhelyezésénél irányadó védőtávolságokat és más építési feltételeket – a közegészségügyi és az állategészségügyi, továbbá a környezetvédelmi követelmények meghatározásával – az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendeletben kell megállapítani.” Ez a HÉSZ tervezett módosításánál jelenleg kedvezőtlen és az állattartást szabályozó törvényekkel ellentmondásos is, ezért alkalmazása nem lehetséges.

Megoldás a TÉKA 135. § (5) bekezdése, ami lehetővé teszi, hogy „a településrendezési eszköz módosítása során a képviselő-testület külön döntésével az (1)–(3) bekezdésben foglaltaktól eltérően rendelkezhet arról, hogy a településtervét az I–V. Fejezetben, valamint az 1–6. mellékletben foglaltaknak megfelelően készíti el vagy módosítja, illetve a településrendezési eszközét ennek megfelelően módosítja. Ilyen esetben valamennyi módosítással érintett rendelkezést e rendeletben foglaltaknak megfelelően kell módosítani.” Ezzel a legújabb hatályos jogszabály alkalmazhatóvá válik, és lehetővé teszi az állattartó épületek elhelyezésének szabályozását.

A Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata az érintett szakhatóságokon, hivatalokon túl a lakosság bevonásával történik. Az egyeztetési eljárás lefolytatásához településtervezőt kell megbízni a tervdokumentáció elkészítésével. A tervező kiválasztása a kezdő döntés után is történhet. A beérkezett árajánlatok alapján a beszerzési szabályzatban foglaltaknak megfelelően kerül kiválasztásra a tervező személye.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen!

### **HATÁROZATI JAVASLAT:**

**Gutorfölde Helyi Építési Szabályzatról szóló 2/2008. (II. 6.) önkormányzati rendelet állattartó épületek elhelyezésének szabályozása érdekében történő módosításának elindításáról**

**Gutorfölde Község Önkormányzatának Képviselő-testülete**

1. elhatározza, hogy módosítja a hatályos, 2/2008 (II. 6.) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzatát az állattartó épületek elhelyezésének szabályozása érdekében;
2. elfogadja a települési főépítész által összeállított feljegyzést, mely meghatározza a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát;
3. úgy dönt, hogy a helyi építési szabályzatot a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet I–V. fejezetben és 1–6. mellékletben foglaltaknak megfelelően kéri módosítani;
4. felhatalmazza a polgármestert a helyi építési szabályzat módosítás egyeztetési és elfogadási eljárásának lefolytatására, a folyamat során keletkező dokumentumok aláírására, továbbá a szükséges nyilatkozatok és intézkedések megtételére.

Felelős: polgármester, főépítész

Határidő: folyamatos

Értesül: tervező

Bak, 2026. október 15.



Salamon Henrietta sk.  
jegyző



Gutorföldre Község Önkormányzata  
települési főépítész  
8951 Gutorföldre  
Dózsa Gy. utca 1.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Gutorföldre község hatályos helyi építési szabályzatának módosítása szükséges a községben az állattartó épületek elhelyezésének szabályozása érdekében.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.). 7. § (7) bekezdés alapján a tervdokumentáció megalapozó vizsgálatának és alátámasztó javaslatának tartalmi követelményeit - figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire - a települési főépítész határozza meg.

A tervdokumentáció kidolgozandó **megalapozó vizsgálatának** tartalmát az Eljr. 1. mellékletének tartalmi követelményeit figyelembe véve az alábbiakban állapítom meg:

1. Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok
2. Területrendezési követelmények
3. Tervi előzmények
4. Az épített környezet vizsgálata

A tervdokumentációban kidolgozandó **alátámasztó javaslatának** tartalmát az Eljr. 2. mellékletének tartalmi követelményeit figyelembe véve az alábbiakban állapítom meg:

1. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója
2. Településrendezési javaslat
3. A módosítással érintett területek bemutatása
4. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

Az Eljr. 1. és 2. mellékletében meghatározott további tartalmi követelmények kidolgozása a módosítási szándékok tekintetében nem szükséges, a kialakult állapot alapján nem releváns. A tervező a munkarészeket a módosítás várható hatásának figyelembevételével kiegészítheti.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a feljegyzést elfogadni szíveskedjen!

Bak, 2026. október 15.

