**3.**

**Változtatási tilalom elrendelésére**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 2023. március 30-tól hatályos 29. § (10)-(14) bekezdései a településszerkezeti tervek mezőgazdasági területfelhasználású területein új szabályozásokat vezettek be a tanyákra, melyek felülírják a helyi települési tervek előírásait. A jogalkotás megoldani szándékozta a települések által nem kezelt problémát.

Csemő község 2019-ben elfogadott, jelenleg hatályos településrendezési eszközei viszont kezelte, és az országos jogszabályokban nem szereplő, de azokkal nem ellentétes egyedi szabályozást vezettünk be annak érdekében, hogy a tanyatelkek ne lehetetlenüljenek el. Az új OTÉK szabályozás alkalmazása Csemő esetében – ahol megtörtént a tanyák szabályozása – a település számára kedvezőtlen eredménnyel járhatnak, mivel a valóságos tanyákra az OTÉK tanya szabályai nem alkalmazhatók, viszont olyan mezőgazdasági területeken alakulhatnak ki tanyák – akár az OTÉK által megengedett 30%-os beépítettséggel is – ahol jelenleg nem megengedett az építés.

Ezek az alábbiak

* Mk-Z3 övezet 1.500 és 3.000 m2,
* Mk-Z4 övezet: 1.500 és 10.000 m2,
* Mk-E övezet: 1.500 és 2.500 m2,
* Má-1 övezet: 1.500 és 6.000 m2 és
* Má-2 övezet: 1.500 és 10.000 m2 közötti nagyságú telkek.

Az OTÉK tanyának nevezi a mezőgazdasági területen fekvő, legalább 1.500, legfeljebb 10.000 m2 nagyságú olyan földrészletet, melyhez a föld mellett növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás célját szolgáló lakó- és gazdasági épület, illetve ilyen épületcsoport is tartozik. A tanya területének megengedett beépítése legfeljebb 30% lehet.

Az országos jogszabály nem különbözteti meg, hogy évtizedek óta elhagyott, vagy működő tanyáról van szó. A működő tanyák megkapták a megfelelő szabályozást.

Az OTÉK szabályozás felborítja a lehetséges beépítési mértéknek azt egyensúlyát is, amit a jelenlegi terven többnyire sikerült megteremteni (apróbb kiigazításokra szükség lehet):

* Az OTÉK szabályzat alapján egyes telkek minősülnek tanyának, ami a szórványtanyás területeken használható, Csemő kertes területein nem. A szórványtanyás területeken a mi szabályozásunk is telkenkénti, de a sűrűbben lakott területeken övezeteket állapítottunk meg, ami biztosítja a kialakult állapot rendezett fenntartását, de nem engedi a túlzott besűrűsödést. Zöldhalom egészére, a területnagyság szerint engedni a tanyás szabályozás 30%-os beépítést nem lenne kedvező semmilyen szempontból.
* Helyi építési szabályzatunk a külterületen 1,5 és 10% közötti beépítést enged, ahol egyáltalán lehetséges, az OTÉK 30%-ot enged. (A külterületi övezetekben az országos jogszabályok alapján legfeljebb 10% engedhető meg.)

Tapasztalataink szerint a 10% elegendő is. 30%-os beépítési lehetőség egy-egy tanyatelek „a” kivett tanya területrészén lenne indokolt.

Az új országos jogszabály ismeretében a külterületi beépítés, a tanyák szabályozása Csemő helyi építési szabályzatában újratervezést igényel. Ezért az új terv elkészültéig – hogy ne történhessenek aránytalan beépítések, telekalakítások – változtatási tilalom elrendelése indokolt.

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. Kivételt képeznek ezek alól a tilalom hatálybalépésekor hatályos építésügyi engedéllyel rendelkező, vagy az egyszerű bejelentési eljárás alá tartozó, már megkezdett építési tevékenységek.

A fentiek megtárgyalása után kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a lentebb írt határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

**Határozati javaslat:**

Csemő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 20. § (1) a) pontjában kapott felhatalmazás alapján úgy dönt, hogy az új helyi építési szabályzat készítésének időszakára annak hatálybalépéséig változtatási tilalmat rendel el Csemő község kertes és általános mezőgazdasági területeire, melyek a helyi építési szabályzatban Zöldhalom kertes mezőgazdasági területei (Mk-Z1, Mk-Z2, Mk-Z3 és Mk-Z4 övezetek), az egyéb kertes mezőgazdasági terület (Mk-E övezet), és a hagyományos árutermelő általános mezőgazdasági területek (Má-1 és Má-2 övezetek).

Felelős:

Csemő, 2024. január 25.

Bögös István

alpolgármester