



GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS
9021 Győr, Városház tér 1.

..... napirendi pont

Szaksz Vince városi főépítész előterjesztése

Javaslat változtatási tilalmakkal kapcsolatos rendelet megalkotásra

Győr, 2022. szeptember 16.

Előterjesztő:

Szaksz Vince
városi főépítész

Az előterjesztést véleményezte:

Városstratégiai Bizottság
Közigazgatási és Közrendvédelmi Bizottság

Az előterjesztést látta:

Dr. Dézsi Csaba András
polgármester

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

Nagyné dr. László Edit
jegyző

Az előterjesztést készítette:

Településfejlesztési és Városstratégiai
Főosztály
Főépítészeti Osztály

Szaksz Vince városi főépítész előterjesztése

Javaslat változtatási tilalmakkal kapcsolatos rendelet megalkotására

Tisztelt Közgyűlés!

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 9/B. §-a alapján a településrendezés feladata, hogy a településfejlesztéssel összhangban - a település területének, telkeinek felhasználására és az építés helyi rendjére vonatkozó szabályok kialakításával meghatározza a település összehangolt, rendezett és fenntartható fejlődésének térbeli-fizikai kereteit, a település adottságait és lehetőségeit hatékonyan kihasználva elősegítse annak működőképességét a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentése mellett, biztosítsa a település működéséhez szükséges infrastruktúra-hálózatot, megjelenítve a települési zöldinfrastruktúrát, biztosítsa a település megőrzésre érdemes, jellegzetes, értékes szerkezetének, beépítésének, építészeti, természeti és tájképi arculatának védelmét.

Az Étv. 17. §-a rendelkezik a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító jogintézményekről, köztük a tilalmakról.

Az Étv. 20. §-a alapján az érintett területre változtatási tilalom rendelhető el a helyi építési szabályzat készítésének időszakára annak hatálybalépéséig. A tilalmat a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra kell korlátozni, s azt haladéktalanul meg kell szüntetni, ha az elrendelésének alapjául szolgáló okok már nem állnak fenn. A tilalmak felülvizsgálatát a helyi építési szabályzat felülvizsgálatával együtt el kell végezni.

Az Étv. 21. §-a rendelkezik a változtatási elrendelésének részletszabályairól:

„21. § (1) 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.

(2) A változtatási tilalom - ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet rövidebb időről nem rendelkezik - három év eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik.”

I.

Jelen előterjesztés egyrészt a változtatási tilalom elrendeléséről az SZTM 2020-016 számú rendezési tervmódosításra tekintettel című 12/2020. (IV. 22.) önkormányzati rendelet módosítására – a rendelettel elrendelt tilalommal érintett terület egy részén annak megszüntetésére – tesz javaslatot. A Győri Szesz Zrt. a 2022. július 14-ei Tervtanácsra beadott dokumentációval párhuzamosan kérelmezte a változási tilalom megszüntetését a gazdasági társaság tulajdonában álló 6385/4 és 6391/4 hrsz-ú ingatlanok tekintetében. A Győri Szesz Zrt. nevezett ingatlanokon fosszilis földgázt kiváltó zöldstratégiai beruházást kíván végrehajtani. Az ingatlanok a 14-es főút – 1-es sz. főút – Mosoni- Duna – Iparcsatorna által határolt területen találhatóak, mely területre a 12/2020. (IV. 22.) önkormányzati rendelettel került sor a változtatási tilalom elrendelésére. A tervezett beruházás az SZTM 2020-016 számú rendezési tervmódosítással összhangban van, így a tilalom megszüntetése indokolt.

Ugyanezen rendelet az SZTM 2021-014 számú rendezési tervmódosítás készítésének időszakára, annak hatálybalépéséig elrendelt változtatási tilalomról szóló 15/2022. (V. 31.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezésére tesz javaslatot arra tekintettel, hogy a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 132. § (3) bekezdés b) pontjában biztosított jogkörében eljárva az önkormányzati rendeletet érintően törvényességi felhívást tett. A felhívásban foglaltakat megvizsgálva a rendelet hatályon kívül helyezése javasolt.

A rendeletervezetet az előterjesztés 1. sz. melléklete tartalmazza.

II.

A jelen előterjesztés tárgya továbbá az intenzívebb beépítésű övezetekben (Ln, Lk, Vt és Vk övezetek) található, az előterjesztés mellékletében szereplő ingatlanokat érintően változtatási tilalom elrendelése.

A tilalom elrendelésének indoka a helyi építési szabályzat módosításának SZTM 2022-007 számon futó eljárása, melynek tárgya a GYÉSZ 6/A. §-ban jóváhagyott parkolási szabályok jogharmonizációs módosítása, a parkolóállásokkal kapcsolatos helyi, egyedi szabályokkal való kiegészítése.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 42. §-ában található, járművek elhelyezésére vonatkozó rendelkezések miatt szükséges a GYÉSZ parkolási szabályait módosítani, egyúttal - a más településeken már ismert és elfogadott joggyakorlat szerint - egyedi szabályokat kíván a település előírni a parkolóállások kialakításával kapcsolatosan.

