



Telki Község Önkormányzata
2089 Telki, Petőfi u.1.
Telefon: (06) 26 920 801
E-mail: hivatal@telki.hu
www.telki.hu

ELŐTERJESZTÉS
A Képviselő-testület 2023. július 31-i rendkívüli ülésére

**Településrendezési eszközök módosítására irányuló szerződés módosítása
és
változtatási tilalom elrendelése**

A napirendet tárgyaló ülés dátuma:	2023.07.31.
A napirendet tárgyaló ülés:	Pénzügyi Bizottság, Képviselő-testület
Előterjesztő:	Deltai Károly polgármester
Az előterjesztést készítette:	dr. Lack Mónika jegyző
A napirendet tárgyaló ülés típusa:	nyílt / zárt
A napirendet tárgyaló ülés típusa:	rendes / <u>rendkívüli</u>
A határozat elfogadásához szükséges többség típusát:	<u>egyszerű</u> / minősített
A szavazás módja:	<u>nyílt</u> / titkos

1.Előzmények, különösen az adott tárgykörben hozott korábbi testületi döntések és azok végrehajtásának állása:

2. Jogszabályi hivatkozások: Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVII. törvény

3.Költségkhatások és egyéb szükséges feltételeket, illetve megteremtésük javasolt forrásai:

4. Tényállás bemutatása:

Lakossági kezdeményezés érkezett a Polgármesteri Hivatalhoz, melyet közel 50 fő a kezdeményezéssel érintett terület környezetében lakó ingatlan tulajdonos, lakó magánszemély írt alá.

A kezdeményezés tartalma, hogy az önkormányzat rendeljen el változtatási tilalmat a felső Becco területére és a jelenleg folyamatban lévő Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) módosítása keretében vizsgálja meg az Lke-K2 és az Lke-K1 (1) övezetek határainak módosítását oly módon, hogy a területen található jelenleg még be nem épített ingatlanok az utca másik oldalának megfelelő Lke-K1(1) építési övezetbe tartozzanak.

A képviselő-testület 2023. június 26-i ülésén megtárgyalta a kezdeményezésben foglaltakat és az alábbi határozatokat fogadta el:

- **62/2023.(VI.26.) önkormányzati határozat:** Telki község Önkormányzat Képviselő-testülete a 2023. június 14. napján kelt lakossági kezdeményezésben foglaltakat áttekintve úgy határozott, hogy a beadványban foglalt a Boróka köz és Áfonya közt érintő gépjármű parkolási problémát közlekedéstechnikai eszközök segítségével kívánja megoldani.
- **63/2023.(VI.26.) önkormányzati határozat:** Telki község Önkormányzat Képviselő-testülete a 2023. június 14. napján kelt lakossági kezdeményezésben foglaltakat áttekintve úgy határozott, hogy felkéri a Polgármesteri Hivatalt, hogy kérjen ajánlatot a folyamatban lévő település tervezési szerződés kiegészítésére a Kasib Mérnöki Iroda Kft-től, mint településtervezőtől.

1. A képviselő-testület döntései alapján a Polgármesteri Hivatal ajánlatot kért a Boróka köz és Áfonya közt érintő gépjármű parkolási problémák közlekedéstechnikai eszközök útján történő kezelésére vonatkozó terv elkészítésére.

A beérkezett ajánlat alapján a tervezési munkát az önkormányzat meg is rendelte.

2. A Polgármesteri Hivatal a 63/2023.(VI.26.) önkormányzati határozat alapján ajánlatot kért a Kasib Mérnöki Iroda Kft-től, arra, hogy a jelenleg folyamatban lévő Helyi Építési Szabályzat módosítására irányuló eljárásban megvizsgálható-e az érintett területeket érintően az Lke-K1 (1) és az Lke-K2 építési övezetek szabályozásának kérdése.

A Kasib Mérnöki Iroda Kft. a tervezői ajánlatot megküldte. Az ajánlat alapján a tervezési feladat kibővülne az Lke-K2 építési övezet előírásainak - elsődlegesen az Lke-K1 (1) övezettel határos területeken elhelyezhető rendeltetési egységek és a telken belüli gépjárműelhelyezés szabályozásának - felülvizsgálatára, továbbá a Berkenye utca, valamint az onnan északra eső közterületeken a parkolási helyzet vizsgálatára, szükség esetén a vonatkozó előírások módosítására.

Tervezési díj kiegészítése: 1.500.000 Ft + ÁFA

2023.07.24-i ülésén a képviselő-testület arról döntött, hogy a tervezési ajánlat alapján felkéri a Kasib Mérnöki Iroda Kft-t a tervezési szerződés módosítására vonatkozó szerződés tervezett előkészítésére.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVII. törvény 9/B. §-a alapján a településrendezés feladata, hogy - a településfejlesztéssel összhangban - a település területének, telkeinek felhasználására és az építés helyi rendjére vonatkozó szabályok kialakításával:

- a) meghatározza a település összehangolt, rendezett és fenntartható fejlődésének térbeli-fizikai kereteit,
- b) a település adottságait és lehetőségeit hatékonyan kihasználva elősegítse annak működőképességét a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentése mellett,
- c) biztosítsa a település működéséhez szükséges infrastruktúra-hálózatot, megjelenítve a települési zöldinfrastruktúrát,
- d) biztosítsa a település megőrzésre érdemes, jellegzetes, értékes szerkezetének, beépítésének, építészeti, természeti és tájképi arculatának védelmét.

A település tervezési szerződés tartalmáról és annak megkötéséről a Képviselő-testületnek döntést kell hoznia.

Telki község Önkormányzat Képviselő-testülete 2022. június 28. napján tervezési szerződést írt alá a Kasib Mérnöki Iroda Kft-vel a Helyi Építési Szabályzat módosítására. A képviselő-testület 9/2022. (VI. 29.) önkormányzati rendeletével változtatási tilalmat rendelt el a Telki 732/3, 733/8, 733/10, 733/7, és a 765/24 helyrajzi szám alatti ingatlanokra.

A jelen javaslat keretében a tervezési szerződés módosításával egyidejűleg a Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálatáig, illetve a szabályozási terv módosításáig terjedően változtatási tilalom elrendelését javasoljuk a tervezéssel érintett (Lke-K2 övezet) területére.

A változtatási tilalom elrendelésének szabályait az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény az alábbiak szerint szabályozza:

„20. § (1) Az érintett területre a) „változtatási tilalom rendelhető el a helyi építési szabályzat készítésének időszakára annak hatálybalépéséig,

(2a) Tilalmat külön önkormányzati rendelettel vagy - a (4) bekezdésben meghatározott indokból - hatósági határozattal kell elrendelni, módosítani és megszüntetni.

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.,,

Telki, 2023. július 28

Deltai Károly
polgármester

Határozati javaslat

Telki község Önkormányzat Képviselő-testülete/2023. (VII.....) számú Önkormányzati határozata

Településrendezési eszközök módosítására irányuló szerződés módosítása

1. Telki község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határozott, hogy módosítja a Kasib Mérnöki Manager Iroda Kft-vel (1191 Budapest, Ady Endre út 32 - 40) 2022. június 28. napján aláírt tervezési szerződést.
2. A tervezési szerződés módosításban rögzített feladatmeghatározás kibővül az Lke-K2 építési övezet előírásainak - elsődlegesen az Lke-K1 (1) övezettel határos területeken elhelyezhető rendeltetési egységek és a telken belüli gépjárműelhelyezés szabályozásának - felülvizsgálatára, továbbá a Berkenye utcai közterületeken a parkolási helyzet vizsgálatára, szükség esetén a vonatkozó előírások módosítására.
3. A tervezési szerződés módosítás költségét 1.500.000.- Ft+Áfa összegben a képviselő-testület a 2023.évi tartalékkeret terhére biztosítja.
4. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a Kasib Mérnöki Manager Iroda Kft-vel a szerződés módosítás aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Telki Község Önkormányzata Képviselő-testületének/2023. (VII.....) önkormányzati rendelete változtatási tilalom elrendeléséről szóló 9/2022.(VI.29.) önkormányzati rendelet módosításáról

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

1. §

Telki Község Önkormányzata Képviselő-testületének a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 9/2022.(VI.29.) önkormányzati rendelet 2.§.- a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

A változtatási tilalom kiterjed:

- a) a Telki 732/3, 733/8, 733/10, 733/7, és a 765/24 helyrajzi szám alatti telkekre. A 732/3, 733/8, 733/10, 733/7 helyrajzi számú ingatlanok esetén a Budajenői útról, mint Telki fő útvonaláról történő feltárulkozó látvány kiemelt jelentőségű, ezért övezeti felülvizsgálata nagy jelentőséggel bír. A 765/24 helyrajzi számú telek 15.000 m² feletti területével jelentősen eltér az azonos övezet telekléptékétől, így ennek a teleknek és a vonatkozó előírásainak a pontosítása szükséges.
- b) az Lke-K2 építési övezetben található ingatlanokra.

2. §

Ez a rendelet lép hatályba, és hatályát veszti.

Deltai Károly
polgármester

dr. Lack Mónika
jegyző

A változtatási tilalom elrendeléséről szóló 9/2022.(VI.29.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet indokolása

Részletes indokolás

A rendelet 1. §-a felsorolja a változtatási tilalommal érintett telkek helyrajzi számait, illetve övezeti előírásait határozza meg.

A rendelet 2. §-a a rendelet záró rendelkezését tartalmazza.

A változtatási tilalom elrendeléséről szóló rendelet módosítás előzetes hatásvizsgálata

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény rendelkezései alapján a jogszabályok előkészítése során a jogszabály előkészítője - a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű - előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit, valamint a jogszabály tervezetéhez indokolást csatol és jogszabálytervezetet véleményezteteti az érintett hatóságokkal is. A törvényi előírásoknak megfelelően az alábbiakban bemutatásra kerül a tárgyi rendelet előzetes hatásvizsgálata, indoklása és a jogszabálytervezet előzetes véleményezése.

A Rendelet társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:

A rendelet megalkotásával Telki község Önkormányzata biztosítja, hogy a Helyi Építési Szabályzat módosításának idejére a változtatási tilalommal érintett telkeken ne történhessen olyan építkezés, mely a szabályozási terv módosítási javaslatával nem összeegyeztethető. A változtatási tilalom ugyanis ideiglenes korlátozás, amit azzal a céllal vezetnek be, hogy ne álljon elő olyan visszafordíthatatlan helyzet, és ne valósulhasson meg olyan beruházás, amely ellehetleníti az önkormányzat által elérendő szabályozási célt.

A Rendelet környezeti és egészségi következményei: A rendelet elfogadása a tárgyi telkek beépítésének a környezetre és egészségre gyakorolt hatásait időben feltartóztatja a HÉSZ módosításának idejére.

A Rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai: A rendelet módosítása a HÉSZ módosításának megindítását feltételezi, amelyhez kapcsolódó településrendezési eljárást le kell folytatni.

A Rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei: A rendelet megalkotásának elmaradása esetén a tárgyi telkekre vonatkozó építési előírások hátrányokat és kockázatokat jelentenek, a változó körülmények miatt a várható környezeti terheléssel nem feltétlenül számolnak.

A Rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: A változtatási tilalomról szóló rendelet megalkotásával összefüggő HÉSZ módosítás elvégzéséhez a szükséges személyi, tárgyi, szervezeti feltételek rendelkezésre állnak