

POMÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23-25. Telefon: (26) 814-300 Fax: (26) 325-640 E-mail: pomaz@pomaz.hu honlap: www.pomaz.hu
Ügyfélfogadási idő: Hétfőn 13-17-ig, Szerdán 8-12-ig és 13-16-ig, Pénteken 8-12-ig. Az ügyintézés helye: 2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23.

Ügyiratszám: 01/2211-1/2018
Ügyintéző: Kiss Gabriella
Telefonszám: 26/814-364
E-mail: foepitesz@pomaz.hu

Tárgy: Változtatási tilalom elrendelése

Előterjesztés a Képviselő-testület 2018. április 18-i ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 38/2013.(IV.23.) határozatában döntött a *Településszerkezeti terv és a Helyi Építési Szabályzat* felülvizsgálatának elindításáról. 2013. szeptemberében megtörtént a tervező kiválasztása (PESTTERV Kft.). A tervezési szerződést 2013. szeptember 9-én írták alá a felek. A korábbi napirendben láthatták, hogy jelenleg mely szakaszában tartunk a véleményezési eljárásnak.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) alapján:

20. § (1) Az érintett területre

a) **változtatási tilalom rendelhető el a helyi építési szabályzat készítésének időszakára annak hatálybalépéséig,**

ba) **a településrendezési feladatok megvalósítása, végrehajtása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése, érdekében.**

(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 a kiemelt fontosságú honvédelmi területre,

f) 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, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

(2) Az építési tilalom alá eső területen

a) a jövőbeni rendeltetésnek megfelelő terület-előkészítő építési munkák,

b) a bontási munkák,

c) az építészeti örökség védelme, a régészet, illetőleg a környezet- vagy a természetvédelem érdekében szükséges építési munkák,

d) a meglévő építménynek állagmegóvási, valamint a terület jövőbeni rendeltetésének megfelelő átalakításával, korszerűsítésével, bővítésével kapcsolatos építési munkák, továbbá

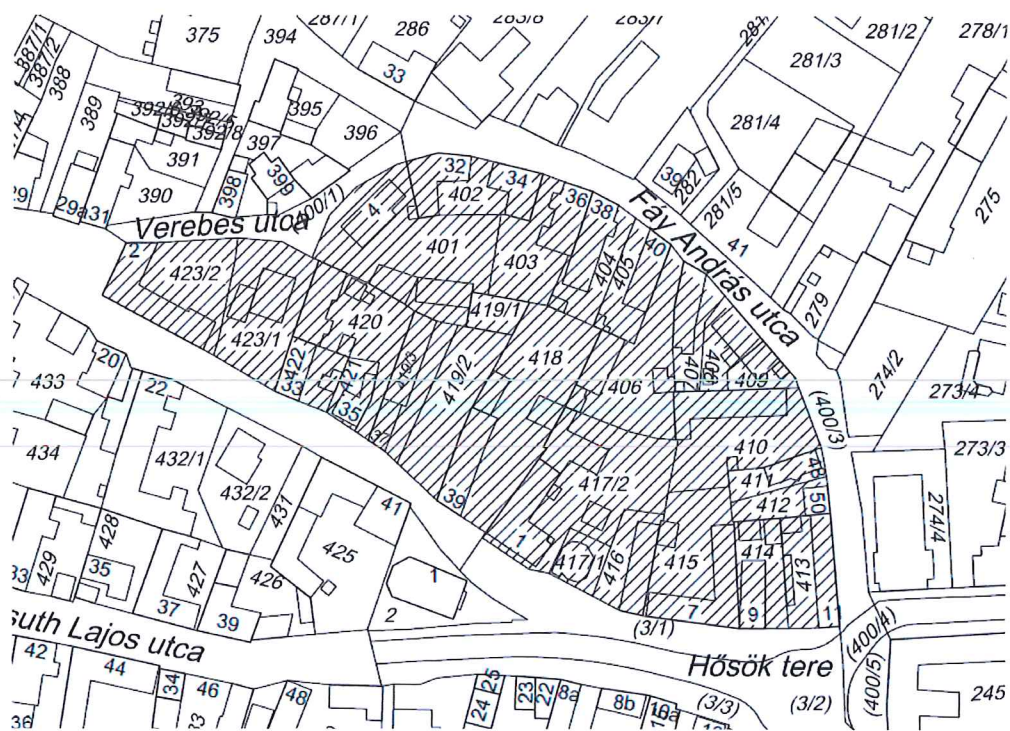
e) a meglévő lakóépület új, önálló lakást nem eredményező átalakítása, legfeljebb egy alkalommal 25 m²-rel történő bővítése és felújítása,

f) tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények, építési tevékenységeinek végzése kivételével más építési munkát végezni nem szabad.

