



4. napirendi pont

ELŐLAP

(előterjesztések beadásakor kitöltése kötelező)

Előterjesztés címe:	Változtatási tilalom elrendeléséről szóló önkormányzati rendelet megalkotása		
Az előterjesztés tartalma:	Előterjesztés szerint		
Előterjesztő neve:	Kammerer Zoltán polgármester		
Az előterjesztést készítette:	Aba Lehel főépítész		
	Nagy Éva Főépítészeti Iroda o.v.	Nagy Éva	
Az előterjesztés beadásának dátuma:*	2023.11.17.		
Sürgősség indoka:			
Ülés fajtája:	Nyílt ülésen tárgyalandó: <input checked="" type="checkbox"/>	Zárt ülésen tárgyalandó: <input type="checkbox"/>	Zárt ülésen tárgyalható: <input type="checkbox"/>
Zárt ülés elrendelésére vonatkozó jogszabályi hely:			
Döntés fajtája:	Rendelet: <input type="checkbox"/>	Határozat:	
		Normatív: <input type="checkbox"/>	Hatósági: <input type="checkbox"/>
		Egyéb: <input type="checkbox"/>	
Döntéshozatalhoz szükséges többség:	Egyszerű: <input type="checkbox"/>	Minősített: <input type="checkbox"/>	
Név szerinti szavazást igényel:	NEM: <input checked="" type="checkbox"/>	IGEN: <input type="checkbox"/>	
Titkos szavazást igényel:	NEM: <input checked="" type="checkbox"/>	IGEN: <input type="checkbox"/>	
A határozat végrehajtásáért felelős személy megnevezése:	polgármester, jegyző		
A végrehajtási határidő megjelölése (reális időpont):	azonnal		
Szerepelt-e korábbi napirenden:	NEM: <input type="checkbox"/>	IGEN: <input checked="" type="checkbox"/>	Az előző döntés száma: 467/2021. (VII.20.) Ök.hat.
		Előzmény mellékként csatolva: <input type="checkbox"/>	
Pénzügyi állásfoglalást igényel:	NEM: <input checked="" type="checkbox"/>	IGEN: <input type="checkbox"/>	Pénzügyi forráshely-megjelölést tartalmaz: <input type="checkbox"/> Pénzügyi osztályvezető ellenjegyzése:
Jogi állásfoglalást igényel:	NEM: <input type="checkbox"/>	IGEN: <input type="checkbox"/>	Véleményező jogász:
Tárgyalja:	Pénzügyi és Jogi Bizottság	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Képviselő-testület	<input checked="" type="checkbox"/>	
Az előterjesztés tanácsnoki véleményt/javaslatot tartalmaz:	NEM: <input type="checkbox"/>	IGEN: <input type="checkbox"/>	Véleményező tanácsnok:
		IGEN: <input type="checkbox"/>	Véleményező tanácsnok:
		IGEN: <input type="checkbox"/>	Véleményező tanácsnok:
		IGEN: <input type="checkbox"/>	Véleményező tanácsnok:
A napirend tárgyalásához tanácskozási joggal meghívandók:			
Jegyzői ellenjegyzés:	Átdolgozandó, tárgyalásra nem alkalmas: <input type="checkbox"/>		
	Megjegyzés: jegyző	
	Képviselő-testületi és/vagy bizottsági tárgyalásra alkalmas: <input checked="" type="checkbox"/>	Dombóvári... jegyző	

* jegyzőkönyvvezető tölti ki



ELŐTERJESZTÉS

**Göd Város Önkormányzata Képviselő-testületének, valamint
Pénzügyi és Jogi Bizottságának
soron következő ülésére**

Tárgy: Változtatási tilalom elrendeléséről szóló önkormányzati rendelet megalkotása

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottság!

A változtatási tilalom elrendeléséről szóló önkormányzati rendelet megalkotásának szükségességét a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (*Jat.*) 18. §-ára figyelemmel, részletesen az alábbi okokkal és célokkal indokolom:

Göd Város Önkormányzat Képviselő-testülete 467/2021. (VII.20.) határozatában döntött arról, hogy Göd Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelet módosítási eljárását megkezdi, ennek alapján tervezési szerződést kötött a Völgyzugoly Műhely Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társasággal. A tervezési munka folyamatban van.

Göd Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelete (továbbiakban HÉSZ) szerint az Má-3 általános mezőgazdasági övezetben a mezőgazdasági termelés, növénytermesztés építményein kívül lakóépület építésére is van lehetőség. A lakóépület elhelyezését azzal a feltétellel engedélyezi, ha a mezőgazdasági célú gazdasági építmény már megépült vagy a lakóépülettel együtt használatba veszik. A két eltérő rendeltetésnek az övezetben meghatározott maximális beépíthetőség szerinti, egymáshoz viszonyított arányát a hatályos HÉSZ nem szabályozza. Eddigi joggyakorlat szerint az OTÉK 29.§ (4) vonatkozó előírásainak megfelelően az övezetben meghatározott - 3% - beépíthetőség felén, azaz legfeljebb 1,5% beépíthetőségi mértékig lehetett lakófunkciót létesíteni. Egyes jogértelmezések szerint azonban a kivett területek esetére ez az előírás nem vonatkozik, így a mezőgazdasági rendeltetéssel ellentétes módon a beépíthetőség teljes alapterületén lehet lakóépületet építeni. Ezzel a mezőgazdasági karakterű területeken túlzott lakóépület építési folyamata mehet végbe, nemkivéve városképi átalakulást indukálva, és további túlzott terhet róva ezáltal a város infrastruktúra ellátására. A HÉSZ módosításánál a lakó rendeltetés méretét a beépíthetőség 50%-ában szükséges maximalizálni. A HÉSZ normaszövegének módosítása jelenleg is tart, de a hatályba lépésig eltelt időben ez a beépítési folyamat felerősödhet.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 21. § (1) bekezdése lehetőséget biztosít arra, hogy 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.

