



Szám: 01/ 5-~~106~~/ 2022.

## ELŐTERJESZTÉS

**Készült:** A Képviselő-testület 2022. május 26-i ülésére

**Tárgy:** Rendeletalkotási javaslat változtatási tilalom elrendeléséről  
(Mk övezet módosítása miatt)

**Előterjesztő:** Tósoki Imre polgármester

**Ellenjegyezte:** Dr. Percze Tünde jegyző

**Előterjesztést készítette:** Lehoczky Zsuzsanna főépítész, jegyző

**Tárgyalás:** nyilvános ülés

zárt ülés

**Elfogadás:** egyszerű többség

minősített többség

**Véleményezi:** Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Szociális Bizottság

### Tisztelt Képviselő-testület!

Tihany Község Önkormányzatának képviselő-testülete 115/2021. (V.14.) számú önkormányzati határozat alapján a község településrendezési eszközeinek részleges felülvizsgálatáról döntött, mely a kertes mezőgazdasági területeket érintő szabályozást is tartalmazza.

A Völgyzugoly Műhely Kft-vel a felülvizsgálatra vonatkozó tervezési szerződés a jelzett határozat alapján 2021. május 28-án megkötésre került.

A kertes mezőgazdasági területek a Tihanyi-félsziget különböző részein találhatóak, egykori és mai szőlőhegyek területe.

A módosítást egyrészt a szükséges és elvárt jogharmonizációs kötelezettségek (magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés) indokolja, másrészt a folyamatos, felgyorsult telekvásárlások, telekalakítások, telekhatár-rendezések a nagybirtokok szaporodását és ezzel a nagy épület tömegű épületek építésének korlátozó, ill. szigorító szabályozása miatt láttuk szükségesnek.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 13. § (1) bekezdése értelmében az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban kell megállapítania.

Az Étv. 17.§-a a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények között sorolja fel a különféle tilalmakat, majd az alábbiak szerint részletezi azokat:

**„20. § (1) Az érintett területre**

**a) változtatási tilalom rendelhető el a helyi építési szabályzat készítésének időszakára annak hatálybalépéséig,**

b) telekalakítási, illetve építési tilalom rendelhető el:

ba) a településrendezési feladatok megvalósítása, végrehajtása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése,

bb) a természet-, illetve a környezet védelméről szóló törvényekben foglaltak érvényre juttatása érdekében.

(2) A tilalmat a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra kell korlátozni, s azt haladéktalanul meg kell szüntetni, ha az elrendelésének alapjául szolgáló okok már nem állnak fenn. **A tilalmak felülvizsgálatát a helyi építési szabályzat felülvizsgálatával együtt el kell végezni.**

(7) A tilalom nem terjed ki:

a) a tilalom hatálybalépésekor hatályos építésügyi hatósági engedéllyel megvalósuló építési javítási-karbantartási és a jogszabályokban megengedett más építési munkákra, valamint a 33/A. § szerinti egyszerű bejelentés alapján megkezdett tevékenységre:

33/A. § (1) Egyszerű bejelentéssel történik

a) a 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meg nem haladó újlakóépület építése,

b) műemlék kivételével, a meglévő lakóépület 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meg nem haladó méretűre bővítése, valamint

c) az a) és b) pontban foglalt építési munkákhoz szükséges tereprendezés, támfalépítés.

b) a korábban gyakorolt használat folytatására,

c) az állékonyságot, életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenységre, továbbá

d) az a) pont szerinti, hatósági engedélyhez kötött építési munkáknak a településrendezési követelményeket nem érintő módosítására irányuló építésügyi hatósági engedélyezési eljárásra,

e) a honvédelmi és katonai célú területre,

f) tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények elhelyezésére szolgáló területre.

A felgyorsult folyamatok indokolják, hogy amíg az új szabályozás nem készül el, változtatási tilalmat rendeljünk el Tihany község külterületi ingatlanjaira vonatkozóan.

Erre a döntésre az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Építési törvény) 20-22. § adnak lehetőséget.

Fentiek alapján kérjük az előterjesztés megtárgyalását és az alábbi rendelet elfogadását.

