



Váci Polgármesteri Hivatal
Főépítészeti Osztály

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS
Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület
2023. év december hónap 13. napi ülésére

Szám: 9/352-10/2023.
Tárgy: Rendeletalkotás - változtatási tilalom
Melléklet:
1. melléklet – Rendelet tervezet
2. melléklet – Előzetes hatásvizsgálati lap

Előterjesztő: Taskovics Andrea főépítész
Készítette: Taskovics Andrea főépítész

Előadó: -

Előzmény/korábbi döntés: 36/2023. (IX.20.) önk. rendelet

Terjedelem: 8.....

Bizottsági tárgyalások: GVB

Döntéshozatal módja: nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1))
minősített többség (Mötv. 47. § (2))

Törvényességi véleményezésre bemutatva: dr. Bartók-Palotai Hajnalka
Jogi Osztály osztályvezető

Törvényességi észrevétel: dr. Zsidel Szilvia jegyző

Nincs / az alábbi:

Véleményezésre megkapta: Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Az elmúlt években az agglomeráció jelentősége és lakosság száma folyamatosan növekedett. A helyi építési szabályzat ezeket a változásokat csak nehezen tudja kezelni.

A települések rejtett tartalékai azokon a területeken koncentrálódnak, ahol a korábbi gyárterületek voltak, s melyekben a termelést már felhagyták, így azok rozsdazónakká, illetve barnamezős területekké, azaz potenciális fejlesztési területekké váltak.

Ezeket a felhagyott területeket a korábbi helyi építési szabályzatban 2003-tól külön jelöléseket alkalmaztak egészen 2017-ig, legutoljára a „VRHT” felirat – azaz Városrendezési Hatástanulmány készítésének kötelezettsége szerepelt 2017-ig. Jól látható, hogy egyes jelentős helyzetű területeken ma rendkívül fontos lenne egy-egy VRHT-t, mai nevén telepítési tanulmányt készíttetni annak érdekében, hogy az adott területeken a város fejlődéséhez valóban igazodó fejlesztések készüljenek, annak műszaki és humán infrastruktúra igényét is figyelembe véve, a túlzó beépítések és a városszövetbe nem illeszkedő rendeltetések elkerülése végett.

Annak érdekében, hogy a jövőbeni szabályozás 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, melyek az új szabályozás célját ellehetetlenítenék, célszerű a HÉSZ módosítás készítésének időtartamára, annak hatályba lépéséig (de legfeljebb 3 évre) változtatási tilalom elrendelése.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi 78. törvény (Étv). az alábbi szabályokat tartalmazza a változtatási tilalomra vonatkozóan:

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.

(2a) Tilalmat külön önkormányzati rendelettel vagy – a (4) bekezdésben meghatározott indokból – hatósági határozattal kell elrendelni, módosítani és megszüntetni.

(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) összehangolt védelmi tevékenység, illetve 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, építésiügyi 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.

A változtatási tilalmat azokra a barnamezős területekre javasolt előírni, ahol ezek a potenciális túlterhelések előfordulhatnak, a korábbi részletes hatástanulmány elkészítésének hiánya miatt.

Elsősorban ilyen a volt Forte-Fice-gyár területe, ahol nagyméretű szálláshely létesítését terveztek, munkások részére.

A változtatási tilalom meghosszabbítása annak érdekében indokolt, hogy a változtatási tilalom alá vont területeken a munkásszállás- szálláshely kialakítás csak szabályozott keretek között legyen létesíthető, a környező városrész túlterhelésének elkerülése miatt. Mivel ezen célt megfelelően megfogalmazó szabályozási előírások a lezárult tervezési szakaszban (HÉSZ felülvizsgálat) nem kerültek egyértelműen és teljeskörűen meghatározásra, ezért szükséges a változtatási tilalom meghosszabbítása a következő tervezési szakasz lezárásáig.

A szálláshelyek létesítésének újragondolására, különösképpen a munkásszálló rendeltetésre vonatkozóan településrendezési tervezési szerződés megkötésre került az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft.-vel.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a rendeletet elfogadni szíveskedjen.

Vác, 2023. december 04.

Taskovics Andrea
főépítész



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

Vác Város Önkormányzat 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. CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

„1. §

A rendelet hatálya kiterjed a Vác belterület 4428/3, 6, 8-11, 13-15 és a 4429/5,11,13-14,16-18, 20-23,25-27 helyrajzi számú ingatlanokra, melynek térképi lehatárolását jelen rendelet 1. melléklete tartalmazza.