A tervezett GYÉSZ módosítás a település valamennyi építési övezetét érinti, de az új szabályozás elfogadásáig, a helyi építési szabályzat módosításáig fennáll annak a veszélye, hogy az intenzívebb beépítésű területeken visszafordíthatatlan beavatkozások történnek, ezáltal a változtatási tilalmat a legszükségesebb mértékű területre korlátozza, ahol jelenleg is problémát jelent a parkolás. A városba letelepedési szándékkal érkezők száma folyamatosan nő, az ingatlanpiac keresleti oldala egyértelműen a nagyobb lakásszámú társasházak iránti igényt erősíti. A többlakásos társasházak egyértelműen megváltoztatják a lakhatási, közlekedési szokásokat, a GYÉSZ módosítása során ezért a mai kor kihívásaira jobban reagáló parkolási szabályozás kidolgozása szükséges. A falusias és kertvárosias övezetben többlakásos társasház nem építhető, így a tilalom kizárólag a legszükségesebb mértékig, az Ln, Lk, Vt, Vk övezetek fejleszthető és beépítetlen telkein indokolt. A rendelet mellékletében felsorolt ingatlanokon a változtatási tilalom tudja garantálni, hogy ne hajtsanak végre olyan változtatást, amely a kiegészített, módosított helyi építési szabályzat céljának megvalósulását ellehetetleníti.

Az új parkolóállásokra meghatározásra kerülő egyedi szabályok kihatnak a telkek hasznosítására, a telekkihhasználtsági mutatón belül az egyes rendeltetések, a telkek nem zöldfelületként kialakításra kerülő részének felhasználási arányára. Várhatóan nő az épületen belüli járműelhelyezésre szolgáló területek aránya, mely összhangban áll az OTÉK 42. § (6) bekezdés rendelkezésével, mely szerint a telken a gépjárműtárolókat elsődlegesen épületben vagy terepszint alatti építményben kell megvalósítani. Ez közvetve befolyásolhatja a kialakítható rendeltetési egységek számát. Az új szabályozás javíthatja a lakók életminőségét az adott területeken, valamint eredményezheti a településképp javulását.

Ezen célok érdekében indokolt, hogy a helyi építési szabályzat módosításáig ne történjenek visszafordíthatatlan beavatkozások a város intenzívebb beépítésű övezeteinek egyes beépítetlen vagy alulhasznosított, fejleszthető ingatlanjain. Kiválasztásra kerültek helyrajzi szám szerint azok az ingatlanok, melyeknél az adott övezetre vonatkozó normatív szabályozási paraméterek alapján alulhasznosítottnak minősülnek elsősorban az alábbi mutatók alapján: beépítési százalék, szintszám, elhelyezhető rendeltetési egységek száma. Az alulhasznosítottság indoka miatt azokra a helyrajzi számokra is elrendelésre kerül a változtatási tilalom, melyek egyáltalán nincsenek beépítve. Előzőek miatt a változtatási tilalommal érintett telkeken még fejlesztési lehetőség van, amely fejlesztés a megváltozó parkolóállásokra vonatkozó új szabály miatt eltérő kialakítást, beépítettséget eredményez majd. Az ingatlanokat, és a tilalom elrendelésének indokát az előterjesztés 3. sz. mellékletét képező térkép és táblázat tartalmazza.

Az SZTM 2022- 007 számú rendezési terv módosítás a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint egyszerűsített eljárásban kerül lefolytatásra, így várhatóan a lehető legrövidebb időtartamra szükséges a tilalmat fenntartani.

A rendelettervezetet az előterjesztés 2. sz. melléklete tartalmazza.

Fentiek alapján kérem, a T. Közgyűlés fogadja el a csatolt rendelettervezeteket.

Győr, 2022. szeptember 16.



Szaksz Vince
városi főépítész

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének

.../2022. (IX. 20.) önkormányzati rendelete

a változtatási tilalom elrendeléséről az SZTM 2020-016 számú rendezési tervmódosításra tekintettel című 12/2020. (IV. 22.) önkormányzati rendelet módosításáról, valamint az SZTM 2021-014 számú rendezési tervmódosítás készítésének időszakára, annak hatálybalépéséig elrendelt változtatási tilalomról szóló 15/2022. (V.31.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezéséről

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 21. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A Változtatási tilalom elrendeléséről az SZTM 2020-016 számú rendezési tervmódosításra tekintettel című 12/2020. (IV.22.) önkormányzati rendelet 2. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„A változtatási tilalom nem terjed ki:

- a) a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás által érintett területre,
- b) a 6390/1, 6390/2, 6390/3, 6322/4, 6324, 6325 hrsz.-ú ingatlanokra és a 00097 sz. övezetre,
- c) az 5756/1, 5756/2 és az 5758 hrsz.-ú ingatlanra és a 02043 sz. övezetre,
- d) a 01550 sz. övezetre,
- e) 6404, 6407, 6419/1 hrsz.-ú ingatlanokra,
- f) a 6385/4 hrsz.-ú és a 6391/4 hrsz.-ú ingatlanokra.”

2. §

Hatályát veszti az SZTM 2021-014 számú rendezési tervmódosítás készítésének időszakára, annak hatálybalépéséig elrendelt változtatási tilalomról szóló 15/2022. (V. 31.) önkormányzati rendelet.