## Előzetes hatásvizsgálat

### a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17.§ (1) bekezdése alapján

#### **A rendelet-tervezet címe:**

Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2022.( ... ) önkormányzati rendelete a kertes mezőgazdasági területek övezetében változtatási tilalom elrendeléséről

#### **Társadalmi-gazdasági hatása:**

Az elmúlt időszakban felgyorsult telekvásárlások, telekalakítások, telekhatár-rendezések előidéztek a nagybirtokok szaporodását és az ezzel járó nagy épület tömegű épületek megjelenését, mely tény károsan befolyásolja a védett táji kultúrát.

Az önkormányzat - a lakosság, a helyi civil szervezetek és vállalkozások, a tervezők, valamint az államigazgatási szervek együttműködésével - olyan új előírásokat és szabályozást kíván megalkotni, melyek maximálisan segítik a táji értékek megtarthatóságát az épített környezet, és tájhasználat szempontjából.

**Költségvetési hatása:** a rendelet megalkotásának az önkormányzat költségvetésére közvetlen hatása nincs.

#### **Környezeti, egészségi következményei:**

Az építkezések volumenének csökkenése segít megőrizni Tihany értékeit, kevésbé károsítja a környezetet, az élővilágot.

**Adminisztratív terheket befolyásoló hatása:** Jelenleg nincs.

**Egyéb hatása:** Nincs.

#### **A rendelet megalkotásának szükségessége:**

Amíg a HÉSZ teljes és ezen belül ezt az övezetet érintő felülvizsgálata nem készül el, változtatási tilalmat szükséges elrendelni a káros folyamatok mielőbbi megakadályozása érdekében Tihany község külterületi ingatlanjaira vonatkozóan. Erre a döntésre az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 20-22. § adnak lehetőséget.

#### **A rendelet megalkotása elmaradása esetén várható következmények:**

Még több, nagy volumenű, tájba nem illő ill. terepszint alatti épület megjelenése az érintett területeken.

#### **A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:**

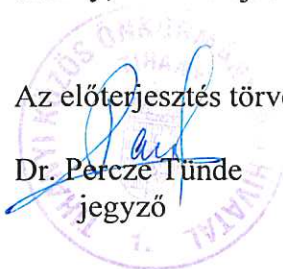
- személyi: biztosítva
- szervezeti: biztosítva
- tárgyi: biztosítva
- pénzügyi: biztosítva.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a melléklet szerinti rendelet tervezetet jóváhagyni szíveskedjen!

Tihany, 2022. május 20.

Az előterjesztés törvényes!

Dr. Percze Tünde  
jegyző



Tósoki Imre  
polgármester

Tihany Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2022.( ... ) önkormányzati rendelete

**a kertés mezőgazdasági területek övezetében változtatási tilalom elrendeléséről**

**Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 21. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:**

**1.§ Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete változtatási tilalmat rendel el Tihany Község Önkormányzata Képviselő-testületének Tihany község helyi építési szabályzatáról (továbbiakban: HÉSZ) szóló 5/2015.(IV.10.) önkormányzati rendelet 125-130. §-ában szabályozott mezőgazdasági kertés, Mk jelű övezeteire.**

**2.§ A változtatási tilalom az 1.§-ban meghatározott**

**a) területekre és**

**b) a területeken lévő ingatlanokra is kiterjed.**

**3. § Ez a rendelet 2022. június 1-én lép hatályba.**

**4.§ A változtatási tilalom az új településrendezési eszközök hatálybalépése napján hatályát veszti.**

I. A rendelet-tervezet általános indokolása:

A változtatási tilalommal érintett területen a tilalom kedvező és értékteremtő folyamatokat indíthatna el, melyek megalapozásához és előkészítéséhez szükséges a helyi építési szabályzat, illetve a szabályozási terv módosítása.

A megindított rendezési terv felülvizsgálatnál fontosnak tartjuk e területen a jelenlegi beépítési feltételek pontosítását.

1.§ indokolása:

A rendelet területi hatályának lehatárolása és a változtatási tilalom elrendelése annak érdekében, hogy a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítás hatálybalépéséig a lehatárolt területen visszafordíthatatlan beavatkozások ne történjenek.

2.§ indokolása:

A változtatási tilalom alá tartozó tárgyi hatály meghatározása.

3.§ indokolása:

A hatályba léptető rendelkezést tartalmazza

4.§ indokolása

A hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmazza