

Gödöllő Város Polgármestere

E l ő t e r j e s z t é s

a Képviselő-testület 2019. november 21-i ülésére

Tárgy: Javaslat változtatási tilalom elrendelésére

Előterjesztő: Dr. Gémesi György polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Kapcsolódva a 'Javaslat Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018. (XII.14.) önkormányzati rendelet (GÉSZ) Csanak városrész egy meghatározott terület-egységére vonatkozó módosítási eljárásának megindítására' című, ugyanezen képviselő-testületi ülésre készített előterjesztéshez, és az annak során meghozott határozathoz, jelen előterjesztés a Csanakért Egyesület 2019. október 3-án kelt levelében kért változtatási tilalom elrendeléséről szól.

Az Egyesület 2019. október 3-án kelt levelében az érintett területre vonatkozó helyi építési szabályzat módosításának megindítása mellett kérte, hogy a megindított módosítási eljárás idejére a Képviselő-testület rendeljen el az érintett területre változtatási tilalmat annak érdekében, hogy a több hónapig tartó módosítási folyamat időtartama alatt az érintett területek hasznosítása a módosítás céljaival ellentétes tartalommal ne tudjon megtörténni.

A változtatási tilalommal kapcsolatban a vonatkozó jogszabály – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) – az alábbiakat rögzíti:

20. § (1) *Az érintett területre*

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

...

(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.

...

(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.

...

30. § ...

(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.

Az Egyesület javaslatával érintett, építési övezetbe sorolt ingatlanok közül a **8000/156 és 8000/157 hrsz.-ú ingatlanok**on egyszerű bejelentés alapján 3 lakásos lakóépületek építése zajlik, míg a **8000/161 hrsz.-ú ingatlanra** építési engedélyezési eljárás van folyamatban 4 lakásos lakóépületre. Ezen telkek esetében a változtatási tilalom elrendelése – tekintettel az Étv. 20.§ (7) bekezdésében foglaltakra – nem befolyásolja a megkezdett beruházásokat.

A **8000/154, 8000/148 és 8000/159 hrsz.-ú ingatlanok** esetében indokolt a változtatási tilalom elrendelése a jövőbeni településrendezési feladatok és a településképi szempontok érvényesítése érdekében. A változtatási tilalom célja, hogy a GÉSZ tárgyi módosításának hatálybalépéséig ne történjen olyan változás (beépítés), amely akadályozza vagy ellehetetleníti a GÉSZ módosítás végrehajtását.

Az Étv. 22.§ (1) bekezdés alapján a változtatási tilalom alá eső területen gyakorlatilag semmilyen értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad, ezért a tilalmat a lehető legszükségesebb területre kell meghatározni.

Fentiek alapján a GÉSZ tárgyi módosításának hatálybalépéséig az Országalma utca – Palást utca – (8000/21) hrsz.-ú közút – Kard utca által határolt területen belül a Vt-10, Vt-11 és Vt-12 építési övezetek területére javasolt a változtatási tilalom elrendelése. Az érintett ingatlanok:

Az Étv. 21.§ (1) bekezdése alapján a változtatási tilalom elrendelésének formai feltétele a helyi építési szabályzat készítésére vonatkozó írásos megállapodás megléte.

Az Étv. 16/A.§ (1) bekezdése előírja, hogy a településrendezési eszközt és annak módosítását a települési önkormányzat maga készíti el, vagy településrendezési szerződés alapján készítteti el.

Tekintettel arra, hogy a városi főépítész rendelkezik településrendezői kamarai jogosultsággal és munkakörében szerepel a településrendezés is, költséghatékonysági szempontok alapján javasolt vele elkészíttetni a helyi építési szabályzat módosításához szükséges szakmai dokumentációkat.

A főépítész munkaköri leírása, illetve számára célfeladat kijelölése tekinthető az Étv. 21.§ (1) bekezdésben meghatározott írásos megállapodásnak.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (Jat.) 17.§ (1) bekezdése alapján a jogszabály előkészítőjének – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével fel kell mérnie a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell.

A Jat. 17.§ (2) bekezdése meghatározza, hogy a hatásvizsgálat során vizsgálni kell

- a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen
 - aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,
 - ab) környezeti és egészségi következményeit,
 - ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint
- b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és
- c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket.

A változtatási tilalom elrendeléséről szóló önkormányzati rendelet tervezetének előzetes hatásvizsgálata:

- a) A rendelettervezetnek jelentős (társadalmi, gazdasági, költségvetési és adminisztratív terheket befolyásoló) hatásai, továbbá (környezeti és egészségi) következményei nincsenek.

Az Étv. 22.§ (1) bekezdés alapján a változtatási tilalom alá eső területen értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad, ezért a tilalommal érintett terület a lehető legkisebb (legszükségesebb) méretre lett meghatározva.

Az Étv. 30.§ (5) bekezdése alapján nem jár kártalanítás a változtatási tilalom elrendelése esetén az érintett ingatlannal rendelkezni jogosultaknak.

Az Étv. 20.§ (3) bekezdésének megfelelően a változtatási tilalom elrendeléséről külön nem kell tájékoztatni az érintetteket, ezzel együtt – mivel viszonylag kevés tulajdonost érint – javasolt az értesítés, mely jelentős adminisztratív és költségteherrel nem jár.

- b) A rendelettervezet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

Amennyiben a változtatási tilalom nem kerül elrendelésre, a helyi építési szabályzat módosításának hatálybalépéséig a hatályos előírások alapján megépíthetők azok az épületek, melyek ellehetetlenítik a módosítással elérendő cél, azaz a környező lakóépülethez igazodó léptékű épületek megvalósítását.

- c) A rendelettervezet alkalmazásához nem szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltétel.

Tisztelt Képviselő-testület!

Városunkban kiemelten fontos, hogy az építési beruházások a környezetbe harmonikusan illeszkedve, minőségi, értékteremtő, és az érintett lakóközösség által elfogadható módon készüljenek el, tovább emelve ezzel Gödöllő presztízsét.

Kérem ezért, hogy méltányolva az érintett lakóközösség érdekeit képviselő Egyesület kérését, az előterjesztés megvitatása után támogassák és fogadják el a rendelet-tervezetet!

Gödöllő, 2019. november „15”.



Dr. Gémesi György

**Gödöllő Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2019. (...) önkormányzati rendelete
változtatási tilalom elrendeléséről**

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

1. §

A rendelet hatálya Gödöllő, Országalma utca – Palást utca – (8000/21) hrsz.-ú közút – Kard utca – Érsek utca – Babati utca által határolt területen belül a Vt-10, Vt-11 és Vt-12 építési övezetek területére terjed ki.

2. §

Gödöllő Város Önkormányzata a településrendezési feladatainak végrehajthatósága érdekében az 1.§-ban meghatározott területre a helyi építési szabályzat önkormányzati határozattal elindított módosítása elkészítésének időszakára, a módosítás hatálybalépéséig változtatási tilalmat rendel el.

3. §

Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Gödöllő, 2019. november „ „

Dr. Gémesi György
polgármester

Dr. Kiss Árpád
jegyző