

**CELLDÖMÖLK VÁROS
POLGÁRMESTERE**

MEGHÍVÓ

Celldömölk Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

**2021. szeptember 24-én (pénteken) 13.00 órai kezdettel rendkívüli ülést
tart,**

melyre tisztelettel meghívom.

Az ülés helye: Városháza tanácsterme

**NAPIREND
NYÍLT ÜLÉSRE!**

1./Sürgősségi indítvány megtárgyalása. /Rendezési tervvel kapcsolatos változtatási kérelmek./

Előadó: Fehér László polgármester

**A képviselő-testület rendkívüli ülésére meghívást kapnak a
Városfejlesztési, Költségvetési és Jogi-Ügyrendi Bizottság tagjai is.**

Celldömölk, 2021. szeptember 23.




Fehér László
polgármester

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS
a képviselő-testület
2021. szeptember 24-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Rendezési tervvel kapcsolatos változtatási kérelmek és változtatási tilalom elrendelése

Celldömölk Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 2021. szeptember 22-i ülésén tárgyalta Söptei Józsefné alpolgármester által a tárgyi témában benyújtott sürgősségi indítványt.

Az ügyben érintettek kérelmét mellékeljük, akik az ülésre meghívást kaptak.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény vonatkozó rendelkezéseit melléklejük.

A változási tilalom elrendeléséhez szükséges a rendezési terv tervezett változásának meghatározása, valamint a helyi építési szabályzat készítésére vonatkozó írásos megállapodás megléte.

A fentiek alapján kérem a képviselő-testületet szíveskedjen dönteni a rendezési terv módosításáról, annak tartalmáról és arról, hogy a megállapodás a terv módosítására megköthető. A költségek vállalásáról vagy annak kérelmezőkre történő áthárításáról.

Celldömölk, 2021. szeptember 23.




Farkas Gábor
jegyző

Előterjesztés

Változtatási tilalom elrendelését célzó önkormányzati rendelet alkotásáról


Celldömölk Város Képviselő-testületének 34/2006. (XI.8.) számú rendelete, Celldömölk Város Helyi Építési Szabályzata határozza meg a város területén a beépítési feltételeket, beépítési módot, a beépíthető terület arányát, építménymagasságot és egyéb paramétereket. A szabályozási terv és HÉSZ kidolgozása és jóváhagyása során nyilván körültekintően jártak el a tervezők, ugyanígy jó szándékkal fogadta el az önkormányzat azzal, hogy a fejlődést segítve mégis egy folyamatosan is elfogadható városkép alakuljon ki, minél kisebb konfliktust okozva a környezetében. Ennek ellenére az óvatosság nem terjedt ki minden körülményre. Így a beépítési korlátok maximális kihasználásával létrejöttek a környezetükben, az utcaképpen jelentősen eltérő méretű épületek, amelyek az egyes tömbökben idegen elemként, zavarólag hatnak. A Sági utcai földszintes, zárt sorú családi házas beépítésű területen is többszintes társasházak épültek. A teljes átépülésig vezető átmeneti időszak zavaros utcaképet, sok konfliktussal járó helyzetet eredményez. A hosszú idők folyamataként létrejött egy-két lakásos hosszú kerttel rendelkező házak sorában megjelenő többlakásos társasházak jelentős zavaró hatással vannak a környezetükben lévő kertes lakóépületek használatára, intimitására benapozására és összességükben nagy mértékben csökkentik azok értékét. Egy egy lakásos lakóház telkére tervezett 12 lakásos társasház létesítési szándéka két üzlettel, 12 garázzsal és 6 parkolóval széles körű felháborodást okozott a környezetében, amit *l.h.* aláírással ellátott tiltakozással nyomatékosítottak. Ez a körülmény indokoltá teszi az itteni beépítési feltételek újragondolását és ennek megfelelően a Helyi Építési Szabályzat módosítását.

Ennek előkészítéseként szükséges a szabályozási terv részbeni felülvizsgálata és a 34/2006. (XI.8.) számú önkormányzati rendelet szükség szerű módosítása, aminek idejére változtatási tilalmat kell az adott területre elrendelni. Ez egy önkormányzati rendelettel történhet.

A vizsgálat és módosítási javaslat kiterjedhet a beépítés mértékének, a beépítési magasságnak, a telek beépíthető részének, az építhető lakások, egységek számának korlátozására, vagy egyéb olyan feltétel megváltoztatására, ami az adott tömbön belül – az átépülés időszakára is – az ott lakók, ingatlan tulajdonosok érdekét a lehetséges mértékben figyelembe veszi.

