

**Előterjesztés munkaanyaga**  
**a Képviselő-testület 2022. április 19-i nyílt ülésére**

**1. napirend: Változtatási tilalom elrendelése**

A Délegyháza teljes közigazgatási területére készülő Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) egyeztetési eljárása folyamatban van. Készítésének oka a 2005. óta elfogadott módosításokkal történő egységes szerkezetbe foglalás, a megváltozott magasabb szintű jogszabályi előírásokban foglaltakhoz való igazodás szükségessége. Fentieken túl a HÉSZ készítésének célja a hatályos településrendezési eszközök elfogadása óta eltelt időszakban felmerült változási igények, észrevételek, javaslatok alapján a helyi szabályozás felülvizsgálata, az Önkormányzat által saját hatáskörben kezdeményezett módosítások, és a településrendezési szerződésekben megállapodott módosítások megvalósítása.

A község teljes területére készülő HÉSZ tervezet kidolgozása időigényes folyamat, ezért ütemezetten valósul meg. Önkormányzatunk korábban több kisebb, konkrét fejlesztési szándékkal érintett, — a jogszabályi előírásoknak megfelelően lehatárolt — területre vonatkozóan már alkotott HÉSZ-eket, megfigyelve a magasabb szintű településrendezési eszközöknek is (Pl. Agglomerációs Törvény). A részterületi helyi építési szabályzatok egységes szerkezetbe foglalására a teljes településre vonatkozó HÉSZ elfogadásakor kerülhet sor.

Az új HÉSZ elkészítése tehát folyamatban van, várhatóan a hónap végén kerülhet megküldésre a véleményező államigazgatási szerveknek, és bocsátható partnerségi egyeztetésre.

Az új fejlesztési célokat, valamint a környezetvédelmi szempontokat is figyelembe véve vannak olyan területek, ahol indokoltnak tartjuk, hogy az új szabályozás elfogadásáig se indulhassanak el olyan túlzott léptékű építkezések, melyeket a jelenleg hatályos szabályozás lehetővé tesz, s amely a közművek, különösen a vezetékes szennyvízhálózat hiánya, és a szennyvíztelep jelenlegi kapacitáshiánya miatt csak a környezetvédelmi szempontok háttérbe szorításával, a felszíni és a felszín alatti vizek állapotának esetleges veszélyeztetésével valósulhatnak csak meg.

A túlzott építkezésekből eredő terheléseket a humán infrastruktúra sem bírná el előre láthatóan (bölcsőde, óvoda, iskola, főzőkonyha, védőnői szolgálat, házi orvosok).

Annak érdekében, hogy az új szabályozás elfogadásáig ne alakulhasson ki azt ellehetetlenítő, a környezetre negatívan kiható és túlzott léptékű építési tevékenység a már elindult változtatási szándékok indokolják a tilalom elrendelését.

A tilalommal érintett helyrajzi számok:

- a) a Délegyháza belterület 1600/53, 1600/54, 1600/55, 1600/56, 1600/57, 1600/58, 1600/60, 1600/72, 1600/73, 1600/74, 1600/75, 1600/76, 1600/77, 1600/78, 1600/79, 1166/11 hrsz.
- b) a Délegyháza külterület 013/9 hrsz.

A változtatási tilalom elrendelését az Étv. 21.§-a teszi lehetővé. Ennek értelmében a helyi építési szabályzat készítésére vonatkozó írásos megállapodás megléte esetén a helyi építési szabályzat készítésének időszakára azok hatálybalépéséig, de legfeljebb három évig az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.

Az Étv. 22. § (1) bekezdése szerint 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.

Ez az előírás jelent garanciát arra, hogy a szabályozási tervek elfogadásáig az érintett területeken visszafordíthatatlan folyamatok ne induljanak meg.

A tilalom nem terjed ki:

- a) a tilalom hatálybalépésekor hatályos építésügyi hatósági engedéllyel megvalósuló építési javítási-karbantartási és a jogszabályokban megengedett más építési munkákra, valamint az Étv. 33/A. § szerinti egyszerű bejelentés alapján megkezdett tevékenységre,
- b) a korábban gyakorolt használat folytatására,
- c) az állékonytságot, életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenységre, továbbá
- d) az a) pont szerinti, hatósági engedélyhez kötött építési munkáknak a településrendezési követelményeket nem érintő módosítására irányuló építésügyi hatósági engedélyezési eljárásra, vagy az egyszerű bejelentéstől eltérő építési munkáknak a településrendezési követelményeket nem érintő kivitelezésére,
- e) a honvédelmi és katonai célú területre,
- f) tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények elhelyezésére szolgáló területre.

Az Étv. 30.§ (5) bekezdésének értelmében változtatási tilalom elrendelése esetén nem jár kártalanítás, tehát az Önkormányzatot költség nem terheli. A változtatási tilalmat az ingatlan-nyilvántartásba nem kell bejegyezni.

Az előterjesztésben kifejtett indokok alapján kérem a Képviselő-testületet a mellékelt rendelet megalkotására.

#### Mellékletek:

- rendelet-tervezet
- térképek az érintett területekről
- rövid indokolás
- hatásvizsgálati lap

#### **Rendeletalkotási javaslat:**

A Képviselő-testület a Délegyháza Község egyes területrészeire vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről szóló önkormányzati rendeletét megalkotja.

*(döntéshozatal módja: minősített többség)*

Az előterjesztést összeállította: dr. Molnár Zsuzsanna jegyző

Előterjesztéssé nyilvánítva: .....

Délegyháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2022. (IV. ....) önkormányzati rendelete

a Délegyháza Község egyes területrészeire vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről

Délegyháza Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 21. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A rendelet hatálya kiterjed

- a) a Délegyháza belterület 1600/53, 1600/54, 1600/55, 1600/56, 1600/57, 1600/58, 1600/60, 1600/72, 1600/73, 1600/74, 1600/75, 1600/76, 1600/77, 1600/78, 1600/79, 1166/11 helyrajzi számú ingatlanokra, valamint
- b) a Délegyháza külterület 013/9 helyrajzi számú ingatlanra.

2. §

A Délegyháza Község Önkormányzat Képviselő-testülete a rendelet hatálya alá tartozó, az 1. §-ban meghatározott ingatlanok területére – a község teljes közigazgatási területére vonatkozó helyi építési szabályzat elkészítésének időszakára – változtatási tilalmat rendel el.

3. §

A változtatási tilalom Délegyháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének a község teljes közigazgatási területére vonatkozó helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelete hatályba lépésének napján, de legkésőbb e rendelet hatályba lépését követő három év elteltével szűnik meg.

4. §

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, illetőleg más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

5. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Délegyháza, 2022. április ....

dr. Riebl Antal  
polgármester

dr. Molnár Zsuzsanna  
jegyző

A rendelet kihirdetve:  
Délegyháza, 2022. április ....

dr. Molnár Zsuzsanna  
jegyző

## INDOKOLÁS

Délegyháza Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
a Délegyháza Község egyes területrészeire vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről  
szóló önkormányzati rendelethez

### ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 21. §-ban kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja értelmében a települési önkormányzat feladata a helyi településrendezés és településfejlesztés, melynek megvalósulását biztosító sajátos jogintézmény a változtatási tilalom elrendelése.

A rendelet-tervezet célja az új településrendezési eszköz elfogadásáig változtatási tilalom elrendelése a Délegyháza belterület 1600/53, 1600/54, 1600/55, 1600/56, 1600/57, 1600/58, 1600/60, 1600/72, 1600/73, 1600/74, 1600/75, 1600/76, 1600/77, 1600/78, 1600/79, 1166/11 helyrajzi számú ingatlanok, valamint a Délegyháza külterület 013/9 helyrajzi számú ingatlan területére vonatkozóan, ezzel biztosítva, hogy ne alakulhasson ki a rendezést ellehetetlenítő építési tevékenység.

### RÉSZLETES INDOKOLÁS

#### 1. § - hoz

E szakasz meghatározza a rendelet területi hatályát.

#### 2. § - hoz

E szakasz megállapítja a változtatási tilalmat.

#### 3. § - hoz

E szakasz meghatározza a változtatási tilalom időbeli hatályát.

#### 4. § - hoz

E szakasz rendelkezik a változtatási tilalom alá eső területeket érintő korlátozásokról az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényre hivatkozva.

#### 5. § - hoz

E szakasz megállapítja a hatálybalépés időpontját.

## ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

a változtatási tilalom elrendeléséről szóló előterjesztéshez

Az idei évben kerül sor a község teljes területére vonatkozó HÉSZ tervezésére. Annak érdekében, hogy az új szabályozás elfogadásáig ne alakulhasson ki azt ellehetetlenítő, a környezetre negatívan kiható építési tevékenység változtatási tilalom elrendelése indokolt a Délegyháza belterület 1600/53, 1600/54, 1600/55, 1600/56, 1600/57, 1600/58, 1600/60, 1600/72, 1600/73, 1600/74, 1600/75, 1600/76, 1600/77, 1600/78, 1600/79, 1166/11 hrsz-ú, és a Délegyháza külterület 013/9 hrsz-ú ingatlanra.

### **A rendelet várható hatásai**

#### Társadalmi, gazdasági költségvetési hatások

A területen az új településrendezési terv elfogadásáig, bizonyos kivételekkel, nem lehet építési munkát végezni. A változtatási tilalom elrendelésével megállíthatók lesznek a jelenleg elindult negatív folyamatok.

