

ELŐTERJESZTÉS

a Szentendrei Építési Szabályzatának (SZÉSZ) 1. mellékletét képező szabályozási tervlapokon és fedvényterveken szereplő szabályozási vonalak felülvizsgálatáról (Készült: a Képviselő-testület 2023. december 13-i ülésére)

Tisztelt Képviselő-testület!

Vezetői összefoglaló:

Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: SZÉSZ) 1. számú mellékletét képezik a szabályozási tervlapok és a fedvénytervek, melyek szabályozási vonalakat is tartalmaznak. Ezek többnyire a tervezett útnyitásokat, útszélesítéseket jelölik.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 60.§ (15) bekezdése előírja a kiszolgáló utak megvalósítását biztosító szabályozási vonalak felülvizsgálatát 2024. január 1-ig.

Jelen előterjesztés e felülvizsgálat elvégzéséről szól.

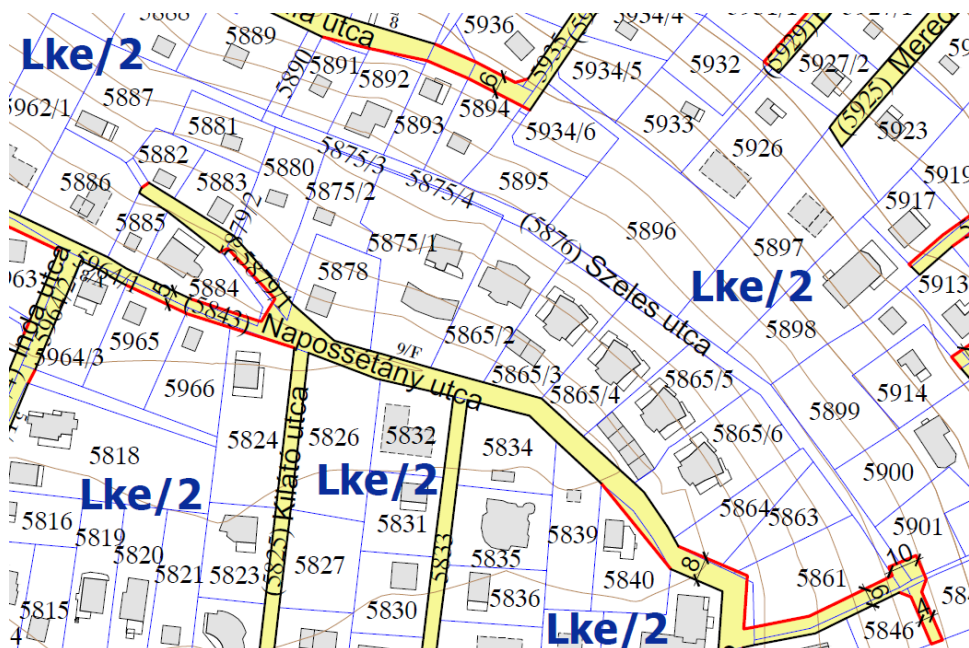
A döntés költségvetési kihatása:

A döntésnek a költségvetésre nincs hatása.

Részletes kifejtés:

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2017-ben alkotta meg a SZÉSZ-t, melyet azóta többször is módosítottak. A SZÉSZ 1. számú mellékletét képezik az SZT-0-tól SZT-8-ig jelű szabályozási tervlapok, valamint az azóta elfogadott SZÉSZ módosításokkal beillesztett 5 db ún. fedvényterv.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) fogalommagyarázata szerint a „szabályozási vonal: a közterületet és az egyéb nem közterületet elválasztó meglévő, valamint a szabályozási terven meghatározott tervezett közterületi telekhatár”. A rajzi mellékletben a szabályozási vonalak (vastag piros vonal) jelzik a közterületek és a magánterületek közötti határvonalak tervezett változásait, így például a közutak későbbi kiszabályozását vagy szélesítését, vagy éppen ellenkezőleg: a közterületből értékesíthető területeket.



legalább hétévente felül kell vizsgálnia a szabályozási elemet, és annak újabb legfeljebb hét évvel történő meghosszabbítására csak a közérdekű elrendelési indok fennállása esetében van lehetőség. Amennyiben a közérdekűség már nem áll fenn, a települési önkormányzatnak gondoskodnia kell a szabályozási vonalnak a helyi építési szabályzatból, valamint az azzal összefüggő korlátozás vagy tilalom ingatlan-nyilvántartásból való törléséről, valamint a szabályozási elemhez kapcsolódó építési jogok és követelmények módosításáról. Így szükséges eljárni abban az esetben is, ha az útszélesítéshez szükséges területsáv külön helyrajzi számú ingatlanként már megjelent, azonban a kártalanításra még nem került sor és a közérdekűség már nem áll fenn.

