

## ELŐTERJESZTÉS KÍSÉRŐLAP

**E-szám: 35 /2018.**

**Tárgy:** Döntés a Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának (HÉSz) jóváhagyásáról szóló 19/2009. (IX. 01.) önkormányzati rendelet módosításáról

- I. a Településképi rendelettel (TKR) történő összhang megteremtése érdekében - állami főépítési eljárásban c. terv vonatkozásában
- II. állami főépítési eljárás szerinti államigazgatási körbe tartozó módosítása (különös tekintettel a hrsz:4388 ingatlan építési helyének módosítására) – c. terv jóváhagyásról

**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. március 14.**

jegyző

***Az előterjesztés kiküldhető – nem küldhető ki.***

**Nagykovácsi, 2018. március 14.**

polgármester

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

### **I. Döntés Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának (HÉSz) – 19/2009.(IX.01.) Kt. sz. rendelet – módosításáról, a Településképi rendelettel (TKR) történő összhang megteremtése érdekében – állami főépítési eljárásban c. terv vonatkozásában**

#### **Általános Indoklás**

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 22., 43/A. és 43/B. §-a alapján az önkormányzatoknak rendeletet kell alkotniuk a településképi védelméről (TKR), ugyanakkor a TKR-be átkerülő előírásokat a HÉSz módosításával törölni szükséges.

#### **Részletes Indoklás**

Nagykovácsi Képviselő-testülete a TKR-t decemberben a 28/2017.(XII.18.) rendeletével alkotta meg, melynek előírásai 2018. január elsején léptek hatályba. Ahogy azt korábban már ismertettük a településképi illeszkedésre vonatkozó előírások a HÉSz helyett a TKR-ben szerepelnek. A Településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény úgy fogalmaz, hogy a településképre vonatkozó HÉSz előírások a Településképi rendelet jóváhagyásáig, illetve 2017.december 31-ig alkalmazhatók. Ezáltal a fent nevezett, átemelésre került előírások nem ellentétesek azzal a jogszabályi követelménnyel, ami kimondja, hogy ugyanazon előírás több rendeletben nem szerepelhet, mivel a településképi rendeletbe átemelt előírások a HÉSz-ben – a településképi törvény szerint – nem alkalmazhatók már a Településképi rendelet jóváhagyását követően, ill. 2017.december 31-től.

Nagykovácsi Önkormányzata a HÉSz további átláthatósága érdekében hasznosabbnak ítélte azt, hogy az átláthatóság érdekében a HÉSz-t módosítsa, és így az átemelt előírások a HÉSz-ben hatályon kívül helyezésre kerüljenek.

Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzat módosítása a Településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében – a Korm. rendelet 32. § (6a) 6) alapján – ún. állami főépítési eljárásban történhet, ami a legegyszerűbb egyeztetési folyamattal jár, melyben csupán az állami főépítész a véleményező, természetesen a társadalmi egyeztetés lefolytatása mellett.

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának megbízásából „Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzat módosítása a Településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében - állami főépítési eljárásban” c. tervet a HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. készítette el (Tervszám: 27/2017), az Önkormányzat kezdeményezésében és költségviselésében.

Fentiek értelmében jelen tervmódosítást az Önkormányzat a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rend. 42/A.§ szerinti ún. állami főépítési eljárás keretében véleményeztetette le Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a „Partnerségi egyeztetés szabályairól” szóló 5/2017. (III. 27.) önkormányzati rendelete szerinti partnerekkel, valamint a Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészével. A

jogszabály szerint jelen tervmódosítás egyeztetése során lakossági fórum megtartása nem volt szükséges.

Az egyeztetés menete az alábbiak szerint történt:

Az ún. állami főépítési véleményezés előtt le kellett folytatni a tervmódosítás Nagykovácsi Nagyközség Partnerségi rendelete szerinti partnerségi egyeztetését. A partnerségi egyeztetésre 2017. decemberében (dec.15-31-ig) került sor. A partnerségi egyeztetés során beérkezett véleményeket és az azokra adott tervezői válaszokat a Képviselő-testület a januári ülésén megismerte és 4/2018. (I.25.) sz. Kt. határozatával elfogadta.

Ezt követően, a partnerség által már véleményezett egyeztetési tervdokumentáció megküldésre került az állami főépítész részére - a 314/2012. Korm. rendelet 42/A.§ (2) bekezdése szerint - az ún. szakmai záró vélemény megkérése céljával.

A Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze, Váradi Tibor záró szakmai véleményét - amely alapján a tervmódosítás jóváhagyható - 2018. február 12-én kelt, mellékelt levelében (ügyiratszám: PE/AF/00113-2/2018, hiv.szám: F/2033-4/2018) megadta. Véleményében kérte a HÉSz 25.§ (8) bekezdésének vizsgálatát abból a szempontól, hogy az anyagban nem egyértelmű, hogy az egész bekezdés vagy csak annak utolsó sora kerül törlésre.

