



Alsóörs Község Önkormányzata

8226. Alsóörs, Endrődi Sándor u. 49.

Tel. : (87) 447-192

E. mail: hivatal@alsoors.hu

ELŐTERJESZTÉS

Alsóörs Község Önkormányzata Képviselő-testületének

2023. október 19-i nyílt ülésére

Előterjesztés tárgya:	Változtatási tilalom elrendeléséről szóló önkormányzati rendelet megalkotásának megvitatása
Előterjesztő megnevezése:	Hebling Zsolt polgármester
Az előterjesztést készítette:	Hebling Zsolt polgármester
Iktatószám:	/2023.
Előterjesztés jellege:	<u>Rendelet-tervezet</u> , Határozati javaslat, Tájékoztató, Beszámoló
Melléklet:	----
Döntéshozatal módja:	Egyszerű többség / <u>Minősített többség</u>
Az előterjesztés összhangban van a vonatkozó jogszabályokkal:	
Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:	----
Egyeztetve, megtárgyalva:	

Tisztelt Képviselő-testület!

Alsóörs község településrendezési eszközei 2005. évben kerültek elfogadásra. Azóta teljes körű, átfogó felülvizsgálat nem történt, a módosítások csak részterületeket érintettek. Az elmúlt években történt jogszabályi változásokra tekintettel a képviselő-testülete a 31/2018. (III.02.) számú határozatával döntést hozott a község településrendezési eszközeinek teljes körű felülvizsgálatáról, mely kiterjed Alsóörs község településfejlesztési koncepciójára és településrendezési eszközeire. Melynek elkészítésére írásos megállapodást kötöttünk a Teampannon kft.-vel.

A jogszabályi környezet 2018 óta nem alakult ki, jelenleg is folyamatban van a magasabb szintű jogszabályok megalkotása. A képviselő-testület ezért is döntött úgy 56/2023.(IV.03.) számú önkormányzati határozatával, hogy nem vár a magasabb szintű szabályozásra és szerződést kötött a Teampannon kft-vel 2023.05.24-én.(1 számú melléklet) A rendezési terv kidolgozása folyamatban van több egyeztetés is volt szakemberek bevonásával.

Az aktualizálás, módosítás az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény felhatalmazása alapján a település teljes közigazgatási területére vagy annak egyes – legalább telektömb nagyságú - területrészeire terjedhet ki.

A tervezési munkák során feltárára került azt is, hogy az aktualizált szabályozási tervek elfogadásáig mely területek esetében indokolt változtatási tilalom elrendelése a jövőbeni településrendezési feladatok megvalósítása, városképi indokok, továbbá a természeti és környezeti veszélyeztettség megelőzése érdekében.

Alsóörs Község településkép védelmének helyi szabályairól szóló 4/2018. (III.28.) önkormányzati rendet és arculati kézikönyv elfogadásra került. A településképi arculati kézikönyv szemléletformáló célt szolgál és a település teljes közigazgatási területére készül. A kézikönyvben - a településképi követelmények megalapozására - meg kell határozni a település településkaraktert meghatározó településképi jellemzőit, a településképi szempontból egymástól jól elkülönülő településrészeket arculati jellemzőikkel és értékeikkel, a településkép minőségi formálására vonatkozó javaslatokat, valamint a településképhez illeszkedő építészeti elemeket. A kézikönyv a település természeti és épített környezete által meghatározott településképi jellemzők bemutatásának és minőségi formálásának eszköze, továbbá a településképi rendelet szakmai megalapozása érdekében készül.

A HÉSZ. átfogó felülvizsgálata folyamatban van, egyeztetést folytattunk a 2020. szeptember 29-én a vízpart szabályozási tervvel kapcsolatban, ahol a Miniszterelnöki Hivatal és a Lechner Tudásközpont munkatársaival bejártuk és áttekintettük az érintett területeket. A vízparti területek tekintetében lényeges változások várhatóak, mind a jelenlegi Hész. illetve a Vízpart-rehabilitációs tanulmánytervhez képest.

A változtatási tilalom elrendelését az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 20.- 21.§-a teszi lehetővé. Ennek értelmében a helyi építési szabályzat készítésére vonatkozó írásos megállapodás megléte esetén a helyi építési szabályzat készítésének időszakára azok hatálybalépéséig, de legfeljebb három évig az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.