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Általános indokolás

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 22. §-a kötelezettséget ír elő a hatályos joganyag felülvizsgálatára.

Az Étv. 20. §-a alapján az érintett területre változtatási tilalom rendelhető el a helyi építési szabályzat készítésének időszakára annak hatálybalépéséig. A tilalmat a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra kell korlátozni, s azt haladéktalanul meg kell szüntetni, ha az elrendelésének alapjául szolgáló okok már nem állnak fenn. A tilalmak felülvizsgálatát a helyi építési szabályzat felülvizsgálatával együtt el kell végezni.

A Győri Szesz Zrt. a gazdasági társaság tulajdonában álló 6385/4 és 6391/4 hrsz.-ú ingatlanokon fosszilis földgázt kiváltó zöldstratégiai beruházás végrehajtása érdekében kérelmezte az ingatlanokra vonatkozó tilalom megszüntetését. A tervezett beruházás az SZTM 2020-016 számú rendezési tervmódosítással összhangban van, így a tilalom megszüntetése indokolt.

A Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 132. § (3) bekezdés b) pontjában biztosított jogkörében eljárva felülvizsgálta Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az SZTM 2021-014 számú rendezési tervmódosítás készítésének időszakára, annak hatályba lépéséig elrendelt változtatási tilalomról szóló 15/2022. (V. 31.) önkormányzati rendeletét, valamint nevezett önkormányzati rendeletet érintően törvényességi felhívást tett. A törvényességi felhívásban foglaltakat elfogadva az önkormányzati rendelet deregulációjára került sor.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A Változtatási tilalom elrendeléséről az SZTM 2020-016 számú rendezési tervmódosításra tekintettel című 12/2020. (IV. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-a egy új f) ponttal egészül ki, jogszabályszerkesztési okokból a teljes § újraszabályozásra került.

A 2. §-hoz

Az SZTM 2021-014 számú rendezési tervmódosítás készítésének időszakára, annak hatálybalépéséig elrendelt változtatási tilalomról szóló 15/2022. (V. 31.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezésére vonatkozó rendelkezés.

A 3. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL

Rendelet-tervezet címe:	A változtatási tilalom elrendeléséről az SZTM 2020-016 számú rendezési termvmódosításra tekintettel című 12/2020. (IV. 22.) önkormányzati rendelet módosításáról, valamint az SZTM 2021-014 számú rendezési termvmódosítás készítésének időszakára, annak hatálybalépéséig elrendelt változtatási tilalomról szóló 15/2022. (V.31.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezéséről				
Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen					
Társadalmi, gazdasági hatás:	Költségvetési hatás:	Környezeti, egészségügyi következmények:	Adminisztratív terhek befolyásoló hatása:	Egyéb hatás:	
- építészeti normák biztosítása, - jelentkező társadalmi, gazdasági fejlődés, fejlesztés elősegítése	–	a települési környezet minősége javul	–	–	
A rendelet megalkotása szükséges, mert: Az Étv. alapján a településrendezési eszközök időszakos felülvizsgálata illetve a szakmailag támogatható módosítási igények jóváhagyása a település fejlődését szolgálja. A folyamatban lévő eljárásra tekintettel fokozatosan zajlik a korábban elrendelt tilalmak felülvizsgálata, mivel 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 rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények: A fennmaradó változtatási tilalom indokolatlanul korlátozná az ingatlanok használatát.					
A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:					
Személyi: rendelkezésre áll	Szervezeti: rendelkezésre áll	Tárgyi: biztosított	Pénzügyi: rendelkezésre áll		
			Költségvetésbe a településrendezési eszközök módosításának fedezete tervezett.		

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../2022. (IX. 20.) önkormányzati rendelete

az SZTM 2022-007 számú rendezési tervmódosítás készítésének időszakára elrendelt változtatási tilalomról

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 21. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A helyi építési szabályzat módosításának hatályba lépéséig, de legfeljebb 2024. május 10. napjáig változtatási tilalom áll fenn az 1. mellékletben szereplő ingatlanokon.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Dr. Dézsi Csaba András
polgármester

Nagyné dr. László Edit
jegyző

Sorszám	Helyrajzi szám
1	461/37
2	461/40
3	461/41
4	461/42
5	461/43
6	461/44
7	719/17
8	1057
9	1058
10	1059
11	1060
12	1061
13	1062
14	1063/1
15	1063/3
16	1869/4
17	1880/6
18	1930/2
19	1931/5
20	1933
21	1961/1
22	1976
23	2021
24	2024/29
25	2209/1
26	2209/3
27	2211
28	2212/3
29	2212/4
30	2212/5
31	2216
32	2220
33	2301
34	2409/4
35	2413
36	2414
37	2416/2
38	2425
39	2426
40	2427
41	2549
42	2572/1
43	2572/2
44	2672/108
45	2672/117
46	3008

