

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

**Balástya Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
2026. június 11. napján megtartott
6. nyilvános, soron kívüli képviselő-testületi üléséről**

Tartalomjegyzék

Balástya Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. június 11. napján megtartott, 6. nyilvános, soron kívüli képviselő-testületi ülésének jegyzőkönyvéhez

66/2026.(VI.11.)Kt. határozat
Napirendi pontok elfogadása

1.oldal

67/2026.(VI.11.)Kt. határozat

2.oldal

Tervezői szerződés jóváhagyása Balástya község településrendezési eszközeinek módosításának elindítása a Balástya 0342/2, 0342/3 helyrajzi számok és a Balástya Nandafalva terület fejlesztési terveire (0360/2, 0360/3, 0360/5, 0360/6, 0360/7, 0352/4, 0352/8, 0362/2, 0346/3 hrsz-ek) tekintettel

68/2026.(VI.11.)Kt. határozat

6.oldal

Balástya község településrendezési eszközeinek módosításának elindítása a Balástya 0342/2, 0342/3 helyrajzi számok és a Balástya 0342/2, 0342/3 helyrajzi számok és a Balástya Nandafalva terület fejlesztési terveire (0360/2, 0360/3, 0360/5, 0360/6, 0360/7, 0352/4, 0352/8, 0362/2, 0346/3 hrsz-ek) tekintettel

9/2026.(VI.11.)Ör. rendelet

7.oldal

Változtatási tilalom elrendeléséről

Jegyzőkönyv

Készült: Balástya Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. június 11-én 14.30 órakor a Polgármesteri Hivatal tárgyaló termében (Balástya, Rákóczi u. 5.) megtartott 6. nyilvános, soron kívüli testületi üléséről:

Jelen vannak:

Ujvári László	polgármester
Becsey Zoltán Tamás	képviselő
Csáki Anita	képviselő
Juhász Jenő	képviselő
Márkus Marianna	képviselő
Péterné Bárkányi Tímea	képviselő
Vincze Mihály	penzügyi bizottság külsős tag
Tóth-Sári Nándor	penzügyi bizottság külsős tag

Tanácskozási joggal jelen vannak:

dr. Barna Angéla jegyző, jegyzőkönyvvezető

Ujvári László polgármester köszöntötte a képviselő-testület megjelent tagjait, megköszönte, hogy az ügy fontosságát látva mindenki el tudott jönni. Megállapította, hogy az ülés határozatképes, majd ismertette a napirendi pontot, és javasolta annak elfogadását.

Szavazás.

Balástya Község Önkormányzat Képviselő-testülete 6 igen szavazattal, - egyhangúlag – az alábbi határozatot hozta:

66/2026.(VI.11.) Kt. határozat

Tárgy: Napirendi pont elfogadása

Határozat

Balástya Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a mai nap napirendi pontját az alábbiakban állapítja meg:

1. Helyi építési szabályzat módosításának előkészítése a Balástya 0342/2, 0342/3 helyrajzi számok és a Balástya Nandafalva fejlesztési terveire (0360/2, 0360/3, 0360/5, 0360/6, 0360/7, 0352/4, 0352/8, 0362/2, 0346/3 hrsz-ek) tekintettel

Határozatról értesítést kap:

1. Polgármester
2. Irattár

1. Napirendi pont

Helyi építési szabályzat módosításának előkészítése a Balástya 0342/2, 0342/3 helyrajzi számok és a Balástya Nandafalva terület fejlesztési terveire (0360/2, 0360/3, 0360/5, 0360/6, 0360/7, 0352/4, 0352/8, 0362/2, 0346/3 hrsz-ek) tekintettel

Ea.: Ujvári László polgármester

Ujvári László polgármester röviden ismertette a témát, mely az írásos anyagban is szerepel, majd átadta a szót a jegyzőnek.

Dr. Barna Angéla jegyző elmondta, hogy még az ülés előtt 5 perccel módosításra került a rendelet tervezet. Szakmai segítséget kapott a főépítésztől, aki elmondta, hogy szerzett jogot nem sérthet a testület a rendeletével, tehát a változtatási és gazdasági tevékenység végzésének tilalmát csak a rendelet hatályba lépését követően indult tevékenységekre lehet kiterjeszteni. Erről szól a rendelet tervezet 1. § (2) bekezdése. A rendelet alapján 3 évig lehet ezt az állapotot fenntartani, de addigra a hész módosítással a hozzá kapcsolódó eljárásokkal tud végezni a testület.

Ujvári László polgármester megköszönte a kiegészítést. Elmondta, hogy a szerződés szerint 2 millió forintban egyezett meg a tervezővel a feladatok ellátására. Mivel Natura 2000-es területről van szó, a szerződés tartalmazza a tájrendezési szakági feladatok mellett a természetvédelmi és környezetvédelmi tevékenységeket, mivel azokat ebben az esetben kötelező elvégezni.

