

Budaörs Város Önkormányzat
Polgármestere
ELŐTERJESZTÉSE
Az Fenntarthatósági, Környezetvédelmi és Településfejlesztési Bizottság,
az Ügyrendi és Előkészítő Bizottság és a
Képviselő-testület 2025. februári ülésére

Tárgy: A 8/2024. (II.29.) önkormányzati rendelettel, a Kossuth L. u. - Lajta köz - Kereszt utca tömbjére elrendelt változtatási tilalom módosítása

Az előterjesztés tárgyalása a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mőtv.) 46. § (1) bekezdése és a Budaörs Város Önkormányzatának Szervezeti és Mőködési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 18. § (1) bekezdése alapján nyilvános ülésen történik.

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Fenntarthatósági, Környezetvédelmi és Településfejlesztési Bizottság!
Tisztelt Ügyrendi Bizottság!

Tárgyban szereplő rendelet megalkotásakor biztosítottuk T. Képviselőket, hogy amennyiben a tilalom elrendelése valamely ingatlan esetében ellehetetlenít egy olyan fejlesztési lehetőséget, mely nem sérti az elrendelés alapjául szolgáló kritériumokat, a rendelet módosításával ezt orvosolni tudjuk.

A jelenleg változtatási tilalom hatálya alá eső Lajta köz 1. 1905 hrsz. alatti ingatlannal kapcsolatban a Tulajdonos mellékelt kérelmében kérvényezte a változtatási tilalom alól való kivételt, céljainak megvalósítása (meglévő épület értéknövelő átalakítása) érdekében. Szakmai véleményünk szerint az ingatlan kivonható a változtatási tilalom hatálya alól, mivel a meglévő épületállomány értéknövelő átalakítása nem ellentétes a változtatási tilalom elrendelésével kapcsolatos önkormányzati cél megvalósításával.

Fentiek alapján a Bizottságoknak és a Képviselő-testületnek az alábbi határozat meghozatalára és a mellékelt rendelet módosításra teszünk javaslatot.

HATÁROZATI JAVASLAT:

Az Ügyrendi Bizottság, Kamaraerdei Részönkormányzat és a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottság részére:

Budaörs Város Képviselő-testületének Ügyrendi Bizottsága / Fenntarthatósági, Környezetvédelmi és Településfejlesztési Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy alkossa meg Budaörs, Kossuth Lajos utca - Lajta köz - Kereszt utca által határolt területre vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről szóló 8/2024. (II.29.) önkormányzati rendelet módosítására vonatkozó melléklet szerinti rendeletet.

A rendeletalkotás az SZMSZ 37. § (2) bekezdése alapján minősített többséggel, valamint az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.

RENDELETALKOTÁSI JAVASLAT:
A Képviselő-testület részére:

A megalkotandó rendelet tervezete az előterjesztés 2. melléklete.

A rendeletalkotás az SZMSZ 37. § (2) bekezdése alapján **minősített többséggel**, valamint az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

Felelős:	polgármester
Határidő:	flyamatos
Végrehajtást végzi:	Műszaki Ügyosztály – Főépítész iroda

.....
Wittinghoff Tamás
polgármester

Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály
Főépítész iroda

Csik Edina, főépítész

Vári Attila, irodavezető-helyettes

.....
Csik Edina
.....

Látta:

Lőrincz Mihály, Műszaki Ügyosztályvezető

Vágó Csaba, polgármesteri kabinetvezető

Törvényességi ellenőr:

dr. Bocsi István, jegyző:

.....
Lőrincz Mihály
.....
Vágó Csaba
.....
dr. Bocsi István
.....

Mellékletek:

1. hatásvizsgálati lap,
2. rendelet-tervezet
3. ingatlan tulajdonos kérelme

1. sz. melléklet

Hatásvizsgálati lap

Budaörs Város területére vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről szóló rendelet-tervezethez

1. Várható társadalmi hatások:

nincs

2. Gazdasági hatás, költségvetési hatások

nincs

3. Várható környezeti és egészségügyi hatások

nincs

4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:

nincs

5. Jogszabály elfogadásának szükségessége

kérelemben foglaltak szerint indokolt, mely tevékenység a változtatási tilalom elrendelésének céljával nem ellentétes

6. Jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

nincs

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

Budaörs, Kossuth Lajos utca - Lajta köz - Kereszt utca által határolt területre vonatkozó változtatási tilalomról szóló 8/2024. (II.29.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] E rendelet célja a címbeli változtatási tilalom alá eső terület módosítása.

[2] Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 85. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A Budaörs, Kossuth Lajos utca - Lajta köz - Kereszt utca által határolt területre vonatkozó változtatási tilalomról szóló 8/2024. (II. 29.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő harmadik napon lép hatályba.

Wittinghoff Tamás
polgármester

dr. Bocsi István
jegyző

1. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet a 8/2024. (II. 29.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 1. melléklet terkep.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

Feladó: főépítész
Tárgy: FW: Családi ház tető felújítási kérelem

From:
Sent: Friday, January 24, 2025 9:28 PM
To: főépítész <foepitesz@budaors.hu>
Subject: Családi ház tető felújítási kérelem

Tisztelt Főépítész Hölgy!