Tervezői válasz: A hivatkozott bekezdés egésze kerül törlésre. Az egyeztetésre került dokumentációban kifejtésre került, hogy ugyan a 25.§ (8) bekezdés végét szükséges törölni a HÉSz-be való átemelés miatt, de a bekezdés eleje így értelmét veszti, mert a mondat megmaradó része - csak azt írja le, hogy a beültetési kötelezettséget az előírt szélességben a SZT-5 és SZT-9 Szabályozási terlapok tartalmazzák így - műleírás és nem előírás jellegűvé vált volna, ha a bekezdés vége kerülne csak törlésre. A műleírás jellegű szöveg pedig nem illik a HÉSz-be, ennek értelmében az egész 25.§ (8) bekezdés törlésre került.

A terv bemutatása röviden:

A 2017.decemberében jóváhagyott Településképi rendeletbe kerületek átemelésre azok a HÉSz-ben hatályos előírások, amelyek szabályozása a településképi arculatra vonatkoznak, azaz a helyi építészeti örökség egyedi építészeti védelmére vonatkozó szabályok, a védelem alatt álló épületek, objektumok listája, egyedi tájértékek listája, valamint a reklámokra, valamint a reklámhordozókra, reklámberendezésekre, cégérekre és reklámhordozásra alkalmas egyéb műszaki berendezésre, továbbá az egyéb műszaki berendezésekre, hírközlési antennák elhelyezésére és a közműhálózat bizonyos, a településképre vonatkozó elemeinek szabályozására vonatkozó előírások. Bár a jogszabály azt írja elő, hogy a Helyi Építési Szabályzatban szereplő fentiek szerinti előírások, valamint önálló rendeletek – amelyek jelen esetben átemelésre kerültek a Településképi rendeletbe - 2017.december 31-ét követően nem alkalmazhatók, a HÉSz további egyértelmű kezelése érdekében mégis az a legcélravezetőbb, ha az átemelt előírások törlésre kerülnek a HÉSz-ből. Jelen terv e törlés érdekében készült és került egyeztetésre.

A tervdokumentáció tartalmára vonatkozóan a Kormányrendelet 3/B. § c) bekezdése szerint jelen – a településképi rendelettel történő összhang megteremtése – eljárásban nem kell elkészíteni a Kormányrendeletben előírt tartalmi követelmények szerinti megalapozó vizsgálatot, illetve alátámasztó javaslatot.

Fentiek alapján jelen tervmódosítás rendelet-tervezete az állami főépítési szakmai záró vélemény értelmében jóváhagyható.

### **Előzetes hatásvizsgálat**

#### **Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzat módosítása a Településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében - állami főépítési eljárásban c. terv vonatkozásában**

A HÉSz tárgyi módosításáról szóló rendelet-tervezetben foglaltak várható hatásai – a Jat. 17. § (2) bekezdésben foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint összegezhetők:

**a) A rendelet társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:**

Mivel a HÉSz módosítás kapcsán a TKR-be átemelt előírások kerülnek törlésre, melyek a Településképi védelmről szóló törvény előírásai szerint 2017 december 31-e után már nem alkalmazhatóak, így jelen módosításnak jogalkalmazás beli hatása van, amely az átláthatóság miatt előnyös. A rendeletnek gazdasági, költségvetési hatásai nincsenek.

**b) A rendelet környezeti, egészségi következményei**

A rendeletnek nincsenek környezeti, egészségi következményei.

**c) A rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai**

A rendeletben foglaltak végrehajtása adminisztratív terhet nem ró az önkormányzatra.

**d) A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei**

A HÉSz módosítást az átláthatóság érdekében történik. A módosítást nem teszi a jogszabály kötelezővé, viszont a HÉSz további egyértelmű kezelését segíti.

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

A rendelet alkalmazásához rövid-, közép- és hosszú távon nincs szükség a személyi, szervezeti tárgyi feltételek átalakítására.

**II. Döntés Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának (HÉSz) – 19/2009.(IX.01.) Kt. sz. rendelet – módosításáról állami főépítési eljárás szerinti államigazgatási körbe tartozó módosítása (különös tekintettel a hrsz:4388 ingatlan építési helyének módosítására) – c. terv jóváhagyásról**

### **Általános Indoklás**

A beérkezett tulajdonosi kérelem, valamint szakmai pontosítások okán a Képviselő-testület 92/2017. (VI.13.) Kt. határozatában döntött a Helyi Építési Szabályzat kisebb mértékű módosításáról (különös tekintettel a hrsz:4388 ingatlan építési helyének

módosításáról). Ezen kérdésekben jelen tervmódosítást az Önkormányzat a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rend. 42/A.§ szerinti ún. állami főépítési eljárás keretében folytatta le. A módosítás következtében a hrsz:4388 ingatlan – a hasonló fekvésű saroktelkekkel megegyezően – válik beépíthetővé, két helyszínen a magánterület – közterület határ rendezésének feltételei kerülnek megteremtésre a szabályozási vonalnak a kerítéshez illesztése által, míg az Ófalu 10 m-él keskenyebb telkeinek beépíthetőségével a HÉSZ 10.§ (9) és (15) előírásainak összhangja valósul meg.

