

Alkotmánybíróság

1535 Budapest, Pf. 773.

Tisztelt Alkotmánybíróság!

ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG		
Ügyszám: IV/1502-0/2024		
Érkezett: 2024 MÁRC 12.		
Érkezés módja		
☐ POSTÁN	☒ @	EGYÉB:
Példány:	Melléklet:	Kezelőiroda:

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS
ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:

AVDH SIGN



Az Aligai Fürdőegyesület (nyilvántartási szám: [REDACTED])

[REDACTED] k) törvényes képviselőjeként

az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény (a továbbiakban: Abtv.) 26. § (2) bekezdése

alapján az alábbi alkotmányjogi panaszt terjesztjük elő.

Kérjük a Tisztelt Alkotmánybíróságot, állapítsa meg, hogy a 429/2023. (IX. 14.) Korm. rendelettel módosított egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Rendelet**) 6/K. §-ának a 429/2023. (IX. 14.) Kormányrendelettel (a továbbiakban: **Módr.**) módosított szakaszai és a **Rendelet** 2. mellékletének szintén a 429/2023. (IX. 14.) Korm. rendelettel módosított 49. pontja ellentétes az Alaptörvény XXI. cikk (1) bekezdésével, a B cikk (1) bekezdésével és a P cikk (1) bekezdésével, ezért azt az Abtv. 41. § (1) bekezdése alapján semmisítse meg.

1. Az indítvánnyal támadott kormányrendeleti rendelkezések tartalmának összefoglalása

1.1. Az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendeletben a Kormány a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló 2006. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Ngvt.) 12. § (5) bekezdés a), d) és f) pontjában foglalt felhatalmazások alapján eredetileg hét megyét és a fővárost érintően 11 beruházással összefüggő ügyeket nyilvánított nemzetgazdasági szempontból kiemelt üggyé. Az elfogadását követő években ugyanakkor a rendelet többször egészült ki újabb beruházással, így 2022 februárjára már az ország minden megyéjét érintve 89 beruházást, 2023 augusztusának végére 119 beruházást tartalmazott, a jelen indítvány benyújtásakor pedig már 130 beruházásra szabályoz.

1.2. Az egyes beruházások „finomhangolása” érdekében folyamatosan, általában havonta többször is módosított **Rendelet** 2. melléklete tartalmazza az – egymással össze nem függő, különböző megvalósítási stádiumokban álló – beruházások megjelölését az érintett ingatlanok helyrajzi szám

szertinti listájának rögzítésével, míg a **Rendelet** főszövege jellemzően egy-egy szakaszban ad eltérést az adott beruházásra vonatkozóan az egyébként az ingatlanra irányadó építésügyi, településrendezési, örökségvédelmi, természet- és környezetvédelmi, valamint egyéb szakjogi követelmények alól.

1.3. A jelen indítvány tárgyát képező, a Balatonvilágos közigazgatási területén lévő balatonaligai magasparton és Balaton-parton megvalósítani kívánt ingatlanfejlesztési beruházásra vonatkozó szabályokat a 388/2020. (VIII. 7.) Korm. rendelet emelte be a **Rendelet** 6/K. §-ába és 2. melléklet 49. pontjába. Feltehetően figyelemmel azonban arra is, hogy a különleges adottságokkal rendelkező, helyi védelem alatt álló geológiai érték, omlékony üledék- és löszfal teljesen érthetetlen beépítése, valamint a Balaton keleti medencéje látképének radikális átalakítása miatt egyesületünk következetesen fellép, a projekt tartalma az engedélyezést követően megváltozott, e szabályok többször módosultak, majd az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 429/2023. (IX. 14.) Korm. rendelet (Módr.) 7-8. §-ával és 3. mellékletével elvégzett módosítások eredményeképpen alapjaikban változtak meg.

Kiemelendő, hogy a beruházás megjelölésének módosítása során – „szállodafejlesztés” elhagyása és helyette „komplex ingatlanfejlesztés” - a projekt minden kapcsolatát elvesztette a közérdekű célokkal, sőt több esetben tiltja azokat.

1.4. A Módr. főbb változtatással érintett - sérelmezett - témakörei az egyes ingatlanokra vonatkozóan:

1.4.1. A telkek beépítési paramétereinek megváltoztatása - helyi településrendezési eszközök alapvető (kötelező) szabályozási elemeinek felülírása

a) maximális megengedett épületmagasság növelése

A Módr. 6/K §. (2) 2. pont értelmében a Balatonvilágos belterület 297/2, 301/1 helyrajzi számú telkeken az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 25 méter.

Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékének 18m-ről 25 méterre való további megemelésével min. 3 szinttel magasabb épületek építésére nyílik lehetőség. A 25 méteres épületmagasság nyolc teljes épületszint, hátralépcsőzött felső szintek kialakítása esetén akár 9-10 emeletes épületek létesítésére ad módot. A magaspart oldalában ez a magaspart látvány és kilátásvédelmeinek sérülését, kitakarását okozhatja, főlé tornyosulva az üdülőtelep korai időszakából fennmaradt, helyi védelem alatt álló villaépületeknek, református templomnak. A faluközpontban a földszint + tetőtér beépítéses épületek közé sokemeletes házak ékelődhetnek a település kialakult tájképi, településképi karakterétől lényegesen eltérő jelleggel, az illeszkedés követelményeit teljességgel figyelmen kívül hagyva.

b) telkek beépítési módjának megváltoztatása

A Rendelet 6/K §. (2) 11. pont hatályon kívül helyezésével a korábbi *szabadon álló* beépítési mód előírást elhagyja, valamint a 6/K §. (2) 13. pont érvényben tartásával *az építési hely az érintett ingatlanok teljes területe.*

Ennek következtében a Balatonvilágos belterület 292/3–11, 292/15–19, 295/5, 297/2, 301/1 helyrajzi számú telkek telekhatártól-telekhatárig, terepszint felett is beépíthetővé válnak, a magaspárt oldalában és annak tetején elhelyezkedő telkeken zárt sorú, összefüggően egybeépült épületláncolatok emelése válik lehetővé több száz méter hosszan. A szabályozott terület mértékéből, különleges földrajzi elhelyezkedéséből következik, hogy egy ilyen jellegű beépítés nem csak lokálisan, de a Balatoni táj, a teljes Balaton keleti medencéjének a magaspártok jellegzetes fehér leszakadásával tarkított látképét kedvezőtlenül befolyásolja, a helyi különleges mikroklimatikus és hidrogeológiai viszonyokba is jelentősen beavatkozva.

c) telkeken elhelyezhető rendeltetések megváltoztatása

A Módr. 6/K §. (2) 7. pont értelmében a 301/1 helyrajzi számú telken parkolóház is létesíthető.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan szigetszerűen, Balatonvilágos Balatonaliga településrészének kialakult beépítésű faluközpontjában, a főutca mentén, családi házas lakókörnyezetben helyezkedik el, a parkolóház funkció jelentős környezetterhelés növekményt jelent mind a növekvő járműforgalom, környezeti zaj, légszennyezés szempontjából a szomszédos lakóterületekre. Mindez a forgalom és lokális környezetterhelés egy a település távolabbi részén található funkció kiszolgálása érdekében terhelődik át a faluközpontra.

1.4.2. A helyi kilátás- és látványvédelmek megsértésének legitimálása

A Módr. 6/K §. (3) 10. pont értelmében a Balatonvilágos belterület 294/1–15 helyrajzi számú telekre a kilátás és látványvédelem elemeit, átlátási sávokat a vízpart irányába nem kell biztosítani,

A Módr. 6/K §. (10) 13. pont értelmében a Balatonvilágos belterület 297/1 helyrajzi számú telekre 13. a kilátás és látványvédelem elemei közül a szakadópartra történő rálátási lehetőséget a beépítés és a zöldfelületek kialakítása során, azok elhelyezésének függvényében kell biztosítani,

A Módr. 6/K §. (11) 13. pont értelmében a Balatonvilágos belterület 292/14 helyrajzi számú telekre a kilátás és látványvédelem elemei közül a szakadópartra történő rálátási lehetőséget a beépítés és a zöldfelületek kialakítása során, azok elhelyezésének függvényében kell biztosítani.

Előzőekben hivatkozott kilátás- és látványvédelmeket Balatonvilágos Helyi Építési Szabályzata (továbbiakban: HÉSZ) 1.sz. melléklet szabályozási-tervlap rögzíti, valamint a településképi rendelet pontosítja. Balatonvilágos környezetvédelmi rendelete szerint *“a község kép és tájkép megőrzése céljából kiemelten védendő terület a Club Aliga partja”*. Mindezen jogszabályok által biztosított védelmeket hagyhatja figyelem kívül a fejlesztő a telkek minél nagyobb beépíthetősége érdekében. Egyesületünk nem tudja elfogadni, hogy egy Balaton-parti településen a nemzeti kincsünket képező Balatonra való védett rálátás megszüntetésére ad lehetőséget a Módr. magánvállalkozói érdek kiszolgálása céljából.

1.4.3. A helyi egyedileg védett épületek védettségének kiürítése

A Módr. 6/K §. (2) 16. pont értelmében *a Balatonvilágos belterület 292/3–11, 292/15–19, 295/5, 297/2, 301/1 helyrajzi számú telkeken a meglévő épületek felújítása, bővítése nem korlátozott.*

A Módr. 6/K §. (3) 22. pont értelmében *a Balatonvilágos belterület 294/1–15 helyrajzi számú telkeken a meglévő épületek bővítése a beépítés mértékéig nem korlátozott.*

A Módr. 6/K §. (10) 18. pont értelmében *a Balatonvilágos belterület 297/1 helyrajzi számú telken a meglévő épületek bővítése nem korlátozott.*

Balatonvilágos helyi egyedi védettségű épületeit a HÉSZ mellékleteként kiadott szabályozási tervlap rögzíti, melyek közül a Módr. által érintett területen lévő, a [REDACTED] vagyongazdálkodásában lévő összes helyi védett épületet érintik a fenti rendelkezések. Gyakorlatban a séreلمezett előírások a helyi védett épületek olyan mértékű bővítését teszik lehetővé, mely akár azok jelenlegi – védelemre érdemes épített értékeinek teljes eltűnését eredményezhetik azok körbeépítésével, az eredetitől eltérő jellegű felújítással.

