

SIÓFOKI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL

JEGYZŐJE

8600 SIÓFOK, FŐ TÉR 1. TELEFON +36 84 504100 FAX: +36 84 504103

ELŐTERJESZTÉS

**Siófok Város Képviselő-testülete
2023. március havi rendes ülésére**

Tárgy: Javaslat változtatási tilalom elrendeléséről szóló önkormányzati rendelet megalkotására

Előterjesztő: Dr. Boda Zsuzsanna jegyző

Előkészítette: Kadlicskó Krisztián városi főépítész

Tárgyalja: Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

A Sió csatorna – Indóház utca – Vitorlás utcai körforgalom között lévő, 6813/4 hrsz.-ú beépítetlen telek a Balatoni Hajózási Zrt tulajdonában van, melynek egy kisebb részén jelenleg parkoló található.

Az ingatlan és környéke a hatályos HÉSZ-ben illetve Szabályozási tervben Vt-9 jelű építési övezetben fekszik, melyben 50 %-os beépítéssel és 12,5 m-es építménymagassággal helyezhetők el épületek, de emellett a beépítetlen 1,1 ha-os terület felosztható 10-12 telekre is az övezeti előírásoknak megfelelő min. 700 m²-es telekmérettel.

A telek frekventált helyen fekszik, a kikötő környéki parkolási problémák és a hajóállomás parkolójának kiváltására is alkalmas terület. A hajóállomás környékének tehermentesítése (pl. Mártírok útja lezárása) miatt is szükséges egy nagyobb parkolóterület kialakítása, melyre ez a terület stratégiai szempontból rendkívül alkalmas.

A 6813/4 hrsz.-ú területen a visszafordíthatatlan folyamatok (oda nem illő léptékű, intenzív beépítés) elkerülése érdekében a területre változtatási tilalom elrendelése indokolt, mely a területre készülő szabályozási terv elfogadásáig, de legfeljebb 3 évig lehet érvényben.

A változtatási tilalom elrendelését az Építési törvény (1997. évi LXXVIII. törvény) szabályozza:

„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.”

A változtatási tilalom célja tehát a Vt-9 jelű építési övezeti besorolás felülvizsgálata, a parkoló távlatban történő biztosítása, melyhez figyelembe kell venni az Építési törvény 7.§ (1) és (2) bekezdéseiben felsorolt szempontokat is:

„7. § (1) A településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében

a) a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása,

b) a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési érdek és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával,

c) a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

(2) A településfejlesztés és a településrendezés során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásával biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel. Ennek során figyelembe kell venni

a) a népesség demográfiai változását, lakásszükségletét,

b) a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeit, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékos személyek igényeire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az

üdülés, valamint a civil szervezetek, az egyházi jogi személyek működési feltételeinek lehetőségeire,

c) a helyi népesség identitásának erősítését, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzését,

d) a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit, a mező- és erdőgazdaság, a közlekedés, a posta és a hírközlés, a közüzemi ellátás, különösképpen az energia- és vízellátás, a hulladékkezelés, a szennyvízelhelyezés és -kezelés, valamint a nyersanyaglelőhelyek biztosítását,

e) a helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentését, az integráció elmélyítését,

f) a közlekedési kényszer csökkentését és a megfelelő színvonalú közlekedés kialakítását,

g) az egészséges lakó- és munkakörülmények, a népesség biztonságának általános követelményeit,

h) a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrészek és az építészeti és régészeti örökség védelmét, felújítását és továbbfejlesztését, valamint az értékes építmény és tájrészlet látványát (rálátás), továbbá az ingatlanról feltáruuló kilátás védelmét, annak mértékéig, hogy az az érintett telkek szabályos beépítését ne akadályozza,

i) a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjait,

j) a tájhasználat, a tájszerkezet és a tájkép formálásának összehangolt érdekeit, különös tekintettel a víz, a levegő, a talaj, a klíma és az élővilág védelmére,

k) a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást,

l) az arra alkalmas természeti adottságok gyógyászati hasznosításának elősegítését és védelmét,

m) a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit,

n) az ásványvagyon-gazdálkodás érdekeit,

o) az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználását, valamint

p) a zöldfelület-, környezet- és természetkimélő fejlesztések támogatását.”