Javaslom, hogy a Helyi Építési Szabályzat és szabályozási terv részbeni felülvizsgálata céljából és idejére a Sági utca nyugati oldalán, a Temesvár utca és Szalóky Sándor utca közötti **Lk-z/4** zárt sorú beépítésű kisvárosias lakóterületi tömbre Celldömölk Város Önkormányzatának képviselő-testülete önkormányzati rendelettel változtatási tilalmat rendeljen el.

Celldömölk, 2021. 09. 22.


Söptei Józsefné
Alpolgármester

Celldömölk Város Önkormányzata Képviselő-testületének
önkormányzati rendelete (tervezet)

Változtatási tilalom elrendeléséről

Celldömölk Város Önkormányzatának képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 20. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Celldömölk épített környezetének tervszerű alakítása és védelme érdekében, Celldömölk Város Képviselő-testületének 34/2006. (XI.8.) számú rendelete, Celldömölk Város Helyi Építési Szabályzata részbeni felülvizsgálata céljából idejére a Sági utca nyugati oldalán, a Temesvár utca és Szalóky Sándor utca közötti **Lk-z/4** zárt sorú beépítésű kisvárosias lakóterületi tömbváltoztatási tilalmat rendel el.

2. §

- (1) A változtatási tilalom a felülvizsgálat idejére vonatkozik, Celldömölk Város Képviselő-testületének 34/2006. (XI.8.) számú rendelete e tárgyban történő módosításának hatályba lépéséig tart.
- (2) Ez a rendelet az (1) bekezdésben meghatározott időtartam végén hatályát veszti.

Celldömölk Város Önkormányzata
Fehér László polgármester Úr és
Farkas Gábor jegyző Úr
részére
9500 Celldömölk, Városháza tér 1.

Tárgy: kérelem

Tisztelt Polgármester Úr és Jegyző Úr!

Alulírott kérelmezők, azzal a kéréssel fordulunk Önökhöz, hogy a Celldömölk belterület 1832/2, 1832/1, 1828, 1827/2, 1826 és 1824 helyrajzi számmal rendelkező ingatlanainkra, illetve ezek környezetére a Celldömölk Településszerkezeti Tervében, valamint a Celldömölk Város Helyi Építési Szabályzatában Lk-z/4 jelöléssel ellátott paraméterek közül a beépítési százalék (%) nagyságának érdemi mérséklését kezdeményezni szíveskedjenek, tekintettel arra, hogy 2021. augusztus 31. napján VA ETDR-EOF/2440-4/2021 iktatószám alatt a természetben Celldömölk, Sági utca 33. ajtószám alatt található kivett beépítetlen terület (hrsz: 1831) vegyes rendeltetésű épület vonatkozásában építési engedélyezési eljárás indult. Megismerve a terveket világossá vált számunkra -mint a környező ingatlan tulajdonosai számára-, hogy ezzel egy három szintes épület kerülhet felépítésre a hátsó kertjeik szomszédságába, amely fokozott érdeksérelemmel járna, tekintettel arra, hogy jelentősen csökkenti a funkció szerinti használatot, az intimitást és nem utolsó sorban ingatlanaink forgalmi értékét.

Kérelmezzük továbbá, hogy a fent jelzett telkek hátsó, zöld területi részére épülettömb ne kerülhessen elhelyezésre.

Mindezeket figyelembe véve tisztelettel kérjük, hogy kérelmünket pozitív elbírálásban részesíteni szíveskedjenek!

Kelt: Celldömölk, 2021.09.10.

Köszönettel:

Kérelmezők:

név: BAIKÁTI LÁSZLÓ	név: BAIKÁTI BERNADET	név: ID. BAIKÁTI LÁSZLÓ
lakcím: Celld. Sági u. 35/a	lakcím: Celld. Sági u. 35/a	lakcím: Celld. Sági u. 35/a
aláírás: [Handwritten Signature]	aláírás: [Handwritten Signature]	aláírás: [Handwritten Signature]

név: BANÁTI LÁSZLÓNÉ
lakcím: Cella, Sági u. 35/a
aláírás: Banáti László


név: SIPOSNE SÜPTEI RITA ENIKÓ
lakcím: 9500 Cella, Ómálka, Sági u. 35
aláírás: Sifon!

név: ÖLBET LIVIA
lakcím: 1800 CELLDÖMÖK, TEMERÁK u. 2.
aláírás: Öb. Livia

név: DEÉNI JÓHANNA
lakcím: Cella, Sági u. 27
aláírás: Deéni Jánosné

név: DEÉ ENÉBEL
lakcím: Cella, Sági u. 27
aláírás: Deé Enébel

név: LEUEK TAMÁS
lakcím: 9500 CELLDÖMÖK, TEMERÁK u. 2.
aláírás: Leuek Tamás

név: PERSITS LÁSZLÓ
lakcím: Cella, Sági u. 29
aláírás: 

név: MÁTY RITA
lakcím: Cella, Sági u. 29
aláírás: Máty Rita

név: KOVÁCS LÓRA
lakcím: Cella, Sági u. 29
aláírás: Kovács Lórá

név:.....
lakcím:.....
aláírás:.....