A helyi védett épületek nem csak, mint építmények, de egykori tulajdonosaik révén az üdülőhely kulturális gyökereit reprezentáló emlékeként is védelemre tartanak számít. Mindezen történelmi értékek elvesztését vetíti előre a Módr. kiadása.

1.4.4. A helyi védett, felszínmozgás veszélyes magaspартok terepalakulatainak megsemmisülését lehetővé tévő tereprendezési munkák

Módr. 6/K §. (2) 23. pont értelmében *a Balatonvilágos belterület 292/3–11, 292/15–19, 295/5, 297/2, 301/1 helyrajzi számú telkeken a 10%-nál nagyobb lejtésű építési telken bevágás, feltöltés egyensúlyban való kialakítása mellett az eredeti terepszintet legfeljebb 3,0 méterrel lehet megváltoztatni,*

Módr. 6/K §. (10) 25. pont értelmében *a Balatonvilágos belterület 297/1 helyrajzi számú telken a 10%-nál nagyobb lejtésű építési telken bevágás, feltöltés egyensúlyban való kialakítása mellett az eredeti terepszintet legfeljebb 10,0 méterrel lehet megváltoztatni,*

Módr. 6/K §. (11) 24. pont értelmében *a Balatonvilágos belterület 292/14 helyrajzi számú telken 10%-nál nagyobb lejtésű építési telken bevágás, feltöltés egyensúlyban való kialakítása mellett az eredeti terepszintet legfeljebb 3,0 méterrel lehet megváltoztatni.*

Aliga magaspартjainak nagy része helyi területi védettség alatt áll. A Módr. szerint megengedett – akár 10 méteres, telekhatárig folytatható beavatkozások jelentősen meghaladják az országos normák szerint megengedett maximum értékeket, a szomszédos ingatlanok érdekeit semmibe véve. A magaspартok relatív magassága a törmelékletők aljától mérve Aligán kb. 15-50 méter közötti. Ehhez mérten a plusz-mínusz 10 ill. 3 méteres tereprendezési munka a szakadópartok jellegzetes karakterének teljes megsemmisítésére ad felhatalmazást a beruházónak. A magaspарт bontására irányulóan a Rendelet kiadása óta adott is be engedélyezési kérelmet 5 db társasházzal együtt, mely eljárást lezáró határozat Egyesületünk keresete nyomán megsemmisítésre került.

értékes élőhelyeinek elpusztítására. A HÉSZ 2. számú melléklet "Értékes fák tervlapja és jegyzéke" alapján a terület nagy részén egyedileg felmért, értékesnek minősített fák találhatók, valamint a HÉSZ 1.sz melléklet szabályozási tervlap szerint jelentős hányada helyi területi védelem alatt áll, mint a "volt Club Aliga értékes zöldfelülete". A Módr. előírása szerint a faállományra vonatkozó geodéziai felmérés mellőzése a gyakorlatban azt jelenti, hogy a hatósági eljárások során az értékes fák beazonosítása rendkívül megnehezedik - a nagy méretű területek esetében jószerével ellehetetlenül - így a favédelmi intézkedések biztosítása, számonkérhetősége nem garantálható.

1.4.7. az utak, közutak, közművek és kikötő közérdeket tükröző és szakmai-műszaki szabályozásának figyelmen kívül hagyása

a Módr. 6/K §. (12) szerint a Balatonvilágos belterület 295/10, 295/12, 295/17, 296, 298, 294/16, 293 és 292/1 helyrajzi számú telkekre vonatkozó sajátos településrendezési és építési követelmények:

a) a 295/10 és 295/12 helyrajzi számú ingatlan közhasználat céljára átadott terület, az ingatlanokon a közterületekre vonatkozó előírásokat nem kell alkalmazni,

b) a 295/10 helyrajzi számú telken közforgalmú nagyhajó kikötő létesítését biztosítani kell,

c) a 295/17, 296 és 298 helyrajzi számú ingatlanok közforgalom elől el nem zárt magánútnak minősülnek,

d) a 294/16, 293 és 292/1 közforgalom elől el nem zárt magánútnak minősülnek, kizárólag gyalogos és kerékpáros, valamint célforgalom számára,

e) az ingatlanok kialakítása és átépítése során a helyi építési szabályzat utakra és közművekre vonatkozó előírásait nem kell alkalmazni.

Egyesületünk korábban lefektetett elvárásaival nem egyeztethető össze. A HÉSZ megalkotásakor Egyesületünk a társadalmi egyeztetés során elérte, hogy a Club Aliga területén meglévő és kialakításra kerülő valamennyi út közút besorolást kap. Ezzel biztosított a terület nyitottsága a falu szerves részeként a közút-hálózatához való csatlakozásával. A rendelet következetesen megtiltja, hogy az utak közterületi státuszba kerüljenek - ezzel kiszakítva a fejlesztési területet a falu közúti közlekedési rendszeréből, lehetővé téve, hogy ott elzárt lakó- és villaparkok épüljenek, meggátolva, hogy a Balatonpart és a település legnagyobb közparkja, strandja közúton elérhető legyen. A 295/8 hrsz-ú állami tulajdonú, a tulajdoni lap szerint szárazföldi terület, nagyhajó kikötő elbontásra került, ott bérbeadható 24 db kishajókikötő-helyet alakított ki a fejlesztő. A Módr. előírása szerint a közforgalmú nagyhajó kikötő létesítését biztosítani kell a 295/10 hrsz-ú mólón. A Módr. nem írja elő, hogy kinek kell megépíteni a nagyhajó kikötőt és milyen határidőre. A 295/8 és a 295/10 hrsz-ú kőágyalakra épített jelentős műszaki értéket képviselő mólók elbontása után, minőségében rosszabb vasbeton lábakon álló mólók készültek, amely vízilétesítmények jelentős közpénz felhasználásával a fejlesztő tulajdonába kerültek.

A fenti témakörökbe sorolt változásokon túl, a Módr. egészét átszövik olyan új előírások, melyek tételesen kiiktatják, illetve jogszerűvé teszik az Aligai Fürdőegyesület által a beruházások engedélyezési szakaszában indított hatósági eljárások vagy jogorvoslati eljárások során észrevételként megfogalmazott helyi jogszabálysértéseket, valamint a korábbi környezetvédelmi hatósági határozat egyes előírásai alól adnak felmentést.

1.4.5. a telkek közcélú használatának szabályozása, korlátozása

Módr. 6/K §. (5) 15-16-17. pont értelmében a Balatonvilágos belterület 295/6, 295/11 és 295/13 helyrajzi számú telkekre, valamint a

Módr. 6/K §. (6) 15-16-17. pont értelmében a Balatonvilágos belterület 295/14 és [a] 295/16 helyrajzi számú telkekre

15. a telkek területén a közhasználatot biztosítani szükséges,

16. a Balaton szabályozási vonalától számított 30 méteres – beépítetlenül megőrzendő – parti területsáv közhasználat céljára átadott terület,

17. közhasználat céljára átadott területre a közterületekre vonatkozó előírásokat nem kell alkalmazni, annak határán és telken belül a területhasználattal összhangban kerítés létesíthető

A rendelkezések alapján az eddig közhasználatú - kivétel nélkül a Magyar Állam tulajdonában álló, "a volt Club Aliga értékes zöldfelülete"-ként helyi területi értékvédelemmel - zöldfelület, közpark (295/6; 295/11); strand (295/13; 295/14); és szabadidőközpont (295/16) területén csupán a Balaton szabályozási partvonalától számított 30 méteres sávban kötelezi a rendelet a vagyonkezelőt a közhasználat biztosítására, a fennmaradó parkterületeket kerítéssel elzárhatja a nyilvánosság elől. A kerítéssel való elzárással nem csupán az eddigi közhasználat szűnhet meg egy magánérdek miatt az állami területen, hanem az eddigi egységes, egybefüggő zöldfelületi rendszer is nagy mértékben átalakul, szükségtelen antropomorf elemekkel felszabdálásra kerülhet – eddigi nyitott közpark jellege keskeny közlekedősávokká silányulhat.

1.4.6. a zöldfelületek, fás szárú növényzet védelmét elősegítő helyi eljárási szabályok alkalmazásának tiltása, más védelmek bevezetése nélkül

A Módr. 6/K §. (2) 19. pont értelmében a Balatonvilágos belterület 292/3–11, 292/15–19, 295/5, 297/2, 301/1;

a Módr. 6/K §. (3) 18. pont értelmében a Balatonvilágos belterület 294/1–15 helyrajzi számú telekre;

a Módr. 6/K §. (5) 19. pont értelmében a Balatonvilágos belterület 295/6, 295/11 és 295/13 helyrajzi számú telkekre;

a Módr. 6/K §. (6) 19. pont értelmében a Balatonvilágos belterület 295/14 és [a] 295/16 helyrajzi számú telkekre;

a Módr. 6/K §. (10) 21. pont értelmében a Balatonvilágos belterület 297/1 helyrajzi számú telekre;

a Módr. 6/K §. (11) 20. pont értelmében a Balatonvilágos belterület 292/14 helyrajzi számú telekre

kertépítészeti tervet és a meglévő faállományra vonatkozó geodéziai felmérést nem kell készíteni.

