

Telki Község Önkormányzata

2089 Telki, Petőfi u.1.

Telefon: (06) 26 920 801

E-mail: [hivatal@telki.hu](mailto:hivatal@telki.hu)

[www.telki.hu](http://www.telki.hu)

**ELŐTERJESZTÉS**

**A Képviselő-testület 2022.június 28.-i rendes ülésére**

**Településrendezési eszközök módosítása és változtatási tilalom elrendelése**

**A napirendet tárgyaló ülés dátuma**: **2022.06.28.**

**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 /** rendkívüli

**A határozat elfogadásához szükséges többség típusát:** **egyszerű** / minősített

**A szavazás módja:** **nyílt** / 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.Költségkihatások és egyéb szükséges feltételeket, illetve megteremtésük javasolt forrásai: Költségvetési források**

**4. Tényállás bemutatása:**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVII. törvény 9/B. §-a alapján atelepülésrendezés 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.

Az agglomerációs kiköltözési hullám és az ahhoz kapcsolódó beruházások tekintetében a jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzat több ponton nem megfelelő. Az ingatlanpiac keresleti oldala a falusias környezetbe épített társasházak igényét erősíti (ez a múltban nem volt jellemző). Megváltoztak térségünk lakhatási és közlekedési szokásai és a klímaváltozás is érezteti hatását. Ezen okok miatt szükséges a Helyi Építési Szabályzat bizonyos övezetekre történő, mai kor kihívásaira jobban reagáló részletezettségű kidolgozása. Megvizsgálandó a zöldterületi mutató, a csapadékvíz kezelés, a gépjárműforgalom kezelésnek, parkolásnak a kérdése és az épületek paraméterei egyaránt.

Ezen szakmai megfontolásból javaslom a Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálatát.

A Helyi Építési Szabályzat módosításának elkészítésére az önkormányzat árajánlatot kért a hatályos Helyi Építési Szabályzatot korábban elkészítő KASIB Mérnöki Iroda Kft-től.

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

A jelen javaslat a Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálatáig, illetve a szabályozási terv módosításáig változtatási tilalom elrendeléséről szól az érintett területre.

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, 2022. június 24.

Deltai Károly

polgármester

**Határozati javaslat**

**Telki község Önkormányzat Képviselő-testülete**

**/2022. (VI. ) számú Önkormányzati határozata**

**Településrendezési eszközök módosítására irányuló szerződés megkötése**

Telki község Önkormányzatának Képviselő-testülete megindítja a Helyi Építési Szabályzat módosítását, a Vt-A2, Vt-A3(1), Lke-E1 (1) övezet elhelyezhető lakásszámra, övezeti előírásainak pontosítása érdekében.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a módosításhoz szükséges véleményezési anyag elkészítésére szóló szerződés megkötésére a Kasib Mérnöki Iroda Kft-vel.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

**Telki község Önkormányzat Képviselő-testületének …/2022. (VII…) Önkormányzati rendelete**

**a változtatási tilalom elrendeléséről**

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. §**

A Képviselő-testület változtatási tilalmat rendel el a Helyi Építési Szabályzat készítésének idejére a jelen rendelet 2. §-ában felsorolt ingatlanokra.

**2. §**

A változtatási tilalom a Telki 732/3 733/8, 733/10,733/7, és a 765/24 helyrajzi szám alatti telkekre terjed ki. A 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

**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 2022. július 1-jén lép hatályba.

**5. §**

A rendelet hatályát veszti a változtatási tilalommal érintett területre készülő helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet hatálybalépésének napján, de legkésőbb jelen rendelet hatálybalépését követő 3 év elteltével.

Deltai Károly dr. Lack Mónika

polgármester jegyző

**A változtatási tilalom elrendeléséről szóló rendelet indokolása**

**Részletes indokolás**

A rendelet 1. §-a változtatási tilalmat rendel el a helyi építési szabályzat készítésének idejére.

A rendelet 2. §-a felsorolja a változtatási tilalommal érintett telkek helyrajzi számait.

A rendelet 3. §-a az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 22.§ (1) bekezdése alapján 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 rendelet 4. §-a és 5.§-a a rendelet záró rendelkezését tartalmazza.

**A változtatási tilalom elrendeléséről szóló rendelet**

**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 véleményezteti 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 ellehetetleníti 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 könyezeti terheléssel nem feltétlenül számolnak, valamint a terület műszaki és humán infrastruktúrákkal való megfelelő ellátási lehetősége is kérdéses.

**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