



Szada Nagyközség Polgármestere

2111 Szada, Dózsa György út 88.

+36 30 159 64 80 • polgarmester@szada.hu • www.szada.hu

Előterjesztés száma: **30/2021.**

Iktatószám: H/694-1/2021.

ELŐTERJESZTÉS

a 2021. március 12-i Polgármesteri döntéshez

Tárgy: Döntés a Szada bel- és külterület Lf jelű falusias lakóterületbe és az Lke jelű kertvárosi lakóövezetbe tartozó ingatlanokat érintő változtatási tilalom elrendeléséről, valamint a változtatási tilalom elrendeléséről szóló önkormányzati rendeletek hatályon kívül helyezéséről

Előkészítette:

Szabóné Molnár Krisztina műszaki ügyintéző

Előterjesztő:

Pintér Lajos polgármester

Az előterjesztést tárgyalja:

a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése értelmében veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja

Az elfogadáshoz szükséges döntés típusa: *nem releváns*

Törvényességi szempontból megfelel:

Takács Tímea
helyettes jegyző

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Szada Nagyközség Önkormányzatának hosszú távú elképzelése, hogy Szadát falusias arculatú településként megtartsa, a népességnövekedés ütemét visszafogja, amely kihat az elviselhetetlen közúti forgalomterhelésre, az intézményekre és az úthálózatra. Mindezeknek megfelelően, valamint jogszabályi kötelezettségének eleget téve a helyi építési szabályzat és szabályozási terv 10 éves felülvizsgálata megkezdődött, melynek eredményeként várhatóan 2021. év végére hatályba léphet az új rendelet.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) a 20-22. §-a rendelkezik arról, hogy lehetőség van rendelettel változtatási tilalmat elrendelni a helyi építési szabályzat készítésének időszakára annak hatálybalépéséig, de legfeljebb 3 évig. Ennek értelmében a változtatási tilalommal elrendelt területen új telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani – Étv. 20. § (7) bekezdésében foglalt esetek kivételével – nem lehet.

Tekintettel arra, hogy az Lf jelű falusias lakóterület építési övezetben a főrendeltetésű épületben max. két lakóegység és az Lke jelű kertvárosias építési övezetben legfeljebb kétlakásos lakóépület építésére van lehetőség, ezért Szada Nagyközség Polgármestere változtatási tilalmat rendelt el a 7/2021. (III. 5.) önkormányzati rendelettel (a továbbiakban: Ör.) annak érdekében, hogy az Önkormányzat hosszútávú településfejlesztési elképzelései megvalósulhassanak. Döntött továbbá arról is, hogy *a Szada Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2009. (VI. 10.) önkormányzati rendelet* (a továbbiakban: HÉSZ) módosítása céljából *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet* 32. § (4) bekezdése szerinti egyszerűsített eljárást megindítja abból a célból, hogy az Lf jelű falusias lakóterület, valamint Lke jelű kertvárosias építési övezetekben legfeljebb egylakásos lakóépületet lehessen építeni.

Az Ör. hatályba lépése óta beérkezett tulajdonosi megkereséseket figyelembe véve **az Önkormányzat folyamatosan vizsgálta azt, hogy az egyszerűsített eljárás keretében zajló HÉSZ módosítás lezárásáig történne-e olyan számottevő építési tevékenység, amellyel a fentebb megjelölt önkormányzati szándék ne tudna megvalósulni. Figyelemmel a HÉSZ módosítás tervezett 2021. május 31-i határidejére, az Önkormányzat arra az álláspontra jutott, hogy a Gazdasági Programban célul tűzött elképzelés meg tud valósulni akkor is, ha az Lf jelű falusias lakóterületet, valamint az Lke jelű kertvárosias építési övezetet érintő tilalmi intézkedését később lépteti hatályba abból a célból, hogy az esetlegesen már jogügylettel érintett építetőknek legyen idejük a tervezett beruházásokat végrehajtani.**

Az Önkormányzatnak nem volt célja az sem, hogy az Ör.-el érintett övezetekben a jelenleg már beépített ingatlanok esetében a meglévő építményeket átalakítani, bővíteni, elbontani, illetőleg más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatás végrehajtani ne lehessen.