A fenti rendelkezések a HÉSZ és azt megalapozó, példaértékű dendrológiai, természetvédelmi munkarészek alapján készült helyi zöldfelületi, favédelmi előírások kikerülését szolgálják, lehetőséget teremtve az arborétum szerű park és erdősült területek fás szárú növényzetének és ökológiailag

1.5. A támadott jogszabály megjelölése:

A könnyebb áttekinthetőség érdekében az alábbiakban a kiegészítések aláhúzásával és [az elhagyások **vastag szedésével és szögletes zárójelek közötti szerepeltetésével**] jelöljük meg a Rendeletben a **Módr.** által elvégzett, a Rendeletnek a **Módr.** által megállapított 133. § (1) bekezdése alapján a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni rendelt rendelkezéseit:

1.5.1. A beruházás megjelölése (Korm. rendelet 2, melléklet 49. pont):

„A beruházás megnevezése	A beruházás megvalósításának helyszíne	Koordinációra kijelölt főispán
49. [Szállodafejlesztésre, valamint ahhoz kapcsolódó építmények, infrastrukturális fejlesztések és kapcsolódó ingatlanfejlesztés megvalósítására irányuló beruházás] <u>Komplex ingatlanfejlesztés megvalósítására irányuló beruházások és az ezekhez kapcsolódó infrastrukturális fejlesztések</u>	Balatonvilágos közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerint Balatonvilágos belterület 291, 292/ <u>1–19</u> , 293, 294/ <u>1–16</u> , 295/5, 295/6, 295/7, 295/8, 295/9, 295/10, 295/11, 295/12, 295/13, 295/14, 295/15, 295/16, 295/17, 296, 297/ <u>1–2</u> , 298, 301/1[, 302, 303/2] és 1412 helyrajzi számú ingatlanok	Somogy Vármegyei Kormányhivatalt vezető főispán”

1.5.2. A beruházásra vonatkozó eltérő rendelkezések (Korm. rendelet 6/K. §):

„6/K. § (1) A 2. mellékletben foglalt táblázat 49. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:49 mezőjében megjelölt telkekre és az azokból telekalakítással kialakításra kerülő telkekre a beépítés szabályait és az egyedi építési követelményeket a (2)–**[9]12**) bekezdés állapítja meg, azzal, hogy ha a hatályos településrendezési terv vagy az OTÉK a beépítés és az egyedi építési követelmények (2)–(9) bekezdésben meghatározott sajátos szabályaival ellentétes, vagy azokat korlátozza, illetve azzal össze nem egyeztethető előírást tartalmaz, akkor a településrendezési terv vagy az OTÉK ezen rendelkezéseit nem kell alkalmazni.

(2) A Balatonvilágos belterület 292/3–11, 292/15–19, 295/5, 297/2, 301/1 [, **302 és 303/2**] helyrajzi számú telkekre meghatározott sajátos **[beépítési szabályok és egyedi]** településrendezési és építési követelmények:

1. a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 80%,
2. az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke **[18,0] 25** méter, a 295/5 helyrajzi számú telek tekintetében az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 15 méter, a 292/3–13, 292/15–19 helyrajzi számú telkek tekintetében az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 18,0 méter,
3. a kialakítható telek legkisebb területe 800 m²,
4. a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 20%,

5. a terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke 85%,
6. a szintterületi mutató **[nem korlátozott]** maximuma 4 m²/telek m²,
7. a telkeken vegyes, lakó, **[strand,]** kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely, **[kikötő és]** üdülő, sport, oktatási, egészségügyi és a szórakoztatási rendeltetésű épületek, illetve ezek kiszolgáló építményei elhelyezhetők, a 301/1 helyrajzi számú telken parkolóház is létesíthető,
8. a hatályos településrendezési terv szerinti szabályozási vonalat nem kell alkalmazni,
9. a telkek egy építési övezetbe tartoznak, e bekezdésben foglaltak alapján beépíthetők,
10. a telkeken közlekedési célú közterületeket, gyalogos célú útvonalat és kerékpárutat nem kell kialakítani, ugyanakkor az építmények akadálymentes megközelíthetőségét biztosítani kell,
11. zöldfelület a telkeken belül korlátozás nélkül bárhol kialakítható, előkertben telken belül egybefüggő zöldsávot nem kell létesíteni,
- [9.] 12.** a parkolóhelyek kialakításánál az építmények és önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához előírt, az OTÉK 4. számú melléklete szerint meghatározott számú személygépkocsi-várakozóhely legalább 30%-ának **[, strand esetén 50%-ának]** elhelyezését kell biztosítani, azzal, hogy az OTÉK 42. § (11) bekezdése ezen követelmények érvényesítése esetében is alkalmazható, mélygarázst, valamint autóbusz-várakozóhelyet nem kell biztosítani,
- [10]13.** az építési hely az érintett ingatlanok teljes területe,
- [11. a telkek beépítési módja szabadon álló,**
- 12]14.** a telken elhelyezhető épületek és rendeltetési egységek száma nem korlátozott,
- [13. bármely épület által elfoglalt beépített alapterület meghaladhatja az övezetben kialakítható, legkisebb telekméret és a megengedett legnagyobb beépítési százalék szorzatának kétszeresét,**
- 14]15.** a közlekedési létesítmények és műtárgyak, közmű infrastruktúra, azok műtárgyai és kapcsolódó létesítményei korlátozás nélkül a telkeken belül is elhelyezhetők,
- 16. [15.]**a meglévő épületek felújítása, bővítése nem korlátozott,
- 17. [16.]** magánút területi és szélességi korlátozás nélkül létesíthető,
18. a 295/5, 297/2, 301/1 helyrajzi számú telkeken kerékpártárolók kialakításánál az építmények és önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához előírt, az OTÉK 7. számú melléklete szerint meghatározott számú kerékpártároló legalább 50%-ának elhelyezését kell biztosítani,
19. kertépítészeti tervet és a meglévő faállományra vonatkozó geodéziai felmérést nem kell készíteni,
20. a tereprendezést és mélyalapozást a megvalósuló építési tevékenység ütemeként is engedélyezheti az 1. melléklet 1. pontja szerinti engedélyezési eljárásban az eljáró hatóság,
21. a telkeken terepszint alatti építményt főrendeltetésű épület építése előtt is lehet létesíteni,
22. lapostetős épületek legfelső szint feletti födémét nem szükséges tetőként, tetőterasként vagy zöldtetőként kialakítani,
23. 10%-nál nagyobb lejtésű építési telken bevágás, feltöltés egyensúlyban való kialakítása mellett az eredeti terepszintet legfeljebb 3,0 méterrel lehet megváltoztatni,

24. kerti építmény, kerti pavilon, pergola a beépítéssel összhangban az építési helyen belül elhelyezhető,

25. a telkeken belül támfal 4,0 méteres, kerítés 2,0 méteres magasságig létesíthető.

(3) A Balatonvilágos belterület 294/1–15 helyrajzi számú telekre vonatkozó sajátos **[beépítési szabályok]** településrendezési és építési követelmények:

1. a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke **[30] 25%**,

2. az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 12,5 méter,

3. a kialakítható telek legkisebb területe **[800] 1500 m²**,

4. a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 40%,

5. a terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke 40%,

6. a szintterületi mutató **[nem korlátozott]** maximuma 0,5 m²/telek m²,

[bármely épület által elfoglalt beépített alapterület meghaladhatja az övezetben kialakítható legkisebb telekméret és a megengedett legnagyobb beépítési százalék szorzatának kétszeresét,]7. a hatályos településrendezési terv szerinti szabályozási vonalat nem kell alkalmazni,

8. a telkek egy építési övezetbe tartoznak, jelen bekezdésben foglaltak alapján beépíthetők,

9. a telkeken közlekedési célú közterületeket nem kell kialakítani, ugyanakkor az építmények akadálymentes megközelíthetőségét biztosítani kell,

10. a kilátás és látványvédelem elemeit, átlátási sávokat a vízpart irányába nem kell biztosítani,

11. a telken **[elhelyezhető épületek és]** egy épület helyezhető el, a rendeltetési egységek száma **[nem korlátozott]** épületen belül maximum három,

12. a telkeken vegyes, üdülő rendeltetésű épületek, illetve ezek kiszolgáló építményei elhelyezhetők,

[az építési hely az érintett ingatlanok teljes területe,]13. az építési hely az érintett ingatlanok területe, kivéve a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 71. § (4) bekezdése által és a Balatonvilágos vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló 40/2004. (XII. 30.) TNM rendelet (a továbbiakban: TNM Rendelet) által szabályozott – a Balaton szabályozási vonalától számított 30 méteres – beépítetlenül megőrzendő parti területsávot,

14. a parkolóhelyek kialakításánál az építmények és önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához előírt, az OTÉK 4. számú melléklete szerint meghatározott számú személygépkocsi-várakozóhely legalább 30%-ának **[, strand esetén 50%-ának]** elhelyezését kell biztosítani, azzal, hogy az OTÉK 42. § (11) bekezdése ezen követelmények érvényesítése esetében is alkalmazható, mélygarázst, valamint autóbusz-várakozóhelyet nem kell biztosítani,

15. a közlekedési létesítmények és műtárgyak, közmű infrastruktúra, azok műtárgyai és kapcsolódó létesítményei korlátozás nélkül a telkeken belül is elhelyezhetők,

16. a telken, illetve az abból telekalakítással létrejövő telkeken parti sétány, közhasználat céljára szolgáló terület, közhasználat elől el nem zárható terület nem alakítható ki, illetve nem állhat fenn,

17. magánút területi és szélességi korlátozás nélkül létesíthető,

18. kertépítészeti tervet és a meglévő faállományra vonatkozó geodéziai felmérést nem kell készíteni,

19. a tereprendezést és mélyalapozást a megvalósuló építési tevékenység ütemeként is engedélyezheti az 1. melléklet 1. pontja szerinti engedélyezési eljárásban az eljáró hatóság,

20. a telkeken terepszint alatti építményt főrendeltetésű épület építése előtt is lehet létesíteni,

21. kerti építmény, kerti pavilon, pergola a beépítéssel összhangban az építési helyen belül elhelyezhető,

22. a meglévő épületek bővítése a beépítés mértékéig nem korlátozott.

(4) A Balatonvilágos belterület 295/7, [és] 295/8 és 295/9 helyrajzi számú telkekre vonatkozó sajátos **[beépítési szabályok]** településrendezési és építési követelmények:

a) **[a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 25%,**

b)] a kialakítható telek [legkisebb területe 300 m²] mérete nem korlátozott, magánút kialakítása esetén a telek megosztható,

[c] b) a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 0%,

[d] a szintterületi mutató nem korlátozott,

e) az építési hely az érintett ingatlanok teljes területe,

f) c) a hatályos településrendezési terv szerinti szabályozási vonalat nem kell alkalmazni,

[g] d) a telkeken közhasználat elől el nem zárt területet nem kell kialakítani,

e) a telken kikötő, raktározási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, illetve ezek kiszolgáló építményei elhelyezhetők,

[h] a 295/8 helyrajzi számú telek déli oldalán közhasználat elől el nem zárható terület nem állhat fenn, az északi oldalán a közhasználat elől el nem zárható területet fenn kell tartani,

i) a 295/7 helyrajzi számú telek közterületi jellegét nem kell fenntartani,][j] f) a TNM Rendelet „kötelezően megtartandó közterület” minősítését a telkeken nem kell alkalmazni, a 295/7 helyrajzi számú telken a 295/10 (móló) közhasználat céljára átadott terület megközelítését annak szélességében biztosítani kell,

g) a telken elhelyezhető épületek és rendeltetési egységek száma nem korlátozott.