  
Fércsák Ágnes  
települési főépítész

**Gutorföldre Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2026. október 21. napján  
megtartásra kerülő soros, nyilvános képviselő-testületi ülése 4. napirendi pontjának  
előterjesztéséhez.**

|                          |                                                                                                                                                                             |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Előterjesztés tárgya:    | Gutorföldre Kossuth utca 52. sz. alatti lakóépület helyi védelmének megszüntetése érdekében a településképi védelmről szóló önkormányzati rendelet módosításának elindítása |
| Előterjesztés készítője: | Novák Adél kirendeltségvezető                                                                                                                                               |
| Előterjesztő:            | Farkasné Kis Klaudia polgármester                                                                                                                                           |
| Döntés formája:          | Képviselő-testületi határozat/ Önkormányzati rendelet                                                                                                                       |
| Melléklet:               | Főépítési szakmai összefoglaló                                                                                                                                              |

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Krassóy Szilvia vételi ajánlatot nyújtott be önkormányzatunkhoz. A képviselő-testület megtárgyalta az ajánlatot és az 50/2026. (VII. 29.) Képviselő-testületi határozatával az eladásról döntött.

Az ingatlanon jelenleg egy elhagyatott lakóépület áll, mely a településképi védelmről szóló 14/2017. (XII. 14.) rendeletünk (továbbiakban: TKR) 1. mellékletének 23. sora alapján helyi védelemben részesített. A lakóépületre készült értébecsléséből kiderül, hogy az épület állapota romos.

Ahhoz, hogy az épület elbontható legyen, a TKR 7. § (2) bekezdése akként rendelkezik, hogy a védelmet meg kell szüntetni. A TKR 3. §-a szabályozza a védelem megszüntetésének kezdeményezését. A védelem megszüntetése a képviselő-testület hatáskörébe tartozik, és rendeletmódosítással történhet.

Települési főépítészünk az értébecslés, mint értékvizsgálat alapján szintén megállapította, hogy az épület állapota olyan mértékben leromlott, hogy annak helyreállítása irreálisan nagy költséget jelentene. A védelem megszüntetése megalapozott.

A védelem akkor szűnik meg, amikor a TKR módosítását a képviselő-testület elfogadja. Az elfogadást megelőzi egy egyeztetési eljárás, amit önkormányzatunknak a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) alapján le kell folytatnia.

Az eljárás megindításához szükség van egy döntésre, melynek tartalmát az Eljr. 59. § (2) bekezdése határozza meg. Eszerint:

*„(2) A településterv, kézikönyv készítését és módosítását, valamint a településképi rendelet módosítását az önkormányzat képviselő-testületének*

*a) a készítés vagy módosítás tényét,*

*b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,*

*c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és*

*d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés, a kézikönyv és a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg."*

Esetünkben a TKR módosítás tényéről és a főépítész szakmai összefoglalójának elfogadásáról kell döntenünk.

A TKR módosításához külön tervező bevonása nem szükséges, a települési főépítész a rendeletmódosítás előkészítését elvégzi. A főépítész havi díjazásán túl többlet költséget nem jelent önkormányzatunk számára.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen!

### **HATÁROZATI JAVASLAT:**

**Gutorfölde Kossuth utca 52. sz. alatti lakóépület helyi védelmének megszüntetése érdekében a településképi védelméről szóló önkormányzati rendelet módosításának elindításáról**

**Gutorfölde Község Önkormányzatának Képviselő-testülete**

1. elhatározza, hogy módosítja a hatályos, 14/2017. (XII. 14.) önkormányzati rendelettel elfogadott településképi védelméről szóló rendeletet a Gutorfölde, Kossuth utca 52. sz. alatti lakóépület helyi védettségének megszüntetése érdekében;
2. elfogadja a települési főépítész által elkészített szakmai összefoglalót;
3. felhatalmazza a polgármestert a rendeletmódosítás egyeztetési és elfogadási eljárásának lefolytatására, a folyamat során keletkező dokumentumok aláírására, továbbá a szükséges nyilatkozatok és intézkedések megtételére.

Felelős: polgármester, főépítész

Határidő: folyamatos

Értesül: -

Bak, 2026. október 15.