Ezt követően a képviselő-testület tagjai részletesen megbeszélték a felvetett problémát. Ezt követően dr. Barna Angéla jegyző elmondta, hogy két határozat és egy rendelet meghozatalára van szükség, mégpedig a tervezői szerződés és a munka elindítására vonatkozó két határozat, valamint a változtatási tilalom rendelet témákban.

Ujvári László polgármester megköszönte a tájékoztatást, majd egyenként feltette szavazásra a két határozati javaslatot és a rendelet tervezetet, melyet Balástya Község Önkormányzat Képviselő-testülete 6 igen szavazattal, - egyhangúlag – az alábbiak szerint fogadott el:

67/2026.(VI.11.) Kt. határozat

Tárgy: Tervezői szerződés jóváhagyása Balástya község településrendezési eszközeinek módosításának elindítása a Balástya 0342/2, 0342/3 helyrajzi számok és a Balástya Nandafalva terület fejlesztési terveire (0360/2, 0360/3, 0360/5, 0360/6, 0360/7, 0352/4, 0352/8, 0362/2, 0346/3 hrsz-ek) tekintettel

HATÁROZAT

Balástya Község Önkormányzat Képviselő-testülete a jelen határozat mellékletét képező tervezési szerződést jóváhagyja a Balástya község településrendezési eszközeinek módosításának elindítása a Balástya 0342/2, 0342/3 helyrajzi számok és a Balástya Nandafalva terület fejlesztési terveire (0360/2, 0360/3, 0360/5, 0360/6, 0360/7, 0352/4, 0352/8, 0362/2, 0346/3 hrsz-ek) tekintettel.

Határidő: értelem szerint

Felelős: Ujvári László polgármester

67/2026.(VI.11.) Kt. határozat melléklete

Munkaszám: 2026-....

TERVEZÉSI SZERZŐDÉS

Amely egyrészről

Balástya Községi Önkormányzat
6764 Balástya, Rákóczi u. 5.
Törzskönyvi azonosítószám: 726522
KSH Statisztikai számjel: 15726528 8411 321 06

Adószám: 15726528-2-06
Bankszámlaszám: 11735098-15354006
Képviseli: Ujvári László polgármester

mint Megrendelő és Költségviselő

másrészről

Urbanimex Bt.

7627 Pécs, Kun u. 5/6.
Cégjegyzékszám: 02-06-075215
Adószám: 25943308-1-02
Bankszámlaszám: 10401268-50526866-71571003 K&H Bank
Képviseli: Várkonyi Gábor István ügyvezető

mint Tervező között

Balástya Község Településtervezési módosítása tárgyában az alábbi feltételek szerint.

1./ Megrendelő megbízása alapján a Tervező a következő tervezési munkákat vállalja:

1.1./ Módosítja a Fejlesztési és a Rendezési terveket a következő ügyek mentén:

A Balástya 0342/2, 0342/3 helyrajzi számok tekintetében az ingatlanok homokbánya területi besorolásának megszüntetése azzal hogy előzetes egyeztetés önkormányzati és lakossági egyeztetés alapján kell a végleges besorolást rögzíteni.

2. A Balástya Nandafalva terület (0360/2, 0360/3, 0360/5, 0360/6, 0360/7, 0352/4, 0352/8, 0362/2, 0346/3 hrsz-ek) fejlesztési terveire tekintettel előzetes tulajdonosi-önkormányzati egyeztetések után kell meghatározni a kialakult fejlesztési tartalmat.

A módosítási eljárás a településtervezési tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66.§ szerinti rendben zajlik az E-TÉR felületén. Tervező részt vesz a véleményeztetésben, majd a jóváhagyásnak megfelelően véglegesített tervdokumentációt a Megrendelőnek legkésőbb a módosítás hatályba lépését követő 10. napon kiadja. A munka tartalmazza a tájrendezési, természetvédelmi és környezetvédelmi szakági feladatok elvégzését, de nem terjed ki a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálat elkészítésére, amelynek szükségességéről a képviselő-testület dönthet.

2./ A Tervező az alábbi részteljesítéseket vállalja:

2.1./ I. Részteljesítés: Módosítási tervanyag elkészítése a véleményezési szakasznak megfelelően, államigazgatási és partnerségi véleményezésre.

Szállítandó: Munkaközi tervanyag elektronikusan.

Határidő: 2026. december 31.

2.2./ II. Részteljesítés: Jóváhagyandó tervdokumentáció összeállítása az állami főépítész záró véleménye alapján.

Szállítandó: Jóváhagyandó tervdokumentáció elektronikusan.

Határidő: Az állami főépítész záró véleményét követő 10 napon belül
A Megrendelő korábbi teljesítést is elfogad.

3./ Tervezőt a vállalt munka elvégzéséért összesen

bruttó 2.000.000 Ft

azaz: kétmillió forint bruttó tervezési díj illeti meg.

3.1./ I. Részszámlázás: A 2.1. pontban foglalt I. Részteljesítést követően legkésőbb 2027. január 31-ig 1.000.000 Ft, azaz egymillió forint.