(5) A Balatonvilágos belterület 295/6, 295/11 és 295/13 helyrajzi számú telkekre vonatkozó sajátos **[beépítési szabályok]** településrendezési és építési követelmények:

1. a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 5%,

2. az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 12,5 méter,

[a kialakítható telek legkisebb területe 800 m²,]3. a telkek mérete kialakult, magánút kialakítása esetén a telek osztható,

4. a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 70%,

5. a terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke **[45] 30%,**

6. a szintterületi mutató **[nem korlátozott] maximuma 1,5 m²/telek m²,**

7. a telken kikötő, kikötő-üzemeltetési és vendéglátás, strand, sport rendeltetésű épületek elhelyezhetők,
8. a hatályos településrendezési terv szerinti szabályozási vonalat nem kell alkalmazni,
9. a telkek egy építési övezetbe tartoznak, jelen bekezdésben foglaltak alapján beépíthetők,
10. a telkeken közlekedési célú közterületeket nem kell kialakítani, valamint a 295/6 helyrajzi számú telken a TNM Rendelet által szabályozott gyalogos útvonalat nem kell megvalósítani, ugyanakkor az építmények akadálymentes megközelíthetőségét biztosítani kell,
11. az építési hely az érintett ingatlanok teljes területe, kivéve a Balaton szabályozási vonalától számított 30 méteres – beépítetlenül megőrzendő – parti területsávot, a 30 méteres sávon belül már meglévő épület felújítható és bővíthető,
12. a parkolóhelyek kialakításánál az építmények és önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához előírt, az OTÉK 4. számú melléklete szerint meghatározott számú személygépkocsi-várakozóhely legalább 30%-ának, strand esetén 50%-ának elhelyezését kell biztosítani, azzal, hogy az OTÉK 42. § (11) bekezdése ezen követelmények érvényesítése esetében is alkalmazható, mélygarázst, valamint autóbusz-várakozóhelyet nem kell biztosítani,
13. a közlekedési létesítmények és műtárgyak, közmű infrastruktúra, azok műtárgyai és kapcsolódó létesítményei korlátozás nélkül a telkeken belül is elhelyezhetők,
- [14. a telken elhelyezhető épületek és rendeltetési egységek száma nem korlátozott,
15. a telkek területén a közhasználatot biztosítani szükséges,
16. a Balaton szabályozási vonalától számított 30 méteres – beépítetlenül megőrzendő – parti területsáv közhasználat céljára átadott terület,
17. közhasználat céljára átadott területre a közterületekre vonatkozó előírásokat nem kell alkalmazni, annak határán és telken belül a területhasználattal összhangban kerítés létesíthető,
18. magánút területi és szélességi korlátozás nélkül létesíthető,
19. kertépítészeti tervet és a meglévő faállományra vonatkozó geodéziai felmérést nem kell készíteni,
20. a tereprendezést és mélyalapozást a megvalósuló építési tevékenység ütemeként is engedélyezheti az 1. melléklet 1. pontja szerinti engedélyezési eljárásban az eljáró hatóság,
21. a telkeken terepszint alatti építményt főrendeltetésű épület építése előtt is lehet létesíteni,
22. kerékpártárolók kialakításánál az építmények és önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához előírt, az OTÉK 7. számú melléklete szerint meghatározott számú kerékpártároló legalább 30%-ának elhelyezését kell biztosítani,
- (6) A Balatonvilágos belterület 295/14 és [a] 295/16 helyrajzi számú telkekre vonatkozó sajátos **[beépítési szabályok]** településrendezési és építési követelmények:
1. a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 30%,
 2. az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 18 méter,
 3. [a kialakítható telek legkisebb területe 1000 m²,] a telkek mérete kialakult,

4. a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 50%,
5. a terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke 40%,
6. a szintterületi mutató **[nem korlátozott]** maximuma 2,5 m²/telek m²,
7. a telken elhelyezhető épületek és rendeltetési egységek száma nem korlátozott,
8. a hatályos településrendezési terv szerinti szabályozási vonalat nem kell alkalmazni,
9. a telkek egy építési övezetbe tartoznak, jelen bekezdésben foglaltak alapján beépíthetők,
10. a telkeken közlekedési célú közterületeket nem kell kialakítani, ugyanakkor az építmények akadálymentes megközelíthetőségét biztosítani kell,
11. a telken vendéglátás, vegyes, üdülő és szálláshely, szolgáltatás, kereskedelem, strand, sport rendeltetésű épületek és ezeket kiszolgáló építmények elhelyezhetők,
12. az építési hely az érintett ingatlanok teljes területe, kivéve a Balaton szabályozási vonalától számított 30 méteres – beépítetlenül megőrzendő – parti területsávot,
13. a parkolóhelyek kialakításánál az építmények és önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához előírt, az OTÉK 4. számú melléklete szerint meghatározott számú személygépkocsi-várakozóhely legalább 30%-ának, strand esetén 50%-ának elhelyezését kell biztosítani, azzal, hogy az OTÉK 42. § (11) bekezdése ezen követelmények érvényesítése esetében is alkalmazható, mélygarázst, valamint autóbusz-várakozóhelyet nem kell biztosítani,
14. a közlekedési létesítmények és műtárgyak, közmű infrastruktúra és kapcsolódó létesítményei korlátozás nélkül elhelyezhetők,
- [m) a 295/14 és a 295/16 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 75. §-ának**
- ma) (4) bekezdését azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 30%,**
- mb) (5) bekezdését azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 50%,**
- mc) (6) bekezdés a) pontját azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy az érintett területen vendéglátás, vegyes, üdülő és szálláshely rendeltetésű épületek és ezeket kiszolgáló építmények is elhelyezhetők.]**15. a telkek területén a közhasználatot biztosítani szükséges,
16. a Balaton szabályozási vonalától számított 30 méteres – beépítetlenül megőrzendő – parti területsáv közhasználat céljára átadott terület,
17. közhasználat céljára átadott terület határán és telken belül a területhasználattal összhangban kerítés létesíthető,
18. magánút területi és szélességi korlátozás nélkül létesíthető,
19. kertépítészeti tervet és a meglévő faállományra vonatkozó geodéziai felmérést nem kell készíteni,
20. a tereprendezést és mélyalapozást a megvalósuló építési tevékenység ütemeként is engedélyezheti az 1. melléklet 1. pontja szerinti engedélyezési eljárásban az eljáró hatóság,
21. a telkeken terepszint alatti építményt főrendeltetésű épület építése előtt is lehet létesíteni,

22. kerékpártárolók kialakításánál az építmények és önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához előírt, az OTÉK 7. számú melléklete szerint meghatározott számú kerékpártároló legalább 30%-ának elhelyezését kell biztosítani.

(7)

(8) A Balatonvilágos belterület 1412 helyrajzi számú telekre meghatározott sajátos beépítési szabályok:

- a) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 30%,
- b) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 9,0 méter,
- c) a kialakítható telek legkisebb területe 1500 m²,
- d) a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 40%,
- e) a terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke 50%,
- f) a szintterületi mutató nem korlátozott,
- g) a telken vegyes, lakó és üdülő rendeltetésű épületek és ezek kiszolgáló építményei elhelyezhetők,
- h) a parkolóhelyek kialakításánál az építmények és önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához előírt, az OTÉK 4. számú melléklete szerint meghatározott számú személygépkocsi-várakozóhely legalább 30%-ának elhelyezését kell biztosítani, azzal, hogy az OTÉK 42. § (11) bekezdése ezen követelmények érvényesítése esetében is alkalmazható, mélygarázst, valamint autóbusz-várakozóhelyet nem kell biztosítani,
- i) a telkek beépítési módja szabadon álló,
- j) az építési hely az érintett ingatlanok teljes területe,
- k) parkoló funkciójú telekként kialakítható telek legkisebb területe 600 m², legnagyobb területe 2000 m², valamint legkisebb szélessége, változó szélesség esetében átlagos szélessége 15 méter,
- l) a hatályos településrendezési terv szerinti szabályozási vonalat nem kell alkalmazni,
- m) magánút korlátozás nélkül létesíthető.

(9) A 2. mellékletben foglalt táblázat 49. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:49 mezőjében megjelölt telkek és az azokból telekalakítással kialakításra kerülő telkek közterületként, illetve közútként nem alakíthatók ki.