név:.....
lakcím:.....
aláírás:.....

név:.....
lakcím:.....
aláírás:.....

név:.....
lakcím:.....
aláírás:.....

név:.....
lakcím:.....
aláírás:.....

név:.....
lakcím:.....
aláírás:.....

név:.....
lakcím:.....
aláírás:.....

név:.....
lakcím:.....
aláírás:.....

név:.....
lakcím:.....
aláírás:.....

1997. évi LXXVIII. törvény

az épített környezet alakításáról és védelméről

- vonatkozó részletek -

Tilalmak

20. §- (1):- Az érintett területre

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

b) telekalakítási, illetve építési tilalom rendelhető el

ba) a településrendezési feladatok megvalósítása, végrehajtása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztettség megelőzése,

bb) a természet-, illetve a környezet védelméről szóló törvényekben foglaltak érvényre juttatása érdekében.

(2)- 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 tilalom felülvizsgálatát a helyi építési szabályzat felülvizsgálatával együtt el kell végezni.

(2a)- Tilalmat külön önkormányzati rendelettel vagy - a (4) bekezdésben meghatározott indokból - hatósági határozattal kell elrendelni, módosítani és megszüntetni.

(3)- A településrendezési feladatok megvalósulása érdekében az önkormányzati rendelettel elrendelt tilalomról, korlátozásról vagy ezek megszüntetéséről - a változtatási tilalom kivételével - a települési önkormányzat képviselő-testülete (a fővárosban a fővárosi önkormányzat közgyűlése, illetőleg a kerületi önkormányzat képviselő-testülete) a főjegyző, illetőleg a jegyző útján tájékoztatja az érintetteket.

(4)- A természeti és a környezeti veszélyeztettség megelőzése érdekében a telekalakítási vagy építési tilalmat elrendelő határozatot

tájékoztatásul az érintett építésügyi hatósággal, és - amennyiben a veszélyeztetettség közigazgatási határon átnyúló - az érintett települési önkormányzattal is közölni kell.

(5) A határozatban meg kell jelölni azt az érdeket, amelynek érvényre juttatását a tilalom szolgálja, továbbá azt, akinek az érdekében a tilalmat elrendelik.

(6) A tilalmat az azt elrendelő megkeresésére - a változtatási tilalom kivételével - az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

(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 építési 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, vagy az egyszerű bejelentéstől eltérő építési munkáknak a településrendezési követelményeket nem érintő kivitelezésére,

e)- a honvédelmi és katonai célú területre,

f)- tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények elhelyezésére szolgáló területre.

21. §- (1)- A helyi építési szabályzat - ideértve a kerületi építési szabályzatot is - készítésére vonatkozó írásos megállapodás megléte esetén a helyi építési szabályzat - ideértve a kerületi építési szabályzatot is - 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.

Kártalanítási szabályok

30. §:- (1):- Ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat másként állapítja meg (övezeti előírások változása) vagy korlátozza (telekalakítási vagy építési tilalom), és ebből a tulajdonosnak, haszonélvezőnek kára származik, a tulajdonost, haszonélvezőt kártalanítás illeti meg.

(2):- A kártalanítás összege az ingatlannak a korábbi rendeltetése alapján megállapítható régi és az új szabályozás eredményeként megállapítható új forgalmi értéke közötti különbözet.

(3):- Ha az ingatlanhoz fűződő korábbi, a 13. § (1) bekezdése szerinti építési jogok keletkezésétől számított 7 éven belül kerül sor e jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére a helyi építési szabályzat

módosításával, a tulajdonosnak - kérelmére - a (2) bekezdés szerinti kártalanítás jár. A 7 év eltelte után csak a használat gyakorlásába való beavatkozásért és csak akkor jár kártalanítás, ha a változtatás a korábbi használatot megnehezíti vagy ellehetetleníti. A hét év a korábban hatályba léptetett helyi építési szabályzat, szabályozási terv esetében 2000. március 1-jétől számítandó.