Az Étv. 22. § (1) bekezdése szerint a változtatási tilalom alá eső területen telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

Ez az előírás jelent garanciát arra, hogy a szabályozási tervek elfogadásáig az érintett területeken visszafordíthatatlan folyamatok ne induljanak meg.

„Tilalmak

20. § * (1) * Az érintett területre

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

b) telekalakítási, illetve építési tilalom rendelhető el

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

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

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

(3) * A településrendezési feladatok megvalósulása érdekében az önkormányzati rendelettel elrendelt tilalomról, korlátozásról vagy ezek megszüntetéséről - a változtatási tilalom kivételével - a települési önkormányzat képviselő-testülete (a fővárosban a fővárosi önkormányzat közgyűlése, illetőleg a kerületi önkormányzat képviselő-testülete) a főjegyző, illetőleg a jegyző útján tájékoztatja az érintetteket.

(4) * A természeti és a környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében a telekalakítási vagy építési tilalmat elrendelő határozatot tájékoztatásul az érintett építésügyi hatósággal, és - amennyiben a veszélyeztetettség közigazgatási határon átnyúló - az érintett települési önkormányzattal is közölni kell.

(5) A határozatban meg kell jelölni azt az érdeket, amelynek érvényre juttatását a tilalom szolgálja, továbbá azt, akinek az érdekében a tilalmat elrendelik.

(6) A tilalmat az azt elrendelő megkeresésére - a változtatási tilalom kivételével - az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

(7) * A tilalom nem terjed ki:

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

b) a korábban gyakorolt használat folytatására,

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

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

e) * a honvédelmi és katonai célú területre,

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

21. § * (1) * A helyi építési szabályzat készítésére vonatkozó írásos megállapodás megléte esetén a helyi építési szabályzat készítésének időszakára azok hatálybalépéséig, de legfeljebb három évig az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.

(2) A változtatási tilalom - ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet rövidebb időről nem rendelkezik - három év eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik.

22. § (1) * A változtatási tilalom alá eső területen - a 20. § (7) bekezdésében foglalt esetek kivételével - telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

(2) Az építési tilalom alá eső területen

a) a jövőbeni rendeltetésnek megfelelő terület-előkészítő építési munkák,

b) a bontási munkák,

c) az építészeti örökség védelme, a régészet, illetőleg a környezet- vagy a természetvédelem érdekében szükséges építési munkák,

d) a meglévő építménynek állagmegóvási, valamint a terület jövőbeni rendeltetésének megfelelő átalakításával, korszerűsítésével, bővítésével kapcsolatos építési munkák, továbbá

e) a meglévő lakóépület új, önálló lakást nem eredményező átalakítása, legfeljebb egy alkalommal 25 m²-rel történő bővítése és felújítása,

f) * tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények, építési tevékenységeinek végzése

kivételével más építési munkát végezni nem szabad.

Az Étv. 30.§ (5) bekezdésének értelmében változtatási tilalom elrendelése esetén nem jár kártalanítás, tehát az önkormányzatot költség nem terheli.

„Kártalanítási szabályok

30. § * (1) * Ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat másként állapítja meg (övezeti előírások változása) vagy korlátozza (telekalakítási vagy építési tilalom), és ebből a tulajdonosnak, haszonélvezőnek kára származik, a tulajdonost, haszonélvezőt kártalanítás illeti meg.

(2) * A kártalanítás összege az ingatlanok a korábbi rendeltetése alapján megállapítható régi és az új szabályozás eredményeként megállapítható új forgalmi értéke közötti különbözet.

(3) * Ha az ingatlanhoz fűződő korábbi, a 13. § (1) bekezdése szerinti építési jogok keletkezésétől számított 7 éven belül kerül sor e jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, a tulajdonosnak - kérelmére - a (2) bekezdés szerinti kártalanítás jár. A 7 év eltelte után csak a használat gyakorlásába való beavatkozásért és csak akkor jár kártalanítás, ha a változtatás a korábbi használatot megnehezíti vagy ellehetetleníti. A hét év a korábban hatályba léptetett helyi építési szabályzat, szabályozási terv esetében 2000. március 1-jétől számítandó.

