



# Nagytarcsa Község Önkormányzata Polgármester

2142 Nagytarcsa, Rákóczi u. 4.

---

## ELŐTERJESZTÉS

Nagytarcsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
2023. február 14-én tartandó rendes ülésére.

**Tárgy:** Nagytarcsa Község egyes területszeire vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről szóló 5/2022. (IV.11.) önkormányzati rendelet módosítása

**Előterjesztő:** Gulyás Tamás István polgármester

**Előterjesztés előkészítője:** Marsalné Kovács Judit főépítész

**Törvényességi szempontból ellenjegyezte:** dr. Kuji Eszter jogi referens

**Melléklet:** rendelet-tervezet

**A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.**

**Az előterjesztést Bizottság előzetesen nem tárgyalta. Az előterjesztés napirendre vételéhez a Képviselő-testület minősített többségű szavazata szükséges.**

**A döntés elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges.**

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontja értelmében a helyi önkormányzat feladata a helyi településrendezés és településfejlesztés, melynek megvalósulását biztosító sajátos jogintézménye a változtatási tilalom elrendelése.

Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotta 5/2022.(IV.11.) önkormányzati rendeletét Nagytarcsa Község egyes területrészeire vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről.

A Képviselő-testület e rendeletben változtatási tilalmat rendelt el a község egyes lakóterületeire, mely tilalom alól kivételt képeznek az egy lakó rendeltetési egységet tartalmazó lakóépületek.

A Millenium út/Honfoglalás utca/Szajkó utca, egészen a Petőfi utcáig terjedő tömbben (Lke-4 övezet) egyre több ingatlant értékesítenek, mely ingatlanokon a régi és az új tulajdonosok is lakóépületet/épületeket szeretnének építeni. Ezen a területen az elektromos hálózat kivételével nincs közmű. Nagytarcsa Község ivóvíz- és szennyvízellátása jelenleg kapacitáshiány és a hálózat műszaki állapota miatt nem megfelelő. A területre nem készült még el a vízjogi engedélyezési eljárás tervdokumentációja, így nem tervezhető, hogy mikorra valósulhat meg ezen a településrészen az ingatlanok ezen két közművel való ellátása.

Az Öregszőlő területén a szennyvízhálózat nem rendelkezik vízjogi üzemeltetési engedéllyel, így ezen hálózatra történő rákötés nem lehetséges.

Nagytarcsa területén több helyszínen készült korábban engedély nélküli ivóvíz- és szennyvíz gerinchálózat, így ezen rendszereken keresztül nem láthatók el a tervezett új, illetve a már építés alatt álló ingatlanok.

A jelen rendeletmódosítással a változtatási tilalom azokra az ingatlanokra terjed ki, melyeknél a vezetékes ivóvíz-, és szennyvíz-szolgáltatás vízjogi üzemeltetési engedély hiányában nem biztosított.

A rendelet módosításának célja az, hogy az érintett területeken az ivóvíz- és szennyvíz közművek hiánya miatt ne lehetetlenüljön el az építetők számára az általuk felépített épületek használatbavétele, továbbá ne kezdjenek az ingatlantulajdonosok olyan közműpótló beruházásokba, melyek a környezetre nézve visszafordíthatatlan károkat okozna.

Az érintett területrészekben elrendelt változtatási tilalom célja ezen környezeti károk megakadályozása mindaddig, amíg az Önkormányzat rövid- és középtávú településfejlesztési elképzeléseinek megvalósítása érdekében szükséges infrastruktúra megfelelően felzárkózik a jelenlegi lakosság alapvető igényeihez, figyelemmel arra, hogy Nagytarcsa Község jelenlegi infrastruktúrája (ivóvíz-, csatorna-, úthálózat stb.) az utóbbi években jelentősen megnövekedett lakosságszám miatt már tovább nem terhelhető, mert az veszélyeztetné a településen élők életminőségét.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 20. § (1) bekezdésének a) pontja, 20. § (2) – (2a), (5), (7) bekezdése, 21. §-a, 22. § (1) bekezdése rendelkezik arról, hogy lehetőség van önkormányzati rendelettel változtatási tilalmat elrendelni a HÉSZ módosítás elkészítésének időszakára annak hatályba lépéséig, de legfeljebb 3 évig.