(10) A Balatonvilágos belterület 297/1 helyrajzi számú telekre meghatározott sajátos településrendezési és építési követelmények:

- 1. a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 80%,
- 2. az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 18,0 méter,
- 3. a kialakítható telek legkisebb területe 800 m²,
- 4. a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 20%,
- 5. a terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke 85%,

6. a szintterületi mutató nem korlátozott,
7. a telkeken vegyes, lakó, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely, üdülő, sport, szórakoztatási rendeltetésű épületek, kilátó, illetve ezek kiszolgáló építményei elhelyezhetők,
8. a hatályos településrendezési terv szerinti szabályozási vonalat nem kell alkalmazni,
9. a telkek egy építési övezetbe tartoznak, jelen bekezdésben foglaltak alapján beépíthetők,
10. a telkeken közlekedési célú közterületeket nem kell kialakítani, gyalogos célú útvonalat és kerékpárutat kötelezően nem kell létesíteni, ugyanakkor az építmények akadálymentes megközelíthetőségét biztosítani kell,
11. a telkeken közhasználat elől el nem zárt területet nem kell kialakítani,
12. zöldfelület a telkeken belül korlátozás nélkül bárhol kialakítható, egybefüggő zöldsávot, zöldterületet nem kell létesíteni,
13. a kilátás és látványvédelem elemei közül a szakadópartra történő rálátási lehetőséget a beépítés és a zöldfelületek kialakítása során, azok elhelyezésének függvényében kell biztosítani,
14. a parkolóhelyek kialakításánál az építmények és önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához előírt, az OTÉK 4. számú melléklete szerint meghatározott számú személygépkocsi-várakozóhely legalább 30%-ának elhelyezését kell biztosítani, azzal, hogy az OTÉK 42. § (11) bekezdése ezen követelmények érvényesítése esetében is alkalmazható, mélygarázst, valamint autóbusz-várakozóhelyet nem kell biztosítani,
15. az építési hely az érintett ingatlanok teljes területe,
16. a telken elhelyezhető épületek és rendeltetési egységek száma nem korlátozott,
17. a közlekedési létesítmények és műtárgyak, közmű infrastruktúra, azok műtárgyai és kapcsolódó létesítményei korlátozás nélkül a telkeken belül is elhelyezhetők,
18. a meglévő épületek bővítése nem korlátozott,
19. magánút területi és szélességi korlátozás nélkül létesíthető,
20. a telken kerékpártárolók kialakításánál az építmények és önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához előírt, az OTÉK 7. számú melléklete szerint meghatározott számú kerékpártároló legalább 50%-ának elhelyezését kell biztosítani,
21. kertépítészeti tervet és a meglévő faállományra vonatkozó geodéziai felmérést nem kell készíteni,
22. a tereprendezést és mélyalapozást a megvalósuló építési tevékenység ütemeként is engedélyezheti az 1. melléklet 1. pontja szerinti engedélyezési eljárásban az eljáró hatóság,
23. a telkeken terepszint alatti építményt főrendeltetésű épület építése előtt is lehet létesíteni,
24. lapostetős épületek legfelső szint feletti födémét nem szükséges tetőkertként, tetőterasként vagy zöldtetőként kialakítani,
25. 10%-nál nagyobb lejtésű építési telken bevágás, feltöltés egyensúlyban való kialakítása mellett az eredeti terepszintet legfeljebb 10,0 méterrel lehet megváltoztatni,
26. kerti építmény, kerti pavilon, pergola a beépítéssel összhangban az építési helyen belül elhelyezhető,

27. telkeken belül támfal és kerítés 3,0 méteres magasságig létesíthető.

(11) A Balatonvilágos belterület 292/14 helyrajzi számú telekre meghatározott sajátos településrendezési és építési követelmények:

1. a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 60%,

2. az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 18,0 méter,

3. a kialakítható telek legkisebb területe 5000 m²,

4. a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 40%,

5. a térszint alatti beépítés legnagyobb mértéke 85%,

6. a szintterületi mutató nem korlátozott,

7. a telkeken vegyes, lakó, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely, üdülő, sport, oktatási, egészségügyi és szórakoztatási rendeltetésű épületek, illetve ezek kiszolgáló építményei elhelyezhetők,

8. a hatályos településrendezési terv szerinti szabályozási vonalat nem kell alkalmazni,

9. a telkek egy építési övezetbe tartoznak, jelen bekezdésben foglaltak alapján beépíthetők,

10. a telkeken közlekedési célú közterületeket nem kell kialakítani, gyalogos célú útvonalat és kerékpárutat kötelezően nem kell létesíteni, ugyanakkor az építmények akadálymentes megközelíthetőségét biztosítani kell,

11. a telkeken közhasználat elől el nem zárt területet nem kell kialakítani,

12. zöldfelület a telkeken belül korlátozás nélkül bárhol kialakítható, egybefüggő zöldsávot, zöldterületet nem kell létesíteni,

13. a kilátás és látványvédelem elemei közül a szakadópartra történő rálátási lehetőséget a beépítés és a zöldfelületek kialakítása során, azok elhelyezésének függvényében kell biztosítani,

14. a parkolóhelyek kialakításánál az építmények és önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához előírt, az OTÉK 4. számú melléklete szerint meghatározott számú személygépkocsi-várakozóhely legalább 50%-ának elhelyezését kell biztosítani, azzal, hogy az OTÉK 42. § (11) bekezdése ezen követelmények érvényesítése esetében is alkalmazható, mélygarázst, valamint autóbusz-várakozóhelyet nem kell biztosítani,

15. az építési hely az érintett ingatlanok teljes területe,

16. a telken elhelyezhető épületek és rendeltetési egységek száma nem korlátozott,

17. a közlekedési létesítmények és műtárgyak, közmű infrastruktúra, azok műtárgyai és kapcsolódó létesítményei korlátozás nélkül a telkeken belül is elhelyezhetők,

18. magánút területi és szélességi korlátozás nélkül létesíthető,

19. a telken kerékpártárolók kialakításánál az építmények és önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához előírt, az OTÉK 7. számú melléklete szerint meghatározott számú kerékpártároló legalább 50%-ának elhelyezését kell biztosítani,

20. kertépítészeti tervet és a meglévő faállományra vonatkozó geodéziai felmérést nem kell készíteni,

21. a tereprendezést és mélyalapozást a megvalósuló építési tevékenység ütemeként is engedélyezheti az 1. melléklet 1. pontja szerinti engedélyezési eljárásban az eljáró hatóság,

22. a telkeken terepszint alatti építményt főrendeltetésű épület építése előtt is lehet létesíteni,

23. lapostetős épületek legfelső szint feletti födémét nem szükséges tetőkertként, tetőteraszként vagy zöldtetőként kialakítani,

24. 10%-nál nagyobb lejtésű építési telken bevágás, feltöltés egyensúlyban való kialakítása mellett az eredeti terepszintet legfeljebb 3,0 méterrel lehet megváltoztatni,

25. kerti építmény, kerti pavilon, pergola a beépítéssel összhangban az építési helyen belül elhelyezhető,

26. telkeken belül támfal és kerítés 2,0 méteres magasságig létesíthető.

(12) A Balatonvilágos belterület 295/10, 295/12, 295/17, 296, 298, 294/16, 293 és 292/1 helyrajzi számú telkekre vonatkozó sajátos településrendezési és építési követelmények:

a) a 295/10 és 295/12 helyrajzi számú ingatlan közhasználat céljára átadott terület, az ingatlanokon a közterületekre vonatkozó előírásokat nem kell alkalmazni,

b) a 295/10 helyrajzi számú telken közforgalmú nagyhajó kikötő létesítését biztosítani kell,

c) a 295/17, 296 és 298 helyrajzi számú ingatlanok közforgalom elől el nem zárt magánútnak minősülnek,

d) a 294/16, 293 és 292/1 közforgalom elől el nem zárt magánútnak minősülnek, kizárólag gyalogos és kerékpáros, valamint célforgalom számára,

e) az ingatlanok kialakítása és átépítése során a helyi építési szabályzat utakra és közművekre vonatkozó előírásait nem kell alkalmazni."

Kérelmünk indoklásaként az alábbiakat adjuk elő:

2. Az indítvány benyújtásának törvényi és formai követelményei

2.1. Indítványunkat az Abtv. 26. § (2) bekezdése alapján terjesztjük elő, amely szerint az érintett személy vagy szervezet az Alkotmánybíróság eljárását akkor kezdeményezheti az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés c) pontja alapján, ha az alaptörvény-ellenes jogszabály rendelkezésének alkalmazása, vagy hatályosulása folytán közvetlenül, bírói döntés nélkül következett be a jogsérelem, és nincs a jogsérelem orvoslására szolgáló jogorvoslati eljárás, vagy a jogorvoslati lehetőségeit az indítványozó már kimerítette.

Az Aligai Fürdőegyesület tevékenysége, célja: Az Aligai Fürdőegyesület a Balatonvilágos területén ingatlannal rendelkező és ingatlannal nem rendelkező üdülő személyek érdekképviselője (állampolgárságtól függetlenül) minden olyan kérdésben, amely a Balaton part használatát, az üdülőtelep fejlesztését, sorsának alakítását, illetve kivételes környezeti adottságainak és körülményeinek javítását célozza. Társadalmi összekötő kapocs szerepét töltjük be a lakosság és a hivatalok, intézmények, üdülők, a közigazgatási szervezetek, a tömegtájékoztatási eszközök, politikai és egyéb szervezetek között. Részt veszünk az ország egyik nemzeti kincsének, a Balatonnak a

megóvásában, az Aliga területén található védett épületek, a templom, a móló, a hozzá kapcsolódó közpark és vízterület védelmében. Az Aligai Fürdőegyesület fő célkitűzése: a Club Aliga területén lévő közutak, parti sétányok, strandterület, közös zöldterületek, móló, kikötő, lejárók, Aliga II részen (294 hrsz.) közösség elől el nem zárható parti sétány és „Kádár-sziget” szabad használata. Célunk, hogy a Club Aliga fejlesztése során figyelembe legyen véve a természetes környezet, táj, kilátás és településképp védelme. Az egyesület tagsága helyi lakosokból és üdülőingatlan tulajdonosokból tevődik össze.

Az Alkotmánybíróság az érintettség törvényi követelményének értelmezéséhez a Német Szövetségi Alkotmánybíróság által kidolgozott dogmatikát vette alapul, amikor az érintettség kritériumát annak személyes, közvetlen és aktuális voltában konkretizálta. Eszerint közvetlen alkotmányjogi panasz esetében akkor beszélhetünk közvetlen érintettségről, ha a támadott jogszabály a panaszos alapjogi pozícióját önmagában - további jogi aktusok meghozatala nélkül is - megváltoztatja.

A testi lelki egészséghez és az egészséges környezethez való jog az Alaptörvény XX. és XXI. cikkei alapján alapvető jognak minősül, az Aligai Fürdőegyesület alapsabálya e jogok megvédésére irányul, az egyesület ennek érdekében tevékenykedik 34 éve. Környezetvédelmi társadalmi szervezetként alapvető feladata a környezet védelme, és amennyiben ez a védelem a Rendelet és Módr. alapján megnehezül, egyes környezeti elemek tekintetében megghiúsul, a társadalmi szervezet munkája lehetetlenül el, érdekei súlyosan sérülnek.

