

**Balatonfüzfő Város Önkormányzata Polgármesterének
11/2020.(VI.17.) rendelete
a változtatási tilalom elrendeléséről**

Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III.11.) kormányrendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése, az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés f) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a következőket rendeli el:

1.§

(1) Balatonfüzfő Város Önkormányzata változtatási tilalmat rendel el Balatonfüzfő Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2017.(X.18.) önkormányzati rendelet módosításának hatálybalépéséig, de legfeljebb 3 évig.

(2) A rendelet hatálya Balatonfüzfő belterület 521 és 603 hrsz-ú ingatlanjaira terjed ki.

2.§

E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Balatonfüzfő, 2020. június 17.


Szanyi Szilvia
polgármester




Székelyné Tóth Barbara
aljegyző



Kihirdetve:

Balatonfüzfő, 2020. június 17.


Székelyné Tóth Barbara
aljegyző



**Balatonfüzfő Város Önkormányzata Polgármesterének
11/2020. (VI.17.) önkormányzati rendelete
a változtatási tilalom elrendeléséről**

Előzetes Hatásvizsgálat

1. A rendelet társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:

A rendelettel Balatonfüzfő Város Önkormányzata lehetővé teszi: a rendelet hatálya alá eső területen az építési övezetek paramétereinek és előírásainak felülvizsgálatát anélkül, hogy a készítés ideje alatt a területeken olyan építési munkákat végezhesse, melyek az ingatlanok távlati hasznosítását ill. a 603 hrsz-ú telken álló országos védelem alatt álló épület örökségvédelmi értékeinek védelmét ellehetetlenítsék

A fentieknek külön költségvetési hatásai nincsenek.

2. A rendelet környezeti és egészségügyi következményei:

A rendeletnek környezeti hatása és egészségügyi következménye nincs.

3. A rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

Nincs kimutatható hatás.

4. A rendelet, a jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A rendelet elmaradásával az 521 és 603 hrsz-ú ingatlanokon nem kívánatos építési munkák is megkezdődhetnek, azzal, hogy a 603. hrsz. alatti ingatlan nyilvántartott műemléki értéként szerepel, még nem lett a helyi építési szabályzat hozzáigazítva. A napirendre került tulajdonosváltás teszi szükségessé azt, hogy az új építési előírások megalkotásáig ne történhessen semmilyen olyan, visszafordíthatatlan építési folyamat, ami a műemléki érték hosszútávú érvényesülését negatív módon befolyásolná.

5. A rendelet a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A rendelet alkalmazásához nincs szükség a személyi, szervezeti, tárgyi feltételek átalakítására.



Balatonfüzfő Város Önkormányzata Polgármester

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

ELŐTERJESZTÉS

Polgármesteri döntéshez

Tárgy: Az 521 és a 603 hrsz-ú telekre vonatkozó változtatási tilalom
Az előterjesztés készítésében részt vett: Hornyák Attila főépítész

Tisztelt Képviselő-testület!

A volt Jókai iskola épületét magába foglaló 603 hrsz-ú telek a Helyi Építési Szabályzatban Vt21 jelű építési övezetbe került besorolásra. Az építési övezetben a beépítési mérték 30 %, az épületmagasság max. 7,5 m. Az iskola sportpályája a Zombor utca túloldalán, az 521 hrsz-ú telken fekszik, ahol Lke7 építési övezet a besorolás. (30 %-os beépítési lehetőség, 5,5 m-es épületmagasság).

Az értékesítés kapcsán felmerült az építési övezeti paraméterek átgondolása. A HÉSZ módosítás átfutási ideje min. 6 hónap, ezért a készítés idejére, de legfeljebb 3 évre változtatási tilalmat indokolt elrendelni.

A változtatási tilalom elrendelését az Építési törvény (1997. évi LXXVIII. törvény) szabályozza.

*"21. § (1) * A helyi építési szabályzat készítésére vonatkozó írásos megállapodás megléte esetén a helyi építési szabályzat készítésének időszakára azok hatálybalépéséig, de legfeljebb három évig 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.

*22. § (1) * A változtatási tilalom alá eső területen - a 20. § (7) bekezdésében foglalt esetek kivételével - telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.*