3.2./ II. Részszámlázás: A 2.2. pontban foglalt II. Részteljesítést követően 1.000.000 Ft, azaz egymillió forint.

Kötelezettségvállalások

4.1./ Tervezői kötelezettségvállalás

1. Beérkezett vélemények értékelése az észrevételek kézhezvételétől számított 10 munkanapon belül, átvezetése a Településtervben.
2. Településterv véleményezési eljárásának lezárásához testületi előterjesztési anyag összeállítása a vélemények kézhezvételét követő 10 munkanapon belül.
3. Településterv jóváhagyásához testületi előterjesztési anyag összeállítása az állami főépítész végső véleményének kézhezvételét követő 10 munkanapon belül.
4. Hatályba lépett tervdokumentáció összeállítása a hatályba lépést követő 10 munkanapon belül.

4.2./ Megrendelői kötelezettségvállalás

1. Lebonyolítja a jogszabály szerinti véleményezési és döntéshozatali eljárást a döntéshozó testület és szakbizottsága ülésrendjéhez alkalmazkodó, lehető leggyorsabb ütemezésben.
2. Gondoskodik a partnerségi rend betartásáról.

5./ Kapcsolattartás

1. A szerződés teljesítéséhez szükséges együttműködés keretében a felek részéről joghatályos nyilatkozatra jogosult képviselők megnevezése:
a. Megrendelő részéről: Ujvári László polgármester
2. Tervező részéről:
a. Várkonyi Gábor István, Urbanimex Bt ügyvezető (kapcsolattartó)

6./ A 3. pontban foglalt díjtételt a Megrendelő legkésőbb a teljesítés elismerését követően benyújtott tervezői számlák átvételét és a részteljesítés egyidejű igazolását követő 8. naptári napon belül átutalással fizeti ki.

7./ Megrendelő kijelenti, hogy a megállapodás szerinti tervezési díj pénzfedezete a megadott bankszámlán rendelkezésre áll.

8./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Tervezők saját hibájából történő késedelme esetén a Megrendelő jogosult az adott munkarészre vonatkozó tervezési díj után az érvényes jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő kötbért felszámítani.

9./ Ha a Megrendelő fizetési késedelembe esik, úgy a fizetési késedelem időtartamának minden időszakára az érvényes jegybanki alapkamat kétszeresének megfizetésére köteles.

10./ A felek a szerződés teljesítése érdekében szorosan együttműködnek, egymást minden lényeges körülményről tájékoztatják. A Megrendelő a teljesítést minden rendelkezésére álló eszközzel előmozdítja. A Tervező jogosult a Megrendelőtől a munka zavartalan végzése szempontjából lényeges kérdésekben állásfoglalást illetve intézkedést kérni.

11./ A tervezéshez a Megrendelőtől kapott dokumentumokat csak a szerződésben rögzített feladathoz használhatja föl a Tervező, az eredeti szerzői jogok tiszteletben tartásával, a források megjelölésével.

12./ A jelen szerződés alapján elkészített, jogszabállyá nem váló dokumentációk a Tervező szellemi termékei, melyet szabad felhasználásra ad át megrendelőnek digitális formában is (pdf), ezen belül a rajzokat .dwg kiterjesztésben is.

13./ Ezen szerződés csak írásbeli formában, minden szerződő fél e célra felhatalmazott képviselőjének aláírásával módosítható.

14./ Tervező szerződésmódosítást kezdeményezhet, ha

14.1. Megrendelő a tervezés folyamatosságát bármilyen ok miatt 60 napnál tovább szünetelteti.

14.2. A szerződés megkötése után az eredeti tartalomtól eltérő megrendelői állásfoglalás azt indokoltá teszi.

15./ Ha az előző pontokban szereplő, a Tervezőn kívül álló okok bármelyike miatt a tervezés több, mint egy hónapig nem folytatható, vagy a Megrendelő a szerződéstől eláll, akkor a Megrendelő a Tervezőnek addig végzett eszmei és kézzel fogható munkáját kifizetni tartozik. E megállapodás tervezői mulasztás esetére nem vonatkozik.

16./ Előzetes figyelmeztetés után a Tervező is elállhat a szerződéstől, ha a Megrendelő szakmailag kivitelezhetetlen utasítást ad a munka végzésére.

17./Záró rendelkezések

A megbízás teljesítése során felmerült vitás kérdéseket felek megkísérlik egyezségees úton rendezni. Eredménytelen tárgyalás esetén, illetve a szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv alapján járnak el. Vitás kérdésekben a Megrendelő székhelye szerint illetékes bíróság illetékességét fogadják el.

Jelen tervezési szerződést a felek átolvasták és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Balástya, 2026. június 11.