Balatonvilágos területére 2004. évben lépett életbe a vízpart-rehabilitációs terv és a TNM rendelet. A vízpart-rehabilitációs terv kijelölte a közutakat, parti sétányokat, közparkot, strandterületet, szabadidő-központot és a közhasználatú nagyhajó kikötőt.

Egyesületünk tagjai, akik képviselőikben jelen panaszt benyújtjuk a Rendelettel érintett vízparti területet a 2004. évi TNM rendelet hatálybalépése óta használjuk közterületeként. Az Önkormányzat és a beruházó által 2013 decemberében megkötött Településrendezési szerződéssel és ugyanebben az időben elfogadott HÉSZ-szel az állami területen kialakított parti sétányokat, illetve a Balatonvilágos Önkormányzatának tulajdonjogi várományaként számon tartott területeket közterületeként használjuk, melyet a terület tulajdonosa a [REDACTED] (37 hektár), illetve, az állami terület (10 hektár) vagyonkezelője – [REDACTED] - is elfogadott.

Tekintettel arra, hogy a közterület használat összhangban volt mind az Önkormányzat, mind a [REDACTED] szándékával, illetve a MNV-vel megkötött vagyonkezelői szerződéssel. A jelenlegi tulajdonosok az érvényes szerződések és a TNM, HÉSZ rendeletek ismeretében vették meg az ingatlant, illetve szerezték meg az állami terület vagyonkezelői jogát. A kötelezettségeket nem tartják magukra nézve kötelezőnek. Aliga 2 parti részen partig nyúlóan 13 telket értékesített (294/3 – 294/15 hrsz.) tehermentesen, holott itt parti sétány működik, melyet a használ a hazai lakosság. A Településrendezési szerződés 7.3 pontja szerint a [REDACTED] vállalta a parti sétány önálló helyrajzi számra való helyezését, melynek nem tett eleget. A szerződés 7.9.1 pontja alapján vállalta, hogy a telkek értékesítése során az új tulajdonosoknak is vállalnia kell a közösség elől el nem zárható parti sétány biztosítását. A 294/15 hrsz-ú telek tulajdonosa a parti sétányt 2024. március 11-én kerítéssel lezárta. Ezzel 540 méter parti sétány lezárásának az előkészítését tette meg.

A Módr. szerint:

(3) A Balatonvilágos belterület 294/1–15 helyrajzi számú telkekre vonatkozó sajátos településrendezési és építési követelmények:

16. a telken, illetve az abból telekalakítással létrejövő telkeken parti sétány, közhasználat céljára szolgáló terület, közhasználat elől el nem zárható terület nem alakítható ki, illetve nem állhat fenn,

A 2018. évi CXXXIX törvény Magyarország egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

71/D. § (1) A Balaton elérhetősége közérdek, ezért a kialakult állapot és tulajdonviszonyok figyelembevétele mellett is, a Balaton vízparti területei közcélú területfelhasználásának meghatározása során és a településrendezési tervben biztosítani kell a part szabad megközelíthetőségét. A Módr. ellenkezik a törvényalkotó szándékával.

A területen létesített sétány fenntartást a tulajdonos szinte ellehetetlenítette azzal, hogy magáncélú üdülők létesítése céljából partig nyúló építési telkeket alakított ki és azokat értékesítette.

A 33/2012. (VII. 17.) AB határozatban az Alkotmánybíróság az érintettség kérdésében úgy foglalt állást, hogy az érintettség abban az esetben is megállapítható, ha jogszabály alkalmazására, érvényesítésére szolgáló cselekmények még nem történtek, de jogszabály erejénél fogva olyan jogi helyzet keletkezett, amelyből egyértelműen következik, hogy a panaszolt jogsérelem közvetlenül belátható időn belül kényszerítően bekövetkezik.

A támadott rendelkezések hatályosulása folytán **közvetlenül**, bírói döntés nélkül következnek be az alkotmányjogi panaszban kifogásolt jogsérelmek.

A panaszban előadott alapjogsérelmek további egyedi döntés nélkül is bekövetkeznek. Mivel a jogsérelem közvetlenül belátható időn belül bizonyosan bekövetkezik indítványozó érintettsége tényleges, **aktuális** és közvetlen. Így az indítványozó a támadott jogszabály szerinti jogkorlátozások közvetlen érintettjének minősül.

Egyesületünk tagjai, akik képviselőként jelen panaszt benyújtjuk - a jövőben a Településrendezési szerződéssel kialakított sétányt illetve a Balatonvilágos Önkormányzatának tulajdonjogi várományaként számon tartott területeket közterületként nem használhatják majd. Egyesületünk tagjai, akik képviselőként jelen panaszt benyújtjuk a támadott jogszabály szerinti jogkorlátozások közvetlen érintettjének minősülnek, hiszen a jogszabály alkalmazásának eredményeként az eddig közterületként használt ingatlanok tekintetében a Rendelet kifejezetten kizárja a közcélú használatot az későbbiekben kifejtett alapjogi sérelem bekövetkezik a Módr. alkalmazásával.

Egyesületünk személyes érintettségét igazolja, hogy a létesítő okiratában rögzített cél szerinti tevékenységi körében eljárva a Módr. 6/K. által érintett terület védelme érdekében folyamatosan bekapcsolódik a hatósági engedélyezési eljárásokba ügyfélként, továbbá célja elérése érdekében 2023-ban hat alkalommal kezdeményezte közigazgatási döntés bírósági úton történő felülvizsgálatát. Az indítványunk 4. pontjában a bírósági eljárások eredményeként született három ítéletre részletesen kitérünk, ezeket mellékelten csatoljuk.

2.2. Az indítványozói jogosultság további feltétele, hogy a panaszos a jogorvoslati lehetőségeit merítse ki, illetőleg az alkotmányjogi panasz benyújtható közvetlenül akkor is, ha nincs a jogsérelem

orvoslására szolgáló jogorvoslat. Jelen ügyben a **Rendelet**, valamint az azt módosító **Módr.-ben** előírt rendelkezések beállása okozta alapjogsérelem miatt, semmilyen jogorvoslati lehetőség nem áll az indítványozó rendelkezésére. Az alapjogsérelem úgy következik be, hogy azzal szemben - az alkotmányjogi panasz előterjesztésén túl - más jogorvoslati lehetőség nem áll számunkra nyitva, csakis az Abtv. 26. § (2) bekezdése szerinti, közvetlen alkotmányjogi panasz intézménye. **Mivel az alkotmányos jogaink sérelmét a Korm. rendelet, illetve az azt módosító Módr. kibocsátása okozta, e rendelet kibocsátása ellen a jogrendszerünkben pedig nincs jogorvoslati eljárás, így az Abtv. 26. § (2) szerinti feltétel teljesül.**

2.3. Az Abtv. 30. § (4) bekezdése az indítvány előterjesztésére határidőt állapít meg. Eszerint az Abtv. 26. § (2) bekezdése szerinti alkotmányjogi panasszal az Alkotmánybíróság eljárása megindításának az alaptörvény-ellenes jogszabály hatálybalépésétől számított száznolcvan nap elteltével nincs helye.

A **Rendelet** 6/K §-át, valamint annak 2. mellékletének 49. pontját módosító 429/2023. (IX. 14.) Korm. 2023. szeptember 14-én került kihirdetésre és a kihirdetést követő napon lépett hatályba, az alkotmányjogi panasz benyújtására nyitva álló határidő 2024. március 13-án jár le. Az alkotmányjogi panaszt tehát a határidőn belül nyújtja be az indítványozó.

2.4. Az Abtv. 29. §-a szerint az Alkotmánybíróság az alkotmányjogi panaszt a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenesség vagy alkotmányjogi jelentőségű kérdés esetén fogadja be. Ezek közül jelen ügyben az alkotmányjogi panasz befogadásának alapja az alapvető alkotmányjogi kérdés lehet. Jelen alkotmányjogi kérdés elbírálása Balatonvilágos lakói, nyaralói 34 éves küzdelmének elismeréséről szól. A település lakói a rendszerváltás óta küzdenek azért, hogy a Club Aliga partja a település lakói és az idelátogató turisták számára szabadon megközelíthető legyen, és valóban közterületként funkcionáljon. A helyi lokálpatrióták kérésére, az országgyűlési képviselőik parlamenti felszólalásai eredményezték, hogy a 40/2004. (XII.30.) TNM rendelet kijelölte a Club Aliga területén a közterületeket. A fürdési idény alatt településünkön tartózkodó, mintegy 10.000 ember ettől kezdve teljes biztonságban érezte azt, hogy biztosítva van számára a Balaton-parthoz való hozzáférés. A 40/2004. (XII.30.) TNM rendelet alapján az Önkormányzat megalkotta a Helyi Építési Szabályzatot, melyben rögzítette a kijelölt közterületeket és melynek elfogadásával a kijelölt közutak révén a terület nyitottsága, átjárhatóság biztosított lett.

A panaszunkkal érintett **Rendelet** 6/K § és annak 2. melléklete ennek a 34 éves küzdelem eddig elért eredményeit teszi semmissé, amikor az eddig Önkormányzat tulajdoni várományát képező területek közhasználati lehetőségét elvonja, valamint az eddig a fejlesztővel közösen kialakított parti sétány további fenntartását megszünteti, ott magáncélú lakóparkot kíván létesíteni. Ez nem csupán azt jelenti, hogy elvonja a település lakóinak Balaton-parthoz való eljutás lehetőségét, a különleges természeti környezetet megszüntet, a több millió éves lösz- és üledékfal elbontását lehetővé teszi, hanem ezzel egyidejűleg milliárdos értékű vagyonelemeket juttat ingyenesen magántulajdonban álló jogi személy részére, annak indokával, hogy nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügygye nyilvánítás mögé bújtatja az ügyletet.

Az alkotmányjogi panasz kérdése kiemelkedően aktuális, hiszen mindennapos gyakorlat: a jogalkotást használják fel, hogy állami, önkormányzati vagyont juttassanak egy a jogalkotókhoz közel álló gazdasági kör részére ingyenesen vagy akár mélyen piaci ára alatt. Panaszunk kapcsán kiemelt jelentőségű, hogy

érvényesül-e a mindennapok során, hogy az Alaptörvényben deklarált nemzeti vagyon kezelésének és védelmének célja a közérdek szolgálata, a közös szükségletek kielégítése és a természeti erőforrások megóvása, a jogállami szabályok megtartása, valamint a jövő nemzedékek szükségleteinek figyelembevétele.