A fent idézett jogszabályok alapján, a változtatási tilalmat akkor lehet elrendelni a Helyi Építési Szabályzat készítésének idejére, ha arra „írásos megállapodás” rendelkezésre áll. A fent részletezett céloknak megfelelő Helyi Építési Szabályzat módosítására vonatkozóan az M-3 II., az M-4 II. és M-6 jelű módosításokat készítő településrendező cég tervezési szerződéstervezete rendelkezésre áll. A változtatási tilalmat külön napirendként a településrendezési eszközök módosítását kezdeményező határozat után lehet elrendelni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés szerinti rendelet minősített többséggel történő megalkotására.

Siófok, 2023. március 10.

Dr. Boda Zsuzsanna
jegyző

Általános indokolás

A 6813/4 hrsz-ú területen a visszafordíthatatlan folyamatok (oda nem illő léptékű, intenzív beépítés) elkerülése érdekében a területre változtatási tilalom elrendelése indokolt. A telek frekventált helyen fekszik, a kikötő környéki parkolási problémák és a hajóállomás parkolójának kiváltására is alkalmas terület.

A hajóállomás környékének tehermentesítése miatt is szükséges egy nagyobb parkolóterület kialakítása, melyre ez a terület stratégiai szempontból rendkívül alkalmas.

A 6813/4 hrsz.-ú ingatlanon a változtatási tilalom célja a Vt-9 jelű építési övezeti besorolás felülvizsgálata, a parkoló távlatban történő biztosítása, a visszafordíthatatlan folyamatok elkerülése.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz:

Változtatási tilalom elrendelése stratégiaileg fontos terület túlzott beépítésének megakadályozása érdekében.

A 2. §-hoz:

A változtatási tilalommal érintett telek meghatározása és időbeli hatályának rögzítése.

A 3. §-hoz:

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

változtatási tilalom elrendeléséről szóló önkormányzati rendelethez

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell.

TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL

Rendelet-tervezet címe:

„változtatási tilalom elrendeléséről”

Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen

Társadalmi-gazdasági hatása: a rendelet megalkotása lehetővé teszi, hogy későbbiekben a területet a város érdekében lehessen beépíteni.

Költségvetési hatása: nincs

Környezeti, egészségi következményei: nincs

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: nincs

Egyéb hatása: nincs

A rendelet megalkotásának szükségessége: a rendelet a terület valódi igényekhez igazodó beépítésének érdekében készül.

A rendelet megalkotása elmaradása esetén várható következmények: valós veszélyt jelent, hogy a terület a város érdekeit figyelembe nem vevő beépítésével alapvetően ellehetetleníti a környék közlekedését.

A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:

- személyi: rendelkezésre áll
- szervezeti: rendelkezésre áll
- tárgyi: rendelkezésre áll
- pénzügyi: rendelkezésre áll

Siófok Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../.... (...) önkormányzati rendelete

változtatási tilalom elrendeléséről

Siófok Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 21. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Siófok Város Önkormányzatának Képviselő-testülete változtatási tilalmat rendel el a 6813/4 helyrajzi számú telek területére.

2. §

Az 1. § szerinti változtatási tilalom a 6813/4 helyrajzi számú telket befoglaló telektömbre készülő településrendezési eszköz módosítása hatálybalépésének napjáig tart.

3. §

Ez a rendelet 2023. március 30-án ... óra ... perckor lép hatályba.

Dr. Boda Zsuzsanna
jegyző

Dr. Lengyel Róbert
polgármester

(A rendelet kihirdetésének időpontja: 2023.....)