Megrendelő, Költségviselő részéről:

.....
Ujvári László
polgármester

Tervező részéről:

.....
Várkonyi Gábor
Urbanimex Bt ügyvezető

68/2026.(VI.11.) Kt. határozat

Tárgy: Balástya község településrendezési eszközeinek módosításának elindítása a Balástya 0342/2, 0342/3 helyrajzi számok és a Balástya 0342/2, 0342/3 helyrajzi számok és a Balástya Nandafalva terület fejlesztési terveire (0360/2, 0360/3, 0360/5, 0360/6, 0360/7, 0352/4, 0352/8, 0362/2, 0346/3 hrsz-ek) tekintettel.

Határozat

1. Balástya Község Önkormányzat Képviselő-testülete támogatja, hogy Balástya község településrendezési eszközeinek módosításának a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet eljárásrendje és tartalmi követelményei szerint, a 2. sz. mellékletben foglaltaknak megfelelően megkezdődjön a Balástya 0342/2, 0342/3 helyrajzi számok és a Balástya Nandafalva terület fejlesztési terveire (0360/2, 0360/3, 0360/5, 0360/6, 0360/7, 0352/4, 0352/8, 0362/2, 0346/3 hrsz-ek) tekintettel.
2. A Képviselő-testület a felelős településtervező által meghatározott, a megalapozó és alátámasztó javaslatra vonatkozó, tartalmi követelményeket az alábbiak szerint fogadja el:

A készítendő tervdokumentumok tervezett tartalma

A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (Eljr.) 7.§ (7) bekezdése szerint a megalapozó és alátámasztó munkarészek tervezett tematikáját a felelős településtervező is meghatározhatja. Tekintettel az Eljr. 7.§ (5) bekezdésben foglaltakra is, a módosításhoz legalább a következő tematikát javasolt elkészíteni:

ELŐZMÉNYEK

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

1. Módosítási helyszínek vizsgálata *(területfelhasználás, épített környezet, tájrendezés)*
2. Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata
3. Módosítási javaslat *(településrendezés, tájrendezés)*

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

1. Fejlesztési terv módosítása
2. Rendezési terv módosítása

3. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a határozattal kapcsolatos szerződés megkötésére.

Felelős: Ujvári László polgármester

Határidő: azonnal és folyamatos

Határozatról értesítést kap:

1. Ujvári László polgármester
2. dr. Barna Angéla jegyző
3. Várkonyi Gábor István tervező
4. Irattár

Balástya Községi Önkormányzat Képviselő-testülete 9/2026.(VI.11.) önkormányzati rendelete
változtatási tilalom elrendeléséről

Balástya Községi Önkormányzat a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 86. § (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 alkotja meg rendeletét.

Balástya Községi Önkormányzat a település természeti, környezeti, lakossági és turisztikai veszélyeztetettségének kiküszöbölésére, a Balástya-Nandafalva terület jövőbeli vallási, turisztikai fejlesztésének biztosítása érdekében alkotja meg rendeletét.

1. §

(1) Balástya Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a településrendezési feladatok megvalósulása, valamint a település természeti, környezeti, lakossági és turisztikai veszélyeztetettségének kiküszöbölésére, a Balástya-Nandafalva terület (0360/2, 0360/3, 0360/5, 0360/6, 0360/7, 0352/4, 0352/8, 0362/2, 0346/3 hrsz.) jövőbeli vallási, turisztikai fejlesztésének biztosítása érdekében a településrendezési eszközök módosításának időszakára, annak hatálybalépéséig változtatási és gazdasági tevékenység végzési tilalmat rendel el a Balástya 0342/2, 0342/3 helyrajzi számú ingatlanokra a terület érintetlenségének megóvása érdekében.

(2) Az (1) bekezdés szerinti változtatási és gazdasági tevékenység végzési tilalom a jelen rendelet hatályba lépését követően végzendő (induló) gazdasági tevékenységekre terjed ki.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetésének napján lép hatályba és a folyamatban lévő ügyek esetében is alkalmazni kell.

(Az aláírt és kihirdetett rendelet jelen jegyzőkönyv melléklete)

Ujvári László polgármester ismételten megköszönte a gyors reagálását a testületnek, majd mivel több kérdés, észrevétel nem volt, az ülést bezárta.

K.m.f.



Ujvári László
polgármester



dr. Barna Angéla
jegyző



amely készült Balástya Községi Önkormányzat Képviselő-testülete 2026. június 11. napján 14,30 órakor tartott rendkívüli testületi üléséről.

.....

July 2011

He's a mallee
Black

Usable: ~~Check~~

3 PCWTL

.....

THE LAST N-1

124 M. K. ...

W. S. Adams

Előterjesztések

Iktatószám: BPH/872-25/2026.



ELŐTERJESZTÉS

Balástya Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. június 11-ei rendkívüli nyilvános testületi ülésére

Tárgy: Helyi építési szabályzat módosításának előkészítése a Balástya 0342/2, 0342/3 helyrajzi számok és a Balástya Nandafalva fejlesztési terveire (0360/2, 0360/3, 0360/5, 0360/6, 0360/7, 0352/4,8, 0362/2, 0346/3 hrsz-ek) tekintettel

Előterjesztő:	Ujvári László polgármester
Előterjesztést készítette:	dr. Barna Angéla jegyző Molnárné Kőfalvi Ágnes főépítész
Előadó:	Ujvári László polgármester
Véleményezésre megküldve:	----
Törvényességi véleményezést készítette:	dr. Barna Angéla jegyző
Előzmény, korábbi döntés:	

Tisztelt Képviselő-testület!

