

Előterjesztés

Az egyszerűsített eljárással megkezdett HÉSZ módosítás véglegesített tartalmának kiegészítéséről

1. előterjesztés száma: 221/2022.
2. előterjesztést készítő személy neve: Detre Zsolt, dr. Kovács Ferenc
3. előterjesztést készítésében közreműködő személy neve: -Tusnádý Zsolt
4. előterjesztés mellékleteinek felsorolása:
 - 1. melléklet – határozati javaslat
5. előterjesztést tárgyaló bizottságok felsorolása:
Gazdálkodási Bizottság
6. előterjesztés nyílt vagy zárt ülésen való tárgyalása: nyílt
7. előterjesztésről való döntés formája: egyszerű többség
8. előterjesztéshez felhasznált jogszabályok felsorolása: 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (a továbbiakban: **Étv.**); 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (a továbbiakban: **OTÉK**); 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (továbbiakban: **Településkódex**), Páty Község Önkormányzat Képviselő-testületének 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról (továbbiakban **HÉSZ**)
9. napirendi ponthoz meghívottak:

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Bizottság!

A 176/2022. (VI.16.) Képviselő-testületi határozat döntött az egyszerűsített eljárással folyó HÉSZ módosítás tartalmának, programpontjainak véglegesítéséről. Ezt egészítette ki 214/2022. (VII.11.) Képviselő-testületi határozat.

Ennek egyik sarokpontja, hogy a Képviselő-testület megfelelő eszközökkel szabályozni tudja Páty beépíthetőségét és korlátokat tudjon szabni a gyors lakosságszám-növekedésnek.

Az előterjesztésünk szerint az Lke-Sz-13, Lke-Sz-13/A, Lke-Sz-14, valamint az Lke-Sz-09 és Lke-Sz-10 jelű kertvárosias lakó építési övezetben is szükséges a lakásszámot a telekméretéhez kötni. Ez a szabály egyébként már több építési övezetben előírásra került, amellyel hatékonyan lehet szabályozni a lakosságszám növekedés ütemét. Ennek megfelelően a 176/2022. (VI.16.) képviselő-testületi határozat mellékletének 5.a. pontján belül a tervezett 35. § (10) bekezdésébe az alábbi építési övezeteket kérjük beilleszteni: **Lke-Sz-13, Lke-Sz-13/A, Lke-Sz-14, Lke-Sz-09 és Lke-Sz-10.**

Előterjesztésünkben kérjük, hogy az Lke-Sz-13, Lke-Sz-13/A és Lke-Sz-14 építési övezetek esetén a HÉSZ úgy módosuljon, hogy az építhető lakóépület legmagasabb pontja a 10 métert, míg az építménymagasság a 4,5 métert ne haladja meg. Ezzel a módosítással elérhetjük, hogy a Jenei-dűlőben lévő építési övezetekben egységes szabályozás lépjen életbe, és ne épülhessenek akár 13 méter magas (4 emeletes panelház méretű) hatalmas, sok száz négyzetméteres épületek, amelyek rendkívül tájidegenek lennének.

Az Lke-SZ-06 területen a legkisebb telekméret (1200 nm.) kétszereséig maximum 1 lakóegység, a legkisebb előírt telekméret kétszeresét elérő telekméret esetén legfeljebb 2 lakóegység, háromszorosát elérő telekméret esetén legfeljebb 3 lakóegység, míg négyszeresét elérő telekméret esetén legfeljebb 4 lakóegység épülhessen.

Páty, 2022. szeptember 9.

