



3. napirendi pont

Előterjesztés

Budajenő Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. október 26-ai ülésére

Tárgy: Budajenő Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2017.(X.27.) önkormányzati rendelete módosítása a telkenként elhelyezhető lakórendeltetés számának meghatározására

Véleményező: Gazdasági és Fejlesztési Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Bizottság!

Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 10/2023. (II.09.) önkormányzati határozatával megkezdte Budajenő Község a hatályos helyi építési szabályzatának (HÉSz) módosítását a telkenként elhelyezhető lakórendeltetés számának meghatározására vonatkozóan a kertvárosias lakóterület (Lke) és a falusias lakóterület (Lf) építési övezetekben c. terv keretében.

Budajenő Község Helyi Építési Szabályzatának módosításával kapcsolatban az Önkormányzat a terv partnerségi, lakossági és államigazgatási egyeztetését a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 68. § (1) b) pontjának bb) alpontja szerint ún. egyszerűsített eljárásban folytatta le.

A módosítás kapcsán, mint első egyeztetés az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Kormányrendelet alapján megkeresésre került érdekelt szervek véleményükben nem tartották szükségesnek a környezeti értékelés elkészíttetését jelen tervmódosítás keretében.

Budajenő Község Önkormányzata a Partnerség-lakossági egyeztetést egyrészt az E-Tér (Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer) internetes felületén, másrészt a település honlapján, harmadrészt a lakossági fórum szerinti véleményezést – a veszélyhelyzet miatt – elektronikus úton a település honlapján folytatta le egymással párhuzamosan 2023.07.07-től – 2023.07.17-ig.

Ezen Partnerségi-lakossági egyeztetések kapcsán a lakosság részéről egy észrevétel, vélemény érkezett a lakossági fórum szerinti véleményezésre. A Képviselő-testület a beérkezett véleményt és arra adott tervezői válaszokat megismerte és elfogadta.

Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testülete fentiek szerinti környezeti értékeléssel, valamint partnerségi-lakossági egyeztetéssel kapcsolatos egyeztetéseket a 45/2023.(VII.27.) számú határozatával lezárta.

Fenti első egyeztetéseket követően az államigazgatási egyeztetési tervdokumentáció feltöltésre került az ún. E-TÉR internetes felületére, amelyen keresztül az egyszerűsített egyeztetési eljárás keretében az állami főépítészhez került.

Az egyeztetési tervdokumentációval kapcsolatos államigazgatási egyeztetésben érintett véleményező szerveket egyeztető tárgyalás keretében az állami főépítész hívta össze véleményadás céljával.

Az egyeztető tárgyalás lefolytatására 2023.10.04-én került sor, amely egyeztetési eljárás során:

- a) az államigazgatási szervek nem emeltek kifogást,
- b) az állami főépítész kifogást nem emelt, de a rendelet-tervezettel kapcsolatban az alábbiakra hívta fel a figyelmet:

„1. Kérjük a tervezet bekezdéseit a hatályos helyi építési szabályzathoz igazítani.
(A 32. § -nak már van (10) bekezdése a hatályos rendeletben.)

2. Kérjük, a beillesztendő táblázati elembe csak azok a bekezdések legyenek behivatkozva, melyek az elhelyezhető épületek számára vonatkoznak.”

E vélemény szerinti javítások a jelen Előterjesztés jóváhagyásra előkészített rendelet-tervezetében megtörténtek.

A jelen termódosításon kívül az állami főépítész megjegyzete, hogy Budajenő Község hatályos

Helyi Építési Szabályzatának lakóterületre vonatkozó szabályozási előírásai nem minden esetben egyértelműek. A nehéz átláthatóságát okozza az is, hogy néhol a normaszövegben van rendeltetés vagy épület számára szóló szabályozás, néhol pedig a HÉSZ mellékletét képező táblázatban. Javasolta a HÉSZ-nek egy későbbi módosítás keretében történő „rendbetételét”, annak érdekében, hogy a rendeletben az egyes rendeltetések száma ekzakt módon legyen szabályozva, és így mind a lakás és mind az egyéb rendeltetések számára szolgáló épületek, melléképületek száma egyértelműen kerüljön meghatározásra és azok szabályozása vagy a normaszövegben vagy a HÉSZ mellékletét képező táblázatban legyen meghatározva. Jelen lévő Budajenő Főépítésze hozzászólásában jelezte, hogy a jelen HÉSZ módosítás részben már foglalkozott a rendeltetésszámmal a HÉSZ mellékletét képező táblázatban történő érthetőbb jelölésével. Valamint jelezte, hogy ezen állami főépítész megjegyzést tolmácsolja a településvezetés számára.

