



Balatonfüzfő Város Önkormányzata
Polgármester

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

Iktatószám: bal/880-2/2026

Előterjesztő: Szanyi Szilvia polgármester

Előkészítő: Németh Balázs főépítész

Székely László települési főmérnök

dr. Könczöl Gábor jegyző

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2025. június 18-i nyilvános ülésére

Tárgy: Változtatási tilalom elrendelése a Balatonfüzfő, 1024/24 ingatlanra és a Balatonfüzfő 1024/24/A épületre, a Kst2 jelű, *Különleges terület – Strand* övezet vonatkozásán.

Tisztelt Képviselő-testület!

A tobruki strand területe (Balatonfüzfő, 1024/24 hrsz.) és az azon elhelyezkedő Büfé (Balatonfüzfő 1024/24/A hrsz.) a településrendezési terv tervlapján Kst2 jelű, *Különleges terület – Strand* övezetben fekszenek.

A Kst2 jelű övezetben a hatályos rendelkezések szerint a beépítés mértéke 8 %, oldalhatáron álló beépítésű, 4,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó épületek elhelyezésére szolgálhat. A Kst2 jelű övezetben a legkisebb kialakítható telekméret 1 ha azaz 10.000m².

A Helyi Építési Szabályzatban a *Különleges terület – Strand* övezetre vonatkozó rendelkezések a következők:

„27. § (1) A strand területén

a) a strand kiszolgáló épületei (zuhanyzók, WC-k, kabinok, öltözők stb.)

b) a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények

c) valamint szálláshely szolgáltató rendeltetés helyezhetők el.

(2) Az építési övezetek paramétereit az 1. melléklet 11. táblázat tartalmazza.

(3) Új épület csak olyan építési telken létesíthető, melyen a villamos energia, az ivóvíz, szennyvízelvezetés- tisztítás, valamint közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik.”

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 73.§ (3) és (4) bekezdése az alábbiakat írja elő:

„A Balaton vízparti területein a Vízparti Tervben megállapított strand területén a településrendezési tervben kizárólag különleges strandterület vagy zöldterület övezet jelölhető ki, kivételes jelleggel – meglévő közút szabályozási vonalának kismértékű korrekciója esetén – közlekedési terület övezet is kijelölhető.

(4) A Balaton vízparti területein a településrendezési tervben kijelölt különleges strandterületen

a) a telekre meghatározandó megengedett legnagyobb beépítettség 10%,

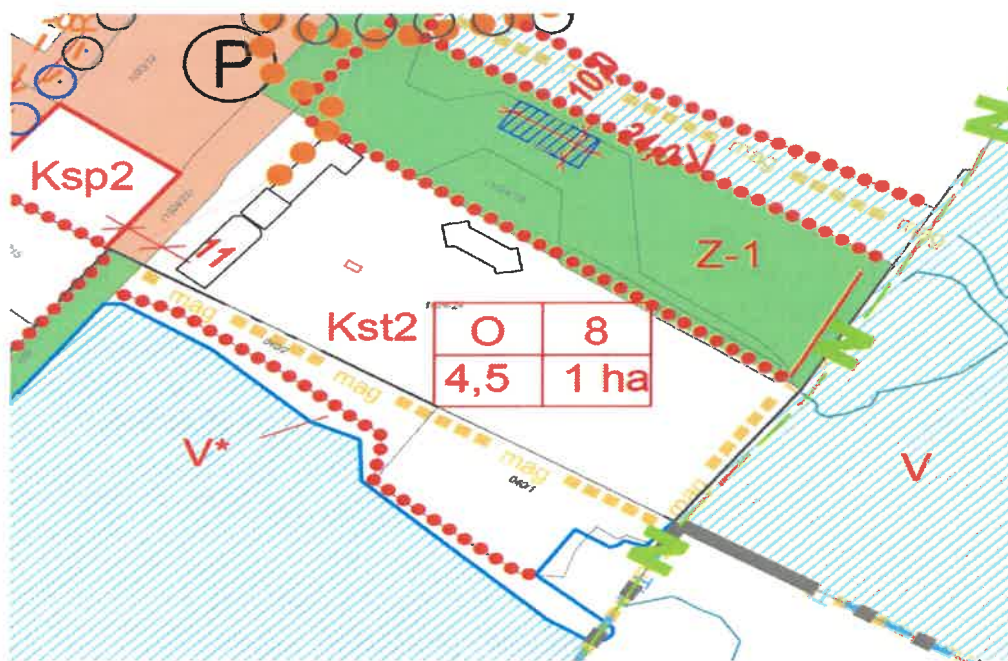
b) a telekre meghatározandó megengedett legkisebb zöldfelület 70%, és