A kiemelt beruházássá nyilvánítás olyan korlátlan eszköz a Kormányzat kezében, melyet indokolás nélkül használhat és használ is magánérdekek kiszolgálása érdekében. A 2006. évi LIII. törvény egyik oldalról szinte korlátlan beavatkozási lehetőséget biztosít a jogalkotó számára, hogy egyes beruházásokat részletes indokolás nélkül kiemeljen és jogszabályi kötelezettségek alól mentesítsen, másrészt semmilyen garanciális elemet nem biztosít azok számára, akiknél a kiemelt státuszából eredő hátrányok lecsapódnak. A kiemelt beruházássá nyilvánítással szemben csupán az alkotmányjogi panasz lehetősége nyitott, semmilyen más fórumon nem áll rendelkezésre olyan jogorvoslati mód, mellyel azok élhetnek, akik jogi vagy vagyoni hátrányt szenvednek el a minősítés következtében.

Kiemelt kérdés, hogy egy egyszerű kormányrendelettel felülírhatóak-e az Alaptörvény 38. cikkében az állami és önkormányzati vagyon védelmére vonatkozó alapszabályok azzal, hogy egy magánberuházást azzal címkézik fel mindenféle konkrét indokolás nélkül, hogy azt nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségűvé minősítik. Kiemelt kérdés, hogy a közösséget szolgáló állami vagyont lehet-e ingyenesen magáncélokra átadni, vagy állami vagyont úgy tehermentesíteni, hogy annak minden előnye magánszemélyeknél, magáncégeknek csapódik le mindezt úgy, hogy a természetes környezetet lerombolják.

Az alkotmányjogi panasz ezért alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdést vesz napirendre.

3. A támadott jogszabálynak az Alaptörvény XXI. cikk (1) bekezdésének és P) cikk (1) bekezdésének sérelme miatti alaptörvényellenességére vonatkozó érvelés

3.1. Az Alaptörvény XXI. cikk (1) bekezdése (átvéve az Alkotmány 18. §-át) kimondja, hogy „Magyarország elismeri és érvényesíti mindenki jogát az egészséges környezethez”. Az Alkotmánybíróság a 3068/2013. (III. 14.) AB határozatában megállapította, hogy „[a]z Alaptörvény szövege az egészséges környezethez való jog tekintetében megegyezik az Alkotmány szövegével, ezért az egészséges környezethez való jog értelmezése során az Alkotmánybíróság korábbi határozataiban tett megállapítások is irányadónak tekinthetők” {Indokolás [46]}.

3.2. Az Alaptörvény P) cikk (1) bekezdése szerint „[a] természeti erőforrások, különösen a termőföld, az erdők és a vízkészlet, a biológiai sokféleség, különösen a honos növény- és állatfajok, valamint a kulturális értékek a nemzet közös örökségét képezik, amelynek védelme, fenntartása és a jövő nemzedékek számára való megőrzése az állam és mindenki kötelessége”. Az Alkotmánybíróság gyakorlata a két fenti alaptörvényi rendelkezést a P) cikk (1) bekezdésével együtt értelmezve kimondja, hogy „az Alaptörvény nem csupán megőrizte az egészséges környezethez való alkotmányos alapjog védettségi szintjét, hanem az Alkotmányhoz képest e tárgykörben lényegesen bővebb rendelkezéseket is tartalmaz”, „a P) cikk (1) bekezdése ugyan taxatív nem határozza meg a védendő természeti értékek körét (lásd a „különösen” kitételt), ám azt igen, hogy valójában mit jelent a környezetvédelem mint állami és állampolgári kötelezettség: 1. a védelem, 2. fenntartás; 3. jövő nemzedékek számára történő megőrzés. Az állami kötelezettség tehát önálló szabályozást nyert és hangsúlyt kapott az Alaptörvény P) cikk (1) bekezdésében. Az Alaptörvény jelentős előrelépése a kötelezett kör kiterjesztése. Amíg az

Alkotmány alapján a környezetvédelemben csak az állami kötelezettségek voltak hangsúlyosak, addig az Alaptörvény „mindenki” – így a civil társadalom és minden egyes állampolgár – kötelezettségéről is beszél”. {16/2015. (VI. 5.) AB határozat, Indokolás [92]-[93]}. Az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdése kifejezetten rögzíti, hogy a tulajdon társadalmi felelősséggel jár, az Alaptörvény P) cikk (1) bekezdése szerinti értékek megóvásának az államot és mindenkit terhelő kötelezettsége pedig ezen, a XIII. cikk (1) bekezdése szerinti társadalmi felelősség egyik konkrét, az Alaptörvényben kifejezetten megjelenő eseteként értelmezhető {3071/2019. (IV. 10.) AB határozat, Indokolás [26], 14/2020. (VII. 6.) AB határozat, Indokolás [56]}.

3.3. Az alkotmánybíróági gyakorlat ebből következő tartalmi követelményeként a 14/2020. (VII. 6.) AB határozatban (a továbbiakban: ABh.) azt is rögzíti, hogy „[a]z Alaptörvény P) cikk (1) bekezdése a public trust környezeti és természeti értékekre vonatkozó koncepciójának alkotmányjogi megfogalmazásán alapul, melynek lényege, hogy az állam a jövő nemzedékek mint kedvezményezettek számára egyfajta bizalmi vagyonkezelőként kezeli a rábízott természeti és kulturális kincseket, és a jelen generációk számára csak addig a mértékig teszi lehetővé ezen kincsek használatát és hasznosítását, ameddig az a természeti és kulturális értékeket mint önmagukért is védelemben részesítendő vagyontárgyak hosszú távú fennmaradását nem veszélyezteti. Az államnak ezen kincsek kezelése és az arra vonatkozó szabályozás megalkotása során egyaránt tekintetbe kell vennie a jelen és a jövő generációk érdekeit. A természeti és kulturális erőforrások jövő nemzedékek számára történő megőrzésének magyar Alaptörvényben található szabálya ily módon az újonnan kialakult és megszilárdult univerzális szokásjog részének is tekinthető, és kifejezi az alkotmányozó elköteleződését a környezeti, természeti és kulturális értékek fontossága és megőrzése iránt.” {ABh., Indokolás [22]}

3.4. Az Alaptörvény P) cikk (1) bekezdéséhez, illetőleg XXI. cikk (1) bekezdéséhez a visszalépés tilalma (nonderogation) elv is szorosan hozzátartozik, azokból közvetlenül fakadóan {13/2018. (IX. 4.) AB határozat, Indokolás [20]}. A visszalépés tilalma egyaránt vonatkozik a környezet és természet védelmére vonatkozó anyagi jogi, eljárásjogi és szervezeti szabályozásra, hiszen ezek együttesen biztosíthatják csak az elv maradéktalan, az Alaptörvényből következő érvényesülését, és azt az egyedi ügyekben eljáró jogalkalmazóknak is figyelembe kell venniük a jogszabályok alkalmazása során {3223/2017. (IX. 25.) AB határozat, Indokolás [28]–[29]}. A visszalépés tilalma ugyanakkor nem abszolút természetű szabály: „A környezethez való jog tárgyából és dogmatikai sajátosságából az következik, hogy a természetvédelem jogszabályokkal biztosított szintjét az állam nem csökkentheti, kivéve, ha ez más alkotmányos jog vagy érték érvényesítéséhez elengedhetetlen. A védelmi szint csökkentésének mértéke az elérni kívánt célhoz képest ekkor sem lehet aránytalan.” {16/2015. (VI. 5.) AB határozat, Indokolás [80]} Mindez azt jelenti, hogy amennyiben egy adott szabályozás a P) cikk (1) bekezdése, illetőleg a XXI. cikk (1) bekezdése hatálya alá tartozik, és visszalépést valósít meg a védelmi szintben, az Alkotmánybíróságnak vizsgálnia kell, hogy a visszalépésben megnyilvánuló korlátozás igazolható-e az Alaptörvény I. cikk (3) bekezdésének megfelelően, azaz azonosítható-e olyan alapvető jog vagy alkotmányos érték, amelynek védelme a korlátozást indokolja, és amennyiben igen, úgy megállapítható-e a visszalépés szükségessége, illetőleg arányossága {4/2019. (III. 7.) AB határozat, Indokolás [44]}.

3.5. Az Alkotmánybíróság a 28/2017. (X. 25.) AB határozatban kifejezetten hangsúlyozta, hogy a környezet megóvása érdekében „a jogalkotónak az elővigyázatosság elvére is tekintettel kell lennie, melynek értelmében az államnak kell igazolnia azt, hogy a tudományos bizonytalanságra is

figyelemmel, a környezet állapotának romlása egy adott intézkedés következményeként bizonyosan nem következik be” {Indokolás [75]}. A 27/2017. (X. 25.) AB határozat szerint pedig „[a]z elővigyázatosság környezetjogban általánosan elfogadott elvének értelmében az államnak kell biztosítania azt, hogy a környezet állapotának romlása egy adott intézkedés következményeként ne következzen be” {Indokolás [45]}.

3.6. A Balatonra, hazánk és az egész közép-európai térség legnagyobb természetes tavára vonatkozó országos és helyi építésügyi és településrendezési követelmények elsődleges célja a páratlan szépségű táj és a természeti környezet védelme. Ennek megfelelően amikor a Korm. rendelet támadott rendelkezései az általános és Balaton-specifikus országos jogszabályi követelményeket és a települési építési, településképi és területrendezési követelményeket egyaránt megkerülve eltérnek ezektől a szabályoktól, akkor olyan szabályozást mellőznek, amely lényeges garanciát jelent az Alaptörvény XXI. cikk (1) bekezdése és P) cikk (1) bekezdése szempontjából, és amelyre érvényesíteni kell a visszalépés tilalmára és az elővigyázatosság elvére vonatkozó követelményeket is. Minthogy a Korm. rendelet szabályai – ahogyan azt jelen indítványban fentebb részletesen bemutattuk – érdemi visszalépést jelentenek garanciális követelményekhez képest, ezért a Korm. rendelet fent hivatkozott rendelkezései esetében megvalósul a védelmi szintnek a visszalépés tilalmának követelménye szempontjából vizsgált csökkentése a támadott jogszabály által.