**Salamon Henrietta sk.**  
**jegyző**

## ELŐTERJESZTÉS

**Gutorfölde Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. október 21. napján megtartásra kerülő soros, nyilvános képviselő-testületi ülésére.**

Előterjesztés tárgya: Gróznér Szilárd Gutorfölde, zártkert 1276 hrsz.-ú ingatlan megvásárlásával, bérletével kapcsolatos szándéknyilatkozata.  
Előterjesztés készítője: Novák Adél kirendeltségvezető  
Előterjesztő: Farkasné Kis Klaudia polgármester  
Döntés formája: Képviselő-testületi határozat  
Melléklet: Kérelem másolati példány  
Tulajdoni lap

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Gróznér Szilárd hédervári lakos, a Gutorfölde Község Önkormányzat tulajdonában lévő Gutorfölde, zártkert 1276 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának megvásárlására/bérletére nyújtott be ajánlatot, mely az előterjesztés melléklete.

A Gutorfölde, zártkert 1276 helyrajzi szám alatti ingatlan egy korábbi, az önkormányzat által elnyert pályázatban érintett, melynek fenntartási ideje 2035-ben jár le. Fentiek miatt nem javaslom az ingatlan eladását, bérbe adását.

Kérem a Tisztelt a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozatot meghozni szíveskedjen!

#### Határozat-tervezet:

Gutorfölde Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Gutorfölde Község Önkormányzata tulajdonában lévő Gutorfölde, zártkert 1276 helyrajzi számú rét, kivett saját használatú út művelési ágú 2225 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát nem kívánja értékesíteni Gróznér Szilárd 9178 Hédervár, Vámkerék utca 2. szám alatti lakosnak.

A képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a képviselő-testület döntéséről a kérelmezőt tájékoztassa.

Határidő: Azonnal

Felelős: Farkasné Kis Klaudia polgármester

Gutorfölde, 2026. október 14.



**kérelem**

**Feladó** Szilárd Gróznér <groznersizard@gmail.com>

**Címzett** <onkormanyzat@gutorfolde.hu>

Datum 2026-10-06 09:05

Tisztelt Cím,

alulírott Gróznér Szilárd azzal a kéréssel fordulok Önökhöz, hogy a Gutorföldre Zártkert, 1276 helyrajzi szám alatt található Önkormányzati telek esetleges tartós bérletbe vétele esetleg megvételre érdekelne, mivel ez a telek az én telkem mellett található.

Ide születtem,itt vannak a gyökereim.Talán ezért is van az,hogy bármerre sodor az élet ,a szívem mindig visszahúz ide.

Édesapám Gróznér Lajos emléke, ő is itt élt és dolgozott egész életében.

Ahogy telnek az évek, egyre inkább érzem, milyen fontos tudni, honnan jöttünk, és én ezt szeretném megtanítani a családomnak is.

Üdvözzettel:

Grözner Szilárd



Zala Vármegyei Kormányhivatal  
Földhivatali Főosztály Ingatlan-  
nyilvántartási Osztály 1.  
8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 35-  
39.

Tulajdonilap-másolat  
(szemle)  
Ügyazonosító:  
INYER/TULLAP/20260930/13976  
2026.09.30

Oldal 1/1

Gutorfölde  
Zártkert, 1276 helyrajzi szám

Gutorfölde, Zártkert, 1276

#### I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
999980/1995.02.06

##### AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

| Alrészlet jele       | Művelési ág / Kivett Megnevezés | Minőségi osztályok | Terület (ha nm) | Kataszteri jövedelem (AK) |
|----------------------|---------------------------------|--------------------|-----------------|---------------------------|
| a                    | Rét                             | 3 osztály          | 405             | 0,42                      |
| b                    | Kivett / saját használatú út    | 0                  | 761             | 0                         |
| c                    | Rét                             | 3 osztály          | 1059            | 1,10                      |
| Földrészlet összesen |                                 |                    | 2225            | 1,52                      |

#### II. RÉSZ

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
30474/1992.02.11

##### Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek., 30474/1992.02.11

Név: GUTORFÖLDE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

Jogosult címe: 8951 GUTORFÖLDE, Dózsa György út 1

#### III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
30972/2/2010.03.10

##### Vezetékjog

197 m2-re

Név: E. ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

Jogosult címe: 7626 PÉCS, Búza tér 8/A.

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
42226/2013.08.14

##### Önálló szöveges bejegyzés

A járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átszátolva a Lenti Járási Földhivaltól a Zalaegerszegi Járási Földhivatalhoz.

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



Az alaptérkép forrása: Nemzeti Térinformatikai Alaptérkép, OpenStreetMap, GeoX ArcMagyarország