Becsey Zoltán képviselő megosztotta a képviselő-testülettel azokat a tudomására jutott információkat, mely alapján feltételezhető, hogy a Zöld Mező Major területén heves ügyködés zajlik bányanyitás ügyében. Mivel a lakosság nem túl régen egyértelműen úgy foglalt állást, hogy semmilyen bányát nem szeretne, ezért azonnali hatállyal javasolta védelem alá venni a területet, hiszen azt a HÉSZ jelenleg nem védi! Ez ügyben a helyzet súlyosságára tekintettel kérte a képviselő-testület gyors összeülését.

A tegnapi nap folyamán lefolytatott egyeztetések eredménye a következő:

Molnárné Kőfalvi Ágnes főépítész kikérte Sári Zsolt megyei főépítész véleményét, aki azt javasolta, hogy a Magyar építészeiről szóló 2023. évi C. törvény 85-86 §-ait javasolta alkalmazni, mely a következő:

85. § [A tilalmak]

(1) Önkormányzati rendeletben a helyi önkormányzat képviselő-testülete pontosan körülhatárolt területre változtatási tilalmat, illetve telekalakítási és építési tilalmat állapíthat meg. Az elrendelt tilalomról, korlátozásról vagy ezek megszüntetéséről a települési önkormányzat képviselő-testülete (a fővárosban a fővárosi önkormányzat közgyűlése, illetve a kerületi önkormányzat képviselő-testülete) a főjegyző, illetve a jegyző útján tájékoztatja az érintetteket.

(2) Külön hatósági határozattal a természeti és a környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében és a jogszabályi követelmények érvényesítésére a környezetvédelmi vagy a természetvédelmi hatóság változtatási tilalmat, illetve telekalakítási és építési tilalmat állapíthat meg. A határozatban meg kell jelölni azt az érdeket, amelynek érvényre juttatását a tilalom szolgálja, továbbá azt, akinek vagy aminek az érdekében a tilalmat elrendelik. A határozattal elrendelt tilalomról, korlátozásról vagy ezek megszüntetéséről az érintett hatóságot és az érintett települési önkormányzatot tájékoztatni kell.

(3) A tilalmat a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra kell korlátozni, és azt haladéktalanul meg kell szüntetni, ha az elrendelésének alapjául szolgáló okok már nem állnak fenn. A telekalakítási és építési tilalom felülvizsgálatát a helyi építési szabályzat módosításával együtt el kell végezni. A változtatási tilalom időtartamára a 86. § (2) bekezdésében foglaltak az irányadók.

(4) A tilalom nem terjed ki:

a) a tilalom hatálybalépésekor hatályos hatósági engedéllyel vagy tudomásulvétellel megvalósuló építési, javítási-karbantartási és a jogszabályokban megengedett más építési munkákra, valamint a tudomásulvétel alapján megkezdett építési tevékenységre,

b) a korábban gyakorolt használat folytatására,

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

d) az a) pont szerinti, hatósági engedélyhez kötött építési munkáknak a településrendezési követelményeket nem érintő kivitelezésére,

e) a honvédelmi és katonai célú területre, és

f) összehangolt védelmi tevékenység, illetve tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények elhelyezésére szolgáló területre.

86. § [A változtatási tilalom tartalma]

(1) A helyi építési szabályzat készítésének időszakára – a településtervezési szerződés megkötésétől a helyi építési szabályzatról szóló rendelet hatálybalépéséig, de legfeljebb három évre – az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.

(2) A változtatási tilalom – ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet rövidebb időről nem rendelkezik – három év eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik. A változtatási tilalom megszűnését követő két éven belül a változtatási tilalommal érintett területre, építési telekre vagy telekre változtatási, valamint telekalakítási és építési tilalmat nem lehet elrendelni.

(3) A külön hatósági határozattal elrendelt változtatási tilalom időtartama legfeljebb három év lehet. A külön hatósági határozattal elrendelt változtatási tilalmat az azt elrendelő hatóság felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

(4) A változtatási tilalom alá eső területen – a 85. § (4) bekezdésében foglalt esetek kivételével – telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, elbontani, továbbá más, hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

A Megyei Főépítész kiemelte, hogy erősen meg kell indokolni, hogy a változási tilalmat miért rendeli el az önkormányzat. Fő indok lehet a természeti, környezeti veszélyeztetettség, lakossági és turisztikai veszélyeztetettség, Nandafalva jövőbeli vallási, turisztikai fejlesztésének biztosítása.