47	3011
48	3013
49	3014
50	3016
51	3017
52	3020
53	3021
54	3022
55	3024
56	3025
57	3026
58	3037
59	3038
60	3039
61	3040
62	3043
63	3045
64	3046
65	3047
66	3048
67	3049
68	3050
69	3051
70	3052
71	3053/1
72	3053/2
73	3079
74	3080
75	3083
76	3085
77	3086
78	3089
79	3090
80	3092
81	3093
82	3122/14
83	3122/15
84	3206
85	3209
86	3210
87	3211
88	3212
89	3213
90	3217
91	3222
92	3223
93	3226
94	3227
95	3228
96	3230

97	3232
98	3244
99	3245/1
100	3260/1
101	3262
102	3269
103	3272
104	3273
105	3289/7
106	3299/2
107	3299/3
108	3299/4
109	3299/5
110	3299/7
111	3302
112	3303
113	3305
114	3358
115	3359
116	3363
117	3364
118	3373/1
119	3377
120	3384
121	3412/3
122	3412/5
123	3412/7
124	3428
125	3429
126	3430
127	3431
128	3497
129	3555
130	3556/2
131	3557
132	3559
133	3565/2
134	3567
135	3569
136	3638/2
137	3642
138	3643
139	3688
140	3691
141	3692
142	3693
143	3728
144	3732
145	3767
146	3768

147	3771
148	3772
149	3784
150	3786
151	3789
152	3794
153	3795
154	3800
155	3804
156	3807/1
157	3811
158	3815
159	3820
160	3823
161	3825
162	3826
163	3859
164	3860
165	3861
166	3862
167	3863
168	3864
169	3870
170	3896
171	3902
172	3903/3
173	3904
174	3905
175	3906
176	3907
177	3909
178	3910
179	3912
180	3913
181	3914
182	3916
183	3917
184	3919
185	3921
186	3922
187	3924
188	3925
189	3926
190	3927
191	3932
192	3933
193	3934
194	3939
195	3948
196	3949

197	3963
198	3964
199	3965
200	3967
201	3968
202	3970/2
203	3971
204	3972
205	3973
206	3985
207	3986
208	3987
209	3989
210	3990/1
211	3990/3
212	3990/4
213	3990/5
214	3992
215	4002/5
216	4005
217	4006
218	4007
219	4008
220	4009
221	4011
222	4015/1
223	4018
224	4020
225	4021
226	4022
227	4023
228	4024
229	4033
230	4034
231	4035
232	4036/1
233	4036/2
234	4037
235	4123/30
236	4123/33
237	4123/41
238	4123/42
239	4157
240	4158
241	4175
242	4399
243	4400
244	4402
245	4403
246	4417

247	4429
248	4430
249	4432
250	4434
251	4442
252	4444
253	4448
254	4456
255	4457
256	4460
257	4461
258	4487
259	4488
260	4489
261	4492
262	4493
263	4498
264	4499/1
265	4499/2
266	4503
267	4505/1
268	4507
269	4508
270	4510
271	4511
272	4513
273	4514/1
274	4515
275	4516
276	4517
277	4518/4
278	4522
279	4524/4
280	4525
281	4527
282	4529
283	4530
284	4536
285	4548
286	4549
287	4551
288	4555
289	4724
290	4725
291	4726
292	4727
293	4728/1
294	4734
295	4735
296	4736

297	4737
298	4738
299	4739/1
300	4778/29
301	4801
302	4803/1
303	4803/2
304	4805/1
305	4806/2
306	4807
307	4919
308	4922
309	4984
310	4985
311	4986
312	5028
313	5029
314	5077
315	5078
316	5097/2
317	5184/2
318	5184/3
319	5184/4
320	5184/5
321	5184/6
322	5833
323	5834
324	5835
325	5836
326	5837
327	5838
328	5841
329	5844
330	6037
331	6043
332	6044
333	6045
334	6064
335	6067
336	6104
337	6444/2
338	6446/1
339	6451/2
340	6452
341	6453
342	7066/1
343	7066/2
344	7069/4
345	7072
346	7080

347	7082
348	7084
349	7085
350	7086
351	8016
352	8017
353	8018
354	8021
355	8022
356	8023
357	8025/1
358	8027
359	8028
360	8031
361	8032
362	8033
363	8034
364	8039
365	8143
366	8144
367	8146
368	8150
369	8152
370	8153
371	8156
372	8157
373	8158
374	8159
375	8160
376	8161
377	8162
378	8163
379	8164
380	8165
381	8166/2
382	8172
383	8173
384	8175
385	8176
386	8177
387	8184
388	8186
389	8187
390	8188
391	8190
392	8191
393	8192/2
394	8193
395	8196
396	8197

397	8198
398	8201
399	8202
400	8203
401	8205
402	8207
403	8208
404	8209
405	8210
406	8211
407	8212
408	8215
409	8216
410	8220
411	8221
412	8222
413	8224
414	8225
415	8226
416	8227
417	8228
418	8232
419	8234
420	8235
421	8236
422	8237
423	8238
424	8239
425	8243/3
426	8244/1
427	8244/2
428	8245
429	8253
430	8254
431	8255
432	8256
433	8257
434	8258
435	8259
436	8273
437	8278
438	8280
439	8281
440	8299
441	8302
442	8304
443	8306
444	8308
445	8311
446	8312

