

## ELŐTERJESZTÉS KÍSÉRŐLAP

**E-szám: 8/2016**

**Tárgy: Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzat módosítása**

**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, 2016. január 20.**

**Jegyző**

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

**Nagykovácsi, 2015. január 20.**

**Polgármester**

## Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület decemberi ülésén tárgyalta az un. „kis HÉSz módosítást” és 203/2015 (XII. 17.) határozatával hozta meg a tervezési, egyeztetési folyamat lezárásához szükséges közbenső döntéseit. Ez után a végleges rendelet, a beérkezett vélemények és a tervezői válaszok a 314/2012. (XI. 8.) Korm.rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 40.§ szerint végső szakmai véleményezésre megküldtük az állami főépítész hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak.

A Budakeszin működő, járási építéshatóság, több kérdésben is jelezte, hogy a HÉSz szövegezésében ellentmondások tapasztalhatóak, illetve az un. alábányászottsággal érintett területeken, a hatályos szabályozás tulajdonképpen ellehetetleníti az építési övezetben megengedett méretű épületek létrehozását. Ezért – a hatósági eljárások gördülékenységének biztosítása érdekében módosítások, korrekciók történének. Ezek a javítások az egyes terület felhasználások, építési övezetek beépítési intenzitását nem érintik.

Amint arról a decemberi képviselő-testületi ülésen már tájékoztattam a tisztelt képviselőket, módosításra került az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.), melynek keretében a legfeljebb 300 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterületű lakóépület létesítése esetén az építési engedélyezési eljárás helyett un. egyszerű bejelentést kell csak megtenni. Ennek során az építetőnek (tervezőnek) a HÉSz előírásai közül csak a beépítettséget, építménymagasságot, szabályozási vonalat, és építési módot kell betartania. Így tehát nem kell betartani az övezetben maximálisan elhelyezhető **lakásszámot**. Ezen kívül a minimális zöldfelületi arányt, a szintterületi mutatót, illetve a faluképileg védett területeken az egyéb előírásokat sem kell figyelembe venni, továbbá ezekben az esetekben megszűnik a településképi véleményezés és a tervtanács illetékessége. A kontrol teljes hiánya előre láthatólag hátrányosan fogja érinteni településünk arculatát, de ennél lényegesebb probléma lehet – a Nagykovácsiban már 20 éve változatlan – településpolitikai döntések ignorálása a terület-felhasználás intenzitásának (lakásszám) tekintetében. Mindez tehát azt jelenti, hogy bárhol lehet – mindenféle ellenőrzés nélkül – max. 300 m<sup>2</sup>-es hasznos alapterületű lakóépületeket építeni, akárhány lakással. Ez – ismerve az ingatlanfejlesztők igényeit – egy ilyen épületben akár 4-6 lakást is jelenthet.

2016.01.01-től hatályos Étv. kivonata:

### *A helyi építési szabályzat*

**13. § (1)** Az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban kell megállapítania.

(2)<sup>90</sup> A 33/A. § (1) bekezdésében meghatározott épület építésével összefüggésben a helyi építési szabályzat rendelkezései közül kizárólag az építési telek

a) megengedett legnagyobb beépítettségét,

b) megengedett legnagyobb építménymagasságát vagy beépítési magasságát,  
c) szabályozási vonalát és  
d) beépítési módját vagy építési helyét  
kell figyelembe venni.

Látható, hogy a jogszabályi változás legsúlyosabb következménye a korábbi településpolitikai döntések felülírása.

Ezen anomáliák kiküszöbölésére a fogalom meghatározásoknál kiegészítettük a rendelet tervezetét. Elgondolásunk szerint, mivel az Étv-ben az "építési telek legnagyobb beépítettsége" került megfogalmazásra, az OTÉK viszont "telek legnagyobb beépítettsége"-t definiálja, így az építési telek legnagyobb beépítettségét – mivel magasabb szintű jogszabály nem határozza meg – a HÉSz-ben definiálhatjuk az alábbiak szerint.

*„Építési telek legnagyobb beépítettsége: az építési teleknek a helyi építési szabályzat szerinti építési övezetre vonatkozó előírásainak megfelelően (pl. funkció, illetve rendeltetés, lakásszám, tetőhajlásszög, zöldfelület stb.) beépített területének a telek teljes - nyúlványos telek esetén a teleknyúlvány területével csökkentett - területéhez viszonyított megengedett mértéke.”*

Ezen módosítás hatályba lépése esetén az un. egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység esetében is be kell tartani a korábbi előírásokat.

A Képviselő-testületi döntést követően az elfogadott rendeletet meg kell küldeni (vagy elektronikus úton a hitelesített dokumentum elérését biztosítani) véleményezési eljárásban részt vevő összes államigazgatási szerveknek. A Képviselő-testület által elfogadott rendelet e közlést követő 5. napon, de legkorábban a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba.

A rendelet-tervezet elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges.

Nagykovácsi, 2016. január 20.

Kiszelné Mohos Katalin  
polgármester