

*A határozati javaslatot törvényességi szempontból
megvizsgáltam:*

Németh Dóra aljegyző

ELŐTERJESZTÉS

Mórichida Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2019. április 23-i ülésére

Tárgy: Előterjesztés a helyi építési szabályzat módosításának lehetőségéről
Előterjesztő: László Attila polgármester
Előkészítő: Németh Dóra aljegyző

A döntés meghozatala **egyszerű többséget** igényel.

Tisztelt Képviselő-testület!

Ősze Zoltán, Mórichidai lakos kérelemmel fordult az aljegyzőhöz 2019. március 26. napján. Kérelmében a Mórichida, Fő u. 88. (hrsz.: 233/2.) szám alatti ingatlanon épülő lakóépület előkertjének a mélységét szeretné 5 méteres távolságban engedélyeztetni, tekintettel a telken lévő villanyoszlopra és a telek felett elhúzódozó villanyvezeték közelségére.

A kérelem elbírálása nem a jegyző hatásköre, és nem is a képviselő-testületé.

Az előkertre vonatkozó szabályokat a helyi építési szabályzatról szóló 15/2018. (XI.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 83. §-a szabályozza.

„Épületek elhelyezése:

- a) már beépült utcák foghíjbeépítései esetén az elő- és oldalkert méreteknek egységesen az utcában, vagy az övezet területén már jellemzően kialakult méretekhez kell igazodni.
- b) új beépítésű területeken, ahol a szabályozási terv nem jelöl építési helyet vagy építési vonalat, az elő-, oldal- és hátsókert méretek meghatározása az OTÉK 35-36. §. –ban foglaltak figyelembevételével történhet.”

Kérelmező esetében a 83 a) pont az irányadó, azaz az övezet területén már jellemzően kialakult méretekhez kell igazítani, mely szabályt betartva az általuk elgondoltak nem megvalósíthatók.

Az önkormányzat képviselő-testülete az épületek elhelyezésére vonatkozóan az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) mint magasabb szintű jogszabály alapján, annak 35. §. (2) bekezdés alapján így határozhatja meg a képviselő-testület:

„Az előkert legkisebb mélységét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ennek hiányában a kialakult állapotnak megfelelő vagy 5,0 m.”

A helyi építési szabályzat a kialakult állapotnak megfelelően határozta meg az előkert legkisebb mértékét.

Ahhoz, hogy a kérelmező jogszerűen építkezni tudjon, a HÉSZ módosítása indokolt az alábbi szövegezéssel:

a 83. § -ból az a.) pontot töröljük, így az OTÉK lesz az irányadó, mely megengedi az 5,0 métert.

Megjegyzem: a helyi építési szabályzatról tartott lakossági fórumon lett volna lehetőség erre az előírásra javaslatot tenni, de nem történt meg.

Ennél fogva viszont a helyi építési szabályzat módosítása az alábbiak szerint lehetséges, amennyiben a kérelmet támogatja a képviselő-testület.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 32. § a alapján:

A településrendezési eszközök készítése, módosítása egyeztetésének és elfogadásának szabályai:

32. § (1) A településrendezési eszközök egyeztetési eljárása e rendeletben meghatározottak szerint lehet:

a) teljes,

b)* egyszerűsített,

c)* tárgyalásos vagy

d)* állami főépítési

eljárás.

(2)* Az eljárás típusának meghatározása e rendeletben foglalt követelmények szerint történik, a településrendezési eszközök kidolgozását vagy módosítását megelőzően.

Amennyiben az eljárás típusa nem határozható meg egyértelműen, a polgármester egyeztetést kezdeményez a kérdés eldöntésének érdekében az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnál, amely az egyeztetés alapján javaslatot tesz az eljárás típusára.

(3)* Településrendezési eszköz készítése és módosítása során - a (4)-(6a) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - teljes eljárást kell lefolytatni.

(4) A településrendezési eszköz egyeztetése történhet az egyszerűsített eljárás szerint, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása során az alábbi feltételek egyaránt teljesülnek:

a) a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,

b)^{*} nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, kivéve, ha a képviselő-testület döntésében a módosítást gazdaságfejlesztő beruházás megvalósulása érdekében támogatja,

c) nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

(5) A (4) bekezdésben foglaltakon túl a településrendezési eszköz egyeztetése történhet az egyszerűsített eljárás szerint, ha az Étv. 6. § (2) bekezdése szerint kerül sor a településrendezési eszköz készítésére vagy módosítására.

(6)^{*} A településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása

a) a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,

b) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy

c) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.

(6a)^{*} A településrendezési eszköz egyeztetése állami főépítési eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása

a) magasabb szintű jogszabályi változás átvezetése, érvényesítése, valamint jogszabályi harmonizáció érdekében történik, a 28. § (4) bekezdésében foglalt eset kivételével;

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.

(7)* Az önkormányzat bármely koncepció, stratégia és településrendezési eszköz készítése során alkalmazhatja a teljes eljárást, valamint indíthatja az eljárást az előzetes tájékoztatói szakasz kezdeményezésével.

Összefoglalva: esetünkben a 32. § (6a) bekezdés a.) pontja alapján kerülne sor a módosításra a HÉSZ módosítások legegyszerűbb módja szerint.

Ugyanakkor ugyanezen jogszabály az állami főépítési eljárást megelőzően a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 5/2017. (IV.03.) önkormányzati rendelet alapján 8 napra közzé kell tenni a honlapon a módosítási javaslatot, melyre a „ partnerek” észrevételt, javaslatot tehetnek a törvényes határidőn belül, vagy nem érkezik javaslat.

Ez esetben ezt ledokumentálva kell az állami főépítész elé terjeszteni a képviselő-testület rendelet-módosítási szándékát a 314/2012. (XI.08.) Kormányrendelet 32. § (6a) bekezdés a.) pontja alapján.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az alábbi határozati javaslat elfogadására.

Mórichida Község Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2019.(IV.23.) számú Határozati-javaslat

a helyi építési szabályzat módosítására irányuló kezdeményezés támogatásáról

A képviselő-testület támogatja Ósze Zoltán Mórichidai lakos kérelmét, mely a helyi építési szabályzatról szóló 15/2018. (XI.28.) önkormányzati rendelet módosítására vonatkozik.

A módosítás a HÉSZ 83. a.) pontjának hatályon kívül helyezését jelenti, mely azt jelentené, hogy az épületek elhelyezésére már beépült utcák foghíjbeépítései esetén az OTÉK szabályai lesznek az irányadók.

A képviselő-testület kinyilvánítja, hogy a HÉSZ ilyen irányú módosítása a 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet 32. § (6a) bekezdés a.) pontja alapján történne állami főépítési eljárásban.

Az állami főépítési eljárásra a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 5/2017. (IV.03.) önkormányzati rendeletben foglaltakat betartva kerülne sor.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az eljárás lefolytatására.

Felelős: László Attila polgármester

Határidő: folyamatos

Mórichida, 2019. április 15.

László Attila
polgármester