(4) * Ha az ingatlan rendeltetését a helyi építési szabályzat valamely később megvalósítandó - jogszabályban megállapított - olyan közérdekű célban határozza meg, amelynek megvalósítása a tulajdonostól nem várható el, és ez a tulajdonosi és építési jogokat korlátozza, a tulajdonos attól követelheti az ingatlan megvételét, akinek érdekében áll a közérdekű célt szolgáló korlátozás előírása (a továbbiakban: érdekelt). Ha az érdekelt nem állapítható meg, vagy jogutód nélkül megszűnt, a tulajdonos a települési önkormányzattól követelheti az ingatlan megvételét. Ha az ingatlan megvételére vonatkozó megállapodás az erre irányuló kérelemtől számított öt éven belül nem jön létre, a tulajdonos kezdeményezheti a kisajátításról szóló törvény szerinti eljárást.

(5) * Nem jár kártalanítás a természeti veszélyeztetettségéből eredő kár megelőzésére, a tulajdonos érdekeinek védelme céljából elrendelt tilalom, továbbá a 21. § szerinti változtatási tilalom, a 19. § (3) bekezdésében elrendelt tilalom, valamint a szabálytalan építmény, építményrész és használat esetében. Védett terület, építmény vagy egyedi érték védelme érdekében elrendelt tilalom esetén a fizetési kötelezettségre az erre vonatkozó külön jogszabályok az irányadók.

(5a) * Nem jár kártalanítás, ha a 13. § (1) bekezdés szerinti építési jog keletkezését követően nem történt a helyi építési szabályzatnak megfelelő telekalakítás vagy nem kezdődött meg építési tevékenység, és az építési jogot a települési önkormányzat az építési jog keletkezésétől számított 7 évet követően módosítja vagy megszünteti.

(6) * A kártalanítást az köteles megfizetni, akinek az érdekében a korlátozás történt. Ha nem határozzák meg azt, akinek az érdekében a korlátozás történt, a kártalanítási kötelezettség a települési önkormányzatot terheli. A fővárosban a kártalanítás a fővárosi, illetőleg a kerületi önkormányzatot érdekeltségük arányában terheli. Ha az, akinek az érdekében a kártalanítási kötelezettséggel járó előírás szükségessé vált, a tilalom vagy a korlátozás elrendelése után jogutód nélkül megszűnt, és a települési önkormányzat az előírást fenntartja, a kártalanítási kötelezettség szintén az önkormányzatot terheli.

(7) * A kártalanítási igény a vagyoni hátrány keletkezésekor válik esedékessé. Ez az időpont a helyi építési szabályzat, szabályozási terv hatálybalépésének, illetőleg az e törvény 20. § (4) bekezdésében foglaltak szerinti tilalmat, korlátozást elrendelő határozat véglegessé válásának a napja. A kártalanítás a felek megállapodásának tárgya. A főváros esetében a megállapodás megkötésére irányuló kérelmet a fővárosi önkormányzatnak a területileg illetékes kerületi önkormányzathoz, a területileg illetékes kerületi önkormányzatnak a fővárosi önkormányzathoz nyolc napon belül írásban továbbítani kell. Ebben az esetben úgy kell tekinteni, mintha a kérelmező a kérelmét mindkét önkormányzathoz beadta volna. Ha a szerződő felek között - a kérelem benyújtásától számított egy éven belül - nem jön létre megállapodás, akkor kártalanítási eljárást kell lefolytatni, amelyet a fővárosi és megyei kormányhivatal folytat le a kisajátítási kártalanítás szabályai szerint, az e törvényben meghatározott eltérésekkel.

(8) * A kártalanítás tárgyában hozott közigazgatási határozattal szembeni közigazgatási pert a kártalanítás megfizetésére kötelezett ellen is meg kell indítani.

(9) * A tulajdonost, hasznélvezőt a (4) bekezdésben foglalt eljárás lefolytatása esetén megilleti a (7) bekezdés szerinti kártalanítás. A (4) bekezdésben szabályozott ingatlan megvételének követelése a (7) bekezdés szerinti kérelem benyújtásának minősül. Az adásvétellel, kisajátítással történő kártalanítás esetében a vételárba az addig kifizetett kártalanítást be kell számítani.