447	8315
448	8316
449	8317
450	8319
451	8342/1
452	8344
453	8345
454	8347
455	8362
456	8370/1
457	8372
458	8373
459	8374
460	8385
461	8394/2
462	8395
463	8418
464	8419
465	8422
466	8423
467	8425
468	8426
469	8431
470	8436/2
471	8437/2
472	8445
473	8446/1
474	8446/3
475	8446/4
476	8446/5
477	8446/6
478	8447
479	8451
480	8452
481	8453
482	8457
483	8458
484	8459
485	8472
486	8481
487	8482
488	8486/6
489	8644
490	8645
491	8648
492	8649
493	8652
494	8653
495	8654
496	8655

497	8657
498	8658
499	8660
500	8661
501	8662/1
502	8662/2
503	8663
504	8664
505	8665
506	8666
507	8697
508	8699
509	8733
510	8857
511	8860
512	8861
513	8862
514	8866
515	8867
516	8869/1
517	8873
518	9427
519	9462/1
520	9652
521	9653
522	9674
523	9707
524	9716
525	9853/8
526	9917/85
527	10233/1
528	10236
529	10247
530	10257
531	10263
532	10265
533	10266
534	10271
535	10272
536	10275
537	10276
538	10361
539	10368
540	10403
541	10404
542	10406
543	10456
544	10457
545	10458
546	10465

547	10467/2
548	10481/1
549	10483/1
550	10485
551	10519
552	10520
553	10521
554	10529
555	10532
556	10533
557	10535
558	10536
559	10541
560	10570
561	10571
562	10572
563	10573
564	10574
565	10575
566	10576
567	10604/1
568	10604/2
569	10606
570	10607
571	10608
572	10609
573	10611
574	10627
575	10630
576	10631
577	10642
578	10982
579	10983
580	11061/1
581	11061/2
582	11612
583	11680
584	11683
585	11962
586	11963
587	11965
588	11972/1
589	12105/23
590	12158/1
591	12158/128
592	12178/2
593	12179
594	12207/15
595	12212/2
596	12212/4

597	12212/6
598	12212/7
599	12212/8
600	12212/9
601	12215/5
602	12215/14
603	12215/15
604	12215/16
605	12215/17
606	12219
607	12221
608	12222/2
609	12223/2
610	13657/1
611	13657/2
612	25614/245
613	26297
614	26298
615	26299
616	26300/1
617	26300/2
618	26301
619	26307
620	26308
621	26309
622	26310
623	26311
624	26314
625	26315
626	26316
627	26317/2
628	26317/3
629	26317/4
630	26596
631	26597
632	27242/1
633	27247
634	42130
635	42134
636	42150
637	42151/1
638	42152
639	42153
640	42154
641	42172/1
642	42175/1
643	42175/3
644	42181
645	42182
646	42183

647	42188
648	42189
649	42194
650	42195
651	42196/1
652	42197/1
653	42198
654	42201/1
655	42203
656	42204
657	42209
658	42210/2
659	42212/1
660	42212/2
661	42213
662	42214
663	42215
664	42216
665	42221
666	42222
667	42225
668	42367/2
669	42380/2
670	42384
671	0337/71
672	0337/72
673	0629/7
674	0630/3

Általános indokolás

Az Étv. 20. §-a alapján az érintett területre változtatási tilalom rendelhető el a helyi építési szabályzat készítésének időszakára annak hatálybalépéséig. A tilalmat a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra kell korlátozni, s azt haladéktalanul meg kell szüntetni, ha az elrendelésének alapjául szolgáló okok már nem állnak fenn. A tilalmak felülvizsgálatát a helyi építési szabályzat felülvizsgálatával együtt el kell végezni.

A tilalom elrendelésének indoka a helyi építési szabályzat módosításának SZTM 2022-007 számon futó eljárása, melynek tárgya a GYÉSZ 6/A. §-ban jóváhagyott parkolási szabályok jogharmonizációs módosítása, a parkolóállásokkal kapcsolatos helyi, egyedi szabályokkal való kiegészítése. Az új szabályozás elfogadásáig, a helyi építési szabályzat módosításáig fennáll annak a veszélye, hogy az intenzívebb beépítésű területeken visszafordíthatatlan beavatkozások történjenek. A rendelet mellékletében felsorolt ingatlanokon a változtatási tilalom tudja garantálni, hogy ne hajtsanak végre olyan változtatást, amely a kiegészített, módosított helyi építési szabályzat céljának megvalósulását ellehetetleníti.

Az új parkolóállásokra meghatározásra kerülő egyedi szabályok kihatnak a telkek hasznosítására, a telekkihasználtsági mutatón belül az egyes rendeltetések, a telkek nem zöldfelületként kialakításra kerülő részének felhasználási arányára. Várhatóan nő az épületen belüli járműelhelyezésre szolgáló területek aránya, mely összhangban áll az OTÉK 42. § (6) bekezdés rendelkezésével, mely szerint a telken a gépjárműtárolókat elsődlegesen épületben vagy terepszint alatti építményben kell megvalósítani. Ez közvetve befolyásolhatja a kialakítható rendeltetési egységek számát. Az új szabályozás javíthatja a lakók életminőségét az adott területeken, valamint eredményezheti a településkép javulását. Ezen célok érdekében indokolt, hogy a javasolt ingatlanokon a helyi építési szabályzat módosításáig ne történjenek visszafordíthatatlan beavatkozások.

