

4. számú napirend

Előterjesztés

Készült: Gyermely Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2022. április 6-ai ülésére

Tárgy: Változási tilalom elrendelése zártkerti településrészre – Macskahegy, Papphegy

Készítette: Minorics Ákos településmérnök, Baranya Szabolcs főépítész

Előterjesztő: Kókai Rita polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

A térképmellékleten lehatárolt területen, a Macskahegy, Papphegy zártkerti, kertés mezőgazdasági területén jelentős számban fordulnak elő szabálytalan építkezések. Elkerülendő a további nem kívánatos építésügyi tevékenységeket, a szabályok figyelembe vétele nélküli telek felaprózódásokat, engedély és bejelentés nélküli építkezéseket, valamint engedély nélküli szabálytalan közműkiépítéseket, változtatási tilalom elrendelését javaslom.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII törvény lehetőséget ad változtatási tilalom elrendelésére a helyi építési szabályzat készítésének időszakára annak hatálybalépéséig, de legfeljebb három évig.

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. A tilalom nem terjed ki a tilalom hatálybalépésekor hatályos építésügyi hatósági engedéllyel megvalósuló építési, javítási-karbantartási és a jogszabályokban megengedett más építési munkákra, korábban gyakorolt használat folytatására valamint az állékonyságot, életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kármeelőzési, kárelhárítási tevékenységre. A változtatási tilalommal érintett ingatlanok esetében nem jár kártalanítás.

A fentebbi terület nagy része rendkívül nehezen fejleszthető, mivel az infrastruktúra telkenként nem építhető ki, se a kiszolgáló úthálózat, se az energia, se a víziközmű hálózatok, különös tekintettel a szennyvízkezelésre. Jelenleg végre nem hajtott szabályozással érintett telkek rendezetlenek, nem építési telkek, egyedileg telkenként nem építhetők be.

A folyamatban lévő helyi építési szabályzat felülvizsgálata kapcsán a területre vonatkozó építési szabályok újra szabályozása szükséges a nem támogatandó folyamatok visszaszorítása érdekében. Azonban jelzem, hogy bejelentkezés nélküli „lakhatások” építésjogi eszközökkel nem kezelhetők, hatása erre a HÉSZ átgondolt újra szabályozásának nincsen.

Kérem, hogy az alábbi rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjenek!

Gyermely, 2022. április 1.

**Kókai Rita
polgármester**

Tervezet

Gyermely Község Önkormányzata Képviselő-testületének/2022. (....) önkormányzati rendelete változtatási tilalom elrendeléséről

Gyermely Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 5. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1.§

A rendelet területi hatálya Gyermely Község közigazgatási területén található Macskahegy és Paphegy településrész zártkerti ingatlanjaira, az 1. és 2. mellékletben lehatárolt területre terjed ki.

2.§

(1) A rendelet hatálya alá tartozó területen Gyermely Község Önkormányzat Képviselő-testülete – a helyi építési szabályzat elkészítésére vonatkozó írásos megállapodás birtokában – változtatási tilalmat rendel el.

(2) A változtatási tilalom alá eső területrészen - az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 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.

3.§

(1) A változtatási tilalom az 1. §-ban meghatározott területrészeire hatályos helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet hatályba lépésének napján, de legkésőbb e rendelet hatályba lépését követő három év elteltével szűnik meg.