A Kúria Önkormányzati Tanácsának megállapításaira támaszkodva - miszerint a változtatási tilalom önkormányzati rendelettel történő meghatározásának feltétele, hogy a település közigazgatási területére, vagy külön-külön annak egyes legalább telektömb nagyságú területrészeire rendelhető el változtatási tilalom - a Szada belterület 4555/1 helyrajzi számú ingatlant érintő változtatási tilalom elrendeléséről szóló 1/2021. (I. 20.)

önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezése is szükséges majd a megalkotandó önkormányzati rendelet hatályba lépésével, mivel nem helyes az az önkormányzati szabályozás, amely egy helyrajzi számra vonatkozóan rendel el tilalmat. A jogalkotói szándék azonban ezen ingatlan esetében is fennmarad, ugyanis az az Lke jelű kertvárosias építési övezetben fekszik, így az új önkormányzati rendelet tárgyi hatálya erre is ki fog terjedni.

Fenti okok alapján a korábban elfogadott rendeletek hatályon kívül helyezéséről dönt a polgármester a képviselő-testület származékos jogkörében eljárva, megalkotva egyben a Szada bel- és külterület Lf jelű falusias lakóterületbe és az Lke jelű kertvárosi lakóövezetbe tartozó ingatlanokat érintő változtatási tilalom elrendeléséről szóló önkormányzati rendeletet, amely a kihirdetést követő harmincadik napon lép hatályba.

A rendeletet *a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény* 46. § (4) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva hozta meg Szada Nagyközség Polgármestere.

Az előterjesztés melléklete: a Szada bel- és külterület Lf jelű falusias lakóterületbe és az Lke jelű kertvárosi lakóövezetbe tartozó ingatlanokat érintő változtatási tilalom elrendeléséről és a Szada belterület 4555/1 helyrajzi számú ingatlant érintő változtatási tilalom elrendeléséről szóló 1/2021. (I. 20.) önkormányzati rendelet, valamint a Szada bel- és külterület Lf jelű falusias lakóterületbe és az Lke jelű kertvárosi lakóövezetbe tartozó ingatlanokat érintő változtatási tilalom elrendeléséről szóló 7/2021. (III. 5.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló .../2021. (.) önkormányzati rendelet tervezete

A fentiek után a Szada Nagyközség Polgármestere *a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény* 46. § (4) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva a csatolt rendeletet megalkotta.

Szada, 2021. március 12.



Pintér Lajos
polgármester

Szada Nagyközség Önkormányzat Polgármesterének

.../2021. (.) önkormányzati rendelete

a Szada bel- és külterület Lf jelű falusias lakóterületbe és az Lke jelű kertvárosi lakóövezetbe tartozó ingatlanokat érintő változtatási tilalom elrendeléséről és a Szada belterület 4555/1 helyrajzi számú ingatlant érintő változtatási tilalom elrendeléséről szóló 1/2021. (I. 20.) önkormányzati rendelet, valamint a Szada bel- és külterület Lf jelű falusias lakóterületbe és az Lke jelű kertvárosi lakóövezetbe tartozó ingatlanokat érintő változtatási tilalom elrendeléséről szóló 7/2021. (III. 5.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezéséről

Szada Nagyközség Polgármestere - a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel kihirdetett vészhelyzetben a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdés szerint Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörében eljárva - 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 meghatározott feladatkörében eljárva a következő rendeletet alkotja:

1. §

(1) E rendelet hatálya a Szada bel- és külterület Szada Község Önkormányzat Képviselő-testületének Szada Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2009. (VI. 10.) önkormányzati rendelet szerint Lf jelű falusias lakóterületbe és Lke jelű kertvárosi lakóövezetbe tartozó azon ingatlanokra terjed ki, amelyek művelési ága az ingatlan-nyilvántartás szerint kivett beépítetlen terület.

