

Isaszeg Város Polgármestere
Isaszeg

E L Ő T E R J E S Z T É S

a Képviselő-testület 2024. április 19-i a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatának 9. § (12) bekezdése alapján telefonon összehívott rendkívüli ülésére

Tárgy: Javaslat Isaszeg folyamatban lévő településtervével kapcsolatosan a város egyes területeire vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről szóló rendelet megalkotására.

Készítette:  Padányi József műszaki és beruházási osztályvezető

Egyeztetve:  Mészáros Edit gazdálkodási osztályvezető


Kovács Beáta főépítész

Ellenőrizte:  Pisiák Zsuzsanna igazgatási osztályvezető

Látta:  Tóthné Pervai Katalin jegyző

Tárgyalja: Pénzügyi, Jogi, Városfejlesztési Bizottság

Az előterjesztést **nyílt** ülésen lehet tárgyalni.
A határozati javaslat elfogadásához **minősített** szavazattöbbség szükséges

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2024. április 19-i a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatának 9. § (12) bekezdése alapján telefonon összehívott rendkívüli ülésére

Tárgy: Javaslat Isaszeg folyamatban lévő településtervével kapcsolatosan a város egyes területeire vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről szóló rendelet megalkotására.

Tisztelt Képviselő-testület!

Isaszeg Város folyamatban lévő településtervével kapcsolatosan 2024. április 11-én az új városi főépítész bevonásával a Képviselő-testület tagjai részére tájékoztató fórum került megtartásra

A tájékoztatón a főépítész ismertette a tervek jelenlegi készültségi fokát, ismertette, hogy a képviselő testület elé mi okból vált szükségessé előterjeszteni a 2024. március 21-i ülésre a településtervvel kapcsolatos korábbi döntések pontosított megfogalmazását.

A tájékoztatón elhangzott a megjelent képviselők részéről a tervezett új fejlesztési területekkel kapcsolatosan, figyelemmel arra hogy a településtervben történt döntések következményei a közeli önkormányzati választások miatt áthúzódnak a következő, megalakuló Képviselő-testület működésének időszakára, célszerű a megalakuló új Képviselő-testület számára átmeneti időszakot biztosítani a várhatóan a jelenlegi képviselő-testületi ciklus alatt jóváhagyásra kerülő Településterv fejlesztéseket érintő átgondolására. Ez két lépésben történhet meg, változtatási tilalom elrendelése a településterv és Helyi Építési Szabályzat hatálybalépésig, majd a hatálybalépéssel egyidejűleg a településterv tartalmának felülvizsgálatáig. Ebből az okból történt javaslattétel arra vonatkozóan, hogy a készülő Településterv egyes stratégiai jelentőségű települési területekre vonatkozóan kerüljön változtatási tilalom elrendelésre.

A változtatási tilalommal érintett területek az alábbiak:

- 0145/56 és 0145/57 hrsz. (Dobó utca végénél lévő mezőgardasági terület), településterv szerint tervezett lakóterület,

- 105 és 106 hrsz. (Buda utca végén) Má besorolási területből településterv szerinti lakóterület,
- 0135/16-66 hrsz (Paphegyi kisparcellák) Má-t1 besorolású területből településterv szerint tervezett üdülőterület,
- 04/7 hrsz (Kodály Zoltán utca melletti) Má-t1 besorolású területből településterv szerint tervezett lakóterület.

További területek, melyekre a változtatási tilalom kiterjesztése került javaslatra:

- a 4015/1 és 4015/2 hrsz területek, melyek belterületi ingatlanok, amelyek a 2010. évi településszerkezeti terv készítése során lakóterületi besorolást kaptak (SZT-3 jelű szabályozási terv), azonban az ingatlan tulajdonosa a művelési ág megváltoztatása és a telekalakítások vonatkozásában változtatásokat nem eszközölt ez ideig (Prompt-H tulajdonában lévő területek).
- a 017/8 és 017/9 hrsz magántulajdonban lévő területek, amelyek külterületi ingatlanok és a 2010. évi településszerkezeti terv készítése során lakóterületi besorolást kaptak (SZT-3 jelű szabályozási terv), a belterületbe vonásra és a művelési ág megváltoztatása tekintetében a tulajdonosok nem intézkedtek ez ideig.

A változtatási tilalom elrendelését az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Étv.) 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.

A tilalom törvényben előírt feltételei fennállnak, az érintett területek tekintetében a településterv elkészítésére tervezési szerződéssel rendelkezünk.