2. §

Vác településrendezési feladatainak megvalósítása érdekében a rendelet hatálya alá tartozó ingatlanok területére változtatási tilalmat rendel el a (..) sz. Kt. határozattal megindított településrendezési eljárás eredményeképpen a szálláshely-munkásszálló rendeltetés elhelyezhetőségének újragondolása, korlátozására vonatkozó Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 50/2023. (XI.29.) önkormányzati rendeletet módosító önkormányzati rendelet hatálybalépésének napjáig, de legfeljebb 2026. szeptember 20-ig.”

3. §

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: 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, illetve más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

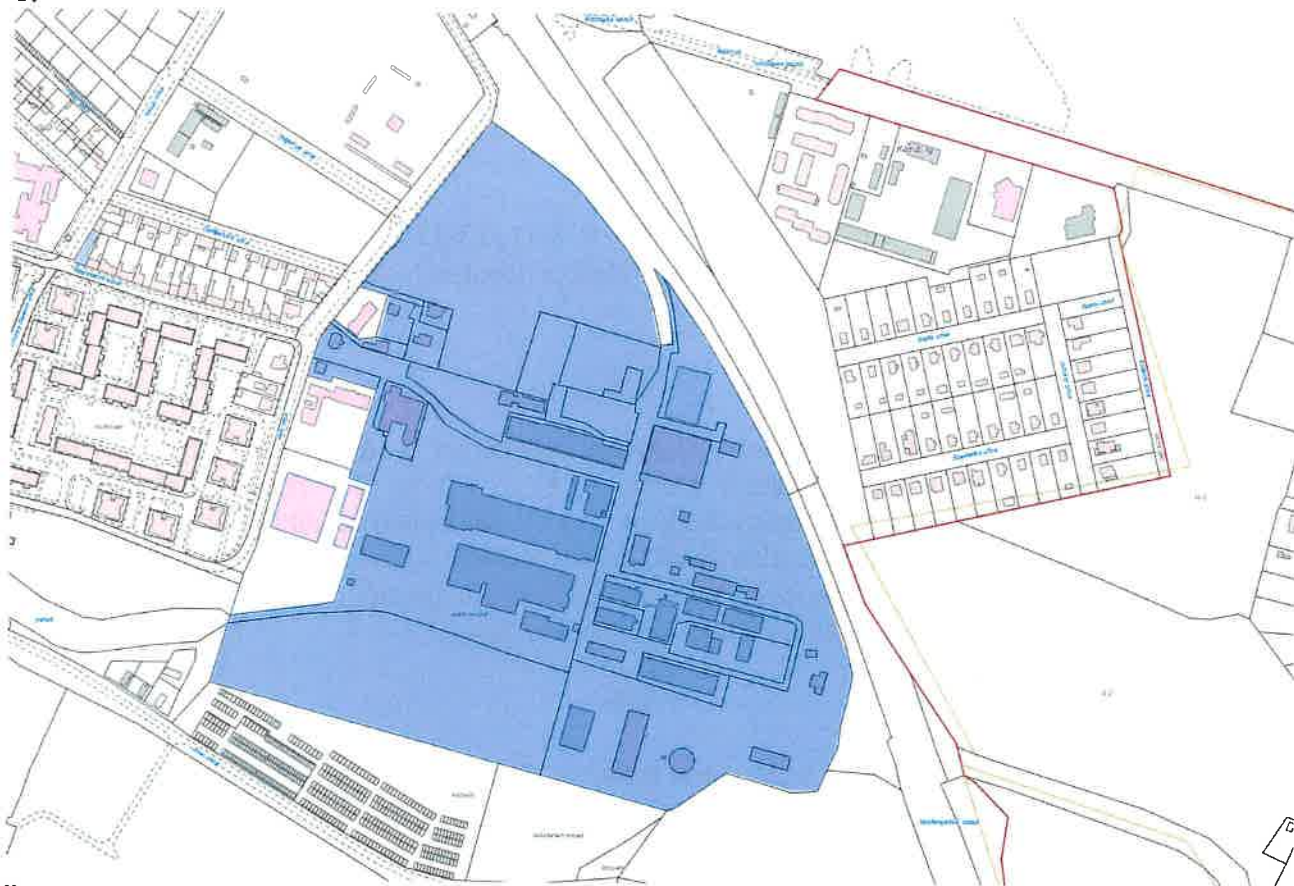
4. §

Ez a rendelet 2023.december 30-án lép hatályba, és a változtatási tilalommal érintett területre készülő helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet hatálybalépésének napján, de legkésőbb 2026. szeptember 20. napján hatályát veszti.