60. § (15) E törvénynek a településtervezéssel összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2021. évi XXXIX. törvénnyel (a továbbiakban Módtv.) megállapított 27. § (2) bekezdését a 2021. július 1-jét megelőzően elrendelt szabályozási vonalnál is alkalmazni kell azzal, hogy **a szabályozási vonal felülvizsgálatát az első 7 éves felülvizsgálati kötelezettséget megelőzően 2024. január 1-ig el kell végezni.**”

Fenti rendelkezések értelmében a felülvizsgálat nélkül 2024. január 1-től sem az egyszerű bejelentések, sem az építési engedélyezési, sem a telekalakítási eljárásokban a kiszolgáló utak megvalósítását szolgáló szabályozási vonalakat nem kellene figyelembe venni. Fontos kiemelni, hogy a gyűjtőutak megvalósítását szolgáló szabályozási vonalakra a felülvizsgálati kötelezettség nem terjed ki, azok ettől függetlenül változatlanul érvényben maradnak.

A SZÉSZ 2017-es hatályba lépése óta néhány esetben az érintett ingatlantulajdonosok kifogásolták az ingatlanukat érintő szabályozási vonalat.

A SZÉSZ készítése során 2016-ban a közterületek kialakításával, azok elvárt minimális szélességével kapcsolatban az érintett szervekkel (közútkezelők, katasztrófavédelem, rendőrség) külön egyeztetést tartottak, amelynek eredményeképpen az érintett szervek kifejezett kérésére -figyelembe véve az ellátásbiztonságot, mint közérdeket- alakultak ki a szabályozási tervlapokon szabályozási vonalakkal is jelölt tervezett útszélesítések. E közérdek nyilvánvalóan jelenleg is fennáll.

A Módtv. a településrendezési tervek fajtáit is megváltoztatta és előírta, hogy 2027. július 1-ig kell elkészítenünk és hatályba léptetnünk a jelenleg hatályos TSZT-t és SZÉSZ-t felváltó új településfejlesztési tervünket és településrendezési tervünket. Ennek során lesz lehetőség e kérdéseket az érintett szervekkel újratárgyalni, és a szabályozási vonalakat átgondolni, illetve a beérkezett lakossági panaszok is ennek keretében lesznek kezelhetőek.

Fontos megemlíteni, hogy jelenleg folyik az új építészeti törvény parlamenti vitája, melynek hatályba lépése 2024. tavaszára várható, és ami majd hatályon kívül helyezi az Étv.-t. Az új építészeti törvény tervezete már nem tartalmazza a szabályozási vonalak első felülvizsgálatára vonatkozó, pontos dátumot kijelölő kötelezettséget, csak a 7 éves általános felülvizsgálatot említi, hiszen 2027-re egyébként is ezt minden településnek meg kell tennie az új településtervek elkészítésének keretében.

Szentendre Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2016 (IX.13.) Önk. sz. rendelet 3/a sz. melléklet a Pénzügyi és Ellenőrző Bizottság feladatkörének 3. pontjában, a 3/b sz. melléklet a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság feladatkörének 1. pontjában foglaltak alapján kérem, hogy a Bizottságok az előterjesztést tárgyalják meg.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg, és a határozati javaslatot fogadja el.

Határozati javaslat

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendeletének (SZÉSZ) 1. mellékletét képező szabályozási tervlapokon és fedvényterveken szereplő, a kiszolgáló utak megvalósítását biztosító szabályozási vonalak felülvizsgálatát elvégezte, melyet követően úgy dönt, hogy

1. továbbra is fennáll a szabályozási vonalak elrendelését megalapozó közérdekű indok, ezért a kiszolgáló utak megvalósítását biztosító szabályozási vonalakat változatlan formában fenntartja, azokon nem változtat.
2. a szabályozási vonalakra vonatkozóan beérkezett észrevételeket a 2027. június 30-ig elkészítendő új településterv készítése során fogja kezelni.

Felelős: Polgármester

Határidő: 1. pont: azonnal

2. pont: 2027. június 30.

A végrehajtásáért közvetlenül felelős: Főépítési Kabinet

Szentendre, 2023. december 1.

Fülöp Zsolt
polgármester

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.

Szentendre, 2023. december 1.

dr. Schramm Gábor
jegyző

Jelen döntésnek nincs hatása az Önkormányzat 2023. évi költségvetésére.

Szentendre, 2023. december 1.

Novák Andrea
pénzügyi irodavezető

Előkészítette:

Kiss Gabriella
főépítész

Ellenőrizte:

dr. Bartha Enikő
aljegyző