A HÉSZ készítése során vizsgáltuk, hogy az új HÉSZ elfogadásáig mely területek esetében indokolt változtatási tilalom elrendelése a jövőbeni településrendezési feladatok megvalósítása, a településképi szempontok érvényesítése érdekében, valamint azért, hogy a telektulajdonosok egymásra ható érdekei ne sérüljenek. A változtatási tilalom legalább egy együtt tervezendő területre rendelhető el.

A tilalom célja, hogy a készülő HÉSZ hatályba lépéséig ne alakulhasson ki a HÉSZ végrehajtását akadályozó vagy ellehetetlenítő körülmény.

Ez alapján a HÉSZ hatálybalépéséig tartó időszakra az alábbi ingatlanokon javaslom változtatási tilalom elrendelését:



Érintett helyrajzi számok:

401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417/1, 417/2, 418, 419/1, 419/2, 419/3, 420, 421, 422, 423/1, 423/2 hrsz

Az Étv. 21. § (2) bekezdés által biztosított legfeljebb 3 év időtartamot kihasználunk sürgősen, mert a településrendezési eszközök módosítását terveink szerint néhány héten belül el tudja fogadni a Képviselő-testület.

Az Étv. 30.§ (5) bekezdése szerint:

(5) **Nem jár kártalanítás** a természeti veszélyeztetettségéből eredő kár megelőzésére, a tulajdonos érdekeinek védelme céljából elrendelt tilalom, továbbá a **21. § szerinti változtatási 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 fentiek alapján az alábbi rendelet-tervezetet terjesztem a tisztelt Képviselő-testület elé.

Pomáz, 2018. április 13.

Tisztelettel:



RENDELET-TERVEZET!

Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testülete/2018. (.....) önkormányzati rendelete

Változtatási tilalom elrendeléséről

Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban Képviselő-testület) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 21.§ (1) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontja és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a következőket rendeli el:

1. §

A rendelet hatálya a Pomáz, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417/1, 417/2, 418, 419/1, 419/2, 419/3, 420, 421, 422, 423/1, 423/2 helyrajzi számú ingatlanokra terjed ki.

2. §

Pomáz településrendezési feladatainak megvalósítása érdekében a rendelet hatálya alá tartozó ingatlanokon változtatási tilalmat rendel el.

3. §

(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) A rendelet hatályát veszti a változtatási tilalommal érintett területekre készülő helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet hatálybalépésének napján, de legkésőbb jelen rendelet hatálybalépését követő 3 év elteltével.

Kelt: Pomáz, 2018. április

.....
Vicsi László
Polgármester

.....
Szabóné dr. Bartholomaei Krisztina
Jegyző

A Rendelet kihirdetve:

2018.-én

.....
Szabóné dr. Bartholomaei Krisztina
Jegyző

RENDELET ELFOGADÁSI JAVASLAT

Pomáz Város Önkormányzatának Képviselő-testülete igen-szavazattal,
nem-szavazattal éstartózkodás mellett a változtatási tilalom elrendeléséről szóló
...../2018. (.....) önkormányzati rendeletét megalkotja.

1. sz. melléklet

a változtatási tilalom elrendeléséről szóló rendelet
megalkotásához

Tájékoztató az előzetes hatásvizsgálat eredményéről

1. Jogszabály megalkotásának szükségessége
A készülő új Helyi építési szabályzat rendelkezéseinek végrehajtását akadályozó körülmények megelőzése.
2. A szabályozás várható következményei
 - a) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:
A településkép előnyösebb kialakítása, és az önkormányzat által indított ingatlanhasznosítási elképzelések megvalósíthatósága várható.
 - b) környezeti és egészségi következményei:
A településkép és a tájkép előnyösebb kialakítása várható..
 - c) adminisztratív terheket befolyásoló hatások:
nem vizsgálható
3. Jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti tárgyi és pénzügyi feltételek:
 - a) Személyi feltételek: többletet nem igényel
 - b) Szervezeti feltételek: változtatás nem igényel
 - c) Tárgyi feltételek: változtatást nem igényel
 - d) Pénzügyi feltételek: többletet nem igényel

2. sz. melléklet

INDOKOLÁS

a változtatási tilalom elrendeléséről szóló rendelet
megalkotásához

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) 1.pontjában, valamint az Étv. 21.§ (1) bekezdésében foglalt önkormányzati településrendezési feladat ellátásaként a rendelet a készülő helyi építési szabályzat végrehajthatóságát biztosítja.

1.§-hoz

A változtatási tilalommal érintett ingatlanokat sorolja fel.

2.§-hoz

A változtatási tilalmat rendeli el.

3.§-hoz

A rendelet hatálybalépését szabályozza.