

Előterjesztés

a Képviselő-testület 2024. november 28-i ülésére

Tárgy: Változtatási tilalom elrendeléséről szóló önkormányzati rendelet megalkotása

Előterjesztő	Tóth Zoltán József polgármester
Előterjesztés szakmai előkészítője	Gaál Ágnes jegyző
Az előterjesztés elfogadásához szükséges szavazati arány:	minősített szótöbbség

Tisztelt Képviselő-testület!

Önkormányzatunk 2015. májusában kötött szerződést az Atelierarchitects Kft-vel és a BAU-URB Tervező és Tanácsadó Kft-vel „Tököl Város településfejlesztési koncepciójának, integrált településfejlesztési stratégiájának és településrendezési eszközeinek kidolgozása” tárgyában az akkor lefolytatott hirdetmény nélküli közbeszerzési eljárás keretében.

A Képviselő-testület 2021. december 9. napján született döntésével (170/2021.(XII.9) számú képviselőtestületi határozat)

1. az Atelierarchitects Kft kezdeményezésére egyetértett a vele „Tököl Város településfejlesztési koncepciójának, integrált településfejlesztési stratégiájának és településrendezési eszközeinek kidolgozása” tárgyában kötött szerződés közös megegyezéssel történő felbontásával
2. a már elkészült anyagok átadásával egyidejűleg megbízta a BAU-URB Tervező és Tanácsadó Kft.-t az IVS pályázathoz szükséges módosítások átvezetésével, a tervezési feladatok lezárásával.
3. egyetértett a BAU-URB Tervező és Tanácsadó Kft-vel a „Tököl Város településfejlesztési koncepciójának, integrált településfejlesztési stratégiájának és településrendezési eszközeinek kidolgozása” tárgyában kötött szerződés felülvizsgálatával.

A határozat végrehajtása során – kikérve a közbeszerzési tanácsadónk véleményét is – arra az álláspontra jutottunk, hogy *„egy 2015-ös szerződés módosítása nagyon kockázatos lenne. ...egy új beszerzés lenne célszerű, mai viszonyok között. A becsült érték alapján az nem is lenne közbeszerzés-köteles. ... azt látnám célszerűnek, ha lezárnánk az alapszerződést, ahogy a másik ügyben tettük, és az új beszerzés szerinti szolgáltatáscsomagra kötnénk egy új szerződést”*.

A fenti álláspontot messzemenőleg alátámasztotta az, hogy településtervezés megújításának részeként megjelent és azóta többször módosult a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet és az egyes kormányrendeleteknek a településtervezés egyszerűsítésével összefüggő módosításáról szóló 420/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet.

Az új szabályok bevezetését felmenő rendszerben, „megfelelő” felkészülési idő biztosításával az alábbiak szerint határozták meg a jogalkotók:



2022. február 22-iki beadási határidővel ajánlatot kértünk az új típusú települési terv elkészítésére.

Tököl Város Képviselő-testülete 47/2022. (II.24.) számú képviselő-testületi határozatával elfogadta a Bau Urb kft-t ajánlatát és megbízást adott „Tököl Város megalapozó vizsgálatának módosítása, illetve felülvizsgálata, az alátámasztó javaslat és a településtervek (Településfejlesztési terv és Településrendezési terv) elkészítésére”, mellyel döntött arról, hogy Tököl Város helyi építési szabályzatáról szóló 15/2010. (IX.28.) számú önkormányzati rendeletének (a továbbiakban a HÉSZ) teljes felülvizsgálatát megkezdi, ennek alapján 2022. március 15-én tervezési szerződés is létrejött.

A munka megkezdődött, az új településterv készítése jelenleg is folyik, de még jelentős időt vesz igénybe annak tervezet szintű kidolgozása. A készítés ideje alatt is folytatódik a régi, de hatályos szabályok szerinti telekalakítás, beépítés és a tervezői megbízással egyidőben elrendelt a szennyvíztisztítótelep kapacitásproblémái miatti moratóriumot a mai napig nem sikerült feloldani.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban az Métv.) 85. § (1) és (3) bekezdései szerint önkormányzati rendeletben a helyi önkormányzat képviselő-testülete pontosan körülhatárolt területre változtatási tilalmat állapíthat meg. Az elrendelt tilalomról, korlátozásról vagy ezek megszüntetéséről a települési önkormányzat képviselő-testülete a jegyző útján tájékoztatja az érintetteket. A tilalmat a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra kell korlátozni, és azt haladéktalanul meg kell szüntetni, ha az elrendelésének alapjául szolgáló okok már nem állnak fenn.

Az Métv. 85. § (4) bekezdése szabályozza, hogy melyek azok a tevékenységek, melyekre a tilalom nem terjed ki:

- a) a tilalom hatálybalépésekor hatályos hatósági engedéllyel vagy tudomásulvétellel megvalósuló építési, javítási-karbantartási és a jogszabályokban megengedett más építési munkákra, valamint a tudomásulvétel alapján megkezdett építési tevékenységre,
- b) a korábban gyakorolt használat folytatására,
- c) az állékonyt, életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenységre,
- d) az a) pont szerinti, hatósági engedélyhez kötött építési munkáknak a településrendezési követelményeket nem érintő kivitelezésére,
- e) a honvédelmi és katonai célú területre, és
- f) összehangolt védelmi tevékenység, illetve tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények elhelyezésére szolgáló területre.

Az Métv. 86. §-a szabályozza a változtatási tilalom tartalmát, e szerint

- a változtatási tilalom előírására helyi építési szabályzat készítésének időszakára – a településtervezési szerződés megkötésétől a helyi építési szabályzatról szóló rendelet hatálybalépéséig, de legfeljebb három évre – van lehetőség.
- a változtatási tilalom – ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet rövidebb időről nem rendelkezik – három év eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik. A változtatási tilalom megszűnését követő két éven belül a változtatási tilalommal

érintett területre, építési telekre vagy telekre változtatási, valamint telekalakítási és építési tilalmat nem lehet elrendelni.

- a változtatási tilalom alá eső területen – a fent idézett esetek kivételével – telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, elbontani, továbbá más, hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

Az Métv 90. § (5) bekezdés d) pontja szerint nem jár kártalanítás a külön önkormányzati rendeletben elrendelt változtatási tilalom esetében.

Tököl Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete a változtatási tilalom elrendeléséről

Tököl Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 85. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

(1) A rendelet hatálya – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – Tököl Város helyi építési szabályzatáról szóló 15/2010. (IX.28.) számú önkormányzati rendeletének önkormányzati rendelet szerint kertvárosias lakóterület (Lke), falusias lakóterület (Lf) és településközpont (Vt) övezetekbe tartozó ingatlanokra terjed ki.

(2) A rendelet hatálya nem terjed ki azokra az önkormányzat által megvalósított vagy általa támogatott változtatásokra, melyek közérdekű célra irányulnak vagy közérdekű célt tartalmaznak – ideértve a hazai és európai uniós forrásból megvalósuló beruházásokat is – .

(3) E rendelet alkalmazásában

- a) európai uniós forrás: az Európai Unió költségvetéséből, az Európai Gazdasági Térség Európai Unión kívüli tagállamának költségvetéséből, valamint a Svájci Hozzájárulás programból származó támogatás és/vagy hitel,
- b) hazai forrás: a magyar államháztartás központi vagy önkormányzati alrendszeréből származó támogatás és/vagy hitel,
- c) közérdekű cél: mindaz, ami a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) és (2) bekezdése szerinti helyi közfeladatok ellátását szolgálja.”

2. §

Tököl Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 47/2022. (II.24.) határozatával megkezdett új helyi építési szabályzat készítésének időszakára, településrendezési feladatai megvalósulásának biztosítása érdekében a rendelet hatálya alá tartozó ingatlanokra változtatási tilalmat rendel el.

3. §

Ez a rendelet 2025. január 1-jén lép hatályba, és az új helyi építési szabályzat hatálybalépésével hatályát veszti.

Tököl, 2024. november

Tóth Zoltán József
polgármester

Gaál Ágnes
jegyző

ZÁRADÉK

Tököl Város Önkormányzatának Képviselő-testülete ezen rendeletét

2024. november napján tartott ülésén alkotta, 2024. november napján kihirdetésre került.

Gaál Ágnes
jegyző