(2) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Kókai Rita
polgármester

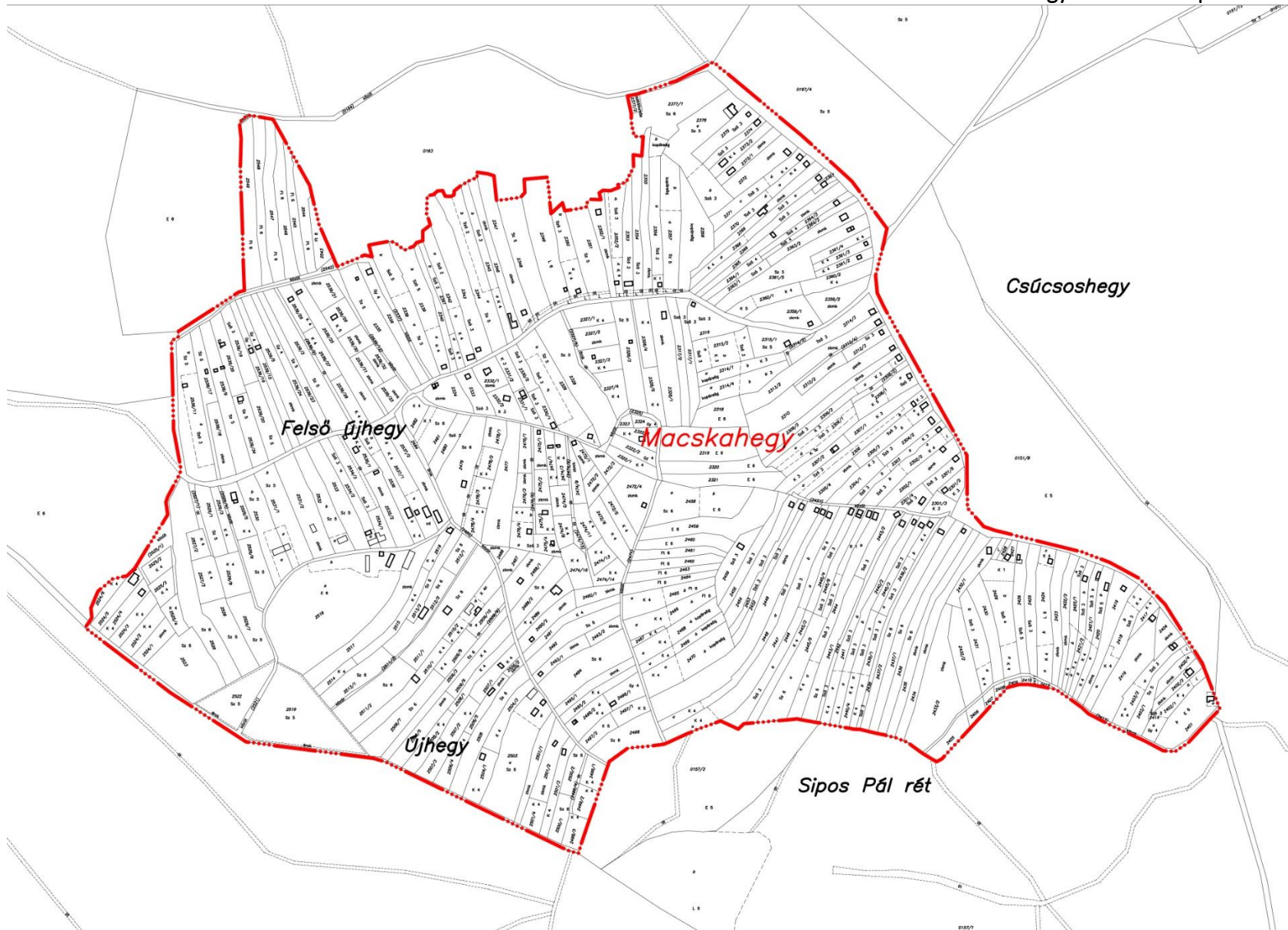
Mike Hajnalka
jegyző

A rendelet helyben szokásos módon kihirdetve:

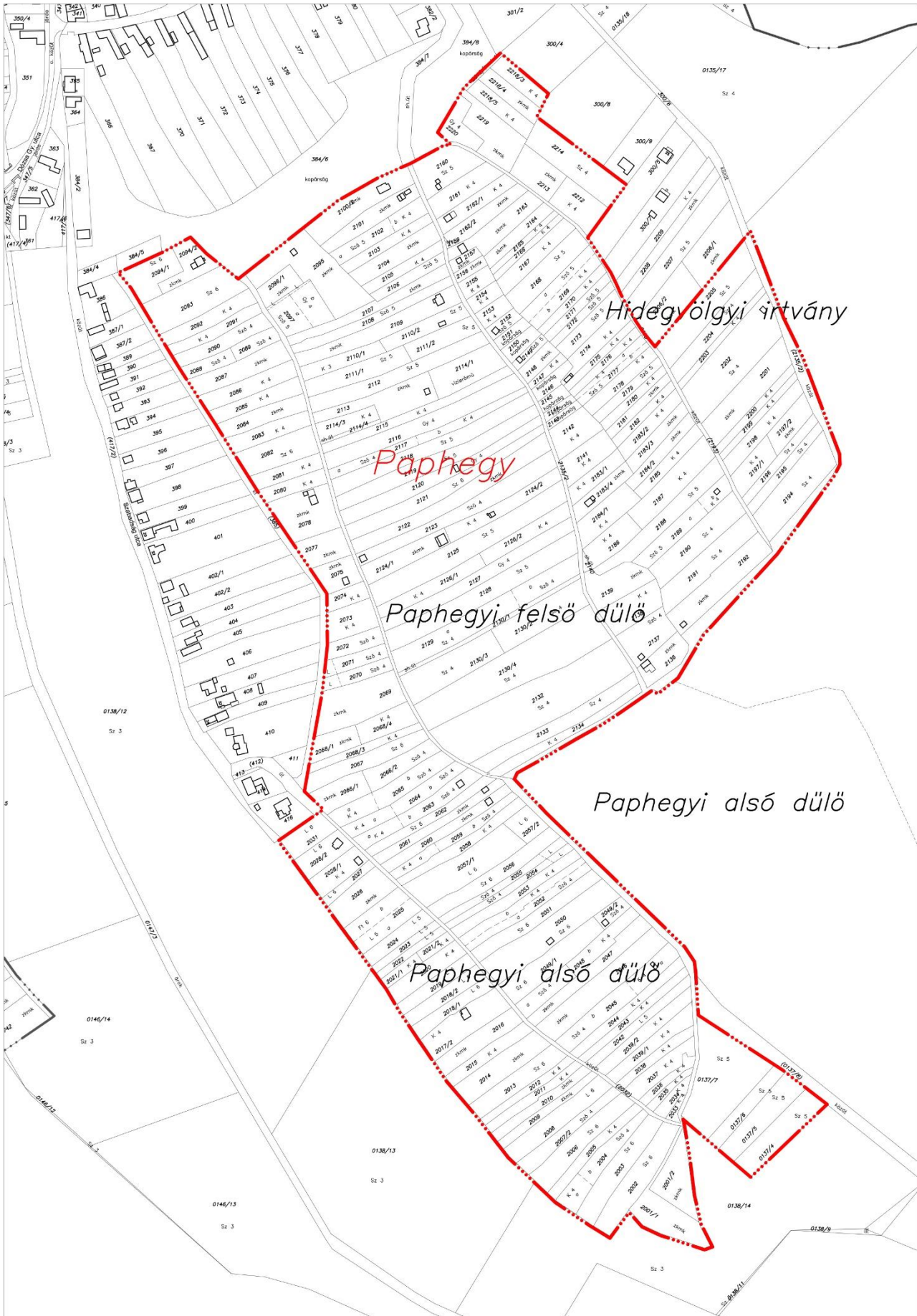
Gyermely, 2022.

Mike Hajnalka
jegyző

A változtatási tilalommal érintett terület – Macskahegy zártkerti településrész



A változtatási tilalommal érintett terület – Paphegy zártkerti településrész



Indokolás a változtatási tilalom elrendeléséről szóló .../202. (IV.) önkormányzati rendelethez

Általános Indoklás

Az Étv. 20. §-a alapján az érintett területre változtatási tilalom rendelhető el a helyi építési szabályzat készítésének időszakára annak hatálybalépéséig. A tilalmat a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra kell korlátozni, s azt haladéktalanul meg kell szüntetni, ha az elrendelésének alapjául szolgáló okok már nem állnak fenn. A tilalom legfeljebb a hatálybalépéstől számított 3 évig tartható fenn.

Részletes indoklás

1.§

A rendelet területi hatályát tartalmazza, melyet az 1. és a 2. melléklet tartalmaz.

2.§

A változtatási tilalom alá eső területrészen megengedett és megtiltott változtatásokat tartalmazza.

3.§

A rendelet megszűnésének idejét határozza meg, illetve a rendelet hatálybalépéséről rendelkezik.