

*1 db határozati javaslat
1 db rendelet-tervezet*

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő: Kiss Attila polgármester

Tárgy: Hajdúböszörmény Város településképi védelméről szóló
41/2017. (XII.15.) Önk. rendelet módosítása

Ügyintéző: Tóth Sándor városi főépítész

Iktatószám: 1552-...../2019.

Melléklet:

- 1 db megállapodás-tervezet

Feladatot jelent: Tóth Sándor városi főépítész

Véleményező bizottság,
Gazdasági, Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
Jogi, Ügyrendi és Összeférhetetlenségi Bizottság

Bizottsági elnök:
Bertalan János
Dr. Nagy Imre

Egyéb véleményező szerv: -

Törvényességi véleményezésre benyújtás időpontja: 2019.06.19.

Törvényességi ellenőrzést végezte: Dr. Szathmári Anita aljegyző

2019.06.19.

Látta: Koláné Dr. Markó Judit jegyző

[Handwritten signature]

Egyéb meghívott: -

NYILVÁNOS ÜLÉS / ZÁRT ÜLÉS



Hajdúböszörmény Város
POLGÁRMESTERÉTŐL
4220 Hajdúböszörmény, Bocskai tér 1.
(52) 563-200 Fax: (52) 563-296
www.hajduboszormeny.hu

Tisztelt Képviselő-testület!

Épületek helyi védettségének megszüntetésére csak a Hajdúböszörmény Város településképi védelméről szóló 41/2017. (XII.15.) Önk. rendelet (továbbiakban: Rendelet) módosításával kerülhet sor. A helyi védettség megszüntetésére hivatalból vagy természetes személy, jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező egyéb szervezet írásban benyújtott kezdeményezése alapján kerülhet sor. A Rendelet 8.§ (3) bekezdésében foglaltak szerint a védettség megszüntetéséről a „kezdeményezést a jegyzőhöz kell benyújtani, amelyről az Önkormányzat Képviselőtestülete dönt”.

A Rendelet 8.§ (4) bekezdésében foglaltak szerint a „helyi védettség megszüntetése akkor kezdeményezhető, ha a védettséget alátámasztó indokok már nem állnak fenn”.

Két épület helyi védettségének megszüntetésére vonatkozó kezdeményezésről szól a tárgyi előterjesztés:

- Kövér József - 4220 Hajdúböszörmény, Klapka György utca 26/A. sz. - ingatlan tulajdonos kérelmet nyújtott be a Hajdúböszörmény, II. Rákóczi Ferenc utca 1. sz. (hrsz.:6199) alatti épület helyi védettségének megszüntetésére. Az ingatlanon levő védett épületet az épület szerkezeti állapotának megromlása miatt szeretnék lebontani, és új épületet építeni az ingatlanra.
Vélemény: Az épület teljes műszaki avulása bekövetkezett. Bontása indokolt. Az épület visszaépítése városképi szempontból indokolt, karakterével, jellegével, vagy eredeti állapotával megegyezően kell újjáépíteni, továbbá a lebontás idejétől számított 3 év beépítési kötelezettséget kell meghatározni.
Az épület állaga teljesen leromlott, bontása indokolt, gazdaságtalanul felújítható kategóriába sorolható. A bontásról és a szerkezeti állapot vizsgálatáról külön dokumentáció került benyújtásra. Tulajdoni lap kikérésével ellenőriztük a tulajdonos személyének megegyezőségét a kérelmezővel.
- Hivatalból indított kezdeményezés alapján - Hajdúböszörményi Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési Osztály – kérelmezi tárgyi előterjesztés a Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának tulajdonát képező, Hajdúböszörmény, Kálvin tér 3. sz. (hrsz.:5920) épület helyi területi-településkarakter védettségének megszüntetését. Az ingatlanon levő védett épületet az épület szerkezeti állapotának és a védettség okának megszűnése miatt értékesítené az önkormányzat, és új épület épülne az ingatlanra.
Vélemény: Az ingatlan helyi területi védelem hatálya alá tartozik. Ezen belül településkarakter védelem alá tartozik, mint a Kálvin tér északi térfalában található ingatlan. A Kálvin tér északi térfalának településkarakter védelme nem szűnik meg, hanem a térfal egy elemének a bontása esetére a helyette építendő új épület építésének feltételeit kell meghatározni.

A Rendelet 7.§ (10) bekezdés c.) pontjában foglaltak szerint:

„c.) A védett épületet lebontani csak indokolt esetben, az épület teljes műszaki avulásának bekövetkezése után lehet, illetve a védett értékek figyelembevételével meghatározott szempontok szerinti indoklással. Ha az épület visszaépítése városképi szempontból nem szükséges a védettség tényét az önkormányzat rendeletben törli.

Ha az épület visszaépítése városképi szempontból indokolt, az esetben a helyi tervtanács által véleményezett tervdokumentáció szerint, karakterével, jellegével, vagy eredeti állapotával megegyezően kell újjáépíteni, továbbá a lebontás idejétől számított 3 év beépítési kötelezettséget kell meghatározni. Ezen feltételek biztosítása esetén - melyeket külön szerződésben kell rögzíteni - a védettség tényét az önkormányzat rendeletben törli.

Bontás előtt el kell készíteni az épület felmérési és fotódokumentációját, mely alapján az épület visszaépíthető. Ha a visszaépítés városképi szempontból nem szükséges, a felmérési és fotó dokumentációt meg kell őrizni.”

A Rendeletben rögzített feltételek figyelembevételével a védelem megszüntethetőségéhez, külön megállapodást kell kötni a tulajdonossal a magántulajdonú ingatlan esetében az elvárt feltételrendszer érvényesítése érdekében, illetve az önkormányzati tulajdonú ingatlan esetében a határozati javaslatban kell rögzíteni a megállapodással azonos feltételeket.

Az ingatlan tulajdonosok kötelezettségeit rögzítő szerződés (megállapodás tervezet) az előterjesztés mellékletét képezi, illetve az önkormányzat kötelezettségeit a határozati javaslat rögzíti.

A fentiekben foglaltak figyelembevételével megfelelő szinten biztosított a garancia a Képviselő-testület számára arra, hogy a helyi védelem feloldása nem okozhat kárt városképi, és értékvédelmi szempontból.

A Rendelet 2. mellékletében tárgyi ingatlan a 48. számú sorban szerepel, melynek helyi védettsége a rendelet-módosítással törlésre kerül.

Sor sz.	Épület megnevezése	Utca, házszám, helyrajzi szám	A helyi védelem tárgya
48.	lakóház (polgárház)	Rákóczi F. u. 1 sz. Hrsz: 6199	Az utcai épületszárny tömegképzése, homlokzati nyílásarányok

A Kálvin tér északi térfalának településkarakter védelme nem szűnik meg, hanem a térfal egy elemének - Kálvin tér 3. sz. (hrsz.: 5920) - a bontása esetére a helyette építendő új épület építésének feltételeit kell külön meghatározni.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17.§ (1) bekezdése alapján a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű - előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható követelményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a Képviselő-testületet tájékoztatni kell. Az előzetes hatásvizsgálat eredménye, illetve következménye a jogszabály tervezet jelenlegi állapota szerinti elfogadhatóságának megítélése.

A Jat. 17.§ (2) bekezdése szerint a hatásvizsgálat során vizsgálni kell:

a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen

aa) társadalmi, gazdasági költségvetési hatásait,

ab) környezeti és egészségi következményeit,

ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint

b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és

c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket.

A fentiek alapján a rendelet módosítás várható következményeiről – az előzetes hatásvizsgálat tükrében - az alábbi tájékoztatás adható:

a) a rendelet alkotás valamennyi jelentősnek ítélt hatása, különösen:

aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:

E rendeletmódosítással a városkép védelmében jár el az önkormányzat, ami társadalmi elvárásnak tekinthető. Gazdasági, költségvetési hatása nincs.

ab) környezeti és egészségi következményei:

A tárgyi rendeletmódosítás ebben a vonatkozásban nem releváns.

ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatások:

A rendelet tárgyi módosítása az adminisztratív terheket nem befolyásolja.

b) a jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A rendelet módosítás elmaradása esetén a városkép elvárható szintű védelme nem biztosítható - balesetveszély, illetve műszaki avulás miatt indokolja.

c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A rendelet alkalmazásához szükséges fenti feltételek adottak.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, a határozati javaslat egyszerű szótöbbséggel, a rendelet-tervezet minősített szótöbbséggel történő elfogadására.

Határozati javaslat

Hajdúböszörmény város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57.§ (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján megtárgyalta „*Hajdúböszörmény Város településképi védelméről szóló 41/2017. (XII.15.) Önk. rendelet módosítása*” című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

1. A helyi védettséget megszünteti a 6199 helyrajzi szám alatti épület esetében, mely a valóságban a Hajdúböszörmény, II. Rákóczi Ferenc utca 1. sz. alatti ingatlanon helyezkedik el (tulajdonos: Kövér József - 4220 Hajdúböszörmény, Klapka György utca 26/A. sz.).

A védettség megszüntetéséhez kapcsolódóan előírt feltételeket és a kötbérfizetési kötelezettséget rögzítő, az előterjesztés mellékletét képező megállapodás tartalmával a Képviselő-testület egyetért, mely megállapodás megkötése feltétele a védettség megszüntetésének.

<u>Határidő:</u>	2019. július 15.	megállapodás aláírására
<u>Felelős:</u>	Kiss Attila polgármester	megállapodás aláírásáért
	Tóth Sándor városi főépítész	megállapodás előkészítéséért

2. A Kálvin tér északi térfala településkarakter védelem alatt álló egy ingatlanának , mint a térfal egy elemének a 5920 helyrajzi szám alatti épületnek mely a valóságban a Hajdúböszörmény, Kálvin tér 3. sz. alatti ingatlanon helyezkedik el (tulajdonos : Hajdúböszörmény Város Önkormányzata) bontásához hozzájárul és helyette új épület építésének feltételeit az alábbiak szerint határozza meg:

- A telekre építendő új épület utcafronti homlokzata tömegével, karakterével, jellegével megegyező legyen a jelenleg védett Kálvin tér északi térfala településkarakterével. A bontás előtt el kell készíteni az épület felmérési és fotódokumentációját. Az épület felmérési és fotódokumentációját papír alapon és digitális formában át kell adni a városi főépítésznek.

- Új épület építésének megkezdésére a meglevő épület bontásától számított 1 hónapon belüli kötelezettséget határoz meg Hajdúböszörmény város Önkormányzatának Képviselő-testülete. Csak közvetlenül az építés megkezdése előtt bontható le az épület, addig állékonyságát meg kell tartani - ezzel elkerülhető egy városképileg elfogadhatatlan üres telek hosszú távú kialakulása.

-A mindenkori ingatlan-tulajdonos az építkezés megkezdésétől számított 2 éven belül köteles befejezni a beruházást, melyet használatba vételi engedéllyel igazol.

- Amennyiben a telek értékesítésre kerül és új építés, illetve a beruházás az értékesítésről szóló szerződés megkötésétől számított 3 éven belül nem fejeződik be, úgy napi 30.000.- Ft kötbért köteles fizetni a mindenkori tulajdonos.

A fenti feltételek az ingatlan mindenkori tulajdonosára és hasznélvezőjére is vonatkoznak a későbbiekben.

Felkéri a Városfejlesztési Osztály vezetőjét, hogy az ingatlan értékesítése során jelen pontban rögzített előírásokat érvényesítse.

Határidő: 2019. június 27.

Felelős: Harangi Sándor osztályvezető

előírások érvényesítésének kezdete
előírásokat érvényesítésére

Hajdúböszörmény, 2019. június 19.



Kiss Attila
polgármester

HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
...../.....(.....) önkormányzati rendelete a
Hajdúböszörmény Város településképi védelméről szóló
41/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet módosításáról

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § (3) bekezdésében, 62. § (6) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja alapján, valamint az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, Hajdúböszörmény Város Önkormányzat Képviselő-testülete Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 20/2007. (IV.26.) Önk. rendelet 52. § (5) e. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Hajdúböszörmény Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága, és Jogi, Ügyrendi és Összeférhetetlenségi Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§

A rendelet 2. mellékletének 48. sora hatályát veszti.

2. §

A rendelet 2019. július 15. napján lép hatályba, és 2019. július 16-án hatályát veszti.

Hajdúböszörmény, 2019. június 27.

Kiss Attila
polgármester

Koláné dr. Markó Judit
jegyző

Megállapodás

Amely létrejött egyrészről **Hajdúböszörmény Város Önkormányzata** (4220 Hajdúböszörmény, Bocskai tér 1 sz., képviselőjében: Kiss Attila polgármester)- továbbiakban: Önkormányzat,

Másrészről **Kövér József** - 4220 Hajdúböszörmény, Klapka György utca 26/A. sz.) a Hajdúböszörmény, II. Rákóczi Ferenc utca 1. sz. , 6199 helyrajzi szám alatti ingatlan tulajdonosa, – továbbiakban: Ingatlan-tulajdonos – továbbiakban együttesen: Felek között alulírott helyen és napon a következők szerint:

1./ Hajdúböszörmény Város Önkormányzata hozzájárul a Hajdúböszörmény, II. Rákóczi Ferenc utca 1. sz. (hrsz.:6199) alatti épület helyi védettségének megszüntetéséhez az alábbi pontokban meghatározott feltételekkel. Addig, amíg ezek a feltételek nem teljesülnek, a fent megjelölt ingatlanon lévő épület védettnek minősül.

2./ Az ingatlan-tulajdonos kötelezettséget vállal arra, hogy a telekre építendő új épület utcafronti homlokzata és kerítése tömegével, karakterével, jellegével megegyező legyen a jelenleg védett épülettel és kerítéssel. A bontás előtt el kell készíteni az épület felmérési és fotódokumentációját, mely alapján kell az épület utcai homlokzatát és kerítését karakterében, tömegképzésében megegyezően visszaépíteni. Az épület felmérési és fotódokumentációját papír alapon és digitális formában kötelesek az ingatlan tulajdonosok átadni a városi főépítésznek.

3./ Az ingatlan-tulajdonos a 2. pontban foglaltak mellett kötelezettséget vállal új épület építésének megkezdésére az épület bontásától számított 1 hónapon belül, így kötelezettséget vállal arra, hogy csak közvetlenül az építés megkezdése előtt bontja le a jelenleg védett épületet, addig állékonyságát megtartja - ezzel elkerülhető egy városképileg elfogadhatatlan üres telek hosszú távú kialakulása.

Az ingatlan-tulajdonos az építkezés megkezdésétől számított 2 éven belül köteles befejezni a beruházást, melyet használatba vételi engedéllyel igazol.

Amennyiben a beruházás jelen megállapodás megkötésétől számított 3 éven belül nem fejeződik be, úgy napi 30.000.- Ft kötbért köteles fizetni.

4./ A fenti feltételek az ingatlan mindenkori tulajdonosára és haszonélvezőjére is vonatkoznak a későbbiekben.

5./ Ingatlan-tulajdonos jelen megállapodás aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan használatának akadályozásával, vagy korlátozásával felmerülő kártalanításra nem tart igényt jelen megállapodásra hivatkozva.

6./ Felek rögzítik továbbá és az ingatlan-tulajdonos kötelezettséget vállal, hogy az ingatlan tulajdonjogi jogviszonyában esetlegesen bekövetkező változás esetén az Önkormányzatot

tájékoztatja. Az ingatlan-tulajdonos tájékoztatási kötelezettsége az új tulajdonos (ok) felé is fennáll, aki amennyiben e tájékoztatási kötelezettségének nem tesz eleget, úgy annak jogkövetkezményeit viselni köteles.

7./ Felek kijelentik, hogy a megállapodásban foglaltak teljesítését külön okiratban rögzítik, mely aláírását követően egymással szemben semmiféle követelést nem támasztanak.

8./ Felek, illetve aláírásra jogosult képviselőjük jelen okiratban foglaltakat elolvasták értelmezték és együttes akaratuk kifejezéseként aláírták.

9./ Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. szerződésre vonatkozó általános szabályai, valamint a már hivatkozott és a mindenkor hatályos, e tárgykörben szabályozást tartalmazó helyi rendelet szabályai az irányadók.

10./ Felek jelen szerződésből eredő vita esetén először a békés, tárgyalásos rendezést kísérlik meg, ennek eredménytelensége esetén kikötik, hogy az Önkormányzat székhelye szerint illetékes és hatáskörrel rendelkező bíróságot keresik meg.

Jelen megállapodás 5 szó szerint, egymással megegyező példányban készült, amelyből 1 példány az Ingatlan-tulajdonost, míg további példányok az Önkormányzatot illetik meg.

Hajdúböszörmény, 2019. év 07. hónap..... nap

Kiss Attila polgármester

Hajdúböszörmény Város

Önkormányzata képviselőjében

Kövér József

Ingatlan-tulajdonos