

Előterjesztés Változtatási tilalom elrendeléséről

1. előterjesztés száma: 9/2026.
2. előterjesztést készítő személy neve: Tusnád Zsolt
3. előterjesztést készítésében közreműködő személy neve: -
4. előterjesztés mellékleteinek felsorolása:
 - 1. melléklet: Rendelet tervezet a változtatási tilalom elrendeléséről
5. előterjesztést tárgyaló bizottságok felsorolása:
 - Gazdálkodási Bizottság
6. előterjesztés nyílt vagy zárt ülésen való tárgyalása: nyílt
7. előterjesztésről való döntés formája: minősített többség
8. előterjesztéshez felhasznált jogszabályok felsorolása:
 - 2023. évi C. törvény a magyar építészetéről (Méptv.)
 - 20/2017. (X.12.) Önk. rendelet Páty Község helyi építési szabályzatáról (HÉSZ)
9. napirendi ponthoz meghívottak: -

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottság!

I. ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A Képviselő-testület 151/2025. (IV.16.) határozatával döntött a Páty Község helyi építési szabályzatáról szóló 20/2017. (X.12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) **Lf-O-01-v, Vt-O-01 és Vt-O-02** építési övezeteit érintően a HÉSZ módosítás megkezdéséről.

Ezt követően lefolytattuk a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességét eldöntő eljárást, megtörtént a tervező kiválasztása és vele a tervezési szerződés is megkötésre került, a partnerségi egyeztetési dokumentáció készül.

A 2023. évi C. törvény a magyar építészetéről (a továbbiakban: Méptv.) a településrendezési feladatok megvalósítása érdekében sajátos jogintézményeket biztosít az önkormányzatoknak. Ezek közé tartozik a Méptv. 84. § (1) bek. a) pontja szerinti változtatási tilalom. A tilalmak általános előírásait a Méptv. 85. §-a, a változtatási tilalom eseti előírásait pedig a 86. §-a tartalmazza.

Ezek az előírások a következők:

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, javítási-karbantartási 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.

A Méptv. 90. § (5) bek. d) pontja alapján nem jár építésjogi kártalanítás változtatási tilalom elrendelése esetén.

A Képviselő-testületnek a változtatási tilalom elrendelésével kapcsolatban rendeletet kell alkotnia.

A rendeleten belül lehetőség van meghatározni azokat az építési tevékenységeket, amikre a változtatási tilalom nem terjed ki. Ezek javasolt körei a következők:

- a meglévő épületállomány felújítása, korszerűsítése, valamint a rendeltetési egységek számának növelését nem eredményező bővítése
- igazoltan állami pályázati támogatással megvalósuló fejlesztések.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni szíveskedjen!

Páty, 2026. január 8.

Tisztelettel:



Székely László
polgármester

1. melléklet a 9/2026. előterjesztéshez

**Páty Község Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2026. (....) önkormányzati rendelete
a változtatási tilalom elrendeléséről**

- [1] A rendelet célja Páty Község Önkormányzata településrendezési céljainak támogatása, a készülő helyi építési szabályzat módosításban lefektetni kívánt településrendezési elvek és szabályok érvényre juttatásának biztosítása.
- [2] Páty Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott származékos jogalkotói hatáskörében, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 85. § (1) és 86. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában megállapított feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Páty Község Önkormányzat Képviselő-testületének 151/2025. (IV.16.) határozata alapján megkezdett a Helyi építési szabályzat módosításához kapcsolódóan a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 86. §-a szerinti változtatási tilalom érvényes a Helyi építési szabályzatáról szóló 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelete szerinti

- a) Lf-O-01-v jelű falusias lakóterületekre, valamint a
- b) Vt-O-01 és Vt-O-02 jelű településközpont vegyes területekre.

2. §

A változtatási tilalom alá eső területeken a Méptv. 85. § (4) bekezdésében, valamint a 3. §-ban 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. §

A változtatási tilalom nem terjed ki

- a) a meglévő épületállomány felújítására, korszerűsítésére, valamint a rendeltetési egységek számának növelését nem eredményező bővítésére,
- b) igazoltan állami pályázati támogatással megvalósuló fejlesztésekre.

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Székely László s.k.
polgármester

Veres Erika s.k.
jegyző

II Részletes indokolás

1.§-hoz

A szakasz tartalmazza a változtatási tilalom területi lehatárolását

2.§-hoz

A szakasz tartalmazza a változtatási tilalommal érintett tevékenységek körét.

3.§-hoz

A szakasz tartalmazza a változtatási tilalom alól mentesülő tevékenységek körét.

4.§-hoz

A szakasz a hatályba léptető rendelkezéseket tartalmazza.

III. Előzetes hatásvizsgálati lap

a

változtatási tilalom elrendeléséről szóló/2026. (.....) önkormányzati rendelethez

I. társadalmi hatásai:

A rendelettervezetnek közvetlen társadalmi hatása nincs.

II. gazdasági hatásai:

A rendelettervezetnek közvetlen gazdasági hatása nincs

III. költségvetési hatásai:

A rendelettervezetnek közvetlen költségvetési hatása nincs

IV. környezeti következményei:

A rendelettervezet figyelembe veszi a környezeti hatásokat.

V. egészségi következményei:

A rendelettervezetnek egészségi hatása nincs.

VI. adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

A rendelettervezetnek adminisztratív terheket befolyásoló hatásai nincsenek.

VII. megalkotásának szükségessége:

A rendelet megalkotására a kívánt településrendezési elvek megvalósulását biztosítja.

VIII. a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A településrendezési célokkal ellentétes telekalakítások és építkezések kezdődhetnek meg.

IX. alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

Nem igényel többlet feltételt az eddigiekhez képest.