3.7. Álláspontunk szerint a környezet állapotára vonatkozó védelmi szintben bekövetkezett, a Korm. rendelet támadott szabályaival megvalósított visszalépések egyike sem igazolható az Alaptörvény I. cikk (3) bekezdésének megfelelően más alapvető jog érvényesülésével vagy valamely alkotmányos érték védelmével. A **Módr.** által elvégzett módosítások eredményeképpen alkalmazandó jogszabályi rendelkezések esetében a Rendelet szabályaitól való eltérést, a tájképvédelmi, kilátásvédelmi és természetvédelmi követelmények lerontását semmilyen közérdekű szempont nem teszi esetében indokolhatóvá alkotmányosan.

A beépíthetőségi mértékek példa nélküli emelése nyilvánvalóan a zöld területek mértékének drasztikus csökkentését is eredményezi. Településünk lakóinak egészséges környezethez való joga sérül, amikor egyes telkeken 80%-os beépítés valósul meg, ami a jelenleg ősfás terület felszámolását eredményezi több, mint 30 hektáros területen. A település lakói és a nyaralók által használható sétányok hosszának drasztikus csökkentése, a Balatonhoz való hozzáférés ellehetetlenítése, a rekreációt biztosító strandterületen magánüdülők, lakópark létesítése az egészséges környezethez való jogunkat sérti.

Több ezer itt lakó és ide látogató nyaraló egészséges környezethez való joga sérül a nagyvárosi beépítési mód alkalmazásával és nem csupán a jelenleg itt élők, hanem a jövő generációi elől is elzárják a Balatont.

4. A támadott jogszabálynak az Alaptörvény B. cikk (1) bekezdésének sérelme miatti alaptörvényellenességére vonatkozó érvelés

4.1. Az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdése szerinti jogállamiság elvének sérülését abban látjuk, hogy a **Módr.** kiadásának egyik célja az volt, hogy a Rendelet 2. mellékletének 49. pontjában meghatározott nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás körülírását úgy módosítsa, hogy a jövőben bármilyen ingatlanfejlesztésre és kapcsolódó infrastruktúra fejlesztésre, így akár magáncélú lakóparkra, magáncélú üdülőépületre, magáncélú vitorlaskikötőre vonatkozó építési engedélyek kapcsán is alkalmazható legyen a **Rendelet**.

A Módr. kiadása előtt a beruházás körülírására az alábbiak szerint került sor:

Szállodafejlesztésre, valamint ahhoz kapcsolódó építmények, infrastrukturális fejlesztések és kapcsolódó ingatlanfejlesztés megvalósítására irányuló beruházás

A Módr. alapján ezt a jogalkotó a következőképpen módosította:

Komplex ingatlanfejlesztés megvalósítására irányuló beruházások és az ezekhez kapcsolódó infrastrukturális fejlesztések

Azaz a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás körülírásából kikerült a közcélú turisztikai fejlesztésnek minősülő Szállodafejlesztés és az ehhez kapcsolódó infrastrukturális fejlesztés és a megfogalmazás általánosításával utat nyit arra, hogy a jövőben bármilyen magáncélú beruházás kapcsán a **Módr.** különleges felmentéseinek alkalmazását kérje a beruházó,

Egyesületünk az elmúlt évben a beruházó által kibocsátani kért alábbi hatósági engedélyek kapcsán lett pernyertes

1.) Társasházak per (építési engedély)

A Pécsi Törvényszék ítélete teljesen egyértelművé teszi, hogy a megismételt eljárásban nem minősül kiemelt jelentőségű ügynek a tárgyi építési engedélyezési eljárás! Az ügyféli jog - keresetösségi jog kérdésében tett megállapítások is abszolút pozitívak, kimondja az ítélet, hogy az építési és környezetvédelmi kérdések összefonódnak, elválaszthatatlanok.

Az ítélet kimondja:

A megismételt eljárásban az alperes a kérelemre indult eljárásokra vonatkozó szabályokat köteles alkalmazni, akként, hogy az ügy nem minősül nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügynek, azaz nem alkalmazhatók az Rendelet irányadó rendelkezései. [118]

2.) Kikötőépület per (építési engedély)

Az ítélet kimondja:

[45] Az Rendelet. 2. sz. melléklet 49. pontjában megjelölt beruházás a jogszabály beruházást részletező 6/K. §-ában több ingatlanra kiterjedő építési tevékenységeket tételez. A kikötőépület ÉTDR-ben szereplő építészeti-műszaki tervdokumentációja azonban nem tartalmaz szállodára vagy a 49. pont alatt jelölt ingatlanokra vonatkozó adatokat. A bíróság álláspontja szerint az ezek közül egy ingatlanon

megvalósítani kívánt építési tevékenység önmagában nem elegendő ahhoz, hogy azt az alperes kiemelt beruházként kezelje.

3.) Kikötő átalakítás per (hajózási használatbavételi engedély)

Az ítélet kimondja:

[107] A megismételt eljárásban az alperesnek a felperes ügyféli jogainak tiszteletben tartása mellett kell ismételtelen lefolytatnia az eljárását akként, hogy a kérelemben szereplő összes ingatlan (beleértve a Balaton tó 02/45. hrsz. alatti ingatlan is) vonatkozásában megindokolja az eljárási rezsim megválasztását.

A Pécsi Törvényszék ítéletei egyértelműen kimondták, hogy a beruházó nem kérheti olyan építési tevékenységhez kapcsolódóan a Rendelet különleges szabályainak alkalmazását, mely nem hozható összefüggésbe a Rendelet 2. mellékletének 49. pontjában meghatározott szállodafejlesztési céllal.

A jogalkotó a **Módr.** kibocsátásával normatív szabályozási tárgykörben olyan egyedi döntést hozott, amely ellentétes az Alaptörvénnyel. Álláspontunk értelmében, amennyiben a jogalkotó a hatályos jogszabály normatív módon történő módosításával kerüli meg az egyedi döntés eredményét, akkor az visszaélésszerűvé válik. Kiemelnénk, hogy a **Módr.** rendelkezéseit, mely már nem tartalmazza a szállodafejlesztésre vonatkozó utalást már a folyamatban lévő közigazgatási ügyekben is alkalmazni kell. Ez alapján jogállamiság elvének sérülését látjuk, hiszen valamely jogszabály a visszaható hatály tilalmát sérti akkor is, ha a hatályba léptetés nem visszaható hatállyal történt, de a jogszabály rendelkezéseit a jogszabály hatálybalépése előtt létrejött jogviszonyokra is alkalmazni kell, ahogy esetünkben is történt. A jogalkotó az azonnali hatálybalépés miatt semmilyen felkészülési időt nem biztosított a közösségünk számára, a Módr rendelkezései azonnal hatályba léptek.

A jogszabálmódosítás egyetlen és kizárólagos célja álláspontunk szerint az volt, hogy egyedi döntésben a már a Pécsi Törvényszék által jogerősen megsemmisített hatósági engedélyek kapcsán lehetővé tegyék egy új eljárásban zárt magán lakópark és magánüdülők építése során a **Rendelet** által biztosított kiemelt státuszt kapjon a beruházás és ezzel az általános építési szabályokban foglaltak alól felmentést kapjon a beruházó.

A **Rendelet** és a **Módr.** kibocsátására a 2006. évi LIII. törvény (a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről) felhatalmazása alapján került sor. A törvény célja, hogy előmozdítsa a nemzetgazdasági szempontból jelentős beruházások által támasztott speciális igényeknek megfelelő szabályozási környezet kialakítását. Ezért a törvény a kockázatok kiküszöbölése, valamint az építésügyi engedélyezési eljárások felgyorsítása, és a hatóság hatékonyságának növelése érdekében számos módosító rendelkezést tartalmaz.

Összességében megállapítható, hogy a **Rendelet** céljaként deklarált, nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás gyorsítása és egyszerűsítése helyett, a jogalkotó kizárólagosan a beruházás megtérülésének minden határon túli növelését tartotta szem előtt. A jogalkotó a meglévő szabályok egyszerűsítésének, a folyamatban levő eljárások gyorsításának álcája alatt a beruházó számára kedvezőtlen **korábbi Rendeleti** szabályok felülírását, a meglévő szerződésben vállalt kötelezettségek eltörlését végezte el, oly módon hogy a **Rendelet** érintett pontjainak módosításába a helyi **Önkormányzatot** még véleményezés céljából sem vonta be. A beruházó számára jelentős anyagi

előnyt biztosított a **Rendelet** szabályainak beruházó számára előnyös átírásával egy nem részletezett nemzetgazdasági előnyt lebegtetve, miközben az egészséges környezethez való jogot lerontja, a már elért védelmi szint csökkenését valósítja meg.

Tekintettel arra, hogy a jogalkotó álláspontunk szerint visszaélt a 2006. évi LIII. törvény a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről alapján kapott felhatalmazással és Alaptörvényt sértő módon készítette el az indítvánnyal támadott szabályait, kérjük a 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet 6/K § valamint a 2. mellékletének módosított 49. pontjának megsemmisítését.

4. Egyéb nyilatkozatok és melléletek÷

1. sz. melléklet: Nyilatkozat az indítványozó személyes adatainak nyilvánosságra hozataláról
2. sz. melléklet: Aligai Fürdőegyesület Alapszabálya
3. sz. melléklet: Aligai Fürdőegyesület képviseleti joggal rendelkező elnökének aláírási címpéldánya
4. sz. melléklet: Aliga közhasználatú területei a Rendelet hatályba lépése előtt
5. sz. melléklet: Aliga közhasználatú területe a Módr. hatályba lépése után
6. sz. melléklet: Társasházak per - építési engedély megsemmisítése a 292/14 hrsz-ú telken
7. sz. melléklet: Kikötőépület per - építési engedély megsemmisítése a 295/6 hrsz-ú telken
8. sz. melléklet: Kikötő átalakítás per - hajózási használatbavételi engedély megsemmisítése

Kelt: Balatonvilágos, 2024. március 12.


Aligai Fürdőegyesület, elnök