

ELŐTERJESZTÉS

a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 25/2021. (VI.18.) önkormányzati rendelet módosításáról

(Készült: a Képviselő-testület 2022. december 14-i rendkívüli ülésére)

Tisztelt Képviselő-testület!

Vezetői összefoglaló:

A Képviselő-testület a 25/2021. (VI. 18.) önkormányzati rendeletével változtatási tilalmat rendelt el a város egyes területeire Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII. 31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZÉSZ) módosításának időtartamára. A változtatási tilalom elrendelésének célja az volt, hogy a lakásépítési volument minél előbb visszafogjuk, ezért a tervezett jövőbeni szabályozás céljával összhangban jellemzően azon ingatlanokra vonatkozik, amelyekre 2 vagy több lakás, illetve üdülő lenne építhető.

Annak érdekében, hogy nagyobb telkek esetében is az egységesebb lakás- és üdülőépítést a szükségesnél nagyobb mértékben ne gátoljuk, a családok életét minél kevésbé nehezítsük meg, lehetőséget kívántunk teremteni arra, hogy amennyiben ténylegesen a SZÉSZ-ben jelenleg megengedettnél kevesebb számú rendeltetési egységet kívánnak építeni, úgy az Önkormányzattal kötött megállapodás alapján legyen lehetőség az ingatlanra vonatkozó változtatási tilalom feloldására.

Pénzügyi kihatás: A döntésnek a költségvetésre nincs hatása.

Részletes kifejtés:

Annak érdekében, hogy a SZÉSZ módosítás megalkotása előtt a város terhelése ne nőjön tovább és az épített környezet a folyamatban lévő szabályozás előkészítése során kitűzött célokkal ellentétesen ne változzon, továbbá már ne épülhessenek olyan épületek, mely az új szabályozás célját ellehetetlenítenék (pld. ikerházak), a SZÉSZ módosítás készítésének időtartamára, annak hatályba lépéséig a 25/2021 (VI. 18.) önkormányzati rendeletével változtatási tilalmat rendelt el a Képviselő-testület.

Az Étv. alábbi rendelkezései meghatározzák, hogy a változtatási tilalom hatálya alatt milyen építési tevékenységet lehet, illetve nem lehet végezni:

„20. § (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.

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.”

Sajnos az önkormányzatnak nincs lehetősége arra, hogy ezeken módosítson, és úgy rendelje el a változtatási tilalmat, hogy a végezhető építési tevékenységek között szelektáljon (pld. 1 lakásos lakóépületek továbbra is építhetőek legyenek).

Annak érdekében, hogy nagyobb telkek esetében is az egységesebb lakás- és üdülőépítést a szükségesnél nagyobb mértékben ne gátoljuk, a családok életét minél kevésbé nehezítsük meg, lehetőséget kívántunk teremteni arra, hogy amennyiben ténylegesen a SZÉSZ-ben jelenleg megengedettnél kevesebb számú rendeltetési egységet kívánnak építeni, vagy a SZÉSZ jövőbeli tervezett szabályozásával összhangban lévő építési tevékenységet kívánnak végezni, úgy az Önkormányzattal kötött megállapodás alapján legyen lehetőség az ingatlanra vonatkozó változtatási tilalom feloldására.

Bár nem megszokott, de az ingatlan-nyilvántartási jogszabályok lehetőséget adnak arra, hogy megállapodás alapján ún. „szerződésen alapuló rendelkezési jogot korlátozó tilalmat” jegyezzenek fel az ingatlanok tulajdoni lapjára, mely mindenki számára jelzi azt a tulajdonos által vállalt korlátozást, hogy csak egy rendeltetési egységet tartalmazó épületet építhet a telkére. Ilyen tartalmú megállapodást készítettünk elő, és megküldtük azon ingatlan tulajdonosoknak, akik korábban jelezték, hogy

számukra gondot okoz a változtatási tilalom hatályba lépése. A Képviselő-testület 2021. novembere óta már több esetben lefolytattuk az eljárást és a korlátozást a Földhivatal be is jegyezte, vagy a legutóbbi esetekben még folyamatban van.

Az azóta eltelt időszakban újabb négy esetben (1129 hrsz, 1134/1 hrsz, 6790 és 6791/2 hrsz, valamint a 11222/1 hrsz) sikerült az ingatlanok tulajdonosaival a szerződés szövegét egyeztetni és azt ügyvéd előtt aláírni. Ezek a szerződések az előterjesztés és a határozati javaslat 1. 2. 3. és 4. mellékletei. A szerződésben a vállalt korlátozás megsértésének esetére 10 M Ft kötbér megfizetését kötöttük ki.

Azon ingatlanok, amelyek tulajdonosai ezen megállapodás aláírását vállalták, a változtatási tilalom hatálya alól kivethetők. Ezt tartalmazza az előterjesztés 5. melléklete szerinti rendelet módosítás tervezete.