(2) E rendelet hatálya nem terjed ki a Szada belterület 4423/2 helyrajzi számú ingatlanra.

2. §

Szada Nagyközség Önkormányzata az 1. § (1) bekezdésében meghatározott ingatlanokra a Szada helyi építési szabályzatának készítésének időszakára annak hatálybalépéséig változtatási tilalmat rendel el.

3. §

(1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel – a kihirdetést követő harmincadik napon lép hatályba.

(2) A 4. § (3) bekezdése a kihirdetést követő napon lép hatályba.

4. §

(1) Ez a rendelet az 1. § (1) bekezdésében meghatározott lakóterületet és lakóövezetet érintő helyi építési szabályzat módosítására vonatkozó írásos megállapodással érintett Szada Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) szóló 9/2009. (VI. 10.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendelet hatályba lépésével hatályát veszti.

(2) Hatályát veszti Szada Nagyközség Önkormányzat Polgármesterének a Szada belterület 4555/1 helyrajzi számú ingatlant érintő változtatási tilalom elrendeléséről szóló 1/2021. (I. 20.) önkormányzati rendelete.

(3) Hatályát veszti a Szada bel- és külterület Lf jelű falusias lakóterületbe és az Lke jelű kertvárosi lakóövezetbe tartozó ingatlanokat érintő változtatási tilalom elrendeléséről szóló 7/2021. (III. 5.) önkormányzati rendelete.

Pintér Lajos
polgármester

Takács Tímea
jegyző helyettes

Közzétételi záradék:

Ezt a rendeletet 2021. március 12. napjától közzétettem.
Szada, 2021. március 12.

Takács Tímea
jegyző helyettes

INDOKOLÁS

Szada Nagyközség Önkormányzatának hosszú távú elképzelése, hogy Szadát falusias arculatú településként megtartsa, a népességnövekedés ütemét visszafogja, amely kihat az elviselhetetlen közúti forgalomterhelésre, az intézményekre és az úthálózatra. Mindezeknek megfelelően, valamint jogszabályi kötelezettségének eleget téve a helyi építési szabályzat és szabályozási terv 10 éves felülvizsgálata megkezdődött, melynek eredményeként várhatóan 2021. év végére hatályba léphet az új rendelet.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) a 20-22. §-a rendelkezik arról, hogy lehetőség van rendelettel változtatási tilalmat elrendelni a helyi építési szabályzat készítésének időszakára annak hatálybalépéséig, de legfeljebb 3 évig. Ennek értelmében a változtatási tilalommal elrendelt területen új telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani – Étv. 20. § (7) bekezdésében foglalt esetek kivételével – nem lehet.

Tekintettel arra, hogy az Lf jelű falusias lakóterület építési övezetben a főrendeltetésű épületben max. két lakóegység és az Lke jelű kertvárosias építési övezetben legfeljebb kétlakásos lakóépület építésére van lehetőség, ezért Szada Nagyközség Polgármestere változtatási tilalmat rendelt el a 7/2021. (III. 5.) önkormányzati rendelettel (a továbbiakban: Ör.) annak érdekében, hogy az Önkormányzat hosszútávú településfejlesztési elképzelései megvalósulhassanak. Döntött továbbá arról is, hogy *a Szada Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2009. (VI. 10.) önkormányzati rendelet* (a továbbiakban: HÉSZ) módosítása céljából *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet* 32. § (4) bekezdése szerinti egyszerűsített eljárást megindítja abból a célból, hogy az Lf jelű falusias lakóterület, valamint Lke jelű kertvárosias építési övezetekben legfeljebb egylakásos lakóépületet lehessen építeni.