Tisztelettel:

Detre Zsolt és dr. Kovács Ferenc

1. melléklet a 221 /2022. számú előterjesztéshez

HATÁROZATI JAVASLAT

Tárgy: Az egyszerűsített eljárással megkezdett HÉSZ módosítás végleges tartalmának kiegészítéséről

Páty Község Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- a 176/2022. (VI.16.) képviselő testületi határozat mellékletének 5.a) pontján belül a tervezett 35.§ (10) bekezdés tervezett tartalma az Lke-SZ-13; Lke-SZ-13/A; Lke-SZ-14; Lke-SZ-09 és Lke-SZ-10 jelű építési övezettel egészüljön ki.
- a 176/2022. (VI.16.) képviselő testületi határozat melléklete a következő 5.f) ponttal egészüljön ki:
 - az Lke-SZ-13, Lke-SZ-13/A és Lke-SZ-14 kertvárosias építési övezetben az épületmagasság 6,0 méterről 4,5 méterre módosuljon, az épület legmagasabb pontja 13 méterről 10 méterre módosuljon.
- a 176/2022. (VI.16.) képviselő testületi határozat melléklete a következő 5.g) ponttal egészüljön ki:
 - az Lke-SZ-06 kertvárosias lakó építési övezetben a legkisebb telekméret kétszereséig maximum 1 lakóegység, a legkisebb előírt telekméret kétszeresét elérő telekméret esetén legfeljebb 2 lakóegység, háromszorosát elérő telekméret esetén legfeljebb 3 lakóegység, míg négyszeresét elérő telekméret esetén legfeljebb 4 lakóegység épülhessen.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester
települési főépítész

Feljegyzés

A Jenei-dűlő III. fejlesztésével (Páty 4865-4882 hrsz.) kapcsolatos kérdések jogi átvilágítására körében meg kellett vizsgálnunk, hogy a területre vonatkozó településrendezési eszközök alkalmazására miként hat ki a víziközmű-vagyon és annak üzemeltetési feladatai esetleges átruházása.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) a helyben biztosítandó közfeladatok körében helyi önkormányzati feladatnak állapítja meg a víziközmű-szolgáltatást, amelyért a helyi önkormányzat ellátásért felelősnek minősül (13. § (1) bekezdés 21. pont).

A víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény (Víziközmű tv.) rendelkezéseinek megfelelően az ellátásért felelős kötelezettsége, hogy közfeladatként megteremtse a víziközmű-szolgáltatás infrastrukturális előfeltételeit és az ellátási területen gondoskodik arról, hogy a felhasználók a víziközmű-szolgáltatást az igényelt mennyiségben, minőségben és szolgáltatási színvonalon igénybe vehessék.

Az Mötv. 108. § (2) bekezdése lehetővé teszi a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tulajdonjoga ingyenesen átruházását az állam javára jogszabályban meghatározott közfeladat ellátásának elősegítése érdekében. E rendelkezéseknek megfelelően szabályozza a Víziközmű tv. az ellátásért felelős önkormányzat jogát arra, hogy a víziközmű-vagyon, illetve a tulajdonában álló víziközmű működtető eszköz tulajdonjogát térítésmentesen átruházhassa az államra (5/H. §). A vagyon átruházása esetén az Önkormányzat mentesül a víziközmű-szolgáltatási kötelező feladatából származó ellátási felelősség alól is (5/F. § (4a) bek.).

A Jenei-dűlő víziközmű-szolgáltatása körében központi kérdés, hogy a területen ki nem épített víz- és csatorna közművek kialakítása és a már meglévő víziközműre csatlakoztatása milyen eszközökkel és feltételekkel valósítható meg, valamint az is, hogy az ismert klimatikus változások mellett a közműellátottság biztosítható-e a jelenleg hatályban lévő településrendezési eszközök által nyújtott keretek között.

E körben továbbá rá kell mutatni arra, hogy a víziközmű fejlesztése a Víziközmű tv. alapján az ellátásért felelős kötelezettsége, míg az 5/F. § (5) bekezdése értelmében a víziközmű-fejlesztést – amely magában foglalja az új víziközmű létesítését, illetve a meglévő bővítését is – az állam látja el

azon felhasználási helyek vonatkozásában, amelyek ellátása közvetlenül a nemzeti vagyonról szóló törvényben nevesített kizárólagos állami tulajdonnak minősülő regionális víziközmű-rendszerekről, vagy a kizárólagos állami tulajdonban lévő víziközmű-rendszerekről történik.

