



Kartal Nagyközség Önkormányzata
JEGYZŐJÉTŐL

2173 Kartal, Baross utca 103. jegyzo@kartal.hu

ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

A Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata szükségessé vált a közmű-, közlekedési-, valamint a humáninfrastruktúra (oktatási, nevelési és egészségügyi intézmények) meglévő és tervezett elemeinek áttekintése érdekében.

A településen tapasztalható intenzív beépítések, különösen az egy telken elhelyezett több lakás kialakítása következtében a lakosságszám jelentős növekedése várható, amely az önkormányzati közfeladat-ellátást – különösen az oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális, valamint közlekedési és egyéb humáninfrastruktúra biztosítását – fokozottan terheli. A Képviselő-testület álláspontja szerint ezen többletfeladatok finanszírozása kényszerből nem hárulhat kizárólag az önkormányzat meglévő pénzügyi kereteire.

A fentiekre tekintettel a Képviselő-testület a változtatási tilalom elrendelését indokoltnak tartja annak érdekében, hogy a megnövekedett lakosságszámból eredő terhek ne veszélyeztessék a település fenntartható működését és gazdálkodását. Mindemellett szükséges annak vizsgálata is, hogy az érintett területeken a beépítési intenzitás visszafogásával, csökkentésével a jövőben tervezhető lakosságszám milyen módon alakítható ki a település gazdálkodási, infrastruktúra- és közszolgáltatás-ellátási szempontjait figyelembe véve a leghatékosabb módon.

A fentiek keretében szükséges a helyi építési szabályzat és településszerkezeti tervének módosítása. A helyi építési szabályzat módosításának idejére, az alábbi jogszabály alapján az ún. változtatási tilalom elrendelése javasolt, annak érdekében, hogy a vizsgálat idején a fejlesztési területeken változás ne következhesen be.

Jogszabályi háttér:

A magyar építészettről szóló 2026. évi C. törvény (továbbiakban: tv.)

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.

(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



Kartal Nagyközség Önkormányzata
JEGYZŐJÉTŐL

2173 Kartal, Baross utca 103. jegyzo@kartal.hu

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 vagyónbiztonságot 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 megővésének 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,



Kartal Nagyközség Önkormányzata
JEGYZŐJÉTŐL

2173 Kartal, Baross utca 103. jegyzo@kartal.hu

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.

(4) A telekalakítási és építési tilalom a változtatási tilalomtól független sajátos jogintézmény.

A tv. 21.§ (2) bekezdése szerint: A változtatási tilalom - ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet rövidebb időről nem rendelkezik - három év eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy fogadja el az előterjesztés mellékletét képező rendelet-tervezetet.

Kartal, 2026. 05. 26.

Az előterjesztés és a döntési javaslat törvényes!



Török Zsuzsanna Zsanett
jegyző

- Melléklet: rendelet tervezet



Kartal Nagyközség Önkormányzata
JEGYZŐJÉTŐL

2173 Kartal, Baross utca 103. jegyzo@kartal.hu

1.számú melléklet

***Kartal Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2026. (V.28.) számú önkormányzati rendelete
a település területén elrendelt változtatási tilalomról***

Kartal Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a településrendezési feladatok megvalósítása és a településrendezési eszközök módosítása érdekében az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C törvény 22.§ (2) b) pontjában foglalt felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§. (1) 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1.§

A rendelet hatálya a rendelet 1. számú mellékletében meghatározott övezetekre terjed ki.

2.§

Kartal Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete e rendelet 1. számú mellékletében meghatározott ingatlanokra a helyi építési szabályzat (HÉSZ) és a szabályozási terv (SZT) módosításának elkészítése időszakára változtatási tilalmat rendel el.

3.§

A változtatási tilalom alá eső területen a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvényben foglalt kivételekkel telket alakítani, új építményt létesíteni nem szabad.

4.§

Kartal Nagyközség 1. §-ban meghatározott területére elrendelt változtatási tilalom a helyi építési szabályzat (HÉSZ) és a szabályozási terv (SZT) módosításának hatályba lépésével egyidejűleg, de legkésőbb e rendelet hatályba lépését követő három év elteltével megszűnik.

5.§

E rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Kartal, 2026. május 26.



Kartal Nagyközség Önkormányzata
JEGYZŐJÉTŐL

2173 Kartal, Baross utca 103. jegyzo@kartal.hu

A .../2026.(V.28.) önk.rend. 1.számú melléklete

- LKE-5 övezet
- LKE -6 övezet
- VT -1 övezet

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

**..../2026. (V.28.) számú, Kartal település területén elrendelt változtatási tilalomról
szóló önkormányzati rendelethez**

Az előzetes hatásvizsgálat eredménye az alábbiakban foglalható össze:

- 1.) **Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásvizsgálat:** A helyi építési szabályzat (HÉSZ) és a szabályozási terv (SZT) módosítása a település jelenlegi arculatának, falusias, kisvárosias jellegének megőrzését, a település lakossága által megfogalmazott igények megvalósítását, valamint a meglévő és a fejlesztések által megnövekvő lakosság ellátását szolgálja mind a közmű-, mind a közlekedési-, mind a humáninfrastruktúra (oktatási, nevelési és egészségügyi intézmények) megnövekvő igényei ellátása tekintetében.
- 2.) **Környezeti és egészségi következményeinek hatásvizsgálata:** A helyi építési szabályzat (HÉSZ) és a szabályozási terv (SZT) módosítása elősegíti az önkormányzat kötelező feladatainak magasabb színvonalon történő ellátását és lehetőséget biztosít a település zöld felületeinek a lehető legnagyobb mértékű megtartására.
- 3.) **Adminisztratív terhek befolyásoló hatásainak vizsgálata:** a rendelet alkalmazása nem jelent plusz adminisztratív terheket a dolgozóknak.
- 4.) **Jogszabály megalkotása szükségességének, a jogalkotás elmaradásának várható következményeinek vizsgálata:** -
- 5.) **A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltétel:** a rendelet alkalmazása plusz erőforrásokat nem igényel.

Kartal, 2026. 05. 26.

Az előterjesztés és a döntési javaslat törvényes!




Terök Zsuzsanna Zsanett
jegyző