

ELŐTERJESZTÉS KÍSÉRŐLAP

E-szám: 28/2018.

Tárgy: Döntés Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) állami főépítési eljárás szerinti államigazgatási körbe tartozó módosítása (különös tekintettel a hrsz:4388 ingatlan építési helyének módosítására) - partnerségi egyeztetési szakaszának lezárásáról

Előterjesztő neve: Kiszelné Mohos Katalin polgármester

Előadó neve: Györgyi Zoltán főépítész

Az előterjesztés aláírás előtti előzetes ellenőrzése

Vezetői ellenőrzés

- az előterjesztés tartalmilag és formailag *megfelelő – nem megfelelő*

előadó osztályvezetője

Pénzügyi ellenőrzés

- az előterjesztés tartalmilag és formailag *megfelelő – nem megfelelő*

pénzügyi osztályvezető

Törvényességi ellenőrzés

- az előterjesztés tartalmilag és formailag *megfelelő – nem megfelelő*

Nagykovácsi, 2018. február 14.

jegyző

Az előterjesztés kiküldhető – nem küldhető ki.

Nagykovácsi, 2018. február 14.

polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Nagykovácsi Településrendezési eszközei felülvizsgálatának programjából kiemelésre kerülnek azok a prioritást élvező kisebb HÉSz módosítási részfeladatok, amelyek tervmódosítási léptékük egyszerűségénél fogva a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 42/A.§ szerinti ún. állami főépítész eljárás szerint egyeztetethők, ezek képezik jelen tervmódosítás részfeladatait.

A Kormányrendelet 32.§ (6a) bekezdése szerint állami főépítész eljárásban az alábbiak egyeztetethők:

- a) magasabb szintű jogszabályi változás átvezetése, érvényesítése, valamint jogszabályi harmonizáció érdekében történik,
- b) **elírás javítása**, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása **érdekében történik;**
- c) helyi építési szabályzatban meghatározott **szabályozási elem pontosítása** érdekében történik, az alábbi esetekben:
 - ca) szabályozási vonal **kialakult állapotnak megfelelő módosítása**, vagy **szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása**, amely következtében a szabályozási szélesség nem csökken, vagy a már meglévő közterület szabályozási szélességének csökkentése 10%-nál kisebb mértékű és a **megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 méter**, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé,
 - cb) övezet, építési övezet határának a módosítása, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé, vagy
 - cc) **építési hely**, építési határvonal vagy építési vonal **módosítása;**
- d) helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az **építési helyet meghatározó előírás** módosítása; vagy
- e) **a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében** történik.

Tehát jelen HÉSz módosítás fenti b)-e) pontokban meghatározottak szerint történik, azaz a módosítás során csupán néhány előírást, illetve szabályozási rajzi elemet érintő módosítás történik, amely nem tartalmaz az építési övezetek fő jellegét vagy nagyságrendjét érintő változást, ezért nem igényel alátámasztó szakági munkarészt. Jelen módosításról – a 4388 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának költségviselésével – a képviselő-testület 92/2017. (VI. 13.) sz. határozatával döntött.

A tervezési munka egyeztetésének elvét Györgyi Zoltán önkormányzati főépítész és Horváth Adrienne vezető településtervező 2017. november 22-én leegyeztette a Pest Megyei Kormányhivatal állami főépítészével Váradi Tiborral. E megbeszélés alapján jelen tervmódosítás államigazgatási egyeztetése a Kormányrendelet 42/A.§ szerinti ún. állami főépítész eljárás keretében történik.

Az egyeztetés menete - a Kormányrendelet 42/A §. szerint:

Az állami főépítész eljárás egyeztetésének első lépéseként le kell folytatni a tervmódosítás egyeztetését a Nagykovácsi Nagyközség településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 5/2017. (III. 27.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: Ör.) szabályozottak szerint

A Partnerségi egyeztetésre a jóváhagyandó munkarész, azaz a településrendezési eszköz módosításának tervezetét szükséges bemutatni. A Partnerségi egyeztetésre ezzel szemben nem kizárólag a jogszabály által előírt jóváhagyandó munkarész került, hanem egy, a módosítási feladatokat részletesen és alaposan bemutató, és indokoló, mind a hatályos, mind a tervezett módosításra kerülő szabályozás szövegrészeit részletesen elemző munkarész annak érdekében, hogy a Partnerek minél jobban megismerhessék a tervmódosítást.

A partnerségi egyeztetést követően kerül a tervanyag az állami főépítész elé, aki megadja végső záróvéleményét, amely alapján az Önkormányzat Képviselő-testülete a tervmódosítást jóváhagyja.

A településrendezési terv felülvizsgálatának egyeztetése során a lakosság részéről érkezett néhány olyan kérés, amely fontosságát és léptékét tekintve egy gyors egyeztetési, az ún. állami főépítész egyeztetés keretei között megvalósítható, így nem szükséges kivárni a Felülvizsgálati terv várhatóan évvégéig tartó jóváhagyását.

