

Üröm Község Önkormányzat Polgármestere
2096 Üröm, Iskola u. 10.

Telefon: 06-26/350-054; Fax: 06-26/350-187;
E-mail: pmh@urom.hu Internet: www.urom.hu

**Előterjesztés HÉSZ módosítás szükségessége okán építési tilalom elrendelő
önkormányzati rendelet megalkotására**

Tisztelt Képviselő-testület!

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény
(továbbiakban: Étv) 21. §-ának (1)-(3) bekezdései az alábbiak szerint rendelkeznek:

„20. §¹⁵² (1)¹⁵³ Az érintett területre

*a)*¹⁵⁴ változtatási tilalom rendelhető el a helyi építési szabályzat készítésének időszakára annak hatálybalépéséig,

b) telekalakítási, illetve építési tilalom rendelhető el

ba) a településrendezési feladatok megvalósítása, végrehajtása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése,

bb) a természet-, illetve a környezet védelméről szóló törvényekben foglaltak érvényre juttatása érdekében.

(2)¹⁵⁵ 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 tilalmak felülvizsgálatát a helyi építési szabályzat felülvizsgálatával együtt el kell végezni.

(3)¹⁵⁶ A településrendezési feladatok megvalósulása érdekében az önkormányzati rendelettel elrendelt tilalomról, korlátozásról vagy ezek megszüntetéséről – a változtatási tilalom kivételével – a települési önkormányzat képviselő-testülete (a fővárosban a fővárosi önkormányzat közgyűlése, illetőleg a kerületi önkormányzat képviselő-testülete) a főjegyző, illetőleg a jegyző útján tájékoztatja az érintetteket. „

22. § (1)¹⁶⁴ 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.

(2) Az építési tilalom alá eső területen

a) a jövőbeni rendeltetésnek megfelelő terület-előkészítő építési munkák,

- b) a bontási munkák,**
- c) az építészeti örökség védelme, a régészet, illetőleg a környezet- vagy a természetvédelem érdekében szükséges építési munkák,**
- d) a meglévő építménynek állagmegóvási, valamint a terület jövőbeni rendeltetésének megfelelő átalakításával, korszerűsítésével, bővítésével kapcsolatos építési munkák, továbbá**
- e) a meglévő lakóépület új, önálló lakást nem eredményező átalakítása, legfeljebb egy alkalommal 25 m²-rel történő bővítése és felújítása,**
- f) ¹⁶⁵ tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények, építési tevékenységeinek végzése**

kivételével más építési munkát végezni nem szabad.”

Fentiek alapján változtatási és/vagy építési tilalmat lehet elrendelni rendeletben, valamely területre a HÉSZ jóváhagyásáig.

A helyi építési szabályzat módosítását szükséges elindítani az alábbi problémák rendezése céljából.

Vízrendezés, beépítési előírások – Völgyliget II.

A felszíni vizek, villámárvizek által okozott károk elkerülése érdekében meg kell vizsgálni a lehetséges és szükséges szabályokat különösen a még beépítetlen területeken. A burkolt felületek (épületek, térburkolatok) növekedése és a terepadottságok lejtése a Völgypark területén és a csatlakozó területeken okoz várhatóan konfliktusokat. A szabályozás módosítás vizsgálja meg az épületek kiemelésére, a terepszint alatti beépítésre, a burkolt felületek nagyságára, minőségére, a víztározó méretezésére vonatkozó előírásokat.

A Völgyliget II. érkezett lakossági kérelem alapján vizsgálni kell a lapostetős épületek megengedését, amennyiben az kompakt egységben lehatárolható a magastetős területegységektől. Településrendezési szerződést kell kötni a tulajdonossal

A hrsz 1602 ingatlan tulajdonosi kérelme alapján a Tücsök utcai szabályozási vonalat felül kell vizsgálni.

Az OTÉK kategória szerinti „tanya” kialakításának lehetőségét kérelem alapján meg kell vizsgálni.

Mellékletek:

Molnár Gergely kérelem
Kalcsu Marcell kérelem

Üröm Község Önkormányzat Polgármesterének 35/2021. (VI.14) számú önkormányzati határozata rendelkezett Üröm Község helyi építési szabályzatának felülvizsgálata elrendeléséről. Ezen határozat alapján elrendelt HÉSZ módosítás a mai ülés napirendjén

szerepel, javasolom annak elfogadását.

Amennyiben a HÉSZ elfogadásra kerül, úgy a fentiekben részletezett, Üröm Község Főépítéséhez beérkezett Völgyliget II. belterületi területet érintő kérelmek elbírálása és erre vonatkozó rendelkezések a HÉSZ -ben történő megjelenítése fontos a település számára ezért szükséges és indokolt a HÉSZ általános felülvizsgálata és annak módosítása előkészítése valamint ezzel összefüggésben az építési tilalom ismételt elrendelése.

Javasolom, hogy a polgármester kapjon felhatalmazást ,arra, hogy Üröm Község településrendezési eszközeinek (TSZT,HÉSZ és annak szabályozási terv melléklete) módosítása vonatkozásában ajánlatot kérjen és szerződést kössön .

Figyelemmel a jogszabályban biztosított felhatalmazásra, Üröm Község új helyi építési szabályzatának hatályba lépéséig a rendelet 1..§. meghatározott helyrajzi számú ingatlanokra építési tilalom elrendelését javasolom. Az építési tilalommal érintett ingatlanok Völgyliget II. területen találhatóak és fejlesztési érdekek egyensúlyba hozása a települési érdekekkel indokolják az ideiglenes korlátozást. Az építési tilalom alatt a területen terület-előkészítő építési munkák- így a közművek kiépítése- folytathatóak, tehát a terület építési alkalmasságra történő előkészítése megtörténhet.

Üröm, 2023. szeptember 25.

Laboda Gábor sk.

polgármester

Határozati javaslat:

Üröm Község Önkormányzat Képviselő-testülete ... szavazattal úgy határozott, hogy

- 1./ megismerte az előterjesztésben foglaltakat és a csatolt Völgyliget II. területét érintő kérelmeket
- 2./ Üröm Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határozott, hogy elrendeli a HÉSZ általános felülvizsgálatát és annak módosítása előkészítését.
- 3./ Üröm Község Önkormányzat Képviselő-testülete külön rendelettel elrendeli a Völgyliget II külön részletezett ingatlanain az építési tilalmat.
- 4./ A polgármester felhatalmazást kap , hogy Üröm Község településrendezési eszközeinek (TSZT,HÉSZ és annak szabályozási terv melléklete) módosítása vonatkozásában ajánlatot kérjen és szerződést kössön .

Határidő: azonnal és folyamatos

Felelős: Polgármester, főépítész, jegyző