...../2026.(VI.11.) Kt. határozat

Tárgy: Balástya község településrendezési eszközeinek módosításának elindítása a Balástya 0342/2, 0342/3 helyrajzi számok és a Balástya Nandafalva terület fejlesztési terveire (0360/2, 0360/3, 0360/5, 0360/6, 0360/7, 0352/4,8, 0362/2, 0346/3) tekintettel

Határozat

1. Balástya Község Önkormányzat Képviselő-testülete támogatja, hogy Balástya község településrendezési eszközeinek módosításának a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet eljárásrendje és tartalmi követelményei szerint, a 2. sz. mellékletben foglaltaknak megfelelően megkezdődjön a Balástya 0342/2, 0342/3 helyrajzi számok és a Balástya Nandafalva terület fejlesztési terveire tekintettel (0360/2, 0360/3, 0360/5, 0360/6, 0360/7, 0352/4,8, 0362/2,

0346/3) 2. A Képviselő-testület a felelős településtervező által meghatározott, a megalapozó és alátámasztó javaslatra vonatkozó, tartalmi követelményeket az alábbiak szerint fogadja el:

A készítendő tervdokumentumok tervezett tartalma

A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (Eljr.) 7.§ (7) bekezdése szerint a megalapozó és alátámasztó munkarészek tervezett tematikáját a felelős településtervező is meghatározhatja. Tekintettel az Eljr. 7.§ (5) bekezdésben foglaltakra is, a módosításhoz legalább a következő tematikát javasolt elkészíteni:

ELŐZMÉNYEK

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

1. Módosítási helyszínek vizsgálata *(területfelhasználás, épített környezet, tájrendezés)*
2. Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata
3. Módosítási javaslat *(településrendezés, tájrendezés)*

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

1. Fejlesztési terv módosítása
2. Rendezési terv módosítása

3.A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a határozattal kapcsolatos szerződés megkötésére.

Felelős: Ujvári László polgármester

Határidő: azonnal és folyamatos

Határozatról értesítést kap:

1. Ujvári László polgármester
2. dr. Barna Angéla jegyző
3. Várkonyi Gábor István tervező
4. Irattár

Rendelet-tervezet

változtatási tilalom elrendeléséről

Balástya Községi Önkormányzat a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 86. § (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 alkotja meg rendeletét.

Balástya Községi Önkormányzat a település természeti, környezeti, lakossági és turisztikai veszélyeztetettségének kiküszöbölésére, a Balástya-Nandafalva terület jövőbeli vallási, turisztikai fejlesztésének biztosítása érdekében alkotja meg rendeletét.

1. §

(1) Balástya Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a településrendezési feladatok megvalósulása, valamint a település természeti, környezeti, lakossági és turisztikai veszélyeztetettségének kiküszöbölésére, a Balástya-Nandafalva terület (0360/2, 0360/3, 0360/5, 0360/6, 0360/7, 0352/4, 0652/8, 0362/2, 0346/3 hrsz.) jövőbeli vallási, turisztikai fejlesztésének biztosítása érdekében a településrendezési eszközök módosításának időszakára, annak hatálybalépéséig változtatási és gazdasági tevékenység végzési tilalmat rendel el a Balástya 0342/2, 0342/3 helyrajzi számú ingatlanokra a terület érintetlenségének megóvása érdekében.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetésének napján lép hatályba és a folyamatban lévő ügyek esetében is alkalmazni kell.

Kérem Önöket, vitassák meg az előterjesztést és hozzák meg a szükséges döntéseket.

Balástya, 2026. június 11.

Ujvári László sk.

polgármester

TERVEZÉSI SZERZŐDÉS

Amely egyrészről

Balástya Községi Önkormányzat
6764 Balástya, Rákóczi u. 5.
Törzskönyvi azonosítószám: 726522
KSH Statisztikai számjel: 15726528 8411 321 06
Adószám: 15726528-2-06
Bankszámlaszám: 11735098-15354006
Képviseli: Ujvári László polgármester

mint Megrendelő és Költségviselő

másrészről

Urbanimex Bt.
7627 Pécs, Kun u. 5/6.
Cégjegyzékszám: 02-06-075215
Adószám: 25943308-1-02
Bankszámlaszám: 10401268-50526866-71571003 K&H Bank
Képviseli: Várkonyi Gábor István ügyvezető

mint Tervező között

Balástya Község Településterv módosítása
tárgyában jött létre az alábbi feltételek szerint.

1./ Megrendelő megbízása alapján a Tervező a következő tervezési munkákat vállalja:

1.1./ Módosítja a Fejlesztési és a Rendezési terveket a következő ügyek mentén:

A Balástya 0342/2, 0342/3 helyrajzi számok tekintetében az ingatlanok homokbánya területi besorolásának megszüntetése azzal hogy előzetes egyeztetés önkormányzati és lakossági egyeztetés alapján kell a végleges besorolást rögzíteni.

2. A Balástya Nandafalva terület (0360/2, 0360/3, 0360/5, 0360/6, 0360/7, 0352/4,8, 0362/2, 0346/3) fejlesztési terveire tekintettel előzetes tulajdonosi-önkormányzati egyeztetések után kell meghatározni a kialakult fejlesztési tartalmat.