Ezek olyan kisléptékű pontosítások, amelyeket az állami főépítész egymaga véleményhez az államigazgatási szervek bevonása nélkül, valamint a Partnerségi egyeztetéssel párhuzamosan nem szükséges lakossági fórum megtartása. Jelen tervmódosítás a HÉSz tekintetében egy pontosítást jelentő feladat, az Övezeti melléklet tekintetében pedig 3 területen történő szabályozási vonal pontosítását jelenti az alábbiak szerint:

- 1.feladat: a HÉSz 10.§ (9) és (15) bekezdései kerülnek összhangba hozásra, annak érdekében, hogy az Ófaluban – cca. 10 db telket érintően – a jelenleg beépített telkek, az avult, rossz műszaki állapotú épület elbontása után is beépíthetők legyenek. Valójában a HÉSz ezt - a jogalkotói szándék szerint - engedné, de az érintett előírások nincsenek teljesen összhangban. Jelen módosítás során a 10.§ (9) és (15) bekezdéseinek összehangolása történik meg, az egyértelműség érdekében.
- 2.feladat: a Szent Flórián és Szent Lóránt utca sarkán található 4388 hrsz saroktelek Szent Lóránt utcai előkertje 15 m-ről 5 m-re módosul. Itt az előkerteket meghatározó szerkesztési elv szerinti hibajavítás történik.
- 3.feladat: Sebestyén domb Eötvös u. telekhatár rendezése történik, amely során a 920/87,88,90-93 hrsz telkek jogi közterületi határa a meglévő kerítésvonalra kerül, a szomszédos telkek közterületi határához illeszkedve.
- 4.feladat: a Lombos utca, Széna utca és a Puskin köz találkozásánál fekvő 48 és 51 hrsz-ú ingatlanok telekhatár rendezése a meglévő kerítésvonalra, a szomszédos 47/2 hrsz telekhez igazítva.

Jelen tervmódosítás ún. Partnerségi egyeztetése 2018. január 15-étől 31-éig történt meg.

Ezen egyeztetés keretében csupán a Civilek Nagykovácsiért Egyesület adott véleményt. Véleménye számos helyen tartalmaz tévedést és keveri össze a jelen HÉSz módosítást a településképi rendelettel és annak módosításával. A véleményeket és az azokra adott a tervezői válaszokat a jelen előterjesztés 1.melléklete tartalmazza.

Fentieket összefoglalva a Partnerségi véleményezés a tervezői válaszok alapján úgy tekinthető, hogy jogszabályon alapuló eltérő vélemény nem érkezett, azaz a Partnerségi véleményezési eljárás lezárható.

Az egyeztetési eljárás a továbbiakban úgy történik, hogy a Képviselő-testület a Partnerségi egyeztetést lezáró határozatában felhatalmazza a Polgármestert a HÉSz

módosításra vonatkozóan az ún. végső szakmai vélemény megkérésére az állami főépítésztől.

A módosítási feladatokat tekintve a jelen HÉSz módosítás egyeztetési eljárására a Kormányrendelet 32.§ (6a) bekezdés e) pontja vonatkozik, amely a HÉSz elírás javítását, a szabályozási elem pontosítását, a kialakult állapotnak megfelelő vagy szabályozási vonal vonalvezetésének módosítását (amennyiben a megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 méter), valamint az építési helyet meghatározó előírás módosítását az ún. „állami főépítési” egyeztetés formájában teszi lehetővé. Ezen eljárás csak a partnerségi egyeztetés lefolytatását írja elő, lakossági fórum megtartását nem.

A partnerségi egyeztetés lefolytatását követően a beérkezett véleményeket a polgármester ismerteti a Képviselő-testülettel, a testület pedig határozatban dönt a beérkezett vélemények és az azokra adott tervezői, szakmai válasz elfogadásáról vagy el nem fogadásáról. A partnerségi egyeztetés ezen határozat közzétételével zárul.

Ezt követően lehet és kell megkérni az állami főépítésztől a záró szakmai véleményt. Tehát jelen eljárás során csak a partnerség és az állami főépítész a véleményező, egyéb államigazgatási szerv nem vesz részt a véleményezésben. Az állami főépítész 15 napon belül adja meg záró szakmai véleményét, amelyet követően a Képviselő-testület jóváhagyhatja a HÉSz módosító rendeletét. A rendelet az elfogadást követő napon lép hatályba.

Mindezek alapján jelen előterjesztés keretében egyrészt a mellékletben megismerhetők az érintett Partnerektől beérkezett vélemények és az azokkal kapcsolatos szakmai állásfoglalás, aminek szíves tudomásulvételét, illetve az alábbi Határozat elfogadását kérem.

Nagykovácsi, 2018. február 14.

Kiszelné Mohos Katalin
polgármester

Mellékletek: 1. Tervezői válaszok
2. CINKE vélemény
3. Véleményezési tervdokumentáció

HATÁROZATI JAVASLAT

Tárgy: Döntés Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) állami főépítési eljárás szerinti államigazgatási körbe tartozó módosítása (különös tekintettel a hrsz:4388 ingatlan építési helyének módosítására) partnerségi véleményezésének lezárásáról

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a lefolytatott Partnerségi véleményezés során beérkezett, az előterjesztés 1. mellékletében összefoglalt véleményeket és az azokra adott tervezői válaszokat elfogadja, ezzel a Nagykovácsi Nagyközség településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 5/2017. (III. 27.) önkormányzati rendeletben foglaltaknak megfelelően az ún. Partnerségi véleményezési szakaszt lezárja.

A Partnerségi véleményezési szakasz jelen döntés közzétételével zárul le.

Felkéri a Polgármestert, hogy a Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) állami főépítési eljárás szerinti államigazgatási körbe tartozó módosítása (különös tekintettel a hrsz:4388 ingatlan építési helyének módosítására) c. terv vonatkozásában kezdeményezze a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását a Pest megyei Kormányhivatal Állami Főépítésének benyújtandó dokumentációval, ún. záró szakmai véleményének kikérése céljával.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, főépítész