**ELŐTERJESZTÉS KÍSÉRŐLAP**

**E-szám: 79/2017.**

**Tárgy: Döntés az un. állami főépítészi eljárásban történő HÉSz módosítás megrendeléséről**

**Előterjesztő neve:** Kiszelné Mohos Katalinpolgármester

**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, 2017. június 7.**

**jegyző**

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

**Nagykovácsi, 2017. június 7.**

**polgármester**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**Előzmény:**

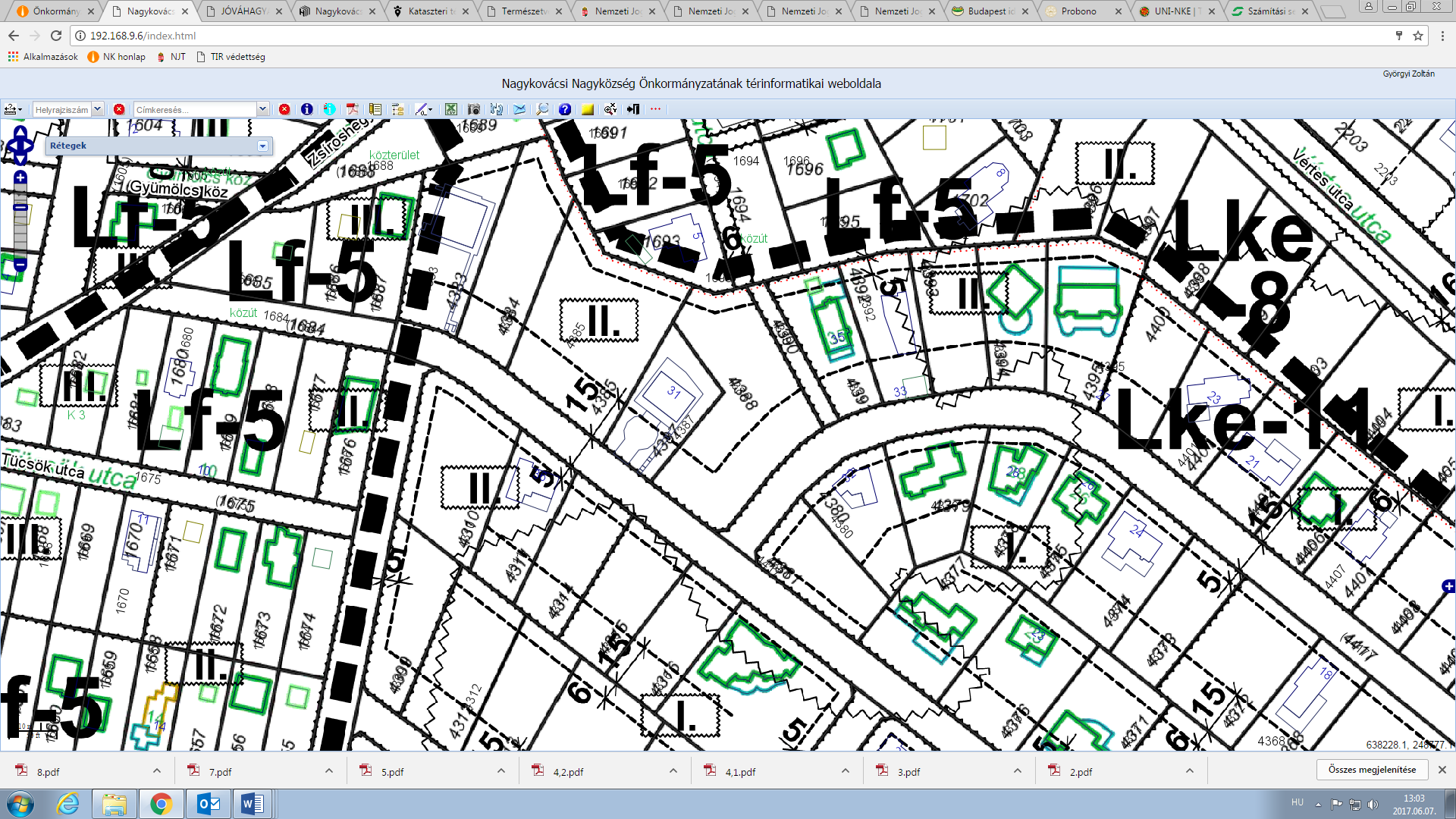
Amint a Tisztelt Képviselő-testület által is ismert, településünkön folyamatban van a HÉSz átfogó felülvizsgálata és a hatályos jogszabályokkal való megfeleltetés miatti átdolgozása, ennek – módosított – határideje 2018. december 31. Az elmúlt év tavaszán az építéshatósági munkát gátló, illetve nem egyértelmű – elsősorban az alábányászottsággal kapcsolatos – szabályozásokat megváltoztattuk.

Mindamellett az építésügy és az építés szabályozásának átfogó reformja keretében az Országgyűlés tavaly törvényt alkotott a „Településkép védelméről” – 2016. évi LXXIV. törvény – valamint a végrehajtás érdekében a Kormány kiegészítette „a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról  
és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012.(XI.8.) rendeletét.

Ezen új jogszabályi környezetben a településeknek október elejéig – széles társadalmasítás mellett – el kell készíteniük az un. Településképi Arculati Kézikönyvet (TAK), valamint meg kell alkotni a Helyi Településképi Rendeletet (HTR). A HTR elfogadásával párhuzamosan pedig a HÉSz-ből ki kell venni a nem normatív, „milyen és hogyan” előírásokat. A TAK társadalmasítása – megítélésünk szerint nagyon sikeresen – már folyamatban van. Mindezek alapján a HÉSz módosítása tovább tolódik. Ahogy azt a módosítás tavaly novemberi előzetes konzultációján is említettük, a szabályozásban több olyan hiba, elírás található, ami egyes telkek beépíthetőségét ellehetetleníti, illetve a szabályozási vonalalak hiánya miatt – a korábbi testületi döntéseknek megfelelően – a túlkerítéseket nem tudjuk lerendezni.

**Tényállás:**

A fenti helyzet tapasztalható a Szent Lóránt utca 3. 4388 hrsz-ú ingatlan esetében a megnövelt, 15 m-es Szent Flórián utcai előkerti vonal „befordulása” a sarki rész beépítését akadályozza.



Az Amerikai Iskola Szabályozási Tervének módosításához hasonlóan, Nagykovácsi Településrendezési eszközei felülvizsgálatának programjából is kiemelésre kerülhetnek azok a kisebb HÉSz módosítási részfeladatok, amelyek nem igényelik alátámasztó munkarészek elkészítését és tervmódosítási léptékük egyszerűségüknél fogva beleférnek a „Településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 42/A.§ szerinti ún. állami főépítészi eljárás szerint államigazgatási egyeztetésbe.

**Ezen egyeztetésre a Korm.rendelet 32.§ (6a) bek. szerint azok a tervi feladatok kerülhetnek, amelyek:**

*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.

A HÉSz módosítását az Építési törvény (Étv) 9/B.§ (2) *b)* alapján az önkormányzat rendelheti meg, de a tárgyi, Hrsz:4388 ingatlan tulajdonosa – mivel építkezésüket meg szeretnék kezdeni – nyilatkozott a tervezési költségek viseléséről.

**Döntési lehetőségek:**

A Képviselő-testület ezen problémák feloldása céljából, dönthet a HÉSz ún. állami főépítészi eljárás szerinti körbe sorolható előírásainak módosításáról. A terv módosításának költségeit – a korábbi gyakorlatnak megfelelően – a változtatással érintett, Hrsz:4388, ingatlan tulajdonosa viseli.

Nagykovácsi, 2017. június 7.

Kiszelné Mohos Katalin

polgármester

**HATÁROZATI JAVASLAT**

**Tárgy: Döntés az un. állami főépítészi eljárásban történő HÉSz módosítás megrendeléséről**

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az úgy dönt, hogy kezdeményezi a Helyi Építési Szabályzat (HÉSz) un. állami főépítészi eljárás szerinti államigazgatási egyeztetési körbe tartozó módosítását, különös tekintettel a Hrsz:4388 ingatlan építési helyének módosítására.

A tervezési költség viselője a Hrsz:4388 ingatlan tulajdonosa.

A szerződés aláírásának feltétele a tervezési díj fedezetének biztosítása az Önkormányzat felé.

Felhatalmazza a Polgármestert és a Jegyzőt a szükséges lépések megtételére, a tervezési szerződés aláírására.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** polgármester, jegyző