Fenti okok miatt szükséges, hogy változtatási tilalom kerüljön elrendelésre a város intenzívebb beépítésű - Ln, Lk, Vt és Vk - övezeteinek egyes alulhasznosított ingatlanjain. Kiválasztásra kerültek helyrajzi szám szerint azok az ingatlanok, melyeknél az adott övezetre vonatkozó normatív szabályozási paraméterek alapján alulhasznosítottnak minősülnek elsősorban az alábbi mutatók alapján: beépítési százalék, szintszám, elhelyezhető rendeltetési egységek száma. Az alulhasznosítottság indoka miatt azokra a helyrajzi számokra is elrendelésre kerül a változtatási tilalom, melyek egyáltalán nincsenek beépítve. Előzőek miatt a változtatási tilalommal érintett telkeken még fejlesztési lehetőség van, amely fejlesztés a megváltozó parkolóállásokra vonatkozó új szabály miatt eltérő kialakítást, beépítettséget eredményez majd.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Változtatási tilalom elrendelését tartalmazó rendelkezés.

A 2. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

Az 1. melléklethez

A helyrajzi számok felsorolását tartalmazza.

TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL

Rendelet-tervezet címe:		az SZTM 2022-007 számú rendezési termvmódosítás készítésének időszakára elrendelt változtatási tilalomról			
Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen					
Társadalmi, gazdasági hatás:	Költségvetési hatás:	Környezeti, egészségügyi következmények:	Adminisztratív terhek befolyásoló hatása:	Egyéb hatás:	
- építészeti normák biztosítása, - jelentkező társadalmi, gazdasági fejlődés, fejlesztés elősegítése	–	a települési környezet minősége javul	–	–	
A rendelet megalkotása szükséges, mert: Az Étv. alapján a településrendezési eszközök időszakos felülvizsgálata illetve a szakmailag támogatható módosítási igények jóváhagyása a település fejlődését szolgálja. A folyamatban lévő eljárásra tekintettel változtatási tilalom elrendelése szükséges a rendeletben szereplő ingatlanokon					
A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények: A változtatási tilalom tudja garantálni, hogy egyes ingatlanokon a termvmódosítás időszakában ne történjenek visszafordíthatatlan beavatkozások.					
A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:					
Személyi: rendelkezésre áll	Szervezeti: rendelkezésre áll	Tárgyi: biztosított	Pénzügyi: rendelkezésre áll		
			Költségvetésbe a településrendezési eszközök módosításának fedezete tervezett.		

Az elrendelés indoka:

Sorszám	Helyrajzi szám	Beépítetlen	Alulhasznosított
1	461/37		*
2	461/40		*
3	461/41		*
4	461/42		*
5	461/43		*
6	461/44		*
7	719/17		*
8	1057		*
9	1058		*
10	1059		*
11	1060		*
12	1061		*
13	1062		*
14	1063/1		*
15	1063/3		*
16	1869/4	*	
17	1880/6	*	
18	1930/2	*	
19	1931/5	*	
20	1933	*	
21	1961/1	*	
22	1976	*	
23	2021	*	
24	2024/29	*	
25	2209/1		*
26	2209/3		*
27	2211	*	
28	2212/3		*
29	2212/4		*
30	2212/5		*
31	2216		*
32	2220		*
33	2301		*
34	2409/4		*

35	2413		*
36	2414		*
37	2416/2		*
38	2425		*
39	2426		*
40	2427		*
41	2549		*
42	2572/1		*
43	2572/2		*
44	2672/108		*
45	2672/117	*	
46	3008		*
47	3011		*
48	3013		*
49	3014		*
50	3016		*
51	3017		*
52	3020		*
53	3021		*
54	3022		*
55	3024		*
56	3025		*
57	3026		*
58	3037		*
59	3038		*
60	3039		*
61	3040		*
62	3043		*
63	3045		*
64	3046		*
65	3047		*
66	3048		*
67	3049		*
68	3050		*
69	3051		*
70	3052		*
71	3053/1		*
72	3053/2		*
73	3079		*
74	3080		*

75	3083		*
76	3085		*
77	3086		*
78	3089		*
79	3090		*
80	3092		*
81	3093		*
82	3122/14	*	
83	3122/15		*
84	3206		*
85	3209		*
86	3210		*
87	3211		*
88	3212		*
89	3213		*
90	3217		*
91	3222		*
92	3223		*
93	3226		*
94	3227		*
95	3228		*
96	3230		*
97	3232	*	
98	3244		*
99	3245/1		*
100	3260/1		*
101	3262		*
102	3269		*
103	3272		*
104	3273		*
105	3289/7		*
106	3299/2		*
107	3299/3		*
108	3299/4		*
109	3299/5		*
110	3299/7		*
111	3302		*
112	3303		*
113	3305		*
114	3358		*

