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. november 9-i rendkivüli ülésére

Tárgyalandó napirend

A változtatási tilalom elrendeléséről szóló 6/2026. (VI. 16.) önkormányzati rendelet felülvizsgálata

A NAPIRENDET TÁRGYALÓ ÜLÉS DÁTUMA:	**2026.11.09.**
A NAPIRENDET TÁRGYALÓ ÜLÉS:	**Pénzügyi, Településfejlesztési és Fenntarthatósági Bizottság, Képviselő-testület**
ELŐTERJESZTŐ:	**Deltai Károly polgármester**
AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:	**dr. Lack Mónika jegyző**
NAPIRENDET TÁRGYALÓ ÜLÉS TÍPUSA:	**nyílt** / zárt
NAPIRENDET TÁRGYALÓ ÜLÉS TÍPUSA:	rendes / **rendkívüli**
RENDELET ELFOGADÁSÁHOZ SZÜKSÉGES TÖBBSÉG TÍPUSA:	egyszerű / **minősített**
SZAVAZÁS MÓDJA:	**nyílt** / titkos

1.ELŐZMÉNYEK, KÜLÖNÖSEN AZ ADOTT TÁRGYKÖRBEN HOZOTT KORÁBBI TESTÜLETI DÖNTÉSEK ÉS AZOK VÉGREHAJTÁSÁNAK ÁLLÁSA:

2. JOGSZABÁLYI HIVATKOZÁSOK:

3.KÖLTSÉGKIHATÁSOK ÉS EGYÉB SZÜKSÉGES FELTÉTELEKET, ILLETVE MEGTEREMTÉSÜK JAVASOLT FORRÁSAI: Nincs

4. TÉNYÁLLÁS BEMUTATÁSA:

Telki Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 6/2026. (VI. 16.) önkormányzati rendeletével (a továbbiakban: Rendelet) a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 85. §-ában foglalt felhatalmazás és rendelkezések alapján változtatási tilalmat rendelt el Telki község belterületének két, egymással összefüggő területrészére.

A változtatási tilalom a Rendelet mellékleteiben meghatározott és lehatárolt területen található ingatlanokra terjed ki. A tilalom az új településterv hatálybalépéséig, de legfeljebb három évig áll fenn. A változtatási tilalom időtartama alatt az érintett ingatlanokon telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni vagy elbontani, továbbá más, hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem lehet.

A változtatási tilalom elrendelésére az önkormányzat által 2025 decemberében megkezdett új településterv és az ahhoz kapcsolódó helyi építési szabályzat (HÉSZ) előkészítésére tekintettel, a Méptv. 85. § (1) bekezdése alapján került sor.

A változtatási tilalom elrendelésének elsődleges célja az volt, hogy az új településterv és a HÉSZ kidolgozásának, illetve elfogadásának időszakában az érintett területeken ne valósulhassanak meg olyan telekalakítások, építési tevékenységek vagy egyéb értéknövelő beavatkozások, amelyek a tervezett településrendezési célokkal ellentétesek, illetve azok megvalósítását veszélyeztethetik vagy ellehetetleníthetik.

A változtatási tilalom tehát olyan átmeneti, megelőző jellegű korlátozás, amelynek rendeltetése, hogy a településrendezési tervezés időszakában megakadályozza olyan új, tartós vagy visszafordíthatatlan állapotok kialakulását, amelyek a későbbiekben elfogadandó településrendezési előírások érvényesülését akadályozhatnák.

A változtatási tilalommal érintett területen található ingatlan egyik tulajdonosa kérelemmel fordult az önkormányzathoz, amelyben a változtatási tilalom részleges feloldását, illetve a tilalom hatályának meghatározott rendeltetés tekintetében történő korlátozását kezdeményezte.

A kérelem arra irányul, hogy az érintett ingatlan(ok) vonatkozásában a változtatási tilalom ne akadályozza kizárólag lakófunkció elhelyezését, és ezáltal lehetőség nyíljon egy kétlakásos lakóépület megvalósítására, valamint az ehhez szükséges építési engedélyezési eljárás lefolytatására.

A kérelmező indokolása szerint az ingatlanon tervezett lakófunkció elhelyezése nem jár olyan mértékű közlekedési többletterheléssel, amely a változtatási tilalom elrendelésének alapjául szolgáló, a terület közlekedési viszonyaival összefüggő szempontok szempontjából érdemi jelentőséggel bírna. A kérelmező egyúttal előadta, hogy a lakófunkción túl egyéb, nem lakó célú rendeltetési egység – így különösen kereskedelmi funkció – kialakítását nem tervezi.

A kérelem elbírálása során ezért annak vizsgálata indokolt, hogy a változtatási tilalom által szolgált településrendezési célok a lakófunkció elhelyezésének lehetővé tétele mellett is megfelelően biztosíthatók-e, illetve a tilalom teljes körű fenntartása vagy a tárgyi hatályának szűkítése szolgálja-e arányosabban az önkormányzat településrendezési érdekeit.