A módosítási eljárás a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66.§ szerinti rendben zajlik az E-TÉR felületén. Tervező részt vesz a véleményeztetésben, majd a jóváhagyásnak megfelelően véglegesített tervdokumentációt a Megrendelőnek legkésőbb a módosítás hatályba lépését követő 10. napon kiadja. A munka tartalmazza a tájrendezési, természetvédelmi és környezetvédelmi szakági feladatok elvégzését, de nem terjed ki a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálat elkészítésére, amelynek szükségességéről a képviselő-testület dönthet.

2./ A Tervező az alábbi részteljesítéseket vállalja:

2.1./ I. Részteljesítés: Módosítási tervanyag elkészítése a véleményezési szakasznak megfelelően, államigazgatási és partnerségi véleményezésre.

Szállítandó: Munkaközi tervanyag elektronikusan.

Határidő: 2026. december 31.

2.2./ II. Részteljesítés: Jóváhagyandó tervdokumentáció összeállítása az állami főépítész záró véleménye alapján.

Szállítandó: Jóváhagyandó tervdokumentáció elektronikusan.

Határidő: Az állami főépítész záró véleményét követő 10 napon belül

A Megrendelő korábbi teljesítést is elfogad.

3./ Tervezőt a vállalt munka elvégzéséért összesen

bruttó 2.000.000 Ft

azaz: kétmillió forint bruttó tervezési díj illeti meg.

3.1./ I. Részszámlázás: A 2.1. pontban foglalt I. Részteljesítést követően legkésőbb 2027. január 31-ig 1.000.000 Ft, azaz egymillió forint.

3.2./ II. Részszámlázás: A 2.2. pontban foglalt II. Részteljesítést követően 1.000.000 Ft, azaz egymillió forint.

Kötelezettségvállalások

4.1./ Tervezői kötelezettségvállalás

1. Beérkezett vélemények értékelése az észrevételek kézhezvételétől számított 10 munkanapon belül, átvezetése a Településtervben.
2. Településterv véleményezési eljárásának lezárásához testületi előterjesztési anyag összeállítása a vélemények kézhezvételét követő 10 munkanapon belül.
3. Településterv jóváhagyásához testületi előterjesztési anyag összeállítása az állami főépítész végső véleményének kézhezvételét követő 10 munkanapon belül.
4. Hatályba lépett tervdokumentáció összeállítása a hatályba lépést követő 10 munkanapon belül.

4.2./ Megrendelői kötelezettségvállalás

1. Lebonyolítja a jogszabály szerinti véleményezési és döntéshozatali eljárást a döntéshozó testület és szakbizottsága ülésrendjéhez alkalmazkodó, lehető leggyorsabb ütemezésben.
2. Gondoskodik a partnerségi rend betartásáról.

5./ Kapcsolattartás

1. A szerződés teljesítéséhez szükséges együttműködés keretében a felek részéről joghatályos nyilatkozatra jogosult képviselők megnevezése:
 - a. Megrendelő részéről: Ujvári László polgármester
2. Tervező részéről:
 - a. Várkonyi Gábor István, Urbanimex Bt ügyvezető (kapcsolattartó)

6./ A 3. pontban foglalt díjtételt a Megrendelő legkésőbb a teljesítés elismerését követően benyújtott tervezői számlák átvételét és a részteljesítés egyidejű igazolását követő 8. naptári napon belül átutalással fizeti ki.

7./ Megrendelő kijelenti, hogy a megállapodás szerinti tervezési díj pénzfedezete a megadott bankszámlán rendelkezésre áll.

8./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Tervezők saját hibájából történő késedelmese esetén a Megrendelő jogosult az adott munkarészre vonatkozó tervezési díj után az érvényes jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő kötbért felszámítani.

9./ Ha a Megrendelő fizetési késedelembe esik, úgy a fizetési késedelem időtartamának minden időszakára az érvényes jegybanki alapkamat kétszeresének megfizetésére köteles.

10./ A felek a szerződés teljesítése érdekében szorosan együttműködnek, egymást minden lényeges körülményről tájékoztatják. A Megrendelő a teljesítést minden rendelkezésére álló eszközzel előmozdítja. A Tervező jogosult a Megrendelőtől a munka zavartalan végzése szempontjából lényeges kérdésekben állásfoglalást illetve intézkedést kérni.

11./ A tervezéshez a Megrendelőtől kapott dokumentumokat csak a szerződésben rögzített feladathoz használhatja föl a Tervező, az eredeti szerzői jogok tiszteletben tartásával, a források megjelölésével.

12./ A jelen szerződés alapján elkészített, jogszabállyá nem váló dokumentációk a Tervező szellemi termékei, melyet szabad felhasználásra ad át megrendelőnek digitális formában is (pdf), ezen belül a rajzokat .dwg kiterjesztésben is.