115	3359		*
116	3363		*
117	3364		*
118	3373/1		*
119	3377		*
120	3384		*
121	3412/3		*
122	3412/5	*	
123	3412/7		*
124	3428		*
125	3429		*
126	3430		*
127	3431		*
128	3497	*	
129	3555		*
130	3556/2		*
131	3557		*
132	3559		*
133	3565/2		*
134	3567		*
135	3569		*
136	3638/2	*	
137	3642		*
138	3643		*
139	3688		*
140	3691		*
141	3692		*
142	3693		*
143	3728		*
144	3732		*
145	3767		*
146	3768		*
147	3771		*
148	3772		*
149	3784		*
150	3786		*
151	3789		*
152	3794		*
153	3795		*
154	3800		*

155	3804		*
156	3807/1		*
157	3811		*
158	3815		*
159	3820		*
160	3823		*
161	3825		*
162	3826		*
163	3859		*
164	3860		*
165	3861		*
166	3862		*
167	3863		*
168	3864		*
169	3870		*
170	3896		*
171	3902		*
172	3903/3		*
173	3904		*
174	3905		*
175	3906		*
176	3907		*
177	3909		*
178	3910		*
179	3912		*
180	3913		*
181	3914		*
182	3916		*
183	3917		*
184	3919		*
185	3921		*
186	3922		*
187	3924		*
188	3925		*
189	3926		*
190	3927		*
191	3932		*
192	3933		*
193	3934		*
194	3939		*

195	3948		*
196	3949		*
197	3963		*
198	3964		*
199	3965		*
200	3967		*
201	3968		*
202	3970/2		*
203	3971		*
204	3972		*
205	3973		*
206	3985		*
207	3986		*
208	3987		*
209	3989		*
210	3990/1		*
211	3990/3		*
212	3990/4		*
213	3990/5		*
214	3992		*
215	4002/5		*
216	4005		*
217	4006		*
218	4007		*
219	4008		*
220	4009		*
221	4011		*
222	4015/1		*
223	4018		*
224	4020		*
225	4021		*
226	4022		*
227	4023		*
228	4024		*
229	4033		*
230	4034		*
231	4035		*
232	4036/1		*
233	4036/2		*
234	4037		*

235	4123/30		*
236	4123/33		*
237	4123/41		*
238	4123/42		*
239	4157		*
240	4158		*
241	4175		*
242	4399		*
243	4400		*
244	4402		*
245	4403		*
246	4417		*
247	4429		*
248	4430		*
249	4432		*
250	4434		*
251	4442		*
252	4444		*
253	4448		*
254	4456		*
255	4457		*
256	4460		*
257	4461		*
258	4487		*
259	4488		*
260	4489		*
261	4492		*
262	4493		*
263	4498		*
264	4499/1		*
265	4499/2		*
266	4503		*
267	4505/1		*
268	4507		*
269	4508		*
270	4510		*
271	4511		*
272	4513		*
273	4514/1		*
274	4515		*

275	4516		*
276	4517		*
277	4518/4		*
278	4522		*
279	4524/4		*
280	4525		*
281	4527		*
282	4529		*
283	4530		*
284	4536		*
285	4548		*
286	4549		*
287	4551		*
288	4555		*
289	4724		*
290	4725		*
291	4726		*
292	4727		*
293	4728/1		*
294	4734		*
295	4735		*
296	4736		*
297	4737		*
298	4738		*
299	4739/1		*
300	4778/29		*
301	4801	*	
302	4803/1		*
303	4803/2	*	
304	4805/1		*
305	4806/2		*
306	4807	*	
307	4919		*
308	4922		*
309	4984		*
310	4985		*
311	4986		*
312	5028		*
313	5029		*
314	5077	*	

315	5078		*
316	5097/2		*
317	5184/2		*
318	5184/3		*
319	5184/4		*
320	5184/5		*
321	5184/6		*
322	5833		*
323	5834		*
324	5835		*
325	5836		*
326	5837		*
327	5838		*
328	5841		*
329	5844		*
330	6037		*
331	6043		*
332	6044		*
333	6045		*
334	6064		*
335	6067		*
336	6104		*
337	6444/2		*
338	6446/1		*
339	6451/2		*
340	6452		*
341	6453		*
342	7066/1		*
343	7066/2		*
344	7069/4		*
345	7072		*
346	7080	*	
347	7082		*
348	7084		*
349	7085		*
350	7086		*
351	8016		*
352	8017		*
353	8018		*
354	8021		*

355	8022		*
356	8023		*
357	8025/1		*
358	8027		*
359	8028		*
360	8031		*
361	8032		*
362	8033		*
363	8034		*
364	8039	*	
365	8143		*
366	8144		*
367	8146		*
368	8150		*
369	8152		*
370	8153		*
371	8156		*
372	8157		*
373	8158		*
374	8159		*
375	8160		*
376	8161		*
377	8162		*
378	8163		*
379	8164		*
380	8165		*
381	8166/2		*
382	8172		*
383	8173		*
384	8175		*
385	8176		*
386	8177		*
387	8184		*
388	8186		*
389	8187		*
390	8188		*
391	8190	*	
392	8191		*
393	8192/2		*
394	8193		*

