



Szám: 20/445-1/2024.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2024. december 19-i ülésére

Tárgy: Változtatási tilalom elrendelése

Tisztelt Képviselő-testület!

2020-ban Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a település belterületi beépítésre szánt területének legnagyobb részét kitevő – alacsony-közepes intenzitású beépítési sűrűségű – kertvárosias lakóterületeken elhelyezhető rendeltetési egységek számára vonatkozó szabályok szigorításáról döntött. Az övezetre előírt minimális méretű teleknél az egyalakos lakóépület építése biztosítaná ideális módon a szabályzatban a kertvárosias lakóterületre vonatkozó előírások érvényesülését, mely szerint az építési övezet laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. Fentiek miatt a Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítása mellett döntött, amire alapozva a ma már hatályon kívül helyezett építési törvény felhatalmazása alapján a Képviselő-testület 3/2020. (I.30.) önkormányzati rendeletében változtatási tilalmat rendelt el.

A Képviselő-testület a 69/2022. (II.24.) önkormányzati határozatával döntött a települési terv elkészítéséről. A tervezés megkezdődött és a településfejlesztési tervi munkarész tervezetének elkészítésével jelenleg is folyamatban van.

A változtatási tilalom elrendeléséről szóló rendelet időközben a törvény erejénél fogva a három év elteltével hatályát veszítette. A településrendezési eszközök módosítását a rendeltetési egységek szigorításával összefüggésben a Képviselő-testület 8/2024. (III.28.) önkormányzati rendeletével végül csak 2024. márciusában fogadta el, ami védelmet jelent a társasház jellegű beépítések ellen.

Az utóbbi időkben a vízparti sávban megjelentek azonban olyan építkezések, amelyek társadalmi feszültséget generáltak, jóllehet ezek magán ingatlanokon a hatályos szabályozás alapján végleges és végrehajtható építési engedélyek alapján zajlottak, zajlanak. Az utóbbi években a társadalmi-gazdasági igények változása Balatonalmádiban is érzékelhető; a világjárvány hatásaként felújítási és apartmanház-építési láz, befektetési célú lakásépítések, új üdülő- és lakóterületek kijelölésének igénye, kempingek megszűnése, nagyhajós kikötők építésére irányuló fejlesztési szándék.

A városközpont vonatkozásában látható, hogy a kiskereskedelmi egységek, kiszolgáltatók nehezen veszik fel a versenyt az üzletláncokkal, a településközpontok lassan kiüresednek, a nyüzsgő élet a tópartra korlátozódik. A városközpontban levő



minőségi kézműves, gasztronómiai, kereskedelmi egységek megtartása, a belvárosba való visszatelepülésük támogatása kiemelt fontosságú a város fejlődését tekintve.

A nemrégiben a Képviselő-testület elé terjesztett Településfejlesztési Terv munkaközi anyaga is fogalmaz meg javaslatokat a városközponttal kapcsolatban. Középhosszútávon cél átjárhatóvá tenni a városközpontban található tereket, valamint hogy a terület kezelése lehetőség szerint passzázssokkal, az épületek között kialakuló közösségi térrel történjen; a vendéglátó-, kereskedelmi-, szolgáltató létesítmények színvonal emelésével - üzletekkel, vendéglátóhelyekkel, szolgáltatókkal bővíthessen a jelenlegi kínálati kör.

A Településfejlesztési Terv munkaközi anyaga a fenti célokkal összefüggésben fogalmaz meg javaslatokat a városközpont jelentős területeit elfoglaló parkolófelületek központon kívülre szorítására, valamint célként határozza meg az átmenő forgalom csökkentését, ami a terület tehermentesítését eredményezi; ezen a területen a parkolást meg kell szüntetni. Ennek első lépéseként a Képviselő-testület megalkotta Balatonalmádi belváros behajtási rendjének szabályozásáról szóló 27/2024. (XI. 28.) önkormányzati rendeletét, hogy a területre gépjárművel behajtani, ott várakozni, behajtási engedéllyel rendelkező gépjárművel az engedélyben meghatározott feltételekkel lehessen.

