



Alsónémedi Polgármesteri Hivatala

2351 Alsónémedi, Fő út 58.

Tel: 29/337-101, fax: 29/337-250

alsonemedi@upcmail.hu, www.alsonemedi.hu

Szám: *221* - *64* /2020.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2020. március 18-i soros ülésére

Tárgy: Településrendezési eszközök felülvizsgálata

Előterjesztő: dr. Tüske Zoltán polgármester

Ellenjegyezte: Nagy Ibolya jegyző

Készítette: Farkas István főépítész, Szabóné Bán Julianna

Tárgyalás: nyilvános ülés

zárt ülés

Elfogadás: egyszerű többség

minősített többség

Véleményezi:

Kulturális, Egészségügyi és Szociális Bizottság

Pénzügyi, Jogi, Ügyrendi és Tájékoztató Bizottság

Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

A hatályos, 3/2019. (III. 01.) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat szerint a falusias lakó-, kertvárosias lakó- és településközponti vegyes övezetekben telkenként legfeljebb 4 épület helyezhető el az alábbiak szerint.

a) 600 négyzetméterig 1 lakóépület (melyben legfeljebb 1 lakás lehet) és 1 melléképület,

b) 600 négyzetméter feletti teleknagyság esetén vagy

ba.) 1 legfeljebb kétlakásos lakóépület és 2 melléképület vagy

bb.) 2 egylakásos lakóépület és 2 melléképület.

Javaslom a Képviselő-testületnek, hogy a módosítsa a helyi építési szabályzatáról szóló 3/2019. (III. 1.) számú önkormányzati rendeletét a lakóterületek övezeteinek, valamint a településközponti vegyes övezet általános előírásai közt rögzített, elhelyezhető rendeltetési egységek számát érintően. A módosítás célja az, hogy 900 m²-enként 1 db, de telkenként maximum 2 lakás (lakóegység) épülehessen.

Mivel a módosítás során a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése és nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése, Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/ 2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 32.§ (4) bekezdés szerinti ún. „egyszerűsített eljárás” szerint folytatható le.

Kérem a javaslatban foglaltak megtárgyalását és a határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

.../2020. (III. 18.) önkormányzati határozat

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete – a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági, valamint Pénzügyi, Jogi, Ügyrendi és Tájékoztató Bizottság javaslatát figyelembe véve - úgy dönt, hogy módosítja a helyi építési szabályzatáról szóló 3/2019. (III. 1.) számú önkormányzati rendeletét a lakóterületek övezeteinek, valamint a településközponti vegyes övezet általános előírásai közt rögzített, elhelyezhető rendeltetési egységek számát érintően azzal a céllal, hogy hogy 900 m²-enként 1 db, de telkenként maximum 2 lakás (lakóegység) épülehessen.

Mivel a módosítás során a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése és nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése, Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/ 2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 32.§ (4) bekezdés szerinti ún. „egyszerűsített eljárás” szerint folytatható le.

A szükséges intézkedések megtételével a Képviselő-testület a Polgármestert bízta meg.

Határidő: folyamatos

Felelős: Polgármester

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete az előterjesztésben fentebb szereplő határozati javaslat elfogadásával döntött a településrendezési eszközök felülvizsgálatáról. Ezen döntés alapján elindul a településre vonatkozó helyi építési szabályzat felülvizsgálata, melyet az Önkormányzat Farkas István települési főépítész közreműködésével végez el. (Tervező megbízása nem szükséges, mivel a rajzi munkarészeket a tervezett módosítás nem érinti.)

A fent felsorolt övezetekben lévő **ingatlanokon elhelyezhető lakásszámnak** a felülvizsgálat alatt álló településrendezési eszközökben történő **szabályozásáig** a jelenlegi helyzet további romlásának megakadályozása érdekében szükséges elrendelni a változtatási tilalmat.

Az érintett területre változtatási tilalom rendelhető el a helyi építési szabályzat készítésének időszakára annak hatálybalépéséig.