Hivatkozva korábbi levelemre, és telefonbeszélgetéseinkre, amelyben megosztottam Önökkel a családom nehéz helyzetét az értéknövelő beruházási tilalom kapcsán, ezúton szeretném részletesen bemutatni a terveinket, és tisztelettel kérem az engedélyt a tetőtér felújítására. Az érintett ingatlan amelynek helyrajzi száma 1905 címe Budaörs Lajta köz 1.

Harmadik gyermekünk érkezése miatt vált időszerűvé a családi házunk tetőterének rendbetétele. Jelenleg négyen élünk a házban, ahol a meglévő élettér már nem elegendő egy bővülő család számára. Nem vagyok beruházó vagy kivitelező, aki anyagi haszon reményében bővít, hanem egy édesapa, aki csupán szeretné biztosítani a megfelelő otthont gyermekeinek és családjá számára.

Családunk 1998 óta él Budaörsön, jómagam ekkor költöztem szüleimmel ide, és ez idő alatt nemcsak otthonra találtunk itt, hanem egy olyan közösségre is, amely igazán fontos számunkra. Az itt eltöltött évek során a város részévé váltunk, és mély kötődést alakítottunk ki Budaörshöz. Szeretjük a város nyújtotta lehetőségeket, az itt élők közvetlenségét, és a környezet adottságait, amelyek mind hozzájárulnak ahhoz, hogy itt tervezzük a jövőnket immáron saját családommal és gyermekeimmel. Hosszú távra rendezkedtünk be ebben a házban és azért is választottuk ezt mert ebben láttuk azt a lehetőséget amit régóta kerestünk. Célunk, hogy ezt az otthont a növekvő család igényeinek megfelelően alakítsuk ki, miközben továbbra is a város részeként, annak értékeit, szabályait tiszteletben tartva éljünk.

A tervezett felújítás céljai a következők:

- **Két-három hálószoba kialakítása**, hogy a gyerekek számára külön, komfortos pihenőhelyet teremtsünk.
- **Egy fürdőszoba-WC létrehozása** a higiéniai feltételek javítása érdekében, ami egy gyarapodó család számára elég fontos tényező.
- **A tetőszerkezet megerősítése és korszerűsítése**, hogy az megfeleljen a biztonsági követelményeknek, és hosszú távon is megóvja az ingatlant az állagromlástól.

Az önkormányzat számára is előnyös érvek:

1. **Ingatlan állagmegóvása:** A tető jelenlegi állapota elhanyagolt (korábbi levelem mellékletéhez csatoltam a képeket), időszakosan beázik (igaz et saját hatáskörben sikerül javítani de sajnos nem tartós mert az idő már eljárt felette), ami a későbbiekben

nagyobb károkat okozhat. Egy időben elvégzett felújítás nemcsak az ingatlant, hanem a környező épületek biztonságát és összképét is megóvjá.

2. **A környék esztétikai javítása:** A ház felújítása vonzóbbá teszi az ingatlan közvetlen környezetét, ami növeli az utcakép esztétikai értékét és hozzájárul a közösségi büszkeség növeléséhez.
3. **Helyi gazdaság támogatása:** A munkálatokhoz helyi vállalkozásokat is szeretnénk igénybe venni, így a fejlesztés közvetetten a helyi gazdaságot is támogatná.
4. **A közösségi lakókörnyezet fejlődése:** A családuk célja, hogy a ház komfortosabbá tételével hosszú távon stabil otthont teremtsünk, ami a közösséghez való szorosabb kötődésünket is jelzi.

A család szempontjából indokolt érvek:

1. **Élettér növelése:** A jelenlegi helyiségek száma nem elegendő, és a meglévő szobák funkcionális kialakítása sem alkalmas a háromgyermekes életmódhoz.
2. **Gyermekek egészséges fejlődése:** A megfelelő élettér alapvetően fontos ahhoz, hogy a gyermekeink kiegyensúlyozott, nyugodt környezetben nőhessenek fel.
3. **Családon belüli harmónia megőrzése:** A külön szobák biztosítása lehetővé tenné, hogy a gyerekeknek privát terük legyen, miközben a családi együttlétek is zavartalanok maradnak.

CSOK Plusz támogatás:

A munkálatokat részben a CSOK Plusz támogatásból szeretnénk finanszírozni. Azonban ez az idő szempontjából rendkívül kritikus, mivel a támogatás feltétele, hogy az érkező gyermek a kérelem benyújtásakor még ne töltse be a 12. hetet. Tekintettel arra, hogy harmadik gyermekünk már úton van, az idő szorít minket, és minden késlekedés azt eredményezheti, hogy elesünk ettől a rendkívül fontos anyagi segítségtől. Ezért tisztelettel kérem, hogy ezt a körülményt különösen méltányolják az engedély elbírálásánál.

Bízom abban, hogy az Önök támogatásával lehetőségünk nyílik megvalósítani ezt az életbevágóan fontos felújítást, és tisztelettel kérem Önöket hogy biztosítsák számunkra ezt a lehetőséget hivatalos formában is. Hiszem, hogy a tervezett munkálatok nemcsak a családom, hanem a közösség és a város számára is előnyösek lehetnek.

Előre is köszönöm megértésüket és támogatásukat!

Tisztelettel:

