

Paks Város Önkormányzata Képviselő - testülete

2023. március 14 -i ülésének

8. napirendi pontja

Tárgy: Településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban változtatási tilalom elrendelése (Városi csomag - teljes eljárás „Virág utca - Haladás utca közötti tömbbelső feltárásával tervezett lakóterületfejlesztés felülvizsgálata”)

Előadó: Szabó Péter polgármester

Véleményező: Városépítő Bizottság, Jogi, Ügyrendi és Pénzügyi Bizottság

Az előterjesztést készítette: Elekné Csollány Éva Városfejlesztési és várostervezési csoportvezető

Az előterjesztés megtárgyalása nyilvános/zárt ülésen történhet.

A döntés minősített/egyszerű többséget igényel.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület a 182/2020. (IX.09.) határozatában döntött a településrendezési eszközök módosításának elindításáról a képviselői és lakossági igények tekintetében, mely eljárás Városi csomag – teljes eljárás néven zajlik. Az eljárás folyamán több döntés született újabb kérelmekkel való kiegészítésről, kérelmek elutasításáról, településrendezési szerződés megkötéséről, a tervezési költségek megosztásáról, az előzetes tájékoztatási szakasszal kapcsolatos partnerségi szakasz lezárásáról, ezen partnerségi vélemények elfogadásáról és környezeti vizsgálat lefolytatásának mellőzéséről.

A Képviselő-testület a 12/2023. (II.15.) határozatával a KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft. (továbbiakban: Tervező) által készített munkaközi dokumentációt a határozatban szereplő javaslatok figyelembevételével elfogadta.

A Munkaközi dokumentációban a Tervező változtatási tilalom elrendelésére tett javaslatot a „Virág utca - Haladás utca közötti tömbbelső feltárásával tervezett lakóterület-fejlesztés felülvizsgálata” témával kapcsolatban.

A változtatási tilalom elrendelése az alábbiak miatt szükséges:

Az érintett terület beépítésével a környező ingatlanok (jellemzően a Haladás utcai ingatlanok) – a csapadékvíz elvezetés egységes kezelésének megoldatlansága miatt - veszélyeztetve lehetnek. A cél a jelen eljárás keretében olyan szabályozás létrehozása, mely a terület csapadékvíz-elvezetésének egységes szemlélettel történő kezelésének előírásával biztosítja visszafordíthatatlan folyamatok megtörténését, az ebből eredő károk elkerülését.

A változtatási tilalmat az alábbi ingatlanokon szükséges bevezetni:

1932, 1934, 1940/1, 1942/8, 1949, 1950, 1951, 1952, 1953, 1954, 1955, 1956, 1957, 1958, 1959/1, 1959/2, 1960, 1964/1, 1964/2, 1964/3, 1965/1, 1965/2, 1966, 1967/1, 1967/2, 1968, 1969/3, 1970/3, 1971/4, 1971/5 hrsz. ingatlanok teljes területére, valamint a 1938, 1961, 1962

és 1963 helyrajzi számú ingatlanoknak az Lke-4.1. Kertvárosias lakóterület építési övezet alá tartozó ingatlanrészére. (1. melléklet)

A 1938, 1961, 1962 és 1963 helyrajzi számú ingatlanok két övezetbe tartoznak. Az Lke-1.1. övezetbe tartozó részük lakóingatlanokkal, melléképületekkel beépített, az Lke-4.1. övezeti besorolású területek beépítetlenek. A csapadékvíz elvezetéssel összefüggő problémák a még be nem épített, Lke-4.1. övezetbe tartozó telekrészek beépítéséből adódhatnak ezért, a változtatási tilalmat ennél a négy ingatlannál csak az Lke-4.1. övezettel érintett területre szükséges elrendelni. Így a tilalom elrendelése a feltétlenül szükséges mértékre korlátozott, emellett az Lke-1.1. övezetbe tartozó részeken nincs korlátozva a telekalakítás, új építményt létesítése, meglévő építmény átalakítása, bővítése, továbbá elbontása, illetőleg más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatás.

A változtatási tilalom elrendelésével biztosítható, hogy az érintett ingatlanokon, ingatlanrészekben a településrendezési eszközök módosításának hatálybalépéséig nem történik olyan változtatás, mely a településrendezési eszköz tervezett módosítását ellehetetlenítené.

A terület kedvezőtlen földrajzi adottsága, a jelentős szintkülönbség, a partfal állékonysági problémák és a csapadékvíz-elvezetés megoldatlansága részletes talajmechanikai, hidrogeológiai, geotechnikai vizsgálatot tesz szükségessé, amely időigényes folyamat, ezért az egy új, önálló eljárás keretében vizsgálható.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 20. § (1) bekezdés a) pontja szerint változtatási tilalom rendelhető el a helyi építési szabályzat készítésének időszakára annak hatálybalépéséig. A 20. § (2) bekezdés szerint 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. A 21. § szerint az önkormányzat legfeljebb három évig írhatja elő a tilalmat, és a három év eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik. A tilalmat külön önkormányzati rendelettel kell elrendelni, módosítani és megszüntetni. A 22. § (1) bekezdés szerint 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.

Az Étv. 30. § (5) bekezdése szerint nem jár kártalanítás a 21. § szerinti változtatási tilalom esetén.

A Képviselő-testület 12/2023. (II.15.) határozatával a Munkaközi dokumentációban tett tervezői javaslat és a Főépítész javaslata alapján változtatási tilalom elrendeléséről döntött a „Virág utca - Haladás utca közötti tömbbelső feltárásával tervezett lakóterületfejlesztés felülvizsgálata” témával kapcsolatban. A változtatási tilalom elrendelésének időtartama a folyamatban lévő településrendezési eszközök módosítása (Városi csomag – Teljes eljárás) hatálybalépéséig tart.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az 1. melléklet szerint rendeljen el változtatási tilalmat az alábbi ingatlanokon a helyi építési szabályzat módosítása készítésének időszakára (Városi csomag – Teljes eljárás), annak hatálybalépéséig:

1932, 1934, 1940/1, 1942/8, 1949, 1950, 1951, 1952, 1953, 1954, 1955, 1956, 1957, 1958, 1959/1, 1959/2, 1960, 1964/1, 1964/2, 1964/3, 1965/1, 1965/2, 1966, 1967/1, 1967/2, 1968, 1969/3, 1970/3, 1971/4, 1971/5 hrsz. ingatlanok teljes területére, valamint a 1938, 1961, 1962 és 1963 helyrajzi számú ingatlanoknak az Lke-4.1. Kertvárosias lakóterület építési övezet alá tartozó ingatlanrészére.

Döntési javaslat:

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete
.../2023.(.....) önkormányzati rendelete
a változtatási tilalom elrendeléséről szóló önkormányzati rendelet megalkotásáról

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete a változtatási tilalom elrendeléséről szóló önkormányzati rendeletet az előterjesztés mellékletében foglaltak szerint elfogadja.

Mellékletek:

1. melléklet: Rendelet-tervezet
2. melléklet: A rendelet tervezetének előzetes hatásvizsgálata
3. melléklet: Indokolás

Paks, 2023. március 2...



Szabó Péter
polgármester

Az előterjesztés a törvényességi követelményeknek megfelel/nem felel meg.
Meg nem felelés indoka:

Az előterjesztés törvényességi véleményezését végezte:

Paks, 2023. március 2...

dr. Sátor Vera
aljegyző

**Paks Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2023. (III....) önkormányzati rendelete
a változtatási tilalom elrendeléséről**

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 20. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1.§ Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete az 1. melléklet szerinti térképen megjelölt területre - a paksi 1932, 1934, 1940/1, 1942/8, 1949, 1950, 1951, 1952, 1953, 1954, 1955, 1956, 1957, 1958, 1959/1, 1959/2, 1960, 1964/1, 1964/2, 1964/3, 1965/1, 1965/2, 1966, 1967/1, 1967/2, 1968, 1969/3, 1970/3, 1971/4, 1971/5 hrsz. ingatlanok teljes területére, valamint a 1938, 1961, 1962 és 1963 helyrajzi számú ingatlanoknak az Lke-4.1. Kertvárosias lakóterület építési övezet alá tartozó ingatlanrészére - a Paks Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2016. (VIII. 22.) önkormányzati rendelet „településrendezési eszközök módosítása Városi csomag – teljes eljárás” miatti módosításának időtartamára változtatási tilalmat rendel el..

2.§ Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Szabó Péter
polgármester

Dr. Blazsek Balázs
címzetes főjegyző

Kihirdetési záradék:

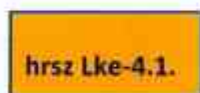
A rendelet kihirdetésre került.

Dr. Blazsek Balázs
címzetes főjegyző

A változtatási tilalom alá vont ingatlanok területi lehatárolása



a változtatási tilalommal érintett területek



hrsz Lke-4.1.

1938, 1961, 1962 és 1963 helyrajzi számú ingatlanoknak az Lke-4.1. Kertvárosias lakóterület építési övezet alá tartozó változtatási tilalommal érintett ingatlanrésze

2. melléklet: A rendelet tervezetének
előzetes hatásvizsgálata

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

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

Társadalmi hatás: A rendelet tilalmat állapít meg, tehát társadalmi hatása van. A társadalmi hatása abban mutatható ki, hogy a tilalmi időszakban csak az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 20. § (7) bekezdés szerinti tevékenység végzésére van lehetőség.

Gazdasági, költségvetési hatás: A rendeletnek gazdasági, illetve költségvetési hatása nincs.

Környezeti, egészségi hatások: A helyi építési szabályzat módosításának idejére e rendelettel elrendelt változtatási tilalom biztosíték arra, hogy a változtatási tilalom alá vont terület beépítése a csapadékvíz-elvezetés egységes kezelésének megoldatlansága miatt ne veszélyeztesse a környező ingatlanokat (jellemzően a Haladás utcai ingatlanok).

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: A rendeletben foglaltak végrehajtása során a változtatási tilalom alá vont ingatlanok tulajdonosait ki kell értesíteni, mely adminisztratív többletterhet jelent az önkormányzat számára.

A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei: Amennyiben a változtatási tilalom alá vont ingatlanok beépíthetősége biztosított lenne, úgy a környező ingatlanok (jellemzően a Haladás utcai ingatlanok) – a csapadékvíz-elvezetés egységes kezelésének megoldatlansága miatt – veszélyeztetve lennének. A cél a jelen eljárás keretében egy olyan szabályozás létrehozása, mely a terület csapadékvíz-elvezetésének egységes szemlélettel történő kezelésének előírásával biztosítja az ebből eredő károk elkerülését.

A változtatási tilalom elrendelésével biztosítható, hogy az érintett ingatlanokon a településrendezési eszközök módosításának hatálybalépéséig nem történik olyan változtatás, mely a településrendezési eszköz tervezett módosítását ellehetetlenítené és a többi ingatlant veszélyeztetné.

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: A szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

INDOKOLÁS

A változtatási tilalom elrendelése az alábbiak miatt szükséges:

A változtatási tilalommal érintett terület beépítésével a környező ingatlanok (jellemzően a Haladás utcai ingatlanok) – a csapadékvíz elvezetés egységes kezelésének megoldatlansága miatt - veszélyeztetve lehetnek. A cél a jelen eljárás keretében egy olyan szabályozás létrehozása, mely a terület csapadékvíz-elvezetésének egységes szemlélettel történő kezelésének előírásával biztosítja az ebből eredő károk elkerülését.

A változtatási tilalom elrendelésével biztosítható, hogy az érintett ingatlanokon a településrendezési eszközök módosításának hatálybalépéséig nem történik olyan változtatás, mely a településrendezési eszköz tervezett módosítását ellehetetlenítené.