A Képviselő-testület felül kívánja vizsgálni mind a vízparti sáv, mind a városközpont szabályozását. A vízparti sávval összefüggésben különösen a beépítés intenzitására, a területfelhasználásra, az építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályaira tekintettel; kiemelten az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékére. Kiemelt közérdek ezen a területen a vízpartra jutás, a tópart átszellőzésének biztosítása, az átláthatóság, különösen a közterületekről, domboldalról és kilátókról feltároló látvány és a vízfelületről feltároló Balaton-part látképe, továbbá a beépítetlen parti sávok megőrzése. A városközponttal összefüggésben komplex feladatot jelent a gazdasági szereplők ösztönzésével párhuzamosan a városközpont beépítésének szabályozása, különös figyelemmel a településképi-érvényesítési eszközök, valamint a településképi támogató és ösztönző rendszerek körének meghatározására.

A változtatási tilalomról a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 86. §-a a következők szerint rendelkezik:

- 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.
- 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.
- A változtatási tilalom alá eső területen – törvényben részletezett 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 nem terjed ki:

- 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,
- az előző pont szerinti, hatósági engedélyhez kötött építési munkáknak a településrendezési követelményeket nem érintő kivitelezésére,
- a korábban gyakorolt használat folytatására,
- az állékonyságot, életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenységre,
- a honvédelmi és katonai célú területre, és
- összehangolt védelmi tevékenység, illetve tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények elhelyezésére szolgáló területre.

Az Méptv. 85. § (3) bekezdése értelmében 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 képviselő-testületnek nincs felhatalmazása arra, hogy a változtatási tilalom tartalmát ettől eltérően határozza meg. Az Alkotmánybíróság 58/2009. (V. 22.) AB határozata szerint a törvénynek a változtatási tilalomra vonatkozó szabályai kógens szabályok, nem adnak felhatalmazást arra, hogy az önkormányzat a változtatási tilalom elrendelésekor azoktól eltérjen. Hasonló megfogalmazást ad a Kúria Önkormányzati Tanácsának Köf.5023/2021/10. számú határozatának a döntés elvi tartalmáról szóló [48] bekezdése, mely szerint a helyi önkormányzat számára a törvényben adott felhatalmazás a törvényben már szabályozott változtatási tilalom normatív előírására szól, nem pedig a változtatási tilalom intézménye tartalmának további részletszabályozására. A törvény korlátait meghaladó helyi szabályozás törvénysértő.

Az Méptv. kártalanítási szabályokról szóló 90. § (5) bekezdésének d) pontja értelmében nem jár kártalanítás a külön önkormányzati rendeletben elrendelt változtatási tilalom esetében.

A változtatási tilalom elrendelése jelenleg időszerű; az új, a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló kormányrendelet-tervezet (BATÉK) még nem került elfogadásra és a Településtervezési terv Képviselő-testületi elfogadás szakaszában van, amit a következő munkarész, a Településrendezési terv (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat) elkészítése és majd azután annak Képviselő-testületi elfogadása követ majd.

A fentiekben összefoglalt indokok alapján javaslom, hogy a Képviselő-testület a rendelet-tervezet elfogadásával a változtatási tilalmat rendelje el.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a rendelet tervezetet megtárgyalni és a rendeletet megalkotni szíveskedjen!

Balatonalmádi, 2024. december 10.



A döntés meghozatala **minősített többséget** igényel.

Az előterjesztést készítette:

Berki Bálint települési főépítész

Az előterjesztést tárgyalja:

Városfejlesztési Bizottság

**Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének
változtatási tilalom elrendeléséről szóló/2024. (.....) önkormányzati
rendelet
tervezete**

előzetes hatásvizsgálat

I.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a szerint:
17. § (1) **A jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit.** Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről ... önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell. [...]

(2) A hatásvizsgálat során vizsgálni kell

- a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen
 - aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,
 - ab) környezeti és egészségi következményeit,
 - ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint
- b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és
- c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket”.