A szerződés alapján vállalt és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, a rendeltetési egységek számára vonatkozó korlátozás a módosított SZÉSZ hatályba lépése után is fennmaradhat, így a város lakosságának, a közösség egészének érdekeit szem előtt tartva hosszútávú, a hatályos építésügyi jogszabályoktól, azok magasabb rendű jogszabályokban előírt alkalmazási előírásaitól független korlátozást jelent. Ennek törlése az önkormányzat hozzájárulásával történhet, mely nyilvánvalóan abban az esetben lehetséges, ha a későbbi építési szabályozás megengedőbbé válna, melyre jelenlegi ismereteink szerint igen kicsi az esély.

Az ingatlantulajdonosok már aláírták a megállapodásokat, míg Polgármester úr a határozati javaslat elfogadása esetén írhatja azt alá. Erre előzetesen azért volt szükség, hogy a képviselő-testület már a tulajdonosok kötelezettségvállalásának birtokában alkothassa meg azt a rendeletet, mely ezeket az ingatlanokat kiveszi a változtatási tilalom hatálya alól. Ellenkező esetben előfordulhatott volna, hogy a változtatási tilalom módosításáról szóló rendelet kihirdetésre kerül és hatályba lép úgy, hogy a tulajdonosok utóbb mégsem írják alá ezt a megállapodást, nem vállalják ezt a kötelezettséget, ellenben a jelenlegi SZÉSZ-nek megfelelő 2 lakást vagy üdülőt felépíthetnének – visszaélve a megteremtett lehetőséggel.

Fenti ingatlanokon kívül a 2818 hrsz-ú ingatlan résztulajdonosai is kérték a változtatási tilalom alóli mentesítésüket. Ezen az ingatlanon évtizedek óta egy engedéllyel épült ikerház áll, melyben már jelenleg is 2 lakás található. Az egyik lakást szeretnék bővíteni annak a résznek a tulajdonosai. A bővítés révén új lakás nem jön létre (a SZÉSZ szerint nem is jöhet). A terveket bemutatták, a Főépítési Kabinet által kért módosításokat végrehajtották. Ebben az esetben azonban a megszokott szerződés megkötése indokolatlan, hiszen már jelenleg is 2 lakás van az ingatlanon, ennél többet pedig sem a jelenlegi, sem a jövőbeli SZÉSZ nem enged létesíteni. Ezért ennek a teleknek a kivonását is javasoljuk a változtatási tilalom hatálya alól.

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXII. törvény (továbbiakban: Jat.) 17. §-a alapján a jogszabály előkészítője előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell.

A tervezett jogszabály hatásai:

1. A várható társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások:

Nincs jelentős hatása.

2. A várható környezeti és egészségi következmények:

Nincs jelentős hatása.

3. A jogszabály-tervezet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

Nincs jelentős hatása.

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

A változtatási tilalom megszüntetése a tervezett jövőbeli építési szabályozással összhangban van, így annak további fenntartása indokolatlan lenne. Az ingatlan tulajdonosok megvalósíthatják építési szándékukat.

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

Nem jelent többletet az eddigiekhez képest.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

Az 1. §-hoz

Ez a § a rendelet területi hatályának módosítását tartalmazza.

A 2. §-hoz

Hatálybalépést szabályozó rendelkezés.

Mellékletek:

1. Megállapodás a Szentendre belterület 1129 hrsz-ú ingatlan tulajdonosával
2. Megállapodás a Szentendre belterület 1134/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosával

3. Megállapodás a Szentendre belterület 6790 és 6791/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonosával
4. Megállapodás a Szentendre belterület 11222/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosával
5. Rendelet-tervezet

Szentendre Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2016 (IX.13.) önkormányzati 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, valamint a rendelet-tervezetet fogadja el.

Határozati javaslat

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a szerződésen alapuló rendelkezési jogot korlátozó tilalmat megállapító megállapodást a Szentendre 1129 hrsz-ú, a Szentendre 1134/1 hrsz-ú, a Szentendre 6790 és 6791/2 hrsz-ú és a Szentendre 11222/1 hrsz-ú ingatlanok tekintetében a határozat 1. 2. 3. és 4. melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja és annak aláírására felhatalmazza a polgármestert.

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

A végrehajtásáért közvetlenül felelős: Főépítési Kabinet

Szentendre, 2022. december 6.

Fülöp Zsolt
polgármester

Az előterjesztés, a határozati javaslat és a rendelet-tervezet törvényességi szempontból megfelel.

Szentendre, 2022. december 6.

dr. Schramm Gábor
jegyző

A döntés a költségvetésre nincs hatással.

Szentendre, 2022. december 6.

Novák Andrea
pénzügyi irodavezető

Előkészítette:

Fiala Balázs
főépítési koordinátor

Ellenőrizte:

Kiss Gabriella
főépítész