



Telki Község Önkormányzata
2089 Telki, Petőfi u.1.
Telefon: (06) 26 920 801
E-mail: hivatal@telki.hu
www.telki.hu

ELŐTERJESZTÉS
A Képviselő-testület 2026. június 15-i rendes ülésére

Tárgyalandó napirend:
Településrendezési eszközök módosításához kapcsolódóan változtatási tilalom elrendelése

A napirendet tárgyaló ülés dátuma:	2026.06.15.
A napirendet tárgyaló ülés:	Pénzügyi, Településfejlesztési és Fenntarthatósági Bizottság, Képviselő-testület
Előterjesztő:	Deltai Károly polgármester
Az előterjesztést készítette:	dr. Lack Mónika jegyző
A napirendet tárgyaló ülés típusa:	<u>nyílt</u> / zárt
A napirendet tárgyaló ülés típusa:	<u>rendes</u> / rendkívüli
A határozat elfogadásához szükséges többség típusát:	<u>egyszerű</u> / minősített
A szavazás módja:	<u>nyílt</u> / titkos

1. Előzmények, különösen az adott tárgykörben hozott korábbi testületi döntések és azok végrehajtásának állása:

2. Jogszabályi hivatkozások: A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 85.§.86.§.

3. Költségkihatások és egyéb szükséges feltételeket, illetve megteremtésük javasolt forrásai:

4. Tényállás bemutatása:

Telki község településterveinek elkészítésére Telki község Önkormányzata a Kasib Komplex Kft-vel 2025. december 16. napján tervezési szerződést kötött.

A tervezési folyamat keretében a település Budajenői-patak mellett található, mélyebben elhelyezkedő területei, a pataktól északra fekvő telkek gyakran vízjárta, nádasos területek természetközelségének megőrzése vizsgálandó, míg a pataktól délre elhelyezkedő telkek esetében elsődlegesen a beépíthetőség mértéke és módja, az építési hely, valamint az elhelyezhető rendeltetések köre és a tájbaillesztés szempontjainak áttekintése képezik a felülvizsgálat tárgyát, melynek érdekében indokolttá vált az érintett területen a változtatási tilalom elrendelése.

A változtatási tilalom elrendelésének általános indoka, hogy az új szabályozás hatálybalépéséig már ne történhessenek kedvezőtlen, visszafordíthatatlan folyamatok az érintett területen.

A változtatási tilalom elrendelésének szabályait a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény az alábbiak szerint szabályozza:

85. § [A tilalmak]

(1) 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.

(2) Külön hatósági határozattal a természeti és a környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében és a jogszabályi követelmények érvényesítésére a környezetvédelmi vagy a természetvédelmi hatóság változtatási tilalmat, illetve telekalakítási és építési tilalmat állapíthat meg. A határozatban meg kell jelölni azt az érdeket, amelynek érvényre juttatását a tilalom szolgálja, továbbá azt, akinek vagy aminek az érdekében a tilalmat elrendelik. A határozattal elrendelt tilalomról, korlátozásról vagy ezek megszüntetéséről az érintett hatóságot és az érintett települési önkormányzatot tájékoztatni kell.

(3) 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.

(4) A tilalom nem terjed ki:

- a) a tilalom hatálybalépésekor hatályos hatósági engedéllyel vagy tudomásulvétellel megvalósuló építési, javításikarbantartási és a jogszabályokban megengedett más építési munkákra, valamint a tudomásulvétel alapján megkezdett építési tevékenységre,
- b) a korábban gyakorolt használat folytatására,
- c) az állékonyságot, életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenységre,
- d) az a) pont szerinti, hatósági engedélyhez kötött építési munkáknak a településrendezési követelményeket nem érintő kivitelezésére, e) a honvédelmi és katonai célú területre, és
- f) összehangolt védelmi tevékenység, illetve tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények elhelyezésére szolgáló területre.

86. § [A változtatási tilalom tartalma]

(1) 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.

(2) 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.

(3) A külön hatósági határozattal elrendelt változtatási tilalom időtartama legfeljebb három év lehet. A külön hatósági határozattal elrendelt változtatási tilalmat az azt elrendelő hatóság felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

(4) A változtatási tilalom alá eső területen – a 85. § (4) bekezdésében foglalt esetek kivételével – telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, elbontani, továbbá más, hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

87. § [A telekalakítási és építési tilalom tartalma]

(1) Telekalakítási és építési tilalom rendelhető el

- a) a településrendezési feladatok megvalósítása vagy végrehajtása céljából,
- b) a természeti vagy környezeti veszélyeztetettség megelőzése, illetve a természet védelméről és a környezet védelmének általános szabályairól szóló törvényben foglaltak érvényre juttatása érdekében,
- c) műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet, történeti táj egységes, hagyományos struktúrájának, a történeti értéket hordozó táj- és területhasználat megőrzésének, az építészeti és régészeti örökség megóvásának érdekében.

(2) A telekalakítási és építési tilalmat az azt elrendelő hatóság felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

(3) A telekalakítási és építési tilalom alá eső területen

- a) a bontási munkák,
- b) az építészeti örökség védelme, a régészet, a környezet- vagy a természetvédelem érdekében szükséges építési munkák,
- c) a meglévő építménynek állagmegóvási, akadálymentesítési, valamint a terület jövőbeni rendeltetésének megfelelő átalakításával, korszerűsítésével kapcsolatos építési munkák,
- d) a meglévő lakóépület új, önálló lakást nem eredményező, legfeljebb egy alkalommal 25 m² hasznos alapterületet növelő átalakítása, felújítása, és
- e) az összehangolt védelmi tevékenység, illetve tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények, építési tevékenységeinek végzése kivételével más építési munkát végezni nem szabad, és telket alakítani tilos.

A Képviselő-testület a változtatási tilalomról önkormányzati rendeletalkotás keretében dönthet, amihez minősített többség szükséges. A változtatási tilalmat maximálisan 3 évre lehet elrendelni, de jelen esetben a tilalmat a készülő új Építési Szabályzat módosításának idejére, ehhez kötötten javasolt elrendelni, és az új szabályozási terv elfogadásával egyidejűleg hatályon kívül kell helyezni.

Telki, 2026. június 12.

Deltai Károly
polgármester

Telki Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (.....) önkormányzati rendelete

Változtatási tilalom elrendeléséről

[1] Telki Község Önkormányzat Képviselő-testületének célja a településrendezési feladatok megvalósítása és a településrendezési eszköz módosítása érdekében a *változtatási* tilalom elrendelése

[2] Telki Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 85. § (1) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontja, és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a következőket rendeli el:

1. §

Telki község Önkormányzat képviselő-testülete változtatási tilalmat rendel el az új Helyi Építési Szabályzat készítésének idejére a jelen rendelet 1.számú mellékletében lehatárolt területen belül található ingatlanokra.

2. §

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 85. § (1) bekezdése alapján a változtatási tilalom alá eső területen – a Méptv. 85. § (4) bekezdésében foglalt esetek kivételével – telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, elbontani, továbbá más, hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

3. §

Ez a rendelet 2026. június napján..... lép hatályba.

4. §

A rendelet hatályát veszti Telki község területére készülő új helyi építési szabályzat elfogadásáról szóló önkormányzati rendelet hatálybalépésével egyidejűleg, de legkésőbb e rendelet hatálybalépését követő 3 év elteltével.

Deltai Károly
polgármester

dr. Lack Mónika
jegyző

A változtatási tilalom elrendeléséről szóló/2026. (.....) önkormányzati rendelet

Részletes indokolás

A rendelet 1. §-a változtatási tilalommal érintett telkek meghatározását tartalmazza.

A rendelet 2.§-a a változtatási tilalom tartalmát határozza meg

A rendelet 3. §-4.§-ai a rendelet hatálybaléptető rendeseit tartalmazzák.

A változtatási tilalom elrendeléséről szóló rendelet módosítás előzetes hatásvizsgálata

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény rendelkezései alapján a jogszabályok előkészítése során a jogszabály előkészítője - a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű - előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri

a szabályozás várható következményeit, valamint a jogszabály tervezetéhez indokolást csatol és jogszabálytervezetet véleményeztetni az érintett hatóságokkal is. A törvényi előírásoknak megfelelően az alábbiakban bemutatásra kerül a tárgyi rendelet előzetes hatásvizsgálata, indoklása és a jogszabálytervezet előzetes véleményezése.

A Rendelet társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:

A rendelet megalkotásával Telki község Önkormányzata biztosítja, hogy a Helyi Építési Szabályzat módosításának idejére a változtatási tilalommal érintett telkeken ne történhessen olyan építkezés, mely a szabályozási terv módosítási javaslatával nem összeegyeztethető. A változtatási tilalom ugyanis ideiglenes korlátozás, amit azzal a céllal vezetnek be, hogy ne álljon elő olyan visszafordíthatatlan helyzet, és ne valósulhasson meg olyan beruházás, amely ellehetleníti az önkormányzat által elérendő szabályozási célt.

A Rendelet környezeti és egészségi következményei: A rendelet elfogadása az érintett ingatlanok beépítésének a környezetre és egészségre gyakorolt hatásait időben feltartóztatja a HÉSZ módosításának idejére.

A Rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai: A változtatási tilalom ingatlannyilvántartási átvezetéséhez a rendelkezésre álló erőforrások elegendőek.

A Rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei: A rendelet megalkotásának elmaradása esetén a tárgyi ingatlanokra vonatkozó építési előírások hátrányokat és kockázatokat jelentenek, a változó körülmények miatt a várható környezeti terheléssel nem feltétlenül számolnak.

A Rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: A változtatási tilalomról szóló rendelet megalkotásával összefüggő HÉSZ módosítás elvégzéséhez szükséges személyi, tárgyi, szervezeti feltételek rendelkezésre állnak