



ETYEK NAGYKÖZSÉG POLGÁRMESTERE
H-2091 Etyek, Körpince köz 4.
Telefon: 06-22/353-633; 06-22/353-698 Fax: 06-22/353-655
E-mail: polgarmester@etyek.hu

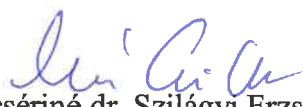
ELŐTERJESZTÉS

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
2026. március 18-i ülésére

**Javaslat változtatási tilalom elrendelésére az Etyeki elkerülő út megvalósítása céljából
szükséges településrendezési eszközök módosításának hatálybalépéséig**

Előterjesztő: Zólyomi Tamás polgármester

Törvényességi szempontból ellenőriztem.


Mecsériné dr. Szilágyi Erzsébet
jegyző

Előterjesztést készítő személy neve: Wittek Krisztina főépítész

Pénzügyi ellenjegyző: -

Előterjesztés mellékleteinek felsorolása:

1. Változtatási tilalommal érintett ingatlanok 1. melléklet

Előterjesztést tárgyaló bizottságok felsorolása: Pénzügyi és Stratégiai Bizottság

Előterjesztés nyilvános vagy zárt ülésen való tárgyalása: nyílt

Előterjesztésről való döntés formája: egyszerű többség

Előterjesztés készítéséhez felhasznált jogszabályok felsorolása:

1. a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.)
2. a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA)

I. Általános Indokolás

Az Etyek – Herceghalom/Herceghalom vasútállomás út kiépítése, az „Etyek elkerülő út” néven ismert. Etyek (8106 j. út) keleti térsége és Herceghalom (1. sz. főút) közötti – Dávidmajor településrészt érintő - új 2x1 sávós elkerülő út és Herceghalom vasútállomás megvalósíthatóságának érdekében Etyek hatályos helyi építési szabályzatának (HÉSZ) módosításáról döntött Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testület a/2026. (.....) határozatával.

Településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények között szerepel a változtatási tilalom.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény

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.

.....

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.

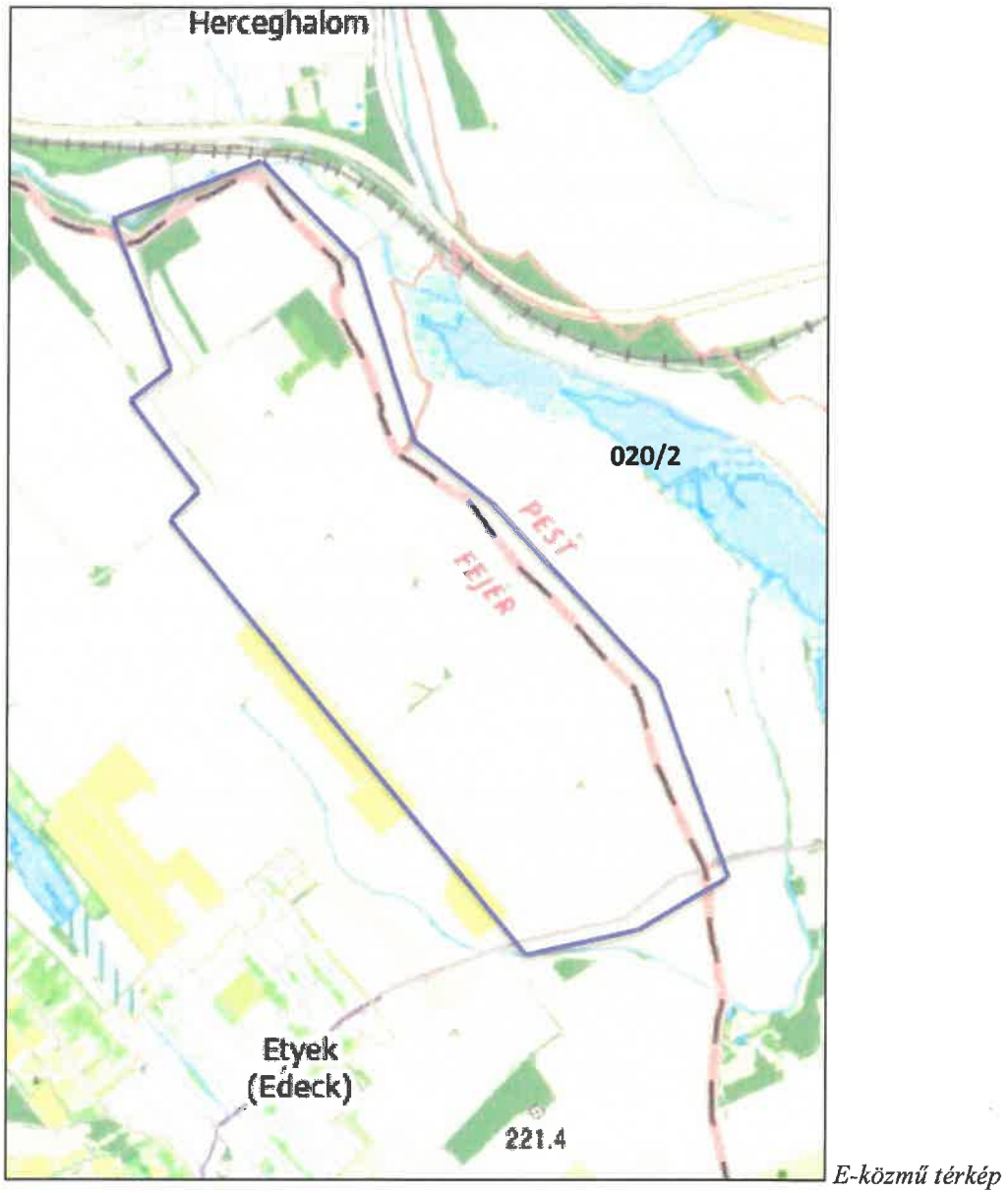
(2) A változtatási tilalom – ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet rövidebb időről nem rendelkezik – három év eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik. A változtatási tilalom megszűnését követő két éven belül a változtatási tilalommal érintett területre, építési telekre vagy telekre változtatási, 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 tilalom alá eső területen építési tevékenység, bontás, telekalakítás nem végezhető, a tilalom az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerül. A változtatási tilalom a településtervezési szerződés megkötésétől a településrendezési eszközök módosításának hatálybalépéséig, de maximum 3 évig áll fenn.

