



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. szeptember 28-i rendes ülésére

Tárgyalandó napirend:

Településrendezési eszközök módosításához kapcsolódóan változtatási tilalom elrendelése

A napirendet tárgyaló ülés dátuma:	2026.09.28.
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. Jogsabályi hivatkozások: A magyar építészetről szóló 2023.évi C. törvény 85.§., 86.§.-a

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

4. Tényállás bemutatása:

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

A tervezési folyamat keretében a település Völgyrét területén elsődlegesen a beépíthetőség mértéke és módja, valamint az elhelyezhető a lakóegységek és egyéb rendeltetési egységek számának felülvizsgálata - elsődlegesen a közlekedési problémák nézőpontjából - és a tájbaillesztés szempontjainak áttekintése képezik a felülvizsgálat tárgyát, melynek érdekében indokoltá 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 építészetéről 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. szeptember 24.

Deltai Károly
polgármester

**Telki Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete
Telki Vt-A1 és Vt-Kt-V jelű övezeteire vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről**

[1] Telki Község Önkormányzatának Képviselő-testületének célja a településrendezési feladatok megvalósítása és a településrendezési eszközök módosítása érdekében változtatási tilalom elrendelése,

[2] Telki Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészettről 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 a hatályos Telki Helyi Építési Szabályzatban jelölt Vt-A1 és Vt-Kt-V jelű övezetben található belterületi az ingatlannyilvántartásban beépítetlen terület megjelölésű Telki 1258 hrsz, 1293 hrsz, 1294 hrsz, 1284/2 hrsz, 1295 hrsz, 1296 hrsz, 1266/10, 1266/11 és 1266/12 hrsz alatti ingatlanokra.

2. §

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 85. § (1) bekezdése alapján a változtatási tilalom alá eső területen – az 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 a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a Telki község területére készülő új helyi építési szabályzat elfogadásáról szóló önkormányzati rendelet hatálybalépésével egyidejűleg, de legkésőbb e rendelet hatálybalépését követő 3 év elteltével hatályát veszti.

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. §-a a rendelet hatálybaléptető rendesét tartalmazza.

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 véleményeztet 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: Rendelkezésre álló

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