A jelenlegi ismereteink szerint Páty község közigazgatási területén lévő Jenei-dűlő, illetve a további fejlesztési területekre tervezett beruházások egyik központi kérdése, hogy a víziközmű ellátások kialakítására miként kerül sor, amely kérdések megoldására a beruházókkal közösen kialakított településfejlesztési szerződések nyújthatnak megoldást.

Tekintettel azonban arra, hogy a víziközmű-vagyon átruházásával kapcsolatos döntést az Önkormányzat még nem hozta meg, valamint a víziközmű-vagyon átadása esetében nem ismert, hogy a víziközmű-fejlesztések és kapacitások milyen módon és feltételekkel állnak majd rendelkezésre, véleményünk szerint a jelenlegi településfejlesztési eszközök alkalmazásához a szükséges víziközmű-kapacitás, illetve annak kiépítéséhez szükséges erőforrás rendelkezésre állása, vagy annak hiánya előre nem látható és azzal kapcsolatban az Önkormányzatnak kötelezettséget vállalnia – a lehetőségekhez képest – nem javasolt.

A fentiekre tekintettel annak érdekében, hogy a fejlesztési területek víziközmű infrastruktúrájának igénye, illetve a biztosítható kapacitásoknak megfelelő fejlesztési feltételek felmérhetőek és szabályozhatóak legyenek, szükséges lehet annak megfontolása, hogy az érintett fejlesztési területekre vonatkozó településrendezési eszközök alkalmazását az Önkormányzat felfüggeszse, és ennek érdekében azokra a helyi építési szabályzat készítésének időszakára, annak hatálybalépéséig változtatási tilalmat rendeljen el.

A víziközmű-kapacitások biztosíthatósága érdekében szükséges lehet felülvizsgálni az egyes fejlesztési területeken elhelyezhető legkisebb kialakítható telkek méretét, az azon elhelyezhető lakóegységek számát, az alkalmazható építménymagasságot, valamint a lakók életkörülményeinek biztosítása és a klimatikus helyzetből fakadó hátrányos időjárási viszonyok ellensúlyozása érdekében a zöldfelületi mutatóra vonatkozó rendelkezéseket is.

Itt kell kiemelni, hogy az Önkormányzat az Étv. 20. § szerinti változtatási tilalom eszközét abban az esetben alkalmazhatja, ha annak közbiztonsági feltételei fennállnak, azaz az Étv. 21. § (1) bekezdésének megfelelően a helyi építési szabályzat készítésére vonatkozó írásos megállapodás az érintett területek vonatkozásában rendelkezésre áll, azaz azt a felek megkötötték.

Természetesen a közjogi feltétel teljesülése esetén is az Étv. 20. § és 21. § -ában foglalt tartalmi és formai követelményeknek a határozatnak meg kell felelnie.

A vizsgálat során kérdésként merült fel, hogy a változtatási tilalom, illetve a településfejlesztési eszközök és szabályzatok módosítása milyen kártalanítási kötelezettséget vonhat maga után.

Az Étv. 20. § és 21. § rendelkezései szerint és annak megfelelően alkalmazott változtatási tilalom előírása esetén az Étv. 30. § (5) bekezdése értelmében nem jár kártalanítás.

Amennyiben a helyi építési szabályzat készítésének időszaka alatt – amelyre tekintettel a változtatási tilalom legfeljebb 3 évig állhat fenn – a településrendezési eszközök és szabályozók változtatására kerül sor, akkor vonhat maga után kártalanítási kötelezettséget. E körben azonban több feltételt is vizsgálni kell, mert az Étv. 30. §-a a kártalanítást bizonyos feltételek fennállása esetére kizárja. Ilyen eset, ha az 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.

Itt utalni kell arra, hogy az építési jog keletkezése nem feltétlenül a legutolsó HÉSZ módosítás időpontjától számítandó, hanem attól az időponttól, amikortól azt az építési jogosultságot a megváltoztatott, vagy azt megelőző szabályzat az ingatlan tulajdonosának biztosította. A kártalanítás összege pedig az ingatlannak a korábbi rendeltetése alapján megállapítható régi és az új szabályozás eredményeként megállapítható új forgalmi értéke közötti különbözet.

