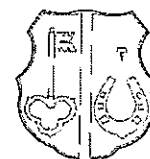




Nagykállói Polgármesteri Hivatal
4320 Nagykálló, Kállai Kettős tér 1.



☎ (42) 263-101 Fax: 42/263-309 ✉ 4321 Nagykálló Pf. 4. E-mail. jegyzo@nagykallo.hu

Tájékoztatató

Nagykálló Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. október 26-án tartandó ülésére

Az előterjesztés tárgya: Tájékoztatás munkásszállók létrehozásának szabályozási lehetőségeiről

Melléklet: Főépítész véleménye, Vác rendelete, Hajdúszoboszló rendelete

A napirend előterjesztője: Horváth Tibor polgármester

Az előterjesztést készítette: Bereczki Mária jegyző

Az előterjesztés ügyiratszám:...../2023.

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:
Városstratégiai Bizottság SZMSZ 1. sz melléklet

Az ülésre meghívni javasolt szervek, személyek:

Veres István	Főépítész

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

.....
Bereczki Mária

Egyéb megjegyzés:

SZMSZ 1. sz. melléklet II/1

A határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Nagykálló, 2023. október 16.

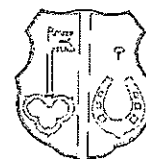
.....
előkészítő aláírása



Nagykálló Város Önkormányzata

Polgármesterétől

4320 Nagykálló, Kállai Kettős tér 1.



☎ (42) 263-101 Fax: 42/263-309 ✉ 4321 Nagykálló Pf. 4. E-mail.

polgarmester@nagykallo.hu

Előterjesztés

Képviselő- testülethez /Bizottsághoz

Tájékoztatás munkásszállók létrehozásának szabályozási lehetőségeiről

Tisztelt Képviselő- testület/ Bizottság!

A szeptemberi Képviselő-testületi ülésen kérešként fogalmazódott meg a testület részéről, hogy a jegyző tájékoztassa a testület tagjait arról, hogy milyen lehetőségek állnak rendelkezésre az Önkormányzat részére, ha szeretné kontroll alatt tartani a településén megvalósítandó munkásszállások kialakításának feltételeit.

A közelmúltban 2 nagyobb településen döntöttek erről az Önkormányzatok.

Hajdúszoboszlón , egy még tavasszal elindított folyamat záró döntése történt 2023. szeptemberében. A város a HÉSZ módosítása mellett döntött, amelyet úgy szabályozott, hogy bekerült a rendeletbe, hogy munkásszállót, csak a Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetben enged megvalósítani, legfeljebb 40 férőhellyel.

Vácon változtatási tilalom került bejegyzésre azokra a területekre, ahol esetlegesen munkásszálló kialakítása valósulhat meg.

A változtatási tilalmat Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII tv. fogalmazza meg.

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) * összehangolt védelmi tevékenység, illetve tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények, építési tevékenységeinek végzése kivételével más építési munkát végezni nem szabad.

20.§ (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) * összehangolt védelmi tevékenység, illetve tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények elhelyezésére szolgáló területre.

A változtatási tilalom legfeljebb 3 évre szólhat azzal, hogy amennyiben a HÉSZ módosításra kerül, akkor annak hatálybalépéséig lehet érvényes.

A kérdéssel megkerestük Veres Istvánt, Nagykálló Város Főépítészt, aki a csatolt véleményét fogalmazta meg a problémával kapcsolatban.

Kérem a Tisztelt Képviselő- testület/ Bizottság tagjait, hogy az előterjesztésben foglaltakat véleményezzék, álláspontjukat kialakítani szíveskedjenek!

Nagykálló, 2023. október 16.



Horváth Tibor
polgármester

T E R V E Z E T
NAGYKÁLLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
Képviselő- testületének
.../2023. (X. .) számú
h a t á r o z a t a

Tájékoztatás munkásszállók létrehozásának szabályozási lehetőségeiről

Nagykálló Város Önkormányzat Képviselő-testülete

„A”

- 1.) Felkéri a városi főépítészt és a jegyzőt, hogy készítsék el a javaslatukat Nagykálló Város igazgatási területére vonatkozó Szabályozási tervének elfogadásáról a Helyi Építési Szabályzat megállapításáról szóló 39/2007. (X.05.) Önk. rendelt módosításához kapcsolódóan, ahol a módosítás a munkásszállók kialakításának szabályozását tartalmazza, figyelembe véve az alábbi szempontokat:
.....
.....

- 2.) Utasítja a városi főépítészt és a jegyzőt, hogy az elkészített javaslatot a soron következő testületi ülésre terjessze elő.

„B”

- 1.) Felkéri a városi főépítészt és a jegyzőt, hogy készítsék el a javaslatukat a munkásszállók kialakításának szabályozásához kapcsolódó, változási tilalom elrendelését tartalmazó rendelet tervezetét, az alábbi javaslatok figyelembe vételével.
.....
.....
- 2.) Utasítja a városi főépítészt és a jegyzőt, hogy a változási tilalom elrendeléséhez kapcsolódó elkészített rendelet tervezetét a soron következő testületi ülésre terjessze elő.

Határidő:2023. november 30.

Felelős: polgármester

Horváth Tibor
polgármester

Bereczki Mária
jegyző

Határozatot kapják:

- műszaki iroda
- Képviselő – testületi referens
- Irattár

Tárgy:Re: HÉSZ Nagykálló
Dátum:2023-10-14 09:48
Feladó:István vVeres <veresis55@gmail.com>
Címzett:Balogh László <baloghlaszlo@nagykallo.hu>

Tisztelt Polgármester Úr!
Tisztelt Képviselő-testület!

A munkásszállók építéséhez kapcsolódó szabályozás kapcsán az alábbi véleményemet fogalmazom meg:

- az a félelem, amit most országszerte tapasztalni a munkásszállókkal Nagykálló esetében is felvetődött információim szerint.
- a közeli nagyvárosokban (pl. Debrecen, Nyíregyháza) megkezdődött ipari-gazdasági beruházások, és az ahhoz szükséges új munkaerő elhelyezési igénye még az olyan kisebb-, de közeli településeken is elgondolkodtathatja a befektetőket egy-egy munkásszálló megépítésével kapcsolatban, hiszen a megközelítése, és a település adottságai jók ehhez, a beruházás pedig vélhetően olcsóbb, mint a nagyobb településeken, már hacsak a telekárakat nézzük is.
- Nagykállón valószínűleg tömegével nem kell erre számítani, de egy-egy megjelenése is a lakosság nemtetszését válthatja ki, esetleg a félelmet ezzel szemben táplálja
- a város HÉSZ-e több helyen, így a lakóterületeken is megengedi, akár kivételesen is elhelyezhetővé teszi a szálláshely-szolgáltató épületet, még akkor is, ha ennek a lehetőségével a HÉSZ megalkotásakor nem ez volt a cél, vagy ha pl. a rendeltetési egységek számát, a terület nagyságát alapul véve, annak nagyságához (pl. 5-, vagy 10 %-a beépíthetőségével, netalán csak a felső szinteken engedné meg.
- a lakóterületeken, a vegyes területeken, és kisebb számban az üdülő, illetve a gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató, illetve a nem zavaró egyéb ipari-gazdasági területeken lehet ma is csak korlátozottan, de mégiscsak építhetően, vagy kialakíthatóan szálláshely-szolgáltatást megvalósítani

Ahhoz, hogy az új helyzetben a HÉSZ-ben egyértelműbb legyen, hogy hol-, milyen feltételekkel lehessen elhelyezni pl. munkásszállót, a HÉSZ előírásainak módosítását meg kell tenni.

Ennek a járható útjai:

1. A város teljes területén nem, de azokon a területeken, ahol nagyobb az esélye jelen információk szerint ilyen megvalósíthatósága változtatási tilalmat lehet elrendelni addig, míg a HÉSZ módosítása meg nem történik.

Ennek a problémája az, hogy nem tudjuk pontosan, mely területeken van már most is ilyen szándék. Talán a leginkább azokon a területeken, ahol most nagy a telek-, ingatlan eladási szándék, a feltételek ehhez teljes mértékben adottak, az új építésére, vagy a meglévő épületek-építmények átalakítására minden egyéb /teljes közművesítettség....stb/ adott, illetve a lakóterületeken.

- veszélyei: több hónapos eljárás idejére (2-4 hónap) gyakorlatilag azok az épületek, ingatlanok is korlátozás alá kerülhetnek, melyek tulajdonosai ettől az eljárástól függetlenül ez alatt az idő alatt is kezdeni akarnak valamit a tulajdonukkal. Csak a meglévő állapot megtartásával, illetve az életveszélyt elhárító beavatkozásokkal lehet ezeken a területeken számolni ezalatt az idő alatt.

2. A város teljes területén változtatási tilalmat mond ki a város. És megkezdi a HÉSZ módosítását.

- veszélyei: a teljes települési területen a fejlesztések, beruházások mag kell, hogy álljanak

3. Nem mond ki sehol változtatási tilalmat a város, de megkezdi a HÉSZ módosítását. Minden olyan területen, ahol a továbbiakban nem akar munkásszállót látni, a HÉSZ-ben ki lesz zárva.

-veszélyei: a HÉSZ módosítási ideje alatt is megkezdődhet egy-egy ilyen létesítmény megvalósítása. Erről nincs információnk.

A javaslatom a 3. változat.

A módosított HÉSZ-ben csak a nem-zavaró gazdasági területen, és csak teljes közművesítettség megléte esetén, illetve csak a saját célú munkásszálló létesítését engedve lehet kompromisszumos megoldást találni. Mert Nagyálló esetében, az itteni meglévő, vagy tervezett fejlesztések esetében is elképzelhető a munkásszálló iránti igény. Azt pedig nem célszerű akadályozni.

Tisztelettel: Veres István

**Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testületének 26/2023. (IX. 28.)
önkormányzati rendelete**

**Hajdúszoboszló helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 14/2016. (V. 26.)
önkormányzati rendelete módosításáról**

Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, Hajdúszoboszló város Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 10/2017. (IV. 20.) önkormányzati rendelete alapján meghatározott partnerek véleményének kikérésével, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben meghatározott államigazgatási szervek:

Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály;

Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság;

Hajdú-Bihar Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet;

Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálat (Területi Vízvédelmi Hatóság);

Hajdú-Bihar Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet;

Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálat (Területi Vízügyi Hatóság);

Országos Vízügyi Főigazgatóság;

Tiszaántúli Vízügyi Igazgatóság;

Hajdú-Bihar Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság;

Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály;

ÉKM Légiforgalmi és Repülőtéri Hatósági Főosztály;

Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály (mint Katonai Légügyi Hatóság);

Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Útügyi Osztály;

Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály;

Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földforgalmi és Igazgatási Osztály;

Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály;

Nemzeti Földügyi Központ;

Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály (mint honvédelemért felelős hatóság);

Hajdú-Bihar Vármegyei Rendőr- főkapitányság;

bányafelügyelet: Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Miskolci Bányafelügyeleti Osztály;

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Debreceni Hatósági Iroda;

véleményének kikérésével, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 69. § (1) bek. meghatározott feladatkörében az állami főépítési hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal záró szakmai véleményének kikérésével Hajdúszoboszló helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 14/2016. (V. 26.) önkormányzati rendelete módosításáról a következőket rendeli el:

1. §

A Hajdúszoboszló helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 14/2016. (V. 26.) önkormányzati rendelet 1. §-a a következő k) ponttal egészül ki:

(E rendelet alkalmazásában:)

„k) Szállás: Ahol a Helyi építési szabályzat az elhelyezhető rendeltetések vonatkozásában „szállás jellegű”, „szálláshely szolgáltató”, „kereskedelmi szálláshely”, „szállás” fogalmat alkalmaz, ott e rendeltetéseken belül munkásszállás csak a Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben helyezhető el.”

2. §

A Hajdúszoboszló helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 14/2016. (V. 26.) önkormányzati rendelet 37/A. § (2) bekezdése a következő f) ponttal egészül ki:

(Az övezetben elhelyezhető:)

„f) Gksz-1 és Gksz-2 építési övezetekben, az ott folytatott gazdasági tevékenységhez és gazdasági területhez kapcsolódó, a terület sajátos használatát nem korlátozó, legfeljebb 40 férőhellyel munkásszállás.”

3. §

Ez a rendelet 2023. szeptember 29-én lép hatályba.

Vác Város Önkormányzata Képviselő-testületének 36/2023. (IX. 20.) önkormányzati rendelete

változtatási tilalom elrendeléséről

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 21. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A rendelet hatálya kiterjed a Vác belterület 4428/3. 6, 8-11, 13-15 és a 4429/5,9,11,13-14,16-18, 20-23,25-27 helyrajzi számú ingatlanokra, melynek térképi lehatárolását jelen rendelet 1. melléklete tartalmazza.

2. §

Vác településrendezési feladatainak megvalósítása érdekében a rendelet hatálya alá tartozó ingatlanok területére változtatási tilalmat rendel el a 341/2021. (IX. 22.) sz. Kt. határozattal megindított településrendezési eljárás eredményeképpen a város teljes közigazgatási területére készülő, Vác Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017. (XI. 24.) önkormányzati rendeletet módosító önkormányzati rendelet hatálybalépésének napjáig, de legfeljebb jelen rendelet hatálybalépéstől számított három évig.

3. §

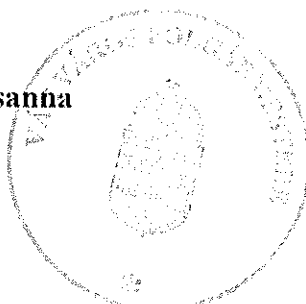
Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 22. § (1) bekezdése alapján a változtatási tilalom alá eső területen – az Étv. 20. § (7) bekezdésében foglalt esetek kivételével – telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetve más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.


4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a változtatási tilalommal érintett területre készülő helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet hatálybalépésének napján, de legkésőbb jelen rendelet hatálybalépését követő 3 év elteltével hatályát veszti.

Vác, 2023. szeptember 20.


Matkovich Ilona Zsuzsanna
polgármester

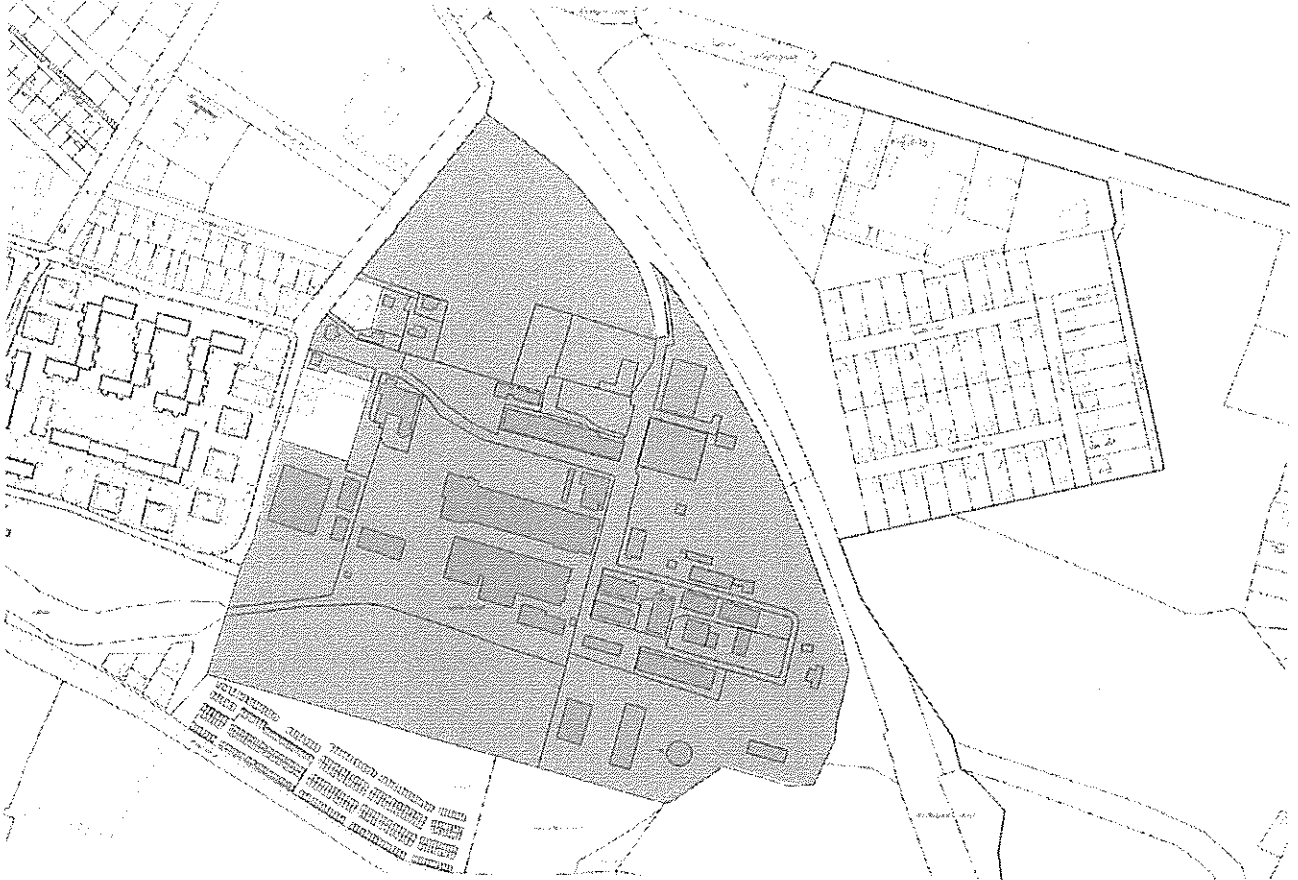



dr. Zsidel Szilvia
jegyző



Vác belterület 4428/3, 6, 8-11, 13-15 és a 4429/5,9,11,13-14,16-18, 20-23,25-27 helyrajzi számú ingatlanok térképi lehatárolása

1.



Részletes indokolás

Az 1–4. §-hoz és az 1. melléklethez

Annak érdekében, hogy a jövőbeni szabályozás megalkotása előtt a város terhelése ne nőjön tovább és az épített környezet a folyamatban lévő szabályozás előkészítése során kitűzött célokkal ellentétesen ne változzon, továbbá már ne épülhessenek olyan épületek, mely az új szabályozás célját ellehetetlenítenék, célszerű a HÉSZ módosítás készítésének időtartamára, annak hatályba lépéséig (de legfeljebb 3 évre) változtatási tilalom elrendelése.