A településfejlesztési szándékok megvalósításának garantálása céljából a változtatási tilalom időszaka alatt az érintett ingatlanok esetében a törvény 22. § (1) bekezdésében felsorolt építési tevékenységeket, értéknövelő beruházásokat végezni, valamint telket alakítani nem lehet.



A változtatási tilalom a Helyi Építési Szabályzat szerinti M4-3 általános mezőgazdasági övezetekbe tartozó ingatlanokra terjed ki.

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

Jelen esetben a tervezési munka szerződés alapján, képviselő-testületi döntés alapján folyik, tehát a tilalmi rendelkezés kibocsátásának jogi feltételei adottak.

A Jat. 17. §-a alapján a szabályozás várható következményeinek felmérése előzetes hatásvizsgálat elvégzésével megtörtént. A hatásvizsgálat eredményét egyebekben az indokolás mellékletét képező hatásvizsgálati lap mutatja be.

A Jat. 18. § (2) bekezdése alapján tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy a rendelet-tervezet az európai uniós joggal ellentétes szabályozást nem alakít ki.

Jelen előterjesztői indokolás a Jat. 18. § (3) bekezdése és a Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzétételének megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) számú IM rendelet 20. § (3) bekezdése alapján közzétételre kerül.

Fentiekre tekintettel, az *1. mellékletben* foglalt rendelet-tervezet elfogadását javasoljuk a T. Képviselő-testületnek.

Göd, 2023. november 17.

Kammerer Zoltán
polgármester

Aba Lehel
főépítész

Nagy Éva
főépítészi o.v.

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

Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 5. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 21. § (1) bekezdésben 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 Göd Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelet szerint Má-3 övezetbe tartozó ingatlanokra terjed ki.

2. §

Göd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 467/2021. (VII. 20.) önkormányzati határozatával megkezdett helyi építésiszabályzat-módosítás készítésének időszakára, településrendezési feladatai megvalósulásának biztosítása érdekében a rendelet hatálya alá tartozó ingatlanokra változtatási tilalmat rendel el.

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a 2. § szerinti új helyi építési szabályzat hatálybalépésének napján, de legkésőbb jelen rendelet hatályba lépését követő három év elteltével hatályát veszti.

Kammerer Zoltán
polgármester

Dombováriné dr. Kozák Nikolett
jegyző

Általános indokolás

Göd Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelete (továbbiakban HÉSZ) szerint az Má-3 általános mezőgazdasági övezetben a mezőgazdasági termelés, növénytermesztés építményein kívül lakóépület építésére is van lehetőség. A lakóépület elhelyezését azzal a feltétellel engedélyezi, ha a mezőgazdasági célú gazdasági építmény már megépült vagy a lakóépülettel együtt használatba veszik. A két eltérő rendeltetésnek az övezetben meghatározott maximális beépíthetőség szerinti, egymáshoz viszonyított arányát a hatályos HÉSZ nem szabályozza. Eddigi joggyakorlat szerint az OTÉK 29.§ (4) vonatkozó előírásainak megfelelően az övezetben meghatározott - 3% - beépíthetőség felén, azaz legfeljebb 1,5% beépíthetőségi mértékig lehetett lakófunkciót létesíteni. Egyes jogértelmezések szerint azonban a kivett területek esetére ez az előírás nem vonatkozik, így a mezőgazdasági rendeltetéssel ellentétes módon a beépíthetőség teljes alapterületén lehet lakóépületet építeni. Ezzel a mezőgazdasági karakterű területeken túlzott lakóépület építési folyamata mehet végbe, nemkivánt városképi átalakulást indukálva, és további túlzott terhet róva ezáltal a város infrastruktúra ellátására. A HÉSZ módosításánál a lakó rendeltetés méretét a beépíthetőség 50%-ában szükséges maximalizálni. A HÉSZ normaszövegének módosítása jelenleg is tart, de a hatályba lépésig eltelő időben ez a beépítési folyamat felerősödhet.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 21. § (1) bekezdése lehetőséget biztosít arra, hogy 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. Jelen esetben a tervezési munka szerződés alapján, Kt. döntés alapján folyik, tehát a tilalmi rendelkezés kibocsátásának jogi feltételei adottak.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A szakasz (1) bekezdése a változtatási tilalommal érintett övezetet rögzíti.

A 2. §-hoz

A változtatási tilalom elrendeléséről szóló rendelkezést tartalmaz.

A 3. §-hoz

Hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmaz.