

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület **2020. szeptember 28-i nyilvános** ülésére

Tárgy: **Változtatási tilalom elrendeléséről szóló rendelet megalkotása**

Előterjesztő: Schumacher József polgármester

Előkészítette: dr. Rozgonyi Viktória jegyző
Németh Balázs főépítész

Tisztelt Képviselő-testület!

Balatoncsicsó község új helyi építési szabályzat készítésének időszakára a rendelettervezetben meghatározott helyrajzi számú ingatlanokra változtatási és építési tilalom elrendelése indokolt.

A változtatási tilalommal érintett területek közel egyharmada 1997. óta a Balaton-felvidéki Nemzeti Park része, védett területek, a másik része két szintén védett közút által lehatárolt terület.

A jelölt telektömbön két ízben, 2011-ben és 2018-ban a Balatonfüredi Körzeti Hivatal, majd a Balatonfüredi Járási Hivatal Földhivatali Osztály végzett a földrészleteket érintő térképezési hiba kijavításáról, majd felmérési és térképezési hiba kijavításáról felmérési munkát.

A területkimutatás alapján megállapítható, hogy a Fenyves-hegy megközelítését, a csapadékvíz elvezetését szolgáló és tároló területeken jelentős terület-változás történt.

2011-ben a 1225 hrsz-ú közút 1366 m²-ről 725 m²-re, az 1266 hrsz-ú közút 2211 m²-ről 1634 m²-re, az 1274 hrsz-ú közút 4480 m²-ről 3310 m²-re csökkent.

A 2018-as változásnál az 1266 hrsz-ú közút tovább csökkent 1634 m²-ről 1524 m²-re, a 055/3 hrsz-ú közút 3701 m²-ről 3378 m²-re.

Az összesen 2821 m²-nyi út-felület veszteséggel a gyakori felhőszakadások miatt a víz még gyorsabban zúdul le veszélyeztetve a belterületet.

Fenti tények alapján a Felső Fenyves-hegyi nyolc, jelentős ingatlanszámmal és nagysággal rendelkező tulajdonosa kérelemmel fordult az önkormányzathoz. Kérelmükben egységesen kérjük, hogy a képviselő-testület éljen törvény adta jogával és tegye meg azon intézkedéseket, amellyel biztosítható a jelenleg fennálló helyzet biztosítása, és az új rendezési terv elkészültéig rendeljen el változtatási tilalmat.

Az érintett területek jelentős része természetes csapadékvíz elvezetőként is működik, hisz a túlnyomó részt 250-280 cm széles közutak önállóan nem alkalmasak a biztonságos levezetésre.

A kérelemben említésre kerül a természeti értékek veszélyeztetésének a lehetősége, ha az érintett területen „a Fenyves-hegy mikroklímáját, élővilágát, tájképét kerítéssel, tarvágással tönkre teszik”.

A változtatási tilalom elrendelését az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 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 településrendezési feladatok megvalósulása érdekében az önkormányzati rendelettel elrendelt tilalomról a képviselő-testület a jegyző útján tájékoztatja az érintetteket.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és a határozati javaslat elfogadására.

HATÁROZATI JAVASLAT

Balatoncsicsó Község Önkormányzata Képviselő-testülete a változtatási tilalom elrendeléséről szóló rendelet-tervezetet elfogadja és .../2020. (...) számon önkormányzati rendeletei közé iktatja.

Szentantalfa, 2020. szeptember 21.

Schumacher József
polgármester

**BALATONCSICSÓ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
...../2020. (...) önkormányzati rendelete**

**változtatási tilalom elrendeléséről
(tervezet)**

Balatoncsicsó Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 21. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. év CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Balatoncsicsó Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Balatoncsicsó közigazgatási területén fekvő 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1262, 1263, 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 055/3, 057/2, 058, 059 és 060/4 hrsz-ú ingatlanokra a helyi építési szabályzat módosítása elkészítésének időtartamára, annak hatályba lépéséig változtatási tilalmat rendel el.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Balatoncsicsó, 2020. szeptember 28.

Schumacher József
polgármester

dr. Rozgonyi Viktória
jegyző

HATÁSVIZSGÁLAT

A 2011. január 1-jétől hatályos, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (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 változtatási tilalom elrendeléséről szóló rendelet tervezetében (a továbbiakban: Tervezet) foglaltak várható hatásai – a Jat. 17. § (2) bekezdésében foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint összegezhetők:

a) A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása

aa) A jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai

A rendelet-tervezet elfogadásának társadalmi hatása, hogy növeli a bel- és külterületen élő és gazdálkodó ingatlan tulajdonosok biztonság-érzetét, ingatlanvagyonuk értéke nem csökken. A rendelet-tervezet elfogadása növeli a gazdálkodók művelési biztonságát.

ab) A jogszabály környezeti és egészségi következményei

A rendelet-tervezet elfogadásával a meglévő állapot fenntartása elősegíti a környezet- és természetvédelem érdekében tett további intézkedéseket.

ac) A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

A rendelet-tervezet elfogadásával a hivatal adminisztrációs terhei, feladatai növekednek (rendelet kihirdetése, az építési szabályzat módosításával járó eljárás feladatai), de a megbízott tervező céggel biztosítható a feladatellátás.

b) A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A változtatási tilalom elrendelésével a helyi építési szabályzat módosításának hatályba lépéséig a településképet, az épített és természeti környezetet befolyásoló beavatkozások megakadályozhatóak.

c) A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A Tervezet elfogadása esetén a rendelet alkalmazása a jelenlegihez képest többlet személyi, szervezeti, és tárgyi feltételt nem igényel. Pénzügyi feltétel a településrendezési eszközök teljes körű felülvizsgálata, amely 3.900.000 Ft + ÁFA összegért került elfogadásra, ennek forrása a 2020. és 2021-es költségvetés.