Az Étv. 22. § (1) bekezdésének értelmében a változtatási tilalom alá eső területen - a törvényben meghatározott 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. A tilalom elrendelése garanciát jelent arra, hogy az építési szabályzat elfogadásáig visszafordíthatatlan folyamatok ne induljanak meg, ne történjenek.

A változtatási tilalom csak a feltétlenül szükséges ideig, legfeljebb a készítés alatt lévő településterv, ezen belül is a helyi építési szabályzat hatályba lépéséig maradhat hatályban. Amennyiben a változtatási tilalom elrendelése a helyi építési szabályzat hatályba lépésével egy időben is indokolt lesz,

annyiban az Étv.-ben foglalt feltételek szerint a változtatási tilalom ismételen elrendelhető, ez esetben is az Étv. szerint a tilalom a településterv-újabb, módosult fejlesztési terv alapján készülő helyi építési szabályzat módosításának hatálybalépésig, de legfeljebb 3 évig áll fenn, utána a törvény erejénél fogva automatikusan megszűnik.

A tervezett jogszabály hatásai:

1. A várható társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások:

A változtatási tilalom elrendelésével, annak hatályban tartásáig, a megnevezett területeken sem építési, telekalakítási tevékenység, sem művelési ág megváltoztatására nem nyílik lehetőség. Gazdasági és költségvetési kihatása, hogy az ingatlan tulajdonosok a változtatási tilalom hatálya alatt az ingatlannal kapcsolatos jogait (kivéve az elidegenítés) nem gyakorolhatják, vagyis az Étv. 22. § (1)- bekezdése alapján, a változtatási tilalom alá eső területen – az Étv. 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. A várható környezeti és egészségi következmények:

Nincsenek.

3. A jogszabály-tervezet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

Nincs jelentős hatása.

4. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A változtatási tilalom szükségessége: a Településterv tartalmát tekintve az új Képviselő-testületnek lehetősége lesz a tervben szereplő fejlesztési elképzelések átgondolására.

A jogalkotás elmaradásának várható következményei: az új Képviselő-testület akaratával ellentétes építési tevékenységek kezdődhetnek meg.

5. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

Nem jelent többletet.

Fentiek alapján az alábbi rendeletalkotási javaslatot terjesztem a Képviselő-testület elé.

...../2024. (IV.19.) önkormányzati rendeletalkotási javaslat:

Isaszeg Város Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja a/2024.(IV.19.) változtatási tilalomról szóló önkormányzati rendeletét a csatolt rendelettervezet szerint.

Isaszeg, 2024. április 17.


Hatvani Miklós
polgármester



Isaszeg Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2024.(IV. 19.) önkormányzati rendelete

A helyi építési szabályzat készítésének időszakára szóló, stratégiai jelentőségű területekre vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről

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

1. §

(1) A rendelet hatálya - a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - kiterjed azon településfejlesztési szempontból stratégiai jelentőségű ingatlanokra, melyek Isaszeg Város Önkormányzat Képviselő-testülete által 241/2023.(XII.21.) Kt. határozatával jóváhagyott Isaszeg Város Településfejlesztési Terve (ITTS) szerint a felsorolás szerinti fejlesztési területként kerültek megjelölésre.

- a) 0145/56 és 0145/57 helyrajzi számú ingatlanok,
- b) 105 és 106 helyrajzi számú ingatlanok
- c) 0135/16-tól a 0135/66-ig terjedő helyrajzi számmal rendelkező ingatlanok,
- d) 04/7 helyrajzi számú ingatlan,
- e) 4015/1 és 4015/2 helyrajzi számú ingatlanok,
- f) 017/8 és 017/9 helyrajzi számú ingatlanok.

(2) A rendelet hatálya nem terjed ki az (1) a) - f) pont szerinti területeken elhelyezkedő azon ingatlanokra, amelyek esetében a hatályban lévő HÉSZ előírásainak megfelelő hatósági eljárás van folyamatban e rendelet hatálybalépésekor.

2. §

Isaszeg Város településrendezési feladatainak megvalósítása érdekében a rendelet hatálya alá tartozó ingatlanok területére változtatási tilalmat rendel el a 35/2022.(II.24.) Kt. határozattal megindított, Isaszeg Város közigazgatási területére vonatkozó településtervezési és Isaszeg Város Helyi Építési Szabályzatról szóló új önkormányzati rendelet hatálybalépésének napjáig, de legfeljebb jelen rendelet hatálybalépéstől számított három évig.

3. §

Ez a rendelet 2024. április 20-án lép hatályba, és Isaszeg Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet hatálybalépése napján, de legkésőbb 2027. április 20-án hatályát veszti.

Tóthné Pervai Katalin
jegyző

Hatvani Miklós
polgármester