c) kizárólag vendéglátó épület, pihenést, testedzést, valamint az átöltözést és tisztálkodást szolgáló építmény helyezhető el, apartmanház, szállás jellegű, lakó- és üdülőépület nem építhető, lakás nem alakítható ki.”

Az előzőekben felsorolt helyrajzi számon új épületek elhelyezése, és a meglévő funkciók rendeltetésmód változása nem kívánatos.

Fontos a meglévő építmények és rendeltetések megtartása a strand működtetésének, a szolgáltatások megfelelő minőségének, illetve a piaci verseny biztosításának védelme érdekében.

A 1024/24 hrsz.-ú telek és a 1024/24/A hrsz.-ú épület frekventált, vízpartközeli helyen fekszik, visszafordíthatatlan folyamatok (oda nem illő beépítés, többlet funkciók megjelenésének) elkerülése érdekében a Kst2 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 Helyi Építési Szabályzat 2. számú mellékletét képező Szabályozási terv **30m** jelű tervlapján szereplő a Balatonfüzfő, 1024/24 hrsz.-ú ingatlan és a 1024/24/A hrsz.-ú épület, ingatlanrészekre vonatkozóan a Kst2 övezeti övezetbe tartozóan a meglévő építmények és funkciók megtartása mellett azok felülvizsgálata.

A változtatási 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.

A fent idézett szabályok alapján, a változtatási tilalmat elrendelhető a Helyi Építési Szabályzat módosításának idejére, mivel a fent részletezett céloknak megfelelően a Helyi Építési Szabályzat módosítására vonatkozóan a (korábbi módosításokat készítő) településtervező tervezési ajánlata elfogadásra, szerződése az előterjesztés tárgyalásáig aláírásra kerül.

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.

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

A döntés meghozatala minősített többséget igényel.

Önkormányzati rendelettervezet:

**Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../.... (...) önkormányzati rendelete
változtatási tilalom elrendeléséről**

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

[2] Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetről 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 Ksp2 jelű, sportterület besorolás alá tartozó balatonfüzfői ingatlanokra:

a) 1024/24 hrsz (beépített terület és strandfürdő),

b) 1024/24/A hrsz (földhasználati jog alapján létesült épület).

2. §

A változtatási tilalommal érintett területen a tilalom fennállásáig a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 86.§ (2) bekezdése szerinti változtatást végrehajtani nem szabad, beleértve azt is, hogy a meglévő építmény rendeltetése sem módosítható.

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.

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

INDOKOLÁS

Az indoklást az előterjesztés tartalmazza.

1.§-hoz: az önkormányzat változtatási tilalmat rendel el a Balatonfüzfő 1024/4 és 1024/4/A hrsz-ú ingatlanokra.

2.§-hoz: meghatározza a változtatási tilalom tartalmát.

3.§-hoz: a változtatási tilalom időbeli hatályára vonatkozó rendelkezést tartalmazza.

4.§-hoz: az önkormányzati rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.

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: Tobruki strand területének és az azon elhelyezkedő épületek, építmények hosszútávú fenntartását és funkciójuknak megőrzését segíti elő a rendelettervezet.

Költségvetési hatása: nem jelentős

Környezeti, egészségi következményei: hozzájárul a strandi 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.

Balatonfüzfő, 2026. június 4.


Szanyi Szilvia
polgármester

