



## Balatonfűzfő Város Önkormányzata Polgármester

8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/88 596-920  
e-mail: polgarmester@balatonfuzfo.hu

Iktatószám: bal/780- **5** /2025

Előterjesztő: Szanyi Szilvia polgármester

Előkészítő: Németh Balázs főépítész

Székely László települési főmérnök  
dr. Könczöl Gábor jegyző

### ELŐTERJESZTÉS

#### A Képviselő-testület 2025. május 15-i nyilvános ülésére

**Tárgy:** Változtatási tilalom elrendelése a Balatonfűzfő, 1024/15, 1024/19, 1024/25, 1024/26 hrsz.-ú, ingatlanokra valamint a 1024/27 hrsz.-ú telek „g” alrészlet területére vonatkozóan.

#### Tisztelt Képviselő-testület!

A tobruki strand északkeleti oldalán fekvő Balatonfűzfő, 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:

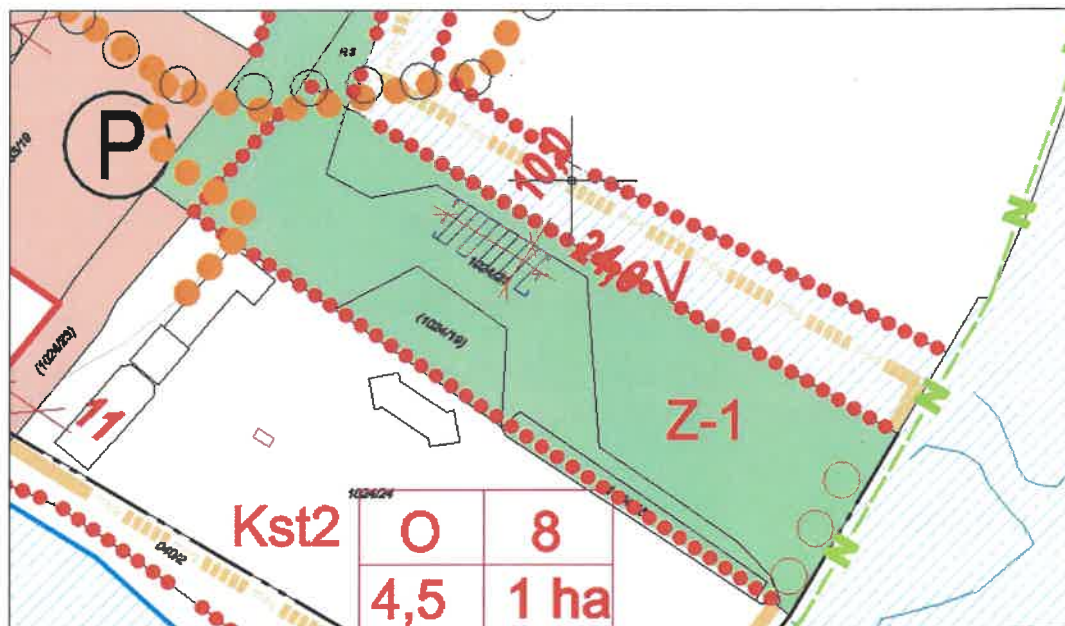
*„73.§ (3) A Balaton vízparti területein a településrendezési tervben kijelölt zöldterületen a telekre meghatározandó megengedett legnagyobb beépítettség 3%, a megengedett legnagyobb beépítési magasság 4,5 m. Zöldterületen kizárólag szállás jellegű rendeltetést nem tartalmazó vendéglátó rendeltetésű épület, a pihenést és testedzést szolgáló műtárgy, a terület rendeltetésszerű 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.*

*Ar*

*LM*

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.



Hatályos Szabályozási terv részlete

A változtatási tilalom elrendelését a Magyar Építészetről 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.

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.

Amennyiben a Tisztelt Képviselő-testület elfogadja a – **Balatonfüzfő Helyi Építési Szabályzatának** módosítására és felülvizsgálatára tett – javaslatot, úgy a Képviselő-testületi döntést követően, a testületi ülés szünetében a tervezési szerződés aláírásra kerülhet.

Külön napirendi pont tárgyalását követően kerülhet elfogadásra és elrendelésre a változtatási tilalom - 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 övezeti besorolású ingatlanokra és ingatlanrészekre.

Az előzőek alapján az alábbi önkormányzati rendelettervezet terjesztem elő a Tisztelt Képviselő-testület felé.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és az alábbi önkormányzati rendelet elfogadására.

*Önkormányzati rendelettervezet:*

**Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../.... (...) 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 építészetéről 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 építészetéről 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. §**

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.

### 3. §

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

#### HATÁSVIZSGÁLAT:

A rendeletalkotás kapcsán elvégzett előzetes hatásvizsgálatról, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17.§ (2) bekezdése alapján az alábbi tájékoztatást adom:

Társadalmi-gazdasági hatása: a Tobruki strand északkeleti oldalán fekvő közparkok, zöldfelületek beépítetlen jellegének és közpark rendeltetésének hosszútávú fenntartása, megőrzését segíti elő a rendelettervezet

Költségvetési hatása: nem jelentős

Környezeti, egészségi következményei: hozzájárul a zöldfelületek fenntartáshoz, megőrzéséhez

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: nem jelentős

Egyéb hatása: nincs

A rendelet megalkotásának szükségessége: az önkormányzati rendeletet a Képviselő-testület mérlegelési jogkörében célszerűségi okból alkotja meg

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi, pénzügyi feltétel: rendelkezésre állnak.

*A döntés meghozatala minősített többséget igényel.*

Az előterjesztést tárgyalja: Településfejlesztési, Településüzemeltetési, Környezetvédelmi és Pénzügyi Bizottság

**Balatonfűzfő, 2025 május 5.**

  
  
**Szanyi Szilvia**  
**polgármester**