13./ Ezen szerződés csak írásbeli formában, minden szerződő fél e célra felhatalmazott képviselőjének aláírásával módosítható.

14./ Tervező szerződésmódosítást kezdeményezhet, ha

14.1. Megrendelő a tervezés folyamatosságát bármilyen ok miatt 60 napnál tovább szünetelteti.

14.2. A szerződés megkötése után az eredeti tartalomtól eltérő megrendelői állásfoglalás azt indokoltá teszi.

15./ Ha az előző pontokban szereplő, a Tervezőn kívül álló okok bármelyike miatt a tervezés több, mint egy hónapig nem folytatható, vagy a Megrendelő a szerződéstől eláll, akkor a Megrendelő a Tervezőnek addig végzett eszmei és kézzel fogható munkáját kifizetni tartozik. E megállapodás tervezői mulasztás esetére nem vonatkozik.

16./ Előzetes figyelmeztetés után a Tervező is elállhat a szerződéstől, ha a Megrendelő szakmailag kivitelezhetetlen utasítást ad a munka végzésére.

17./Záró rendelkezések

A megbízás teljesítése során felmerült vitás kérdéseket felek megkísérlik egyezségees úton rendezni. Eredménytelen tárgyalás esetén, illetve a szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv alapján járnak el. Vitás kérdésekben a Megrendelő székhelye szerint illetékes bíróság illetékességét fogadják el.

Jelen tervezési szerződést a felek átolvasták és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Balástya, 2026. június 11.

Megrendelő, Költségviselő részéről:

.....
Ujvári László
polgármester

Tervező részéről:

.....
Várkonyi Gábor
Urbanimex Bt ügyvezető

JAVÍTOTT, HELYBEN OSZTANDÓ

Rendelet-tervezet

változtatási tilalom elrendeléséről

Balástya Községi Önkormányzat a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 86. § (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 alkotja meg rendeletét.

Balástya Községi Önkormányzat a település természeti, környezeti, lakossági és turisztikai veszélyeztetettségének kiküszöbölésére, a Balástya-Nandafalva terület jövőbeli vallási, turisztikai fejlesztésének biztosítása érdekében alkotja meg rendeletét.

1. §

(1) Balástya Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a településrendezési feladatok megvalósulása, valamint a település természeti, környezeti, lakossági és turisztikai veszélyeztetettségének kiküszöbölésére, a Balástya-Nandafalva terület (0360/2, 0360/3, 0360/5, 0360/6, 0360/7, 0352/4, 0652/8, 0362/2, 0346/3 hrsz.) jövőbeli vallási, turisztikai fejlesztésének biztosítása érdekében a településrendezési eszközök módosításának időszakára, annak hatálybalépéséig változtatási és gazdasági tevékenység végzési tilalmat rendel el a Balástya 0342/2, 0342/3 helyrajzi számú ingatlanokra a terület érintetlenségének megóvása érdekében.

(2) Az (1) bekezdés szerinti változtatási és gazdasági tevékenység végzési tilalom a jelen rendelet hatályba lépését követően végzendő (induló) gazdasági tevékenységekre terjed ki.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetésének napján lép hatályba és a folyamatban lévő ügyek esetében is alkalmazni kell.

Mellékletek

Balástya Község Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2026. (VI. 11.) önkormányzati rendelete

változtatási tilalom elrendeléséről

[1] Balástya Községi Önkormányzat a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 86. § (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 alkotja meg rendeletét.

[2] Balástya Községi Önkormányzat a település természeti, környezeti , lakossági és turisztikai veszélyeztetettségének kiküszöbölésére, a Balástya-Nandafalva terület jövőbeli vallási, turisztikai fejlesztésének biztosítása érdekében alkotja meg rendeletét.

1. §

(1) Balástya Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a településrendezési feladatok megvalósulása, valamint a település természeti, környezeti , lakossági és turisztikai veszélyeztetettségének kiküszöbölésére, a Balástya-Nandafalva terület (0360/2, 0360/3, 0360/5, 0360/6, 0360/7, 0352/4, 0652/8, 0362/2, 0346/3 hrsz.) jövőbeli vallási, turisztikai fejlesztésének biztosítása érdekében a településrendezési eszközök módosításának időszakára, annak hatálybalépéséig változtatási és gazdasági tevékenység végzési tilalmat rendel el a Balástya 0342/2, 0342/3 helyrajzi számú ingatlanokra a terület érintetlenségének megóvása érdekében.

(2) Az (1) bekezdés szerinti változtatási és gazdasági tevékenység végzési tilalom a jelen rendelet hatályba lépését követően végzendő (induló) gazdasági tevékenységekre terjed ki.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetésének napján lép hatályba és a folyamatban lévő ügyek esetében is alkalmazni kell.

3. §

Ez a rendelet 2026. június 11-én lép hatályba.

Ujvári László sk.

dr. Barna Angéla sk.

polgármester

jegyző

Kihirdetve: Balástya, 2026. június 11. 16,00



dr. Barna Angéla
jegyző

