



Balatonkenese Város
Önkormányzata

8174 Balatonkenese, Béri B. Á. tér 1.
Postacím: 8174 Balatonkenese, Pf. 1.
Telefon: (+36-88) 481 087
Telefax: (+36-88) 481 741
Honlap: www.balatonkenese.hu
E-mail: hivatal@balatonkenese.hu

Ügyiratszám: áig/33-9/2026.

Sorszám: 1.

ELŐTERJESZTÉS

**Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. június 15-i rendkívüli nyilvános képviselő-testületi ülésére**

Tárgy: Döntés változtatási tilalom elrendeléséről

Előadó: Ambrus Gábor polgármester

Előkészítő: dr. Németh Mária Anita aljegyző

Melléklet: rendelet-tervezet

Meghívott: -

*Az előterjesztést törvényességi szempontból megvizsgáltam.
A határozat meghozatalához minősített többség (rendeletalkotás) szükséges.*

Szines Erna Eszter
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Balatonkenese Város Önkormányzata településrendezési eszközeinek átfogó felülvizsgálata folyamatban van.

Az utóbbi években településünkön is megszaporodott a beruházási céllal épített ingatlanok építése, továbbá a város jellemzően mezőgazdasági művelésre szánt területeinek beépítése és egyre nagyobb befektetői igény mutatkozik a település jelenleg még közművekkel nem teljes mértékben vagy egyáltalán el nem látott területeinek beépítésére.

A meglévő közműhálózat (víz, szennyvízcsatorna, villany) kapacitásában főleg a nyári hónapokban, amikor a település lakosság száma megnő, ingadozások tapasztalhatóak.

Tekintettel arra, hogy a Helyi Építési Szabályzat átfogó felülvizsgálata folyik. Az átfogó felülvizsgálat során a képviselő-testület a lakossággal együttműködve áttekinti a település fejlesztésének lehetőségeit, lehetséges irányait. A túlzott mértékű beépítettség, zsúfoltság elkerülése, és a jelenlegi állapot megőrzése érdekében azonban a város fenti tényezőknek leginkább kitett részein változtatási tilalom elrendelése vált szükségessé.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 85. § (1) bekezdése szerint 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.

A Méptv. 85. § (3) bekezdése akként rendelkezik, hogy 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 Méptv. 85. § (4) bekezdése szerint:

„(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.”

A Méptv. 86. § (1) bekezdése szerint a változtatási tilalom a településtervezési szerződés megkötésétől a helyi építési szabályzatról szóló rendelet hatálybalépéséig, legfeljebb három évre írható elő.

A változtatási tilalom elrendeléséről szóló önkormányzati rendelet-tervezete az előterjesztés mellékleteként olvasható.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a döntését meghozni szíveskedjék.

Balatonkenese, 2026. június 11.

Tisztelettel:

Ambrus Gábor
polgármester

DÖNTÉSI JAVASLAT

Balatonkenese Város Önkormányzata képviselő-testülete a változtatási tilalom elrendeléséről szóló önkormányzati rendelet-tervezetet elfogadja és _/2026. (._.) számon önkormányzati rendeletei közé iktatja.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

Rendelet-tervezet címe:	Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026 (...) önkormányzati rendelete a változtatási tilalom elrendeléséről			
Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen				
Társadalmi, gazdasági hatás:	Költségvetési hatás:	Környezeti, egészségügyi következmények:	Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:	Egyéb hatás:
A költségvetési rendelet módosítása biztosítja, hogy csak jóváhagyott előirányzat terhére történjen kötelezettségvállalás. Tájékoztatást nyújt az önkormányzat képviselő – testülete, a számlavezető pénzügyintézet, az önkormányzat partnerei és a lakosság számára a várható bevételekről, az önkormányzat rendelkezésre álló pénzeszközök várható felhasználásáról, megalapozza a pénzügyi gazdasági döntések meghozatalát..	Nincs	A jelenlegi állapot fenntartását szolgálja. A változtatási tilalommal érintett területeken telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, elbontani, továbbá más, hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.	Adminisztratív könnyebbséggel jár, hiszen a változtatási tilalommal érintett területeken tilos számos tevékenység.	Nincs
A rendelet megalkotása szükséges, mert: A túlzott mértékű beépítettség megakadályozása és a jelenlegi állapot fenntartása indokolja.				
A rendelet elmaradása esetén várható következmények: -				
A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:				
Személyi:	Szervezeti:	Tárgyi:	Pénzügyi:	
rendelkezésre áll	rendelkezésre áll.	rendelkezésre áll	rendelkezésre áll	

A rendelet-tervezet elkészítésénél figyelembe vettük a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet előírásait.



Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

változtatási tilalom elrendeléséről

[1] Balatonkenese Város Önkormányzata képviselő-testülete abból a célból, a város egyes részeiben tapasztalható túlzott mértékű beépítettséget megelőzze, és a megelőzést elősegítő szabályokat tartalmazó rendezési terv hatályba lépéséig a kialakult állapotot megőrizze.

[2] Balatonkenese Város Önkormányzata képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 2. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 85. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Balatonkenese Város Önkormányzata képviselő-testülete a Balatonkenese, város közigazgatási területén lévő, ingatlanokra a településtervezési és helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) elkészítésének időtartamára, annak hatályba lépéséig változtatási tilalmat rendel el.

2. §

Ez a rendelet a településtervezési szerződés megkötése napján lép hatályba, és a helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet hatálybalépésekor, de legfeljebb e rendelet hatályba lépésétől számított három év múlva hatályát veszti.