

## **ELŐTERJESZTÉS**

### **a változtatási tilalom elrendeléséről szóló önkormányzati rendelet módosításáról**

(Készült: a Képviselő-testület 2022. július 18-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.

Az előterjesztés az alábbi 2 eset megoldásáról szól:

1. 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.
2. A változtatási tilalom hatálya alatt -néhány kivételtől eltekintve- építési tevékenységet végezni és telket alakítani sem lehet. Ez utóbbi okozott problémát a 10208 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítése során is. Ebben az esetben is a telekre történő ún. „szerződésen alapuló rendelkezési jogot korlátozó tilalom” alapítása lehet a megoldás. Ezzel a pályázati felhívásban is már említett, a SZÉSZ módosítása során várható rendeltetési egységek számának korlátozása is érvényesíthető lesz a telek értékesítése után is.

**Pénzügyi kihatás:** A döntésnek a költségvetésre nincs hatása, az önkormányzati tulajdonú ingatlant érintő ügyvédi munkadíjra a költségvetésben rendelkezésre áll a fedezet.

#### **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.**”

#### **1. Szentendre, Kun u. 1. 1093 hrsz**

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 építhetők 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, 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 ingatlan (1093 hrsz) tulajdonosával sikerült a szerződés szövegét egyeztetni és azt ügyvéd előtt aláírni. Ez a szerződés az előterjesztés és a határozati javaslat 1. melléklete. A szerződésben a vállalt korlátozás megsértésének esetére 10 M Ft kötbér megfizetését kötöttük ki.

Azon ingatlan, amely tulajdonos ezen megállapodás aláírását vállalta, a változtatási tilalom hatálya alól kivehető. Ezt tartalmazza az előterjesztés 4. 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 ingatlan tulajdonosa már aláírta a megállapodást, míg Polgármester úr a határozati javaslat elfogadása esetén írhatja azt alá. Erre előzetesen azért volt szükség, hogy a képviselő-testület már a tulajdonos 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 tulajdonos utóbb mégsem írja alá ezt a megállapodást, nem vállalják ezt a kötelezettséget, ellenben a jelenlegi SZÉSZ-nek megfelelő 2 lakást vagy üdülőt felépíthetné – visszaélve a megteremtett lehetőséggel.

## 2. Szentendre, Borsika u. 10208 hrsz

A Kaptató és a Borsika utcák sarkán található 10208 hrsz-ú ingatlan pályázaton történő értékesítéséről döntött Szentendre Város Önkormányzat Pénzügyi és Ellenőrző Bizottsága (PEB) a 94/2021. (XII.14.) számú határozatában. A pályázati felhívásban szerepeltettük a változtatási tilalomra, valamint a SZÉSZ várható módosítására és a jelenleg építhető 2 rendeltetési egység várható korlátozására való figyelemztetést:

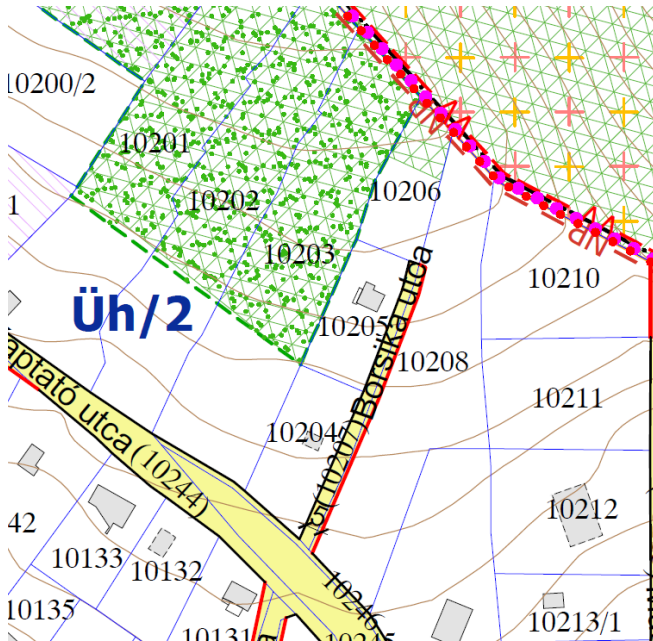
A 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott, többször módosított Szentendre Építési Szabályzata (a továbbiakban: SZÉSZ) alapján a 10208 hrsz-ú ingatlanból út céljára 137 m<sup>2</sup> nagyságú területet telekalakítással le kell választani a végleges adásvételi szerződés megkötését megelőzően, melynek telekalakítás költségét a leendő vevőnek kell vállalnia. Az út céljára leválasztott terület Szentendre Város Önkormányzat tulajdonában marad. A pályázat 3. számú melléklete tartalmazza az ingatlan telekalakítására vonatkozó záradékolt változási vázrajzot és helyszínrajzot.

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 25/2021.(VI.18.) számú önkormányzati rendelet alapján Szentendre településrendezési feladatainak megvalósítása érdekében a területre változtatási tilalmat rendelt el a SZÉSZ módosításáig, de legfeljebb 3 évig.

