|  |  |
| --- | --- |
| **4. NAPIREND** | **Ügyiratszám:** **BSZ/ -1/2025.** |

**ELŐTERJESZTÉS**

a Képviselő-testület **2025. április 29-i** **nyilvános** ülésére

**Tárgy:** **Döntés Helyi Építési Szabályzat módosításáról**

**Előterjesztő:** Bíró Imre polgármester

**Előkészítette:** dr. Varga Viktória jegyző

Epres Róbert települési főépítész

**TISZTELT KÉPVISELŐ-TESTÜLET!**

Balatonszepezd Község Képviselő-testülete több településfejlesztési döntést hozott a Balatonszepezd Község Önkormányzatának Képviselő-testületének 18/2016. (XII.30.) számú rendeletével elfogadott Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) módosítására.

A tervezés megkezdése előtt szükséges újabb két pontban döntést hoznia a testületnek.

**1.**

Konkrét jogi probléma merült fel a HÉSZ 5. § (2) bekezdése és (3) bekezdése szabályozásával kapcsolatban.

A jelenleg hatályos jogszabályhely:

*Az építésre vonatkozó általános előírások*

*5. § (1) A község területén állandó használatra szánt lakókocsi, konténer - a kemping területek kivételével - nem helyezhető el.*

*(2) Beépíthető minden olyan kialakult telek, amely eléri az övezetben meghatározott legkisebb kialakítható teleknagyság méretének 50 %-át.*

*(3) Általános és kertes mezőgazdasági területeken kívüli, a külterületen lévő telkek beépíthetőségének előfeltétele, hogy az ingatlan elérje az övezetben kialakítható minimális telekméret 90 %-át.*

Álláspontom szerint jelenleg a település külterületén, kertes és árutermelési területek esetén a HÉSZ nem tartalmaz kialakítható telekméretet, az általános szabályok szerint ez 3.000 m2.

Korábbi településfejlesztési döntés alapján a beépíthető telekméret legkisebb mérete kertes területeken 3.000 m2, árutermelési területeken 2 ha.

Belterületeken a lakóövezetekben 800 m2 a kialakítható legkisebb telekméret, Vt övezetben ennél kisebb.

Az ellentmondás abból adódik, hogy amíg az 5. § gyakorlatilag lehetővé teszi árutermelési területeken a kialakítható telekméret 50 % át elérő telek beépítését, addig ellentmondásos az övezeti előírások szerinti szigorúbb előírás. Ellentmondásban áll a (2) bekezdés és a (3) bekezdés is.

Belterületen több olyan ingatlan is van, amely nem éri el a 400 m2-t, ezért az ezeken lévő meglévő épületek újjáépítése – felsőbb szintű jogszabályváltozások miatt - már nem lesz lehetséges.

Amennyiben a képviselő-testület szabályozási célja az, hogy a kisebb meglévő belterületi telkek az általános szabályok szerint maradjanak beépíthetőek, továbbá a (2) bekezdés szerinti kedvezményt a kertes területekre kívánják megadni, úgy e jogszabályhelyek módosítása szükséges az alábbiak szerint:

*5. § (2) Beépíthető minden olyan kialakult telek, és kertes mezőgazdasági területeken lévő meglévő telek, amely az előírt teleknagyság méretének 50 %-át eléri.*

*(3) Általános mezőgazdasági területeken kívüli, a külterületen lévő telkek beépíthetőségének előfeltétele, hogy az ingatlan elérje az övezetben kialakítható minimális telekméret 90 %-át.*

Ezzel egyidejűleg szükséges a rendelet 2. melléklet 1., 2., 3., 10. és 11. sorának E oszlopában szereplő értékek módosítása a korábbi 800 m2-ről 600 m2-re.

**2.**

Az 592 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai azzal a kéréssel fordultak az önkormányzathoz, hogy az ingatlant Üh övezetből Lk (lakóövezet) övezetbe sorolja át, mivel az ingatlant bővíteni szeretnék.

A konkrét eset kapcsán probléma merült fel a HÉSZ rendelet szabályozásával kapcsolatban, miszerint egy korábbi meglévő lakóépület, amely Üh övezetben fekszik, nem kaphat bővítési engedélyt. Több ilyen épület is található azon a környéken. Álláspontom szerint indokolt a HÉSZ 5. §-ának egy új bekezdésével való kiegészítése, amely megengedően szabályozna egy ilyen ellentmondásos esetet.

Javaslatom szerint az 5. § kiegészülne egy új (4) bekezdéssel:

*(4) A meglévő, jogszerűen már létrejött - földhivatali nyilvántartásban is szereplő - épületek és a kialakult funkciók az adott építési övezetben megtarthatóak, átalakíthatóak, korszerűsíthetőek, és az adott övezeti előírások szerinti beépítési korlátok mértékéig bővíthetőek.*

Ennek alapján már nem lenne szükség az övezeti átsorolásra.

A módosítás során új beépítésre szánt terület vagy különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésére nem kerül sor, ezért nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést vitassa meg és a határozati javaslatok elfogadásával támogassa a fenti előterjesztést.

**HATÁROZATI JAVASLAT**

Balatonszepezd Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendeletét az előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal módosítani kívánja.

Felkéri a főépítészt, hogy a szükséges eljárást az E-TÉR felületén indítsa meg.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, főépítész

Szentantalfa, 2025. április 22.

**Bíró Imre**

**polgármester**

1. melléklet

**Balatonszepezd Község Önkormányzata Képviselő-testületének**

**.../.... (...) önkormányzati rendelete**

**Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet módosításról**

(tervezet)

[1] A szabályozás célja a helyi építési szabályok pontosítása, a meglévő ellentmondások feloldása.

[2] Balatonszepezd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogalkotói hatáskörében, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 79. § (1) bekezdésében és 81. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált település-fejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 17. § (3) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált település-fejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság Balatoni Vízügyi Kirendeltség, Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Osztály, Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály Útügyi Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Országos Atomenergia Hivatal, Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

**1. §**

(1) A Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet 5. § (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

*„(2) Beépíthető minden olyan kialakult telek, és kertes mezőgazdasági területeken lévő meglévő telek, amely az előírt teleknagyság méretének 50 %-át eléri.*

*(3) Általános mezőgazdasági területeken kívüli, a külterületen lévő telkek beépíthetőségének előfeltétele, hogy az ingatlan elérje az övezetben kialakítható minimális telekméret 90 %-át.”*

(2) A Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet 5. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) *A meglévő, jogszerűen már létrejött - földhivatali nyilvántartásban is szereplő - épületek és a kialakult funkciók az adott építési övezetben megtarthatóak, átalakíthatóak, korszerűsíthetőek, és az adott övezeti előírások szerinti beépítési korlátok mértékéig bővíthetőek.*”

**2. §**

A Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet 2. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

**3. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Balatonszepezd, 2025. április 29.

**Bíró Imre dr. Varga Viktória**

**polgármester jegyző**

*1. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez*

1. A Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat 1–3. sora helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„

| **1** | ***B*** | ***C*** | ***D*** | ***E*** | ***F*** | ***G*** | ***H)*** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **2** | Lke-1 | O | 30 | 600 | 7,5 | K-6,0 | 50 |
| **3** | Lke-2 | Sz | 20 | 600 | 6 | 4,5 | 50 |
| **4** | Lke-3 | Sz | K-15 | 600 | 6 | 4,5 | 60 |

”

2. A Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat 10. és 11. sora helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„

| **1** | ***B*** | ***C*** | ***D*** | ***E*** | ***F*** | ***G*** | ***H)*** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **2** | Üh | Sz | 15 | 600 | 6 | 4,5 | 60 |
| **3** | Üh-E | Sz | 10 | 600 | 6 | 4,5 | 70 |

”

**HATÁSVIZSGÁLAT**

A 2011. január 1-jétől hatályos, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: 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 strandok üzemeltetéséről, működtetéséről és belépődíjairól szóló rendelet módosításáról** 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 Tervezet elfogadásának releváns társadalmi gazdasági és költségvetési hatása nincs.

a**b) A jogszabály környezeti és egészségi következményei**

A Tervezetben foglaltaknak közvetlen környezeti és egészségi következményei nincsenek.

**ac) A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai**

A Tervezet elfogadása adminisztratív többletterhet nem keletkeztet.

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

A Tervezet elfogadására a Hész-ben foglalt előírások egyértelműsítése, pontosítása miatt van szükség.

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

A Tervezet elfogadása esetén a rendelet alkalmazása a jelenlegihez képest több személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételt nem igényel.