



Alsóörs Község Önkormányzata

8226. Alsóörs, Endrődi Sándor u. 49.
Tel.: (87) 447-192
E. mail: hivatal@alsoors.hu

ELŐTERJESZTÉS

Alsóörs Község Önkormányzata Képviselő-testületének

2021. október 27-ei rendkívüli nyílt ülésére

Előterjesztés tárgya:	Változtatási tilalom elrendeléséről szóló önkormányzati rendelet megalkotásának megvitatása
Előterjesztő megnevezése:	Hebling Zsolt polgármester
Az előterjesztést készítette:	Hebling Zsolt polgármester
Iktatószám:	/2021.
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.

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 feltárássra 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 veszélyeztetettség megelőzése érdekében.

Alsóörs Község településképi 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 megapozására - meg kell határozni a település településkaraktert meghatározó településképi jellemzőit, a településképi szempontból egymástól jól elkülönülő településrészeket arculati jellemzőikkel és értékeikkel, a településképi 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 veszélyeztetettség megelőzése,

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

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

(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 vagyonbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenységre, továbbá

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

e) * a honvédelmi és katonai célú területre,

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

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 ingatlannak 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 állt 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 veszélyeztetettségből 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 érdekelttségük 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, haszonélvezőt 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, haszonélvezőjének kára származik - ide nem értve az (5) bekezdésben foglalt eseteket -, a tulajdonost, a haszonélvezőt kártalanítás illeti meg, amely az állam kötelezettsége.

A fejlesztési területekre vonatkozóan megállapítható, hogy a magas beépítési mutatók intenzív beépítés lehetősége alapvetően változtatná meg a May J. utca, Málnás utca, Lovasi út közötti terület karakterét, (1. melléklet) 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 2018. márciusában 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 szabállyal.

A változtatási tilalom minden esetben a teljes övezetre terjed ki a mellékelt tervlapokon pirossal jelöltük.

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

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

változtatási tilalom elrendeléséről szóló 7/2021. (VI. 14) önkormányzati rendelethez

A tervezett rendelet

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 településképi védelmről 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 megkezdődött a településképi arculati kézikönyv elkészítése 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, 2021. 10. 25.

Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testülete../2021. (XI.) önkormányzati rendelete
változtatási tilalom elrendeléséről

Alsóörs Község Önkormányzata Képviselő-testületének hatáskörében eljáró Alsóörs Község Önkormányzatának polgármestereként a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló [2011. évi CXXVIII. törvény](#) 46 §. (4) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva – tekintettel a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló [478/2020. \(XI.3.\) Korm. rendelet](#)tel elrendelt veszélyhelyzetre –, [az Alaptörvény 32. cikk \(2\) bekezdése](#), az épített környezet alakításáról és védelméről szóló [1997. évi LXXVIII. törvény 20. § \(1\) bekezdés a\) pontjában](#), valamint a [21. § \(1\) bekezdésében](#) kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló [2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § \(1\) bekezdés 1. pontjában](#) meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendelem el:

1. §

(1) A rendelet hatálya Alsóörs

a.) a May János u.-tól nyugatra a Lovasi úttól délre, a Málnás utcától északra eső Lke-6-os és Vk-3 övezeti besorolású területekre terjed ki. Az érintett területeket a rendelet 1 és 2 melléklete tartalmazza.

(2) Az [\(1\) bekezdés](#) hatálya alá eső területen Alsóörs Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatáról és szabályozási tervről szóló 7/2005. (XI.11.) rendeletének (a továbbiakban: HÉSZ) az e területekre vonatkozó módosításáig, de legfeljebb az e rendelet hatályba lépésétől számított három évig változtatási tilalmat rendel el.

2. §

E rendelet 2021. november 02-án lép hatályba, a folyamatban levő, el nem bírált ügyekre is kiterjed és a HÉSZ e területekre vonatkozó módosításának hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti.

1 melléklet a változtatási tilalom elrendeléséről szóló/2021. (XI.) önkormányzati rendelethez



7. MELLÉKLET A 7/2005. (XI. 11.) ÖNK. RENDELETHEZ - SZT-2 - ALSÓÖRS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE (M=1:2000)

2015

2 melléklet a változtatási tilalom elrendeléséről szóló ./2021. (XI.) önkormányzati rendelethez



7. MELLÉKLET A 7/2005. (XI. 11.) ÖNK. RENDELETHEZ - SZT-2 - ALSÓÖRS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE (M=1:2000)

2015.

JELMAGYARAZAT	
	VÁLTOZTATÁSI TILALOMMAL ÉRINTETT TERÜLET