„1. melléklet a 36/2023. (IX. 20.) önkormányzati rendelethez

Vác belterület 4428/3, 6, 8-11, 13-15 és a 4429/5, 11, 13-14, 16-18, 20-23, 25-27 helyrajzi számú ingatlanok térképi lehatárolása

1.



”

Végső előterjesztői indokolás

A változtatási tilalom meghosszabbítása annak érdekében indokolt, hogy a változtatási tilalom alá vont területeken a munkásszállás- szálláshely kialakítás csak szabályozott keretek között legyen létesíthető, a környező városrész túlterhelésének elkerülése miatt. Mivel ezen célt megfelelően megfogalmazó szabályozási előírások a lezárult tervezési szakaszban nem kerültek egyértelműen és teljeskörűen meghatározásra, ezért szükséges a változtatási tilalom meghosszabbítása a következő tervezési szakasz lezárásáig.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../.... (....) önkormányzati rendelete

(A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján)

1. Társadalmi hatások

A rendelet meghozatala nélkül az adott területeken túlzó beépítések jelenhetnek meg a már előzetesen beadott koncepciótervek alapján, mely a terület környezetében már meglévő társadalom életkörülményeit zavaróan érintené, mely elsősorban a Vám utcai lakótelep közösségét jelenti.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A rendelet meghozatala a hatályos településrendezési eszközök módosítását jelenti, melynek elkészítése az önkormányzat költsége, tehát költségvetési kiadást generál.

3. Környezeti hatások

A rendelet meghozatala nélkül a várható környezeti hatások nem ismerhetők, de előrevetíthető a túlzó beépítés miatt a jelentős gépjárműforgalom, parkolási problémák megjelenése, s e mellett a területen meglévő faállomány engedélyhez nem kötött kivágása is, mely a terület hosszú évek alatt kialakult környezeti állapotát is negatívan érinti.

4. Egészségi követelmények

Egészségügyi követelmények nincsenek.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A módosítás végrehajtása az új egységes jogalkotási rendszerben kerül feltöltésre. A módosítás egyeztetésével, hatályosításával járó összes adminisztrációs teher a főépítési és jogi osztályt terheli.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A rendelet meghozatala nélkül a fentiekben részletezett társadalmi, gazdasági és környezeti hatások léphetnek fel.

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

A jogszabály alkalmazásához nincs szükség többlet személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételekre.

Vác, 2023. december 04.

Taskovics Andrea
főépítész



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

Nagycsaládosok Országos Egyesülete Díj 2019
Az Év Felelős Foglalkoztatója 2018
Tehetségbarát Önkormányzat 2018
Befogadó magyar település 2016
A Holnap Városáért Díj 2015
Családbarát Munkahely 2015-2016-2017-2018-2019



Raoul Wallenberg-díj 2015
Kereképaárosbarát Település 2014-2015-2016
Hild János-díj 2014
Idősbarát Önkormányzat 2013-2019
Kultúra Magyar Városa 2010
A Nemzet Sportvárosa 2003

Vác Város Önkormányzat
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

VÁCI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
2023 DEC 06 9/352-9/2023	
Szám:	Előszám:
Melléklet:	Előadó: T-A

KIVONAT
a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság
2023. december 06-án megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Rendeletalkotás – változtatási tilalom meghosszabbítása

410/2023.(XII.06.) sz. Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy az 1. melléklet szerinti 4428/3, 6, 8-11, 13-15 és a 4429/5, 11, 13-14, 16-18, 20-23, 25-27 helyrajzi számú területekre vonatkozó változtatási tilalom rendeletét fogadja el.

Határidő: 2023. december 13. KT ülés

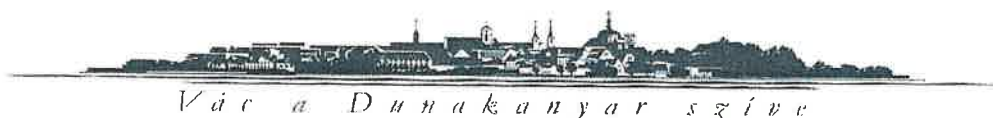
Felelős: Jegyző, Főépítész

K.m.f.

Molnár Nándor s.k.
bizottság elnök

A kivonat hitelesül:


Kovács Timea



Vác a Dunakanyar szíve