A változtatási tilalom alá eső területen – az Étv. 20. § (7) bekezdésében foglalt esetek

- a) a tilalom hatálybalépésekor hatályos építésügyi hatósági engedéllyel megvalósuló építési javítási-karbantartási és a jogszabályokban megengedett más építési munkák, valamint a 33/A. § szerinti egyszerű bejelentés alapján megkezdett tevékenység,
- b) a korábban gyakorolt használat folytatása,
- c) az állékonyt, életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenység, továbbá
- d) az a) pont szerinti, hatósági engedélyhez kötött építési munkáknak a településrendezési követelményeket nem érintő módosítására irányuló építésügyi hatósági engedélyezési eljárás,
- e) a honvédelmi és a kiemelt fontosságú honvédelmi terület,
- f) tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények elhelyezésére szolgáló terület.

kivételével - telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.


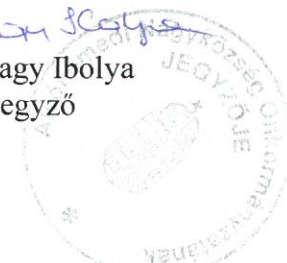
A változtatási tilalom – ha az Önkormányzat rendeletében rövidebb időről nem rendelkezik – három év eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik.

Kérem a javaslatban foglaltak megtárgyalását és a rendelet megalkotását.

Alsónémedi, 2020. március 12.


dr. Tüske Zoltán
polgármester


Az előterjesztés törvényes:


Nagy Ibolya
jegyző


**Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2020. (III.....) önkormányzati rendelete
változtatási tilalom elrendeléséről**

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) a) pontja és 32. cikk (2) bekezdés szerinti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 21. §. (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja.

1.§

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata az Alsónémedi központi belterületén kertvárosias lakó-, falusias lakó-, valamint településközponti vegyes építési övezetekben lévő ingatlanokra változtatási tilalmat rendel el.

2.§

A változási tilalom alá eső területen (v. érintett ingatlanokon) az épített környezet alakításáról és védelméről 1997. évi LXXVIII. törvény 22. § (1) bekezdésében rögzített tevékenységeket és változásokat végrehajtani nem szabad.

3.§

- (1) E rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.
- (2) E rendelet a Helyi Építési Szabályzat hatálybalépésnek napján, de legkésőbb a hatálybalépést követő három év elteltével hatályát veszti.

dr. Tüske Zoltán
polgármester

Nagy Ibolya
jegyző

A rendelet kihirdetve: 2020.....

Nagy Ibolya
jegyző

Előzetes hatásvizsgálat

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata .../.... (.....) számú rendelethez változtatási tilalom elrendeléséről

- 1. Társadalmi hatások:**A rendeletben foglaltak végrehajtása kedvező társadalmi hatás elérése érdekében történik.
- 2. Gazdasági, költségvetési hatások:** A rendeletben foglaltak végrehajtásának gazdasági, költségvetési hatása nem számottevő.
- 3. Környezeti hatások:** A rendeletben foglaltak végrehajtásával az érintett ingatlanok lakókörnyezetében élőket zavaró gépjárműforgalom nem növekszik, jelenlegi szinten tartható.
- 4. Egészségi követelmények:** A rendeletben foglaltak végrehajtása esetén az érintett ingatlanok lakókörnyezetében csökkenthető a környezeti terhelés.
- 5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:** A rendeletben foglaltak végrehajtásának adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincs.
- 6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának következményei:** Jelenleg lehetőség van az érintett területeken már 600m² teleknagyság felett 1 db kétlakásos lakóépület vagy 2 db egylakásos lakóépület, valamint 2 melléképület építésére.
A rendelettel érintett ingatlanokon létesíthető lakásszámoknak a felülvizsgálat alatt álló településrendezési eszközökben történő szabályozásáig a jelenlegi helyzet további romlásának megakadályozása, a további beépítések megakadályozása érdekében szükséges elrendelni a változtatási tilalmat.
- 7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:** A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.