(2) Az építési tilalom alá eső területen

a) a jövőbeni rendeltetésnek megfelelő terület-előkészítő építési munkák,

b) a bontási munkák,

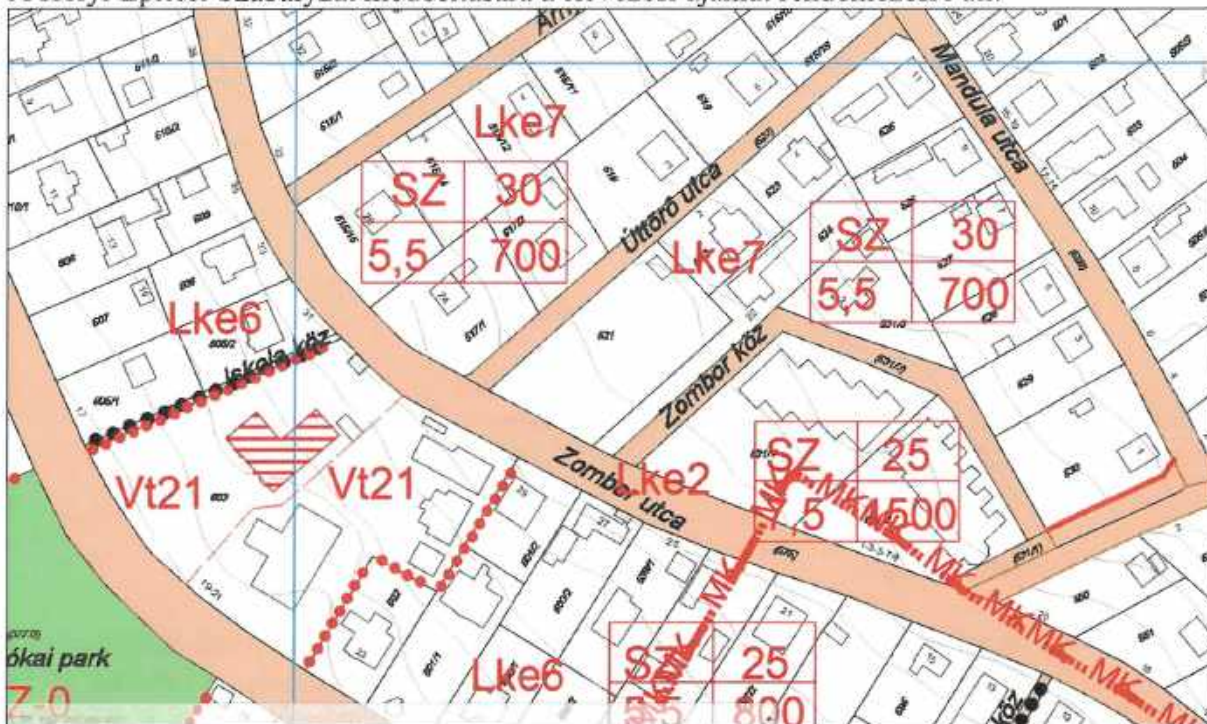
c) az építészeti örökség védelme, a régészet, illetőleg a környezet- vagy a természetvédelem érdekében szükséges építési munkák,

d) a meglévő építménynek állagmegóvási, valamint a terület jövőbeni rendeltetésének megfelelő átalakításával, korszerűsítésével, bővítésével kapcsolatos építési munkák, továbbá

e) a meglévő lakóépület új, önálló lakást nem eredményező átalakítása, legfeljebb egy alkalommal 25 m²-rel történő bővítése és felújítása,

*f) * tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények, építési tevékenységeinek végzése kivételével más építési munkát végezni nem szabad."*

A Helyi Építési Szabályzat módosítására a tervezési ajánlat rendelkezésre áll.



Hatályos Szabályozási Terv részlet

136/2020. (.....) számú Polgármesteri határozat

Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Polgármestere úgy dönt, hogy a Helyi Építési Szabályzat módosítása tárgyában a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított hatáskörében eljárva – az alábbi döntéseket hozza.

1. Balatonfüzfő Város Önkormányzat Polgármestere kezdeményezi a Helyi Építési Szabályzat módosítását az 521 és 603 hrsz-ú telek övezeti besorolásának módosítására vonatkozóan.
2. Előzetesen nem tartja szükségesnek a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 3.§-a szerinti külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását, mivel a meglévő beépítés bővítése a környezetre káros hatással nem lesz.
3. A módosítással a Bárdosi Andrea vezető településrendező tervezőt, mint egyéni vállalkozót (1146 Bp. Abonyi utca 8.) bízta meg, a benyújtott árajánlat alapján.

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester

Határidő: azonnal

Balatonfüzfő, 2020. június 17.

Szanyi Szilvia
polgármester



TERVEZÉSI AJÁNLAT

BALATONFÜZFŐ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSÁRA

A 603 HRSZ-Ú ÉS AZ 521HRSZ TELEKRE
ILL. AZ AZOKAT BEFOGLALÓ TELEKTÖMBRE VONATKOZÓAN

1. TERVEZÉSI TERÜLET ILL. FELADAT

Balatonfüzfő Város területén a 603 hrsz-ú telek VI/21 építési övezet paramétereinek, valamint az 521 hrsz-ú telek Lke7 építési övezet módosítására irányul. A szabályozási terv a két telket befoglaló telektömbökre készül.

2. AZ AJÁNLATTÉTEL TÁRGYA

- A Tervezési ajánlat az 1-es pont szerinti területre vonatkozóan a **Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítására**, a szükséges egyeztetések lefolytatására és a terv elfogadtatásában való közreműködésre vonatkozik.
- A véleményezési eljárás a 314/2012. (XI.8.) Korm. Rendelet VI. fejezet eljárási szabályai szerint, ún. **Egyszerűsített eljárással** történik.

3. A MUNKA RÉSZLETES TARTALMA

I. Véleményezési anyag összeállítása a 314/2012. (XI.8.) Korm. Rendelet melléklete szerinti a módosítás területére vonatkozó szükséges munkarészekkel:

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ
2. HELYZETELEMZÉS – HELYZETÉRTÉKELÉS

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

- A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA (Rendelet)
- A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. A KÖRNYEZETALKÍTÁS TERVE
 - 1.1. Településrendezési javaslatok
2. SZAKÁGI JAVASLATOK
3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK
4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK
5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK
6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA
7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ
8. BEÉPÍTÉSI TERV
9. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

II. Végső szakmai véleményezési tervdokumentáció elkészítése

A véleményezési eljárás és esetleges egyeztetések utáni módosítások átvezetése, a terv Végső szakmai véleményezési tervdokumentációjának elkészítése, dokumentálása

III. Jóváhagyásra előkészített tervdokumentáció

Az Állami Főépítész záró véleményében esetlegesen kért módosítások átvezetése, a testületi jóváhagyásra előkészített tervdokumentáció dokumentálása emailben

IV. A terv véglegesítése

A Képviselő-testületi jóváhagyás utáni tervek végleges változatának elkészítése, dokumentálása

SZÜKSÉGES ADATSZOLGÁLTATÁS:

A módosításhoz szükséges adatok, dokumentumok

4. ÜTEMEZÉS – PÉNZÜGYI ÜTEMEZÉS (EGYSZERÜSÍTETT ELJÁRÁS)

	Munkarész	Határidő	Példányszám	Tervezési díj (nettó)
Szerződés kötés, Településfejlesztési döntés				
I.	Véleményezési tervdokumentáció dokumentálása, egyszerűsített eljáráshoz	4 hét	3 példány + 3 Cd	150.000.-
Véleményezési szakasz, a véleményezők a kézhezvételtől számított 15 napon belül adnak véleményt (postázással együtt 20 nap) Környezeti értékelés szükségességének véleményezése (az önkormányzat kiküldi a tájékoztatót az illetékes szervezeteknek, melyeknek 15 napja van a vélemény megadására) Partnerségi egyeztetés + lakossági fórum (összesen 18 nap) - Véleményeltérés esetén egyeztetés Képviselő-testületi döntés a vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról				
II.	Végző szakmai véleményezési dokumentáció elkészítése	Kt. határozat kézhezvételétől számított 1 héten belül	3 példány + 3 Cd	-
Végző szakmai véleményezési szakasz, az állami főépítész hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal a kézhezvételtől számított 21 napon belül adja ki a záró véleményt - vagy fennmaradt kérdések tisztázására egyeztető tárgyalást kezdeményez 15 napon belül (+8 nap a meghívó + 8 napon belül küldi meg a jegyzőkönyvet és a záró véleményt) Képviselő-testületi ülés – jóváhagyás				
III.	Jóváhagyásra előkészített tervdokumentáció	Végző szakmai vélemény kézhez kapásától számított 5 napon belül	emailen	
IV.	Véglegesítés, dokumentálás	Az elfogadott, aláírt határozat és rendelet kézhez kapásától számított 5 napon belül	4 példány végleges tervdokumentáció	50.000
Hatálybalépés legkorábban az elfogadástól számított 15 nap				Összesen: 200.000.-

5. AZ AJÁNLAT ÖSSZEGZÉSE

A tervezési díj összesen: 200.000.- Ft (bruttó)

Bárdosi Andrea vezető tervező, mint egyéni vállalkozó szerződésével

A fenti ajánlatot 2020. augusztus 30-ig megkötött szerződés esetén tartjuk fent.

Jelen ajánlat nem tartalmazza az esetlegesen szükséges 2/2005. (I.11.) Korm. rend. szerinti környezeti értékelés díját.



Bárdosi Andrea
vezető településrendező tervező
egyéni vállalkozó

Sürgősségi ok:

A balatonfüzfi 603 és 521 helyrajzi számú ingatlan értékesítés pályázata és az adásvételi szerződés szerint a vállalkozónak határidőhöz kötöttük a pályázatban vállalt beruházás megvalósítást. A munkákat elkezdenék, de így nem tudják. Ennek a veszteségét az Városra terhelhetik, mivel két ellentétes döntéssel (pályázati kötöttség vs. pm. rendelet) ellehetetlenítjük a szerződés szerinti teljesítést. Ennek az anomáliának a feloldása, mihamarabbi intézkedést igényel.

Dr. Soós Gábor
TTKPB