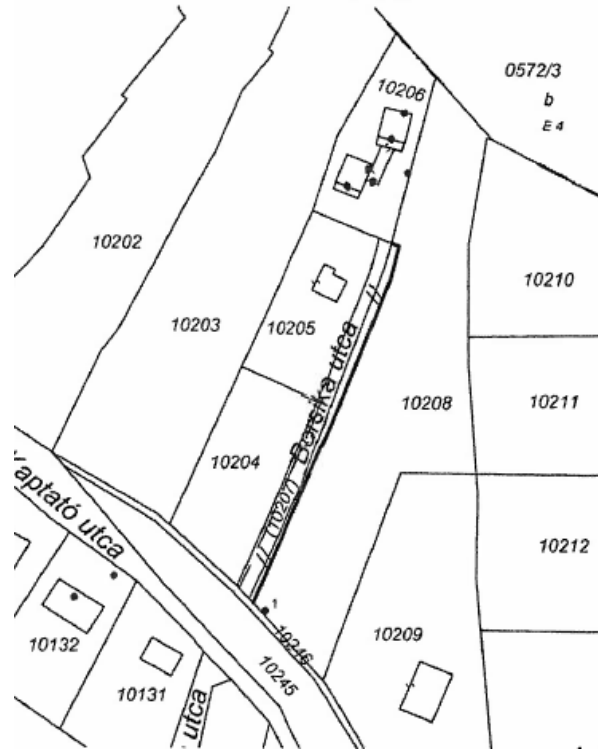
A SZÉSZ jelenleg módosítás alatt áll (a továbbiakban: SZÉSZ módosítás). A tervek szerint a SZÉSZ módosítás eredményeként az Ingatlanok beépíthetőségi feltétele többek között akként fog módosulni, hogy a jelenleginél kevesebb rendeltetési egységet lehet az ingatlanokra építeni, valamint épületen belül kell gépjármű tárolókat kialakítani.

A PEB 46/2022. (II.22.) sz. határozatával a pályázat nyertesének a Szarvashegy Apartman Kft-t hirdette ki.

A telket a SZÉSZ szerint szabályozási vonal (a Borsika u. tervezett szélesítése) érinti. A SZÉSZ-ben közterületként jelölt 137 m<sup>2</sup> nagyságú területet nem kívántuk értékesíteni, ezért a végleges adásvételi szerződés előtt az ennek megfelelő telekalakítást el kell végezni. Ennek akadálya az erre a telekre is vonatkozó változtatási tilalom, ezért javasolt annak megszüntetése. Ezt tartalmazza az előterjesztés 4. melléklete szerinti rendelet módosítás tervezete.



Szabályozási terv részlete



Telekalakítási vázrajz részlete

A pályázat nyertesével előszerződést kötött az önkormányzat, ami szerint a telekalakítási eljárást a vevőnek kell lefolytatnia és finanszíroznia, majd ennek ingatlan-nyilvántartási bejegyzése után köthető meg a végleges telekalakítással vegyes adásvételi szerződés.

A változtatási tilalom hatálya alóli mentesítés esetén elfordulhatna, hogy a vevő birtokba lépése után a jelenlegi SZÉSZ szabályai szerint 2 rendeltetési egységet építhetne. Ezt elkerülendő indokolt a rendeltetési egységek számára vonatkozó korlátozás alapítása és bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásba még a végleges értékesítés előtt. Mivel az ingatlan bejegyzett tulajdonosa még az Önkormányzat, ezért az előterjesztés 2. mellékletét képező szerződés szerint az Önkormányzatnak saját magával, egymástól eltérő szerepkörben (egyrészt mint települési önkormányzat, másrészt mint ingatlan tulajdonos) kell ehhez szerződést kötnie. Az ingatlan „megterheléséhez” a vevő hozzájárult, azt tudomásul veszi. Erre vonatkozó nyilatkozata az előterjesztés 3. melléklete.

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.

Polgármester úr a határozati javaslat elfogadása esetén írhatja alá a megállapodás-tervezetet.

## ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS A RENDELET-TERVEZETHEZ

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. 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 A RENDELET-TERVEZETHEZ****Az 1. §-hoz**

Ez a § a rendelet területi hatályának módosítását tartalmazza.

**A 2. §-hoz**

Hatálybalépést szabályozó rendelkezés.

**Mellékletek:**

1. Megállapodás a Szentendre belterület 1093 hrsz-ú ingatlan tulajdonosával
2. Megállapodás-tervezet a Szentendre belterület 10208 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan
3. Szarvashegy Apartman Kft. hozzájáruló nyilatkozata
4. Rendelet-tervezet

*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

1. a szerződésen alapuló rendelkezési jogot korlátozó tilalmat megállapító megállapodást a Szentendre 1093 hrsz-ú ingatlan tekintetében a határozat 1. sz. melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja és annak aláírására felhatalmazza a polgármestert.
2. szerződésen alapuló rendelkezési jogot korlátozó tilalmat alapít a tulajdonában álló Szentendre belterület 10208 hrsz-ú ingatlanra, melyhez szükséges megállapodást a határozat 2. melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja és annak aláírására felhatalmazza a polgármestert.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** azonnal

**A végrehajtásáért közvetlenül felelős:** Főépítési Kabinet

Szentendre, 2022. július 15.

**Fülöp Zsolt**  
polgármester

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

Szentendre, 2022. július 15.

**dr. Schramm Gábor**  
jegyző

A döntés a költségvetésre nincs hatással.

Szentendre, 2022. július 15.

**Novák Andrea**  
pénzügyi irodavezető

Előkészítette:

**Kiss Gabriella**  
főépítész

Ellenőrizte:

**dr. Bartha Enikő**  
aljegyző