### **Részletes Indoklás**

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának megbízásából, a Képviselő-testület 92/2017. (VI.13.) Kt. határozata alapján a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) állami főépítési eljárás szerinti államigazgatási körbe tartozó módosítása (különös tekintettel a hrsz:4388 ingatlan építési helyének módosítására) – c. tervet a HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. készítette el (Tervszám: 18/2017) a 4388 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának költségviselésében.

A tervmódosítást az Önkormányzat a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rend. 42/A.§ szerinti ún. állami főépítési eljárás keretében véleményeztette le Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a „Partnerségi egyeztetés szabályairól” szóló 5/2017. (III. 27.) önkormányzati rendelete szerinti partnerekkel, valamint a Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészevel. A jogszabály szerint jelen tervmódosítás egyeztetése során lakossági fórum megtartása nem volt szükséges.

Az egyeztetés menete az alábbiak szerint történt:

Az ún. állami főépítési véleményezés előtt le kellett folytatni a tervmódosítás Nagykovácsi Nagyközség Partnerségi rendelete szerinti partnerségi egyeztetését. A partnerségi egyeztetésre 2018. januárjában került sor, január 15-31-ig. A partnerségi egyeztetés során beérkezett véleményeket és az azokra adott tervezői válaszokat a Képviselő-testület a februári ülésén megismerte és 33/2018. (II.22.) sz. Kt. határozatával elfogadta.

Ezt követően, a partnerség által már véleményezett egyeztetési tervdokumentáció megküldésre került az állami főépítész részére - a 314/2012. Korm. rendelet 42/A.§ (2) bekezdése szerint - az ún. szakmai záró vélemény megkérése céljával.

A Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze, Váradi Tibor záró szakmai véleményét – amely alapján a tervmódosítás jóváhagyható – 2018. március 13-án kelt, mellékelt levelében (ügyiratszám: PE/AF/001444-2/2018, hiv.szám:137-2/2018-F-2) megadta, illetve a preambulumban kért korrekció átvezetésre került.

A terv bemutatása röviden:

A tervben 4 feladat került megoldásra.

Egyik feladat a HÉSZ rendelet előírásának módosítása – a 10.§ (9) és (15) összhangba hozása - a megfogalmazásukkor meglévő jogalkotói szándéknak megfelelően.

A másik három feladat a Szabályozási tervet érinti. Ezek közül két helyszínen (Sebestyén domb és a Lombos utca) a meglévő kerítésvonalra kerülnek a szabályozási vonalak, a harmadik helyszínen – 4388 hrsz ingatlan – az építési hely kerül pontosításra.

Fentiek alapján jelen tervmódosítás rendelet-tervezete az állami főépítési szakmai záró vélemény értelmében jóváhagyható.

### **Előzetes hatásvizsgálat**

**Döntés 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**

A HÉSZ tárgyi módosításáról szóló rendelet-tervezetben foglaltak várható hatásai – a Jat. 17. § (2) bekezdésben foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint összegezhetők:

**f) A rendelet társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:**

Mivel a HÉSZ módosítás a rendelet szövegének pontosítását, valamint meglévő helyzeteknek megfelelő, illetve hibajavításnak tekinthető módosítását jelenti a lakosság által kezdeményezett kérelemre, valamint a beépítési intenzitást, településképi megjelenésben változást nem okoz, inkább a telkek jobb beépülését eredményezik ezért elmondható, hogy társadalmi hatása előnyös, gazdasági, költségvetési hatásai pedig nincsenek.

**g) A rendelet környezeti, egészségi következményei**

A módosításban fentiek szerint pozitív változást előidéző módosítások jelennek meg, de ezeknek sem környezeti, sem egészségügyi közvetlen következményei nincsenek.

**h) A rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai**

A rendeletben foglaltak végrehajtása adminisztratív terhet nem ró az önkormányzatra.

**i) A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei**

A HÉSZ módosítás elősegíti az ingatlanok kedvezőbb beépülését az építési hely tekintetében és telekszélesség tekintetében, valamint a meglévő állapotnak megfelelően. Megvalósulások nélkül az érintett telkek jóval nehezebb körülmények között vagy egyáltalán nem válhatnának „rendezetté”.

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

A rendelet alkalmazásához rövid-, közép- és hosszú távon nincs szükség a személyi, szervezeti tárgyi feltételek átalakítására.

A két módosítást közös rendelet-tervezetbe szerkesztettük, amelynek elfogadásához minősített többség szükséges. A Képviselő-testületi döntést követően az elfogadott, hitelesített rendeletet meg kell küldeni az állami főépítésznek, 15 napon belül a partnerségi eljárásban résztvevőknek, illetve a helyben szokásos módon közzé kell tenni. A Képviselő-testület által elfogadott rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Melléletek:

- HÉSz és SzT módosítás rendelet-tervezet
- Főépítési záró szakmai vélemények
- Hatályos HÉSz, jelölve a módosítási javaslatokat

Nagykovácsi, 2018. március 14.

Kiszelné Mohos Katalin  
polgármester