(10) * A fővárosban a tulajdonos a (4) bekezdés szerinti igényét - választása szerint - a fővárosi vagy kerületi önkormányzatnál terjesztheti elő. A megvétel vagy a kisajátítás tekintetében a (6) és (7) bekezdés fővárosra vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

(11) * A települési (a fővárosban a fővárosi és a kerületi) önkormányzatot kártalanítási kötelezettség nem terheli, amennyiben a településrendezési eszköz (1) bekezdés szerinti előírása területrendezési tárgyú jogszabály települési szintű érvényesítésének közvetlen következménye.

(12) * Ha az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet meteorológiai obszervatórium védőtávolságával összefüggésben építési tilalmat ír elő, és ebből az ingatlan tulajdonosának, hasznélvezőjének kára származik - ide nem értve az (5) bekezdésben foglalt eseteket -, a tulajdonost, a hasznélvezőt kártalanítás illeti meg, amely az állam kötelezettsége. **A fejlesztési területekre vonatkozóan megállapítható, hogy a magas beépítési mutatók intenzív beépítési lehetősége alapvetően változtatná meg a Pelso kempingre kiterjedő terület karakterét, túlépítést és ezzel összefüggésben jelentős környezeti terhelésnövekedést jelentene, ezen túlmenően tovább feszítené a települési infrastruktúra hálózat kereteit. Mindezek alapján fontosnak tartom, hogy a fenti területek beépülése ne a hatályos építési szabályzat, hanem a 2023. májusában megrendelt és előkészítés alatt álló, felülvizsgált építési szabályzat alapján történjen meg, azaz ne folyhassanak olyan építési munkák, melyek az új HÉSZ-ben megfogalmazandó célokat veszélyeztethetik. Minderre tekintettel az érintett, a mellékelt térképvázlaton is ábrázolt területekre változtatási tilalom elrendelésére teszek javaslatot. A változtatási tilalom elrendelése közérdeket szolgál, annak célja a visszafordíthatatlan változások a terület olyan módon történő beépítésének megelőzése, amelyek ellentétesek lehetnek a megalkotandó építési szabályzattal.**

Az előterjesztésben kifejtett indokok alapján kérjük a képviselő-testületet a mellékelt rendelet megalkotására.

Alsóörs Község Önkormányzata Képviselő-testületének /2023. (X.) önkormányzati rendelete a változtatási tilalom elrendeléséről

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

1.§ (1) Alsóörs Község Önkormányzatának Képviselő-testülete változtatási tilalmat rendel el a Helyi Építési Szabályzatról és Szabályozási Tervről szóló 7/2005. (XI.11.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) SZT-4. tervlap I. tömbjére a Rendelet módosításának hatálybalépéséig.

(2) A rendelet hatálya Alsóörs belterület Szt-4 tervlap I. tömbjére terjed ki.

2. § A rendelet kihirdetést követő napon lép hatályba.

Hebling Zsolt
polgármester

Báró Béla
jegyző

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT
a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a szerint

változtatási tilalom elrendeléséről szóló..... /2023. (X....) önkormányzati rendelethez

1. Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai: Az aktualizált szabályozási tervek elfogadásáig indokolt változtatási tilalom elrendelése egyes területekre vonatkozóan a jövőbeni településrendezési feladatok megvalósítása, településképi indokok, továbbá a természeti és környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében. A településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény rendelkezései és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezései alapján időközben elkészült a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet megalkotása, melyek szorosan kapcsolódnak a HÉSZ felülvizsgálathoz is.

2. Környezeti és egészségi következményei: Környezeti hatása a rendelet megalkotásának, hogy a jövőre nézve kialakíthatóak azon építési szabályok, melyek következtében az érintett területeken a környezeti szempontok is megfelelően érvényesülnek. Az új HÉSZ előírások alapján várhatóan rendezettebb képet is mutat majd a település.

3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai: Nem releváns.

4. Megalkotásának szükségessége, a rendeletalkotás elmaradásának várható következményei: A rendeletalkotás jelent garanciát arra, hogy a szabályozási tervek elfogadásáig az érintett területeken visszafordíthatatlan folyamatok ne induljanak meg.

5. Alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek rendelkezésre állnak.

Alsóörs, 2023. 10. 13.

1. melléklet

Szerződés HÉSZ. felülvizsgálatára.