



Balatonfüzfő Város Önkormányzata

8184 Balatonfüzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/88 596-912

e-mail: polgarmester@balatonfuzfo.hu

14/2025. (V. 19.)

Önkormányzati Rendelet

Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének
14/2025. (V. 19.) önkormányzati rendelete
változtatási tilalom elrendeléséről

[1] A rendelet célja, hogy az 1. §-ban meghatározott területeken - a helyi építési szabályzat módosításának időszakára - változtatási tilalmat rendeljen el

[2] Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 2. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 86. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Balatonfüzfő Város Önkormányzat Képviselő-testülete Balatonfüzfő Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2017. (X.18.) önkormányzati rendelet módosításának időszakára, annak hatálybalépéséig, de legfeljebb három évre változtatási tilalmat rendel el az alábbi Balatonfüzfő Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2017. (X.18.) önkormányzati rendelete szerint Z-1 jelű, zöldfelület (közpark) besorolás alá tartozó balatonfüzfői ingatlanokra:

- a) 1024/15 hrsz,
- b) 1024/19 hrsz,
- c) 1024/25 hrsz,
- d) 1024/26 hrsz, és
- e) 1024/27 hrsz-ú ingatlan g alrészletű, rét művelési ágú területe.

2. §

Hatályát veszti a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 20/2020. (XI.13.) önkormányzati rendelet.

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a helyi építési szabályzat és szabályozási terv folyamatban lévő módosításának hatályba lépése napján, de legkésőbb a hatálybalépést követő 3 év elteltével hatályát veszti.


Szanyi Szilvia
polgármester



Kihirdetve:
Balatonfüzfő, 2025. május 19.


dr. Könczöl Gábor
jegyző




dr. Könczöl Gábor
jegyző



Végső előterjesztői indokolás

A tobruki strand északkeleti oldalán fekvő Balatonfüzfő, 1024/19, 1024/15 hrsz.-ú és az azt körülölelő 1024/25, 1024/26 hrsz.-ú telkek, valamint a 1024/27 hrsz.-ú telek délnyugati része, a hatályos településrendezési terv tervlapján Z-1 jelű, zöldterület övezetében fekszenek. A Z-1 övezetben a beépítés mértéke 3 %, a 1024/25 hrsz.-ú telken építési hely is kijelölésre került.

A zöldterületre vonatkozó előírások a HÉSZ-ben a következők:

„36. § (1) Zöldterület a Szabályozási Terveken Z jellel szabályozott közhasználatú, meghatározóan növényzettel fedett közparkok területe, ahol a növényzettel borított terület aránya 70 %-nál , a Z-2 és Z-2 jelű övezetekben 80 %-nál kevesebb nem lehet.*

(2) A Z-0 és Z-0 jellel szabályozott zöldterületeken épület nem létesíthető. Elhelyezhetők a szabadidő eltöltését – a pihenést, játékot, sportolást – szolgáló, épületnek nem minősülő építmények, sétaút, kerékpárút, továbbá köztárgyak.*

(3) A Z-1 és Z-2 jellel szabályozott zöldterületeken a (2) bekezdés szerinti építmények továbbá a zöldterület funkciójához illeszkedő vendéglátó, sport-, szabadidős létesítmények épületei is kialakíthatóak.

(4) A Z-1 övezet beépítettsége legfeljebb 3 % lehet, az épületek szabadonállóan

a) a Szabályozási terven jelölt építési helyeken legfeljebb 6,0 m épületmagassággal;

b) egyéb helyeken legfeljebb 3,5 m építménymagassággal

alakíthatók ki.”

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 73.§ (3) bekezdése az alábbiakat írja elő:

„73.§ (3) A Balaton vízparti területein a településrendezési tervben kijelölt zöldterületen a telekre meghatározandó megengedett legnagyobb beépítettség 3%, a megengedett legnagyobb beépítési magasság 4,5 m. Zöldterületen kizárólag szállás jellegű rendeltetést nem tartalmazó vendéglátó rendeltetésű épület, a pihenést és testedzést szolgáló műtárgy, a terület rendeltetészerű használatához és fenntartásához szükséges építmény (tisztálkodó helyiség, öltöző, illemhely, tároló), valamint – ha a helyi építési szabályzat kifejezetten megengedi – engedélyezett csónakkikötő esetén a horgászati tevékenységhez kapcsolódó építmény építhető.

Az előzőekben felsorolt helyrajzi számokon az építés nem kívánatos, ezért célszerű a területet Z-0 övezetbe átsorolni, ezzel egy időben az építési lehetőséget törölni.

A 1024/25 hrsz.-ú telek frekventált, vízpartközeli helyen fekszik, visszafordíthatatlan folyamatok (oda nem illő beépítés) elkerülése érdekében a Z-1 övezet területére 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 Szabályozási terv 30m jelű tervlapján szereplő a Balatonfüzfő, 1024/15, 1024/19, 1024/25, 1024/26 hrsz.-ú, valamint a 1024/27 hrsz.-ú telek „g” alrészlet területére vonatkozóan a Z-1 övezetbe tartozó telkek beépíthetőségének felülvizsgálata, és a terület Z-0 övezetbe sorolása.