#### Környezeti és egészségi következmények

A rendelet megalkotása jogi lehetőséget ad a folyamatok megállítására, amely hosszú távon a környezet megóvásához járul hozzá.

#### Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelet alkalmazása során az adminisztrációs terhek növekedése nem várható.

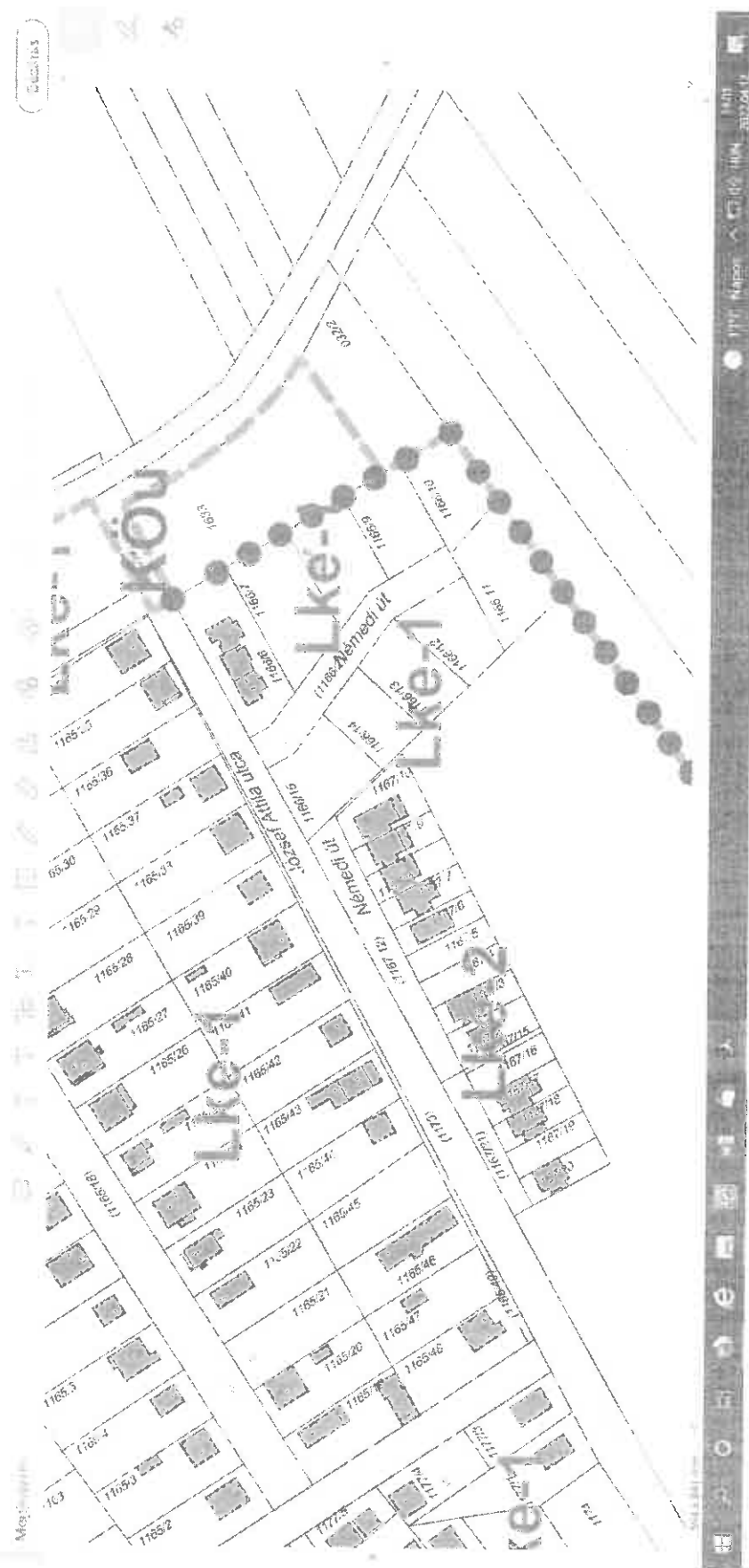
### **A rendelet megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következményei**

A rendelet megalkotása a feltétele annak, hogy ne lehetetlenüljön el a területek rendezése a további, mértéken túli építkezés miatt. Elmaradása esetén olyan mértékű beavatkozás várható, melyek megnehezítik vagy megakadályozzák a viszonyok rendezését segítő szabályozás megalkotását.

### **A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:**

A rendelet alkalmazásához többlet tárgyi, személyi, szervezeti erőforrás nem szükséges, és kisebb összegű pénzügyi erőforrásra van szükség.





Pest Megyei Kormányhivatal  
Ráckeve 2300 Szent István tér 3.

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.06.02 12:41:24

Helyrajzi szám: DÉLEGYHÁZA külterület 13/8

Megrendelés szám: 7/2856/2021

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzs szám: 41285460002021



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!