A képviselő-testület a kérelemben foglaltakat, valamint az abban felvetett körülményeket és szempontokat áttekintette és mérlegelte.

A mérlegelés eredményeként a képviselő-testület az alábbi döntési lehetőségeket vizsgálhatja meg:

a) A képviselő-testület a változtatási tilalom elrendelésének alapjául szolgáló településrendezési célokra és az azok eléréséhez fűződő önkormányzati érdekekre tekintettel indokoltnak tartja a változtatási tilalom jelenlegi tartalommal és változatlan feltételekkel történő fenntartását.

b) A képviselő-testület a változtatási tilalom fenntartását továbbra is indokoltnak tartja, ugyanakkor annak tárgyi hatályát módosítani kívánja oly módon, hogy a tilalom a kizárólag lakófunkció elhelyezését, illetve lakó rendeltetési egység kialakítását ne korlátozza, és kizárólag az egyéb, nem lakó rendeltetésű épületek, illetve rendeltetési egységek kialakítására terjedjen ki.

A fentiek alapján megállapítható, hogy a változtatási tilalom fenntartásának indokoltsága, valamint annak jelenlegi tárgyi hatálya olyan kérdés, amelynek megítélése során a képviselő-testületnek egyidejűleg szükséges figyelembe vennie az eredeti településrendezési célok megvalósításához fűződő önkormányzati érdeket, a szabályozás által érintett ingatlanok tulajdonosainak érdekeit, továbbá a korlátozás szükségességét és arányosságát.

A képviselő-testületnek ezért mérlegelnie szükséges, hogy az eredeti településrendezési célok elérése érdekében továbbra is a változtatási tilalom jelenlegi tartalmának fenntartása indokolt-e, vagy a szabályozási célok változatlan érvényesülése mellett lehetőség van a tilalom tárgyi hatályának olyan módosítására, amely a kizárólag lakófunkciót szolgáló építési tevékenységeket nem korlátozza.

A döntés meghozatala során különös jelentősége van annak, hogy a választott szabályozási megoldás a településrendezési célok megvalósítását továbbra is megfelelően biztosítsa, ugyanakkor a szükségesnél szélesebb körű korlátozást ne tartson fenn.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltakat megtárgyalni, a bemutatott döntési lehetőségeket mérlegelni, és a változtatási tilalom további fenntartásáról, illetve tárgyi hatályának esetleges módosításáról dönteni szíveskedjen.

Telki, 2026. november 5.

Deltai Károly
polgármester

Telki Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. (XI. 10.) önkormányzati rendelete

a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 6/2026. (VI. 16.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Telki Község Önkormányzatának Képviselő-testületének célja, hogy a változtatási tilalom ne akadályozza a kizárólag lakófunkciót megvalósító építkezéseket,
[2] Telki Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 85. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §.

A változtatási tilalom elrendeléséről szóló 6/2026. (VI. 16.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. §-a a következő (2) bekezdéssel egészül ki:

„(2) A Rendelet 2. mellékletében lehatárolt területen elrendelt változtatási tilalom nem terjed ki az olyan új építmény létesítésére, meglévő építmény átalakítására vagy bővítésére, amelynek eredményeként kizárólag lakó rendeltetésű épület, illetve lakó rendeltetési egység jön létre. A kivétel nem alkalmazható olyan építmény vagy építményrész létesítése, átalakítása vagy bővítése esetén, amelyben a lakó rendeltetés mellett egyéb, nem lakó rendeltetés is kialakításra kerül.”

2. §.

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Deltai Károly
polgármester

dr. Lack Mónika
jegyző

Végső előterjesztői indokolás

Telki Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 6/2026. (VI. 16.) önkormányzati rendeletével a község új helyi építési szabályzatának elkészüléséig változtatási tilalmat rendelt el a rendelet 1. és 2. mellékletében lehatárolt területekre.

A 2. mellékletben lehatárolt területen a felülvizsgálat elsődleges célja a lakóegységek és a kereskedelmi egységek számának vizsgálata, különösen a közlekedési problémák szempontjából.

A jelen módosítás célja, hogy a változtatási tilalom ne akadályozza a 2. mellékletben lehatárolt területen a kizárólag lakófunkciót megvalósító építkezéseket.
Ennek érdekében a rendelet a tilalom alól kiveszi azokat az építési tevékenységeket, amelyek eredményeként kizárólag lakó rendeltetésű épület, illetve lakó rendeltetési egység jön létre. A kivétel nem terjed ki a lakó rendeltetés mellett egyéb, nem lakó rendeltetést is tartalmazó építményekre, így ezek tekintetében a tilalom változatlanul érvényesül.