(4):- Ha az ingatlan rendeltetését a helyi építési szabályzat valamely később megvalósítandó - jogszabályban megállapított - olyan közérdekű célban határozza meg, amelynek megvalósítása a tulajdonostól nem várható el, és ez a tulajdonosi és építési jogokat korlátozza, a tulajdonos attól követelheti az ingatlan megvételét, akinek érdekében állt a közérdekű célt szolgáló korlátozás előírása (a továbbiakban: érdekelt). Ha az érdekelt nem állapítható meg, vagy jogutód nélkül megszűnt, a tulajdonos a települési önkormányzattól követelheti az ingatlan megvételét. Ha az ingatlan megvételére vonatkozó megállapodás az erre irányuló kérelemtől számított öt éven belül nem jön létre, a tulajdonos kezdeményezheti a kisajátításról szóló törvény szerinti eljárást.

(5):- Nem jár kártalanítás a természeti veszélyeztetettségéből eredő kár megelőzésére, a tulajdonos érdekeinek védelme céljából elrendelt tilalom, továbbá a 21. § szerinti változtatási tilalom, a 19. § (3) bekezdésében elrendelt 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.

(5a):- Nem jár kártalanítás, ha a 13. § (1) bekezdés szerinti építési jog keletkezését követően nem történt a helyi építési szabályzatnak megfelelő telekalakítás vagy nem kezdődött meg építési tevékenység, és az építési jogot a települési önkormányzat az építési jog keletkezésétől számított 7 évet követően módosítja vagy megszünteti.

(6):- A kártalanítást az köteles megfizetni, akinek az érdekében a korlátozás történt. Ha nem határozzák meg azt, akinek az érdekében a korlátozás történt, a kártalanítási kötelezettség a települési önkormányzatot terheli. A fővárosban a kártalanítás a fővárosi, illetőleg a kerületi önkormányzatot érdekeltségük arányában terheli. Ha az, akinek az

érdekében a kártalanítási kötelezettséggel járó előírás szükségessé vált, a tilalom vagy a korlátozás elrendelése után jogutód nélkül megszűnt, és a települési önkormányzat az előírást fenntartja, a kártalanítási kötelezettség szintén az önkormányzatot terheli.

(7):- A kártalanítási igény a vagyoni hátrány keletkezésekor válik esedékessé. Ez az időpont a helyi építési szabályzat, szabályozási terv hatálybalépésének, illetőleg az e törvény 20. § (4) bekezdésében foglaltak szerinti tilalmat, korlátozást elrendelő határozat véglegessé válásának a napja. A kártalanítás a felek megállapodásának tárgya. A főváros esetében a megállapodás megkötésére irányuló kérelmet a fővárosi önkormányzatnak a területileg illetékes kerületi önkormányzathoz, a területileg illetékes kerületi önkormányzatnak a fővárosi önkormányzathoz nyolc napon belül írásban továbbítani kell. Ebben az esetben úgy kell tekinteni, mintha a kérelmező a kérelmét mindkét önkormányzathoz beadta volna. Ha a szerződő felek között - a kérelem benyújtásától számított egy éven belül - nem jön létre megállapodás, akkor kártalanítási eljárást kell lefolytatni, amelyet a fővárosi és megyei kormányhivatal folytat le a kisajátítási kártalanítás szabályai szerint, az e törvényben meghatározott eltérésekkel.

(8):- A kártalanítás tárgyában hozott közigazgatási határozattal szembeni közigazgatási pert a kártalanítás megfizetésére kötelezett ellen is meg kell indítani.

(9):- A tulajdonost, haszonélvezőt a (4) bekezdésben foglalt eljárás lefolytatása esetén megilleti a (7) bekezdés szerinti kártalanítás. A (4) bekezdésben szabályozott ingatlan megvételének követelése a (7) bekezdés szerinti kérelem benyújtásának minősül. Az adásvétellel, kisajátítással történő kártalanítás esetében a vételárba az addig kifizetett kártalanítást be kell számítani.

(10):- A fővárosban a tulajdonos a (4) bekezdés szerinti igényét - választása szerint - a fővárosi vagy kerületi önkormányzatnál terjesztheti elő. A megvétel vagy a kisajátítás tekintetében a (6) és (7) bekezdés fővárosra vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

(11):- A települési (a fővárosban a fővárosi és a kerületi) önkormányzatot kártalanítási kötelezettség nem terheli, amennyiben a településrendezési

eszköz (1) bekezdés szerinti előírása területrendezési tárgyú jogszabály települési szintű érvényesítésének közvetlen következménye.

(12):- Ha az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet meteorológiai obszervatórium védőtávolságával összefüggésben építési tilalmat ír elő, és ebből az ingatlan tulajdonosának, hasznélvezőjének kára származik - ide nem értve az (5) bekezdésben foglalt eseteket -, a tulajdonost, a hasznélvezőt kártalanítás illeti meg, amely az állam kötelezettsége.