





Előterjesztést készítette: Toldi Miklós műszaki ügyintéző

Előterjesztő: Völgyes József polgármester

Melléklet: 1. sz.: térkép, 2. sz.: rendelet-tervezet

Elfogadása: minősített többségű döntést igényel

	dátum	aláírás
Előadó	2022. 11. 24.	
Közreadás	2022 NOV. 24	
Polgármester	2022 NOV. 24	
Jegyző	2022 NOV. 24	

ELŐTERJESZTÉS

Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testülete
2022. november 30. napján tartandó
 rendes, nyilvános
 képviselő-testületi ülésére

Tárgy:

Csobánka község településrendezési eszközeinek módosítása a Csiperke utca környezete és a terület hasznosítása érdekében

Tisztelt Képviselő-testület!

A településrendezési eszközök módosításának elkészítésére az önkormányzat szerződést kötött a Kasib Mérnöki Manager Iroda Kft-vel. A módosítás elsősorban a belterületre terjed ki, egyes részterületek részletesebb szabályozása, valamint több utca szabályozási szélességének pontosítása érdekében.

Kiemelt figyelmet kíván továbbá a Csiperke utca D-DK-i területe, ahol felülvizsgálat jelleggel annak hosszú távú használata felől kell döntenie. Az utca ezen része Lke-3 kertvárosi lakóövezetbe sorolt, ám jelenleg nem hasznosított, cserjés, bokros, egy kitaposott úttal keresztezett természetes terület, amelyet a 163 helyrajzi számú telken engedély nélkül, építési céllal végzett túlzott földmunka, területrendezés szakít meg. Csobánka Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 10/2016. (XI.25.) önkormányzati rendelete (továbbiakban HÉSZ) mellékletét képező belterületi szabályozási terv szerint a területet út kialakítása érdekében szabályozási vonal is keresztezi, amely a telkekre telekalakítási kötelezettséggel bír. Ennek felülvizsgálata szintén szükségszerű. A lehetőségek kidolgozása a HÉSZ módosítás tervdokumentációjának elkészítésével megbízott tervező feladata.

A HÉSZ módosítás - amely tartalmazza majd az erre a területre vonatkozó koncepciót - készítésének idejére az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 20.§ (1) – (2) bekezdés a) pontja és a 21 § (1) bekezdés szerint a helyi építési szabályzat készítésére vonatkozó írásos megállapodás megléte esetén a helyi építési szabályzat készítésének időszakára annak hatálybalépéséig, de legfeljebb három évig az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő. A tilalom három év eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik.

Az Étv. 22. § (1) bekezdése alapján a változtatási tilalom alá eső területen telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

Az érintett telkek helyrajzi számai: 155, 156, 157, 158, 159/1, 159/2, 159/3, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168.

A Csiperke utca környékén a változtatási tilalom segítségével lehet elérni azt, hogy ne történjenek a kívánatos új szabályozást ellehetetlenítő változások az új előírások hatályba lépéséig. A változtatási tilalom nem korlátozza a terület korábban gyakorolt használatát és nem keletkeztet az önkormányzatot terhelő kártalanítási kötelezettséget.

A Képviselő-testületnek először a határozati javaslatról kell döntést hoznia, amellyel kifejezi azon szándékát, hogy a területre vonatkozóan a településrendezési eszközöket módosítani kívánja. Ezt követően a településrendezési eszközök módosításának lefolytatásához szükséges a rendelet-tervezet elfogadása, amelynek indokai fentebb kifejtésre kerültek.

Figyelemmel a fentiekre kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, a határozati javaslat és a rendelet-tervezet elfogadására.

HATÁROZATI-JAVASLAT I.

Csobánka Önkormányzat Képviselő-testületének .../2022. (...) önkormányzati határozata

Döntés Csobánka község településrendezési eszközeinek módosításáról a Csiperke utca környezete és a terület hasznosítása kapcsán

Csobánka Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a Csiperke utcához tartozó, Lke-3 övezetbe sorolt terület építésjogi rendezése érdekében a község településrendezési eszközeit módosítani kívánja.
2. a módosítási javaslatok kidolgozásával megbízza HÉSZ módosítási tervdokumentáció elkészítésére szerződött KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.-t.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Térképi melléklet a 132/2022. számú előterjesztéshez

Szürke a változtatási tilalommal érintett telek.
Pirossal keretezve, ami önkormányzati tulajdon.



Csobánka Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2022 (...) önkormányzati rendelete

változtatási tilalom elrendeléséről

Csobánka Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Étv.) 20. § (1) bekezdés a) pontjában, és a 21. § (1) bekezdése, az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésébe által biztosított felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

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 település kertvárosi, Lke-3 besorolású lakóövezetében fekvő 155, 156, 157, 158, 159/1, 159/2, 159/3, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, helyrajzi szám alatti ingatlanokra terjed ki.

3. §

Az az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Étv.) 22. § (1) 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, illetőleg más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.”

4. §

Ez a rendelet 2022.-án lép hatályba, és hatálya fennmarad a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításának hatályba lépéséig, de legfeljebb a jelen rendelet hatályba lépésétől számított 3 év elteltével hatályát veszti.

Általános indokolás

A tilalom elrendelését azért javasoljuk a rendeletben felsorolt ingatlanokra, mivel a Helyi Építési Szabályzat módosítása során e terület további hasznosításáról dönteni kell, amely döntés szerint szükséges a településrendezési eszközök módosítása. Ennek megvalósulása érdekében, azért is szükséges a tilalom elrendelése, hogy esetleges változtatás ne veszélyeztethesse az intézmény működését, fejlesztési céljaink megvalósulását.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz és a 2. §-hoz

A változtatási tilalom elrendelése és a rendelet területi hatályának lehatárolása annak érdekében, hogy a helyi építési szabályzat, illetve a szabályozási tervmódosítás elkészítésének időtartamára, továbbá annak hatálybalépéséig a lehatárolt területen visszafordíthatatlan beavatkozások ne történjenek.

A 3. §-hoz

A változtatási tilalom alá tartozó tevékenységek és a tilalom alóli kivételek meghatározása törvényi hivatkozással.

A 4. §-hoz

A rendelet időbeli hatályáról rendelkezik.

Hatásvizsgálat

Társadalmi-gazdasági hatása: A tilalommal érintett ingatlanokon a szabályozási terv módosításáig az Étv 20.§ (7) kivételével nem lehet telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani.

Költségvetési hatása: Nincs

Környezeti, egészségi következményei: A további építési célú munkák megelőzése hozzájárul a terület biodiverzitásának fenntartásához, egyben a levegő és zajszennyezés megelőzéséhez is.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: Nincs.

Egyéb hatása: Nincs.

A rendelet megalkotásának szükségessége: A tilalom elrendelése azért szükséges, hogy a szabályozás módosításáig a jelenlegi szabályozást kihasználva ne valósuljanak meg olyan beruházások, amelyek a távlati fejlesztések figyelembe vételével készülő új és részletes szabályozási elemekkel ellentétesek lehetnek.

A rendelet megalkotása elmaradása esetén várható következmények:

Olyan beruházások keletkezhetnek, amelyek akadályozzák a kiemelt fejlesztési területhez kapcsolódó célokat.

A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:

- **személyi:** Nincs.
- **szervezeti:** Nincs.
- **tárgyi:** Nincs.
- **pénzügyi:** Nincs.