395	8196		*
396	8197		*
397	8198		*
398	8201		*
399	8202		*
400	8203		*
401	8205		*
402	8207		*
403	8208		*
404	8209		*
405	8210		*
406	8211		*
407	8212		*
408	8215		*
409	8216		*
410	8220		*
411	8221		*
412	8222		*
413	8224		*
414	8225		*
415	8226		*
416	8227		*
417	8228		*
418	8232		*
419	8234		*
420	8235		*
421	8236		*
422	8237		*
423	8238		*
424	8239		*
425	8243/3		*
426	8244/1		*
427	8244/2		*
428	8245		*
429	8253		*
430	8254		*
431	8255		*
432	8256		*
433	8257		*
434	8258		*

435	8259		*
436	8273		*
437	8278		*
438	8280		*
439	8281		*
440	8299		*
441	8302		*
442	8304		*
443	8306		*
444	8308		*
445	8311		*
446	8312		*
447	8315		*
448	8316		*
449	8317		*
450	8319		*
451	8342/1		*
452	8344		*
453	8345		*
454	8347		*
455	8362		*
456	8370/1		*
457	8372		*
458	8373		*
459	8374		*
460	8385		*
461	8394/2		*
462	8395		*
463	8418		*
464	8419		*
465	8422		*
466	8423		*
467	8425		*
468	8426		*
469	8431		*
470	8436/2		*
471	8437/2	*	
472	8445		*
473	8446/1		*
474	8446/3	*	

475	8446/4	*	
476	8446/5	*	
477	8446/6	*	
478	8447		*
479	8451		*
480	8452		*
481	8453		*
482	8457		*
483	8458		*
484	8459		*
485	8472		*
486	8481		*
487	8482		*
488	8486/6		*
489	8644		*
490	8645		*
491	8648		*
492	8649		*
493	8652		*
494	8653		*
495	8654		*
496	8655		*
497	8657		*
498	8658		*
499	8660		*
500	8661		*
501	8662/1		*
502	8662/2		*
503	8663		*
504	8664		*
505	8665		*
506	8666		*
507	8697		*
508	8699		*
509	8733	*	
510	8857		*
511	8860		*
512	8861		*
513	8862	*	
514	8866		*

515	8867		*
516	8869/1		*
517	8873		*
518	9427	*	
519	9462/1	*	
520	9652		*
521	9653		*
522	9674		*
523	9707		*
524	9716	*	
525	9853/8	*	
526	9917/85	*	
527	10233/1		*
528	10236		*
529	10247		*
530	10257		*
531	10263		*
532	10265		*
533	10266		*
534	10271		*
535	10272		*
536	10275		*
537	10276		*
538	10361		*
539	10368		*
540	10403		*
541	10404		*
542	10406		*
543	10456		*
544	10457		*
545	10458		*
546	10465		*
547	10467/2		*
548	10481/1		*
549	10483/1		*
550	10485		*
551	10519		*
552	10520		*
553	10521		*
554	10529		*

555	10532		*
556	10533		*
557	10535		*
558	10536		*
559	10541		*
560	10570		*
561	10571		*
562	10572		*
563	10573		*
564	10574		*
565	10575		*
566	10576		*
567	10604/1		*
568	10604/2		*
569	10606		*
570	10607		*
571	10608		*
572	10609		*
573	10611		*
574	10627		*
575	10630		*
576	10631		*
577	10642		*
578	10982		*
579	10983		*
580	11061/1		*
581	11061/2		*
582	11612		*
583	11680	*	
584	11683		*
585	11962		*
586	11963		*
587	11965		*
588	11972/1		*
589	12105/23	*	
590	12158/1	*	
591	12158/128	*	
592	12178/2	*	
593	12179	*	
594	12207/15		*

595	12212/2	*	
596	12212/4	*	
597	12212/6	*	
598	12212/7	*	
599	12212/8	*	
600	12212/9	*	
601	12215/5	*	
602	12215/14	*	
603	12215/15	*	
604	12215/16	*	
605	12215/17	*	
606	12219	*	
607	12221	*	
608	12222/2		*
609	12223/2	*	
610	13657/1		*
611	13657/2		*
612	25614/245	*	
613	26297		*
614	26298		*
615	26299		*
616	26300/1		*
617	26300/2		*
618	26301		*
619	26307		*
620	26308		*
621	26309		*
622	26310		*
623	26311		*
624	26314		*
625	26315		*
626	26316		*
627	26317/2		*
628	26317/3		*
629	26317/4		*
630	26596		*
631	26597		*
632	27242/1		*
633	27247		*
634	42130		*

635	42134		*
636	42150		*
637	42151/1		*
638	42152		*
639	42153		*
640	42154		*
641	42172/1		*
642	42175/1		*
643	42175/3		*
644	42181		*
645	42182		*
646	42183	*	
647	42188		*
648	42189		*
649	42194		*
650	42195		*
651	42196/1		*
652	42197/1		*
653	42198		*
654	42201/1		*
655	42203		*
656	42204		*
657	42209		*
658	42210/2		*
659	42212/1		*
660	42212/2		*
661	42213		*
662	42214		*
663	42215		*
664	42216		*
665	42221		*
666	42222		*
667	42225		*
668	42367/2		*
669	42380/2		*
670	42384		*
671	0337/71	*	
672	0337/72	*	
673	0629/7	*	
674	0630/3	*	

TÉRKÉP