A HÉSZ módosítással érintett terület előzetes lehatárolása:



Etyek, 2026. március 12.

Zólyomi Tamás
polgármester

Rendelet-tervezet

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete .../2026. (....) rendelete

változtatási tilalom elrendeléséről az Etyeki elkerülő út megvalósítása céljából szükséges településrendezési eszközök módosításával összefüggésben

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 85. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § A rendelet hatálya a jelen rendelet 1. mellékletét képező térképen ábrázolt ingatlanokra terjed ki.

2. § Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a .../2026. (....) határozatával megkezdett helyi építési szabályzat módosításának időszakára, településrendezési feladatai megvalósulásának biztosítása érdekében a rendelet hatálya alá tartozó ingatlanokra változtatási tilalmat rendel el.

3. § Ez a rendelet 2026. lép hatályba.

4. § Ez a rendelet a 2. § szerint a helyi építési szabályzat módosítás hatálybalépésének napján, de legkésőbb jelen rendelet hatályba lépését követő három év elteltével hatályát veszti.

II. Részletes indokolás

1. §-hoz

A változtatási tilalom hatálya alá tartozó terület pontos lehatárolását határozza meg.

2. §-hoz

A változtatási tilalom időtartamát határozza meg.

3. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

4. §-hoz

A rendelet hatályvesztésének időpontját határozza meg.

III. Előzetes Hatásvizsgálat

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17.§ alapján, mint a fenti jogszabály előkészítője az alábbi előzetes hatásvizsgálatot végeztem el a szabályozás várható következményeiről:

I. társadalmi hatás:

A módosítással érintett területek vonatkozásában van társadalmi hatása a rendeletnek. A rendelet célja, hogy a helyi építési szabályzat módosításának befejeződéséig a településkép ne változzon jelentős mértékben, és kártalanítási igények ne keletkezzenek.

II. gazdasági hatás:

A módosítással érintett területek vonatkozásában van gazdasági hatása a rendeletnek. A tulajdonosok a meglévő építményeken az állékonyt, életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenységet elvégezhetik.

III. költségvetési hatás:

Önmagában a szabályozás módosításnak nincs költségvetési hatása.

IV. környezeti hatás:

A változtatási tilalomról szóló rendeletnek környezeti következménye nincs.

V. egészségi hatás:

A változtatási tilalomról szóló rendeletnek egészségi következménye nincs.

VI. adminisztratív terheket befolyásoló hatás:

Nem releváns

VII. a jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye:

A jogszabály megalkotása a helyi építési szabályzat módosításának befejeződéséig tiltja a telekalakításokat, és építmények létesítését, így a szabályozás elmaradása anyagi hátrányt okozna a módosított szabályozási előírásokkal ellentétes építkezők számára.

VIII. a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A személyi, pénzügyi és tárgyi feltételek biztosítottak.

Változtatási tilalom alá eső ingatlanok az Etyeki elkerülő út megvalósítása és környezetének rendezése céljából szükséges településrendezési eszközök módosításának hatálybalépéséig

.../2026. (....) rendelet 1. melléklelete