Fentiekre tekintettel a HÉSZ felülvizsgálatának idejére teljes változtatási tilalmat javasolt elrendelni a vízjogi üzemeltetési engedéllyel nem rendelkező építési területekre vonatkozóan.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, valamint a rendeletmódosítási javaslatot és a rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjék.

Nagytarcsa, 2023. február 8.

Gulyás Tamás István s.k.  
polgármester

## **Előzetes hatásvizsgálat**

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit.

Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell. Ennek megfelelően az elvégzett előzetes hatásvizsgálat megállapításait az alábbiak szerint ismertetem:

### **Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások**

A rendelet megalkotásának társadalmi, gazdasági hatása, hogy az érintett területrészeken a megfelelő infrastruktúra kiépítéséig a megkezdett építkezések miatt a környezeti károk megakadályozásra kerüljenek, továbbá az építetők ne kerüljenek olyan helyzetbe, hogy a közművek hiánya miatt a használatbavétel lehetetlenné váljon. A változtatási tilalom elrendelése az érintett területrészek, ingatlanok esetében Nagytarcsa Község Önkormányzata rövid- és középtávú településfejlesztési elképzeléseinek megvalósulása érdekében szükséges, mindaddig, amíg Nagytarcsa Község infrastruktúrája megfelelően felzárkózik a jelenlegi lakosság alapvető igényeihez.

### **Adminisztratív terheket befolyásoló hatások**

A rendelet végrehajtása nem jelent az eddigiekhez képest többlet adminisztratív és szervezési terhet.

### **Környezeti és egészségi következmények**

A rendelet megalkotásának környezeti, egészségügyi következménye nincs.

### **A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei**

A jogszabály megalkotását indokolja Nagytarcsa Község Önkormányzata rövid- és középtávú településfejlesztési elképzeléseinek megvalósítása. Ezen településfejlesztési elképzelésekkel összhangban vált szükségessé és indokoltá Nagytarcsa Község HÉSZ módosításával Nagytarcsa község területén az 1251/115 hrsz-ú és az 1251/114 hrsz-ú helyi közutak, a 093/4 hrsz-ú és 093/5 hrsz-ú ingatlanok, valamint a Millenium út/Honfoglalás utca/Szajkó utca, egészen a Petőfi utcáig terjedő tömbben található ingatlanokra (Malomárok- Lke-4 övezet), az Öregszőlő területén lévő ingatlanokra és mindazon területekre, ahol a meglévő ivóvíz- és szennyvíz közművekre nincs vízjogi üzemeltetési engedély, vonatkozóan változtatási tilalom elrendelése a környezeti és anyagi károk megakadályozása céljából. Nagytarcsa Község jelenlegi infrastruktúrája (ivóvíz-, csatorna-, úthálózat stb.) az utóbbi években jelentősen megnövekedett lakosságszám miatt már tovább nem terhelhető, mert az veszélyeztetné a településen élők életminőségét. A jelen rendelet-módosítással a változtatási tilalom azokra az ingatlanokra terjed ki, melyeknél a vezetékes ivóvíz-, és szennyvíz-szolgáltatás vízjogi üzemeltetési engedély hiányában nem biztosított.

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

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek biztosítottak.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, valamint a rendelet-módosítási javaslatot és a rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjen.

Nagytarcsa, 2023. február 8.

Gulyás Tamás István  
polgármester

### **Rendeleti javaslat**

**Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy az előterjesztéshez mellékelt rendelet-tervezet szerint megalkotja .../2023. (II. 14.) önkormányzati rendeletét Nagytarcsa Község egyes területrészeire vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről szóló 5/2022. (IV.11.) önkormányzati rendeletének módosításáról**

Felelős: polgármester, jegyző

Határidő: azonnal