A Jat. 22. § szerint:

22. § (1) A jogalkalmazás és az utólagos hatásvizsgálat tapasztalatait is figyelembe véve a Kormány tagja gondoskodik arról, hogy **a tárgykört érintő új jogi szabályozás** vagy módosítás **megalkotása során**, ennek hiányában e célból kiadott jogszabály keretében

- a) az elavult, szükségtelenné vált,
- b) a jogrendszer egységébe nem illeszkedő,
- c) a szabályozási cél sérelme nélkül egyszerűsíthető, a jogszabály címzettjei számára gyorsabb, kevésbé költséges eljárásokat eredményező szabályozással felváltható,
- d) a normatív tartalom nélküli, tartalmilag kiüresedett vagy egyébként alkalmazhatatlan, vagy
- e) az indokolatlanul párhuzamos vagy többszintű szabályozást megvalósító, **a feladatkörébe tartozó jogszabályi rendelkezések hatályon kívül helyezésére**, illetve megfelelő módosítására **kerüljön sor**.

(2) Az (1) bekezdés szerinti felülvizsgálat lefolytatásáról az általa alkotott rendelet esetén **az önkormányzati rendelet esetén a jegyző gondoskodik.**

II.

A rendelet tervezetében (a továbbiakban: Tervezet) foglaltak várható hatásai – a Jat. 17. § (2) bekezdésében foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint összegezhetők.

1. A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása

E körben a Jat. szerint „különösen” a következő kategóriákat kell vizsgálni.

a) A jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai

aa) A Tervezet társadalmi hatásai:

Jelentős hatásai nincsenek.

ab) A Tervezet – jellegéből adódóan – gazdasági és költségvetési hatásokat keletkeztet:

Nem releváns.

b) A jogszabály környezeti és egészségi következményei

Nem releváns.

c) A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

A jogszabálytervezet adminisztratív terheket nem keletkeztet.

2. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A Tervezet elfogadása esetén a rendelet alkalmazása többlet személyi, szervezeti és tárgyi feltételt nem igényel.

INDOKOLÁS

Általános indokolás

A Képviselő-testület a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény felhatalmazása alapján a 69/2022. (II.24.) önkormányzati határozatával elindított helyi építési szabályzat készítésének időszakára a helyi építési szabályzatról szóló rendelet hatálybalépéséig, de legfeljebb három évre változtatási tilalmat ír elő a vízparti sáv, valamint a városközpont szabályozásának felülvizsgálata miatt, hogy a területen ezen időszak alatt beruházások ne valósulhassanak meg.

Részletes indokolás

1. §: a rendelet területi és időbeli hatályáról szóló rendelkezéseket tartalmazza
2. §: a hatályba léptető rendelkezéseket tartalmazza
3. §: a hatálybalépését követően indult és a folyamatban lévő eljárások szabályairól szóló rendelkezéseket tartalmazza

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

változtatási tilalom elrendeléséről

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetéről 2023. évi C. törvény 85. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Balatonalmádi, 0113/10, 0113/14, 0113/16, 0113/17, 0113/19, 0113/20, 1551, 1552, 1553, 1584, 1585, 1586, 1589, 1590, 1591, 1593/1, 1594, 1595, 1603/1, 1603/2, 1607, 1610/2, 1611, 1612, 1613/7, 1615, 1617, 1618/2, 1620/5, 1620/6, 1621, 1622, 1623, 1626/1, 1626/2, 1628/4, 1628/5, 1628/7, 1629/1, 1629/2, 1630/1, 1630/2, 1631, 1637/1, 2263, 2266/1, 2267, 2268, 2270, 2271, 2273, 2274, 2275, 2277, 2284/3, 2289/1, 2302, 2305, 2306/1, 2311, 2312/4, 2313/8, 2313/13, 2313/15, és 2315 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 27/2015 (IX.25.) önkormányzati rendeletének módosításáig, de legfeljebb e rendelet hatályba lépésétől számított három évig változtatási tilalmat rendel el.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

3. §

E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult és a vonatkozó magasabb rendű jogszabályokban leírt kivételekkel a folyamatban lévő eljárásokban is alkalmazni kell.

