

BALATONAKARATTYA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
POLGÁRMESTER

8172 Balatonakarattya, Rákóczi u. 55.

Az előterjesztés törvényességi
szempontból megfelelő.
Balatonakarattya, 2024. november 14.

Polgár Beatrix
jegyző

ELŐTERJESZTÉS

Balatonakarattya Község Önkormányzata
Képviselő-testületének
2024. november 21-i képviselő-testületi ülésére

Tárgy: A Helyi Építési Szabályzat SZT/8/2016 mód. jelű tervlap módosításának kezdeményezése, ennek tárgyában a tervezési szerződés megkötése, Változtatási tilalom elrendelése a Balatonakarattya, Aligai u. 3524/8 hrsz-ú területre.

Előterjesztő: Dr. Imrédy Szabolcs polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Aligai utcában lévő, 3524/8 hrsz.-ú 14.809 m² beépítetlen telek a Magyar Állam tulajdonában van, melynek rendeltetése kivett vízmű.

Az ingatlan a hatályos HÉSZ-ben illetve Szabályozási tervben oktatási, kutatási célú területek Ko(F) jelű építési övezetben fekszik, melyben, alap esetben 10 %-os beépítéssel és 4,5 m-es építménymagassággal helyezhetők el épületek. A rendelet lehetőséget ad az intenzívebb építési paraméterek alkalmazására, így több feltétellel a terület 30 %-os beépítése és 8 méteres építménymagasságú épület építése is lehetséges.

A telek frekventált, vízparti helyen fekszik, ugyanakkor jelentős élővilággal rendelkezik, ezért visszafordíthatatlan folyamatok (oda nem illő léptékű, intenzív beépítés) elkerülése érdekében a területre változtatási tilalom elrendelése indokolt, mely a területre készülő szabályozási terv elfogadásáig, de legfeljebb 3 évig lehet érvényben.

A változtatási tilalom elrendelését a Magyar Építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban MÉPtv) szabályozza.

„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 változtatási tilalom célja a SZT/8/2016 jelű tervlapon szereplő 3524/8 hrsz.-ú telek Ko(F) építési övezeti besorolás építési paramétereinek felülvizsgálata, melyhez figyelembe kell venni a MÉPtv 74. §-ának (1) és (2) bekezdés szempontjait is.

„74. § [A településfejlesztés és a településrendezés célja és rendeltetése]

(1) A településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében

a) a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása,

b) a közérdek érvényesítése az országos, a térségi és a települési érdek, valamint a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával,

c) a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

(2) A településtervek megalkotása és módosítása során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásakor figyelemmel kell lenni

a) a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeire, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékossgal élő és akadálymentesítési igénnyel élő személyek szükségleteire, az oktatás, a kultúra, a

sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a civil szervezetek, vallási közösségek működési feltételeinek lehetőségeire,

b) a helyi népesség identitásának erősítésére, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzésére,

c) a történeti vagy településképi jelentőségű építészeti örökség és településrész védelmére, megőrzésére és méltó hasznosítására,

d) a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekekre, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekére, valamint az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználására,

e) a mező- és erdőgazdaság, a bányászat, a közlekedés, a hírközlés és a közüzemi ellátás területi igényére, és az energiaellátás, a vízellátás és szennyvízkezelés, valamint a hulladékkezelés biztosítására,

f) a klíma-, a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjaira, valamint a termőfölddel, a felszíni és felszín alatti vizekkel való takarékos gazdálkodásra,

g) a szakszerű csapadékvíz-gazdálkodásra – amely előnyben részesíti a csapadékvíz összegyűjtését és helyben tartását, zöldfelületi kezelését az adottságok és a lehetőségek figyelembevételével – és a vízkárelhárítás területi igényére,

h) a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeire.”

A fent idézett szabályok alapján, a változtatási tilalmat akkor lehet elrendelni a Helyi Építési Szabályzat módosításának idejére, ha arra a településtervezői szerződés rendelkezésre áll. A fent részletezett céloknak megfelelő Helyi Építési Szabályzat módosítására vonatkozóan a korábbi módosításokat készítő településrendező szerződéstervezete (Tervezési ajánlata) rendelkezésre áll.

Kérem Tisztelt Képviselőket a következő határozat elfogadására:

Határozati javaslat:

Balatonakarattya Község Önkormányzata
Képviselő-testületének
../2024. (.....) számú Képviselő-testületi határozata:

Balatonakarattya Község Önkormányzat Képviselő-testülete kezdeményezi a Településrendezési eszközök SZT/8/2016 mód jelű módosítását alábbiak szerint:

1. A Helyi Építési Szabályzat módosítása a 3524/8 hrsz-ú telek területére vonatkozik, a (KO(F) építési övezet beépítési paramétereinek felülvizsgálatára terjed ki.
2. Az 1. pont szerinti feladatra elfogadja a tervezési ajánlatot és felhatalmazza a Polgármestert a Tervezési szerződés aláírására.

Felelős: Dr. Imrédy Szabolcs polgármester

Határidő: azonnal

**Balatonakarattya Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.. /2024. (....) önkormányzati rendelete**

Változtatási tilalom elrendeléséről

Balatonakarattya Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 86. § (1) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörben eljárva, a következőket rendeli el:

1. §

Balatonakarattya Község Önkormányzata Képviselő-testülete változtatási tilalmat rendel el a 3524/8 hrsz-ú telek területére.

2. §

A változtatási tilalom a 3524/8 hrsz-ú telekre készülő Helyi Építési Szabályzat módosítás hatálybalépéséig tart.

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Polgár Beatrix
jegyző

Dr. Imrédy Szabolcs
polgármester

Indokolás

A változtatási tilalommal érintett ingatlan frekventált, vízparti helyen fekszik, ugyanakkor jelentős élővilággal rendelkezik, ezért visszafordíthatatlan folyamatok (oda nem illő léptékű, intenzív beépítés) elkerülése érdekében a területre változtatási tilalom elrendelése indokolt, mely a területre készülő szabályozási terv elfogadásáig, de legfeljebb 3 évig lehet érvényben.