Az Ör. hatályba lépése óta beérkezett tulajdonosi megkereséseket figyelembe véve az Önkormányzat folyamatosan vizsgálta azt, hogy az egyszerűsített eljárás keretében zajló HÉSZ módosítás lezárásáig történne-e olyan számottevő építési tevékenység, amellyel a fentebb megjelölt önkormányzati szándék ne tudna megvalósulni. Figyelemmel a HÉSZ módosítás tervezett 2021. június 30-i határidejére, az Önkormányzat arra az álláspontra jutott, hogy a Gazdasági Programban célul tűzött elképzelés meg tud valósulni akkor is, ha az Lf jelű falusias lakóterületet, valamint az Lke jelű kertvárosias építési övezetet érintő tilalmi intézkedését később lépteti hatályba abból a célból, hogy az esetlegesen már jogüggyellett érintett építetőknek legyen idejük a tervezett beruházásokat végrehajtani.

Az Önkormányzatnak nem volt célja az sem, hogy az Ör.-el érintett övezetekben a jelenleg már beépített ingatlanok esetében a meglévő építményeket átalakítani, bővíteni, elbontani, illetőleg más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatás végrehajtani ne lehessen.

A Kúria Önkormányzati Tanácsának megállapításaira támaszkodva - miszerint a változtatási tilalom önkormányzati rendelettel történő meghatározásának feltétele, hogy a település közigazgatási területére, vagy külön-külön annak egyes legalább telektömb nagyságú területrészeire rendelhető el változtatási tilalom - a Szada belterület 4555/1 helyrajzi számú ingatlant érintő változtatási tilalom elrendeléséről szóló 1/2021. (I. 20.)

önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezése is szükséges majd a megalkotandó önkormányzati rendelet hatályba lépésével, mivel nem helyes az az önkormányzati szabályozás, amely egy helyrajzi számra vonatkozóan rendel el tilalmat. A jogalkotói szándék azonban ezen ingatlan esetében is fennmarad, ugyanis az az Lke jelű kertvárosias építési övezetben fekszik, így az új önkormányzati rendelet tárgyi hatálya erre is ki fog terjedni.

Fenti okok alapján a korábban elfogadott rendeletek hatályon kívül helyezéséről dönt a polgármester a képviselő-testület származékos jogkörében eljárva.

A rendeletet a *katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról* szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva hozta meg Szada Nagyközség Polgármestere.

Előzetes hatásvizsgálat a jogalkotásról szóló 2010. CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján

Rendelet-tervezet címe:

Szada Nagyközség Önkormányzat Polgármesterének a Szada bel- és külterület Lf jelű falusias lakóterületbe és az Lke jelű kertvárosi lakóövezetbe tartozó ingatlanokat érintő változtatási tilalom elrendeléséről és a Szada belterület 4555/1 helyrajzi számú ingatlant érintő változtatási tilalom elrendeléséről szóló 1/2021. (I. 20.) önkormányzati rendelet, valamint a Szada bel- és külterület Lf jelű falusias lakóterületbe és az Lke jelű kertvárosi lakóövezetbe tartozó ingatlanokat érintő változtatási tilalom elrendeléséről szóló 7/2021. (III. 5.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló .../2021. (.) önkormányzati rendelete

Várható társadalmi, gazdasági hatások: A rendeleti szabályozással a település gyors ütemű beépülése megállításra kerülhet, illetve a jelenleg már beépített ingatlanokon az esetleges értéknövelő változással járó beruházásokat el lehet végezni.

Gazdasági, költségvetési hatás: A lakónépesség növekedése okán az önkormányzatra háruló infrastrukturális kötelezettség csökken, illetve ezáltal a helyi adó bevétel növekedésre sem lehet számítani.

Környezeti, egészségügyi következmények: Az élhetőbb település megvalósítása koncepció megvalósításra kerülhet.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatás: nincs

Egyéb hatás: nincs

A rendelet megalkotása szükséges: hogy a változtatási tilalommal érintett ingatlanokon a rendelet kihirdetését követő harmincadik naptól új telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény a 20. § (7) bekezdésében foglalt esetek kivételével – ne lehessen az új helyi építési szabályzat hatályba lépéséig.

A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:

- személyei: adott

- **szervezeti:** adott
- **tárgyi:** adott
- **pénzügyi:** adott.

