

ELŐTERJESZTÉS KÍSÉRŐLAP

E-szám: 8/2016

Tárgy: Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzat – HÉSz – 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. február 17.

Jegyző

Az előterjesztés kiküldhető – nem küldhető ki.

Nagykovácsi, 2015. február 17.

Polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Döntést előkészítő – indokolási rész

Előzmény:

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

Amint azt a legutóbbi ülésen ismertettük a Budakeszin működő, járási építés hatóság, 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 – az alábbiakban részletezettek szerinti módosítások, korrekciók történének. Ezek a javítások az egyes terület felhasználások, építési övezetek beépítési intenzitását nem érintik.

Tényállás:

Amint arról a decemberi képviselő-testületi ülésen már tájékoztattam a tisztelt képviselőket módosításra került az építési törvény, amelynek keretében a legfeljebb 300 m² 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.

Az esetleges anomáliák kiküszöbölésére szánt – a januári előterjesztésben részletezett – javaslatunkat a Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztály un. záró szakmai véleményében magasabb rendű jogszabállyal ellentétesnek ítélte. Ezért ez törlésre került. Információik szerint a szabályozási problémákat a kormányzat is észlelte, ezért a vonatkozó rendeletek további pontosítása várható. Amennyiben ez nem rendeződik megfelelő módon, akkor a Képviselő-testületnek más módon kell majd kezelnie a HÉSz be nem tartásából adódó problémákat. A lakásszám növekedését pedig a víziközmű szolgáltatói nyilatkozatok vonalán próbáljuk megállítani.

A rendelet tervezetben aggályosnak találták – a korábbi véleményezési szakaszban nem kifogásolt – állattartási épületek létesítésével kapcsolatos előírásokat, mivel ezek tulajdonképpen az állattartást korlátozzák, amit a HÉSz szabályozhat. Így ez korrigálásra került. Ez a probléma a továbbiakban a Falusias lakóövezetekben jelenthet gondot, – mivel a Településközponti vegyes és a Kertvárosias területeken az OTÉK alapján állattartó épület egyébként sem létesíthető – hiszen itt csak az állattartási rendeletben meghatározott védőtávolságokkal lehet szabályozni. Erre egyértelmű végleges megoldást az un. „nagy” HÉSz módosítás során tudunk meghozni, az egyes falusias lakó területek – pl. volt zártkerti részek – kertvárosias övezetbe sorolásával.

Döntési lehetőségek:

A jelen előterjesztésben szereplő Rendelet-tervezet elfogadásához minősített többség szükséges. 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 szervnek. A Képviselő-testület által elfogadott rendelet e közlést követő 5. napon, de legkorábban a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba.

Melléletek: rendelettervezet

Nagykovácsi, 2016. február 17.

Kiszelné Mohos Katalin
polgármester