Fentiek értelmében az állami főépítész a termódosítás egyeztetésével és elfogadásával kapcsolatban 2023.10.05-én kelt (Ügyiratszám: PE/AF/00196-25/2023) ún. záró szakmai véleményét megküldte, amely alapján a dokumentáció államigazgatási egyeztetési eljárása a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben rögzítettek szerint megtörtént. A dokumentáció partnerségi egyeztetése lefolytatásra került, a partnerségi egyeztetést lezárták.

E záróvélemény alapján a T. Képviselő-testület a HÉSZ módosítás rendelet-tervezetét jóváhagyhatja.

Az előterjesztésben szereplő rendelet-tervezet a jóváhagyásának kihirdetését követő napon lép hatályba.

Kérem a Tisztelt Bizottságot a jóváhagyás támogatására és a Képviselő-testületet arra, hogy a jelen Előterjesztés melléklete szerinti Helyi Építési Szabályzatot (HÉSZ) módosító rendeletet szíveskedjen elfogadni!

Budajenő, 2023. október 20.

Tisztelettel:


Budai István
polgármester


**Budajenő Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2023. (...) önkormányzati rendelete**

**Budajenő Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2017.(X.27.) Önkormányzati rendelete
módosításáról**

Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 3/2017. (II.10.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével az építési helyi rendjének biztosítása érdekében megállapítja Budajenő Helyi Építési Szabályzatát, és a következőket rendeli el:

1. §

A helyi építési szabályzatról szóló 12/2017. (X. 27.) önkormányzati rendelet 32. §-a a következő (13) bekezdéssel egészül ki:

„(13) Az Lke-2/1, Lke-3/1, Lke-3/2, Lke-3/3, Lke-3/4, Lke-4, Lke-4/1, Lke-4/2, Lke-5, Lke-5/1, Lke-5/2 és Lke-6 jelű építési övezetekben telkenként egy lakás helyezhető el, kivéve, ha a telekméret meghaladja az érintett építési övezetben előírt „kialakítható építési telek megengedett területe” értékének a kétszeresét, akkor 2 lakás elhelyezhető, de legfeljebb 2 lakás.”

2. §

A helyi építési szabályzatról szóló 12/2017. (X. 27.) önkormányzati rendelet 33. §-a a következő (14) bekezdéssel egészül ki:

„(14) Az Lf-1, Lf-2 és Lf-3 jelű építési övezeteiben építési övezetekben telkenként egy lakás helyezhető el, kivéve, ha a telekméret meghaladja az érintett építési övezetben előírt „kialakítható építési telek megengedett területe” értékének a kétszeresét, akkor 2 lakás elhelyezhető, de legfeljebb 2 lakás.”

3. §

A helyi építési szabályzatról szóló 12/2017. (X. 27.) önkormányzati rendelet 2. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

4. §

Ez a rendelet 2023. október 30-án lép hatályba.

1. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

1. A helyi építési szabályzatról szóló 12/2017. (X. 27.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 2.2. pontjában foglalt táblázat helyébe a következő rendelkezés lép:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	A kialakítható építési telek megengedett telekszélessége (m)		A kialakítható építési telek megengedett területe (m ²)		Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Elhelyezhető épületek maximális száma
2			min.	max.	min.	max.				31.§ (6) és 32. § (3)-(6a) és (10) szerint
3	Lke-1	SZ	16,0	-	500	-	30	60	4,5	1
4	Lke-2	SZ	12,0	-	700	-	20	60	4,5	2
5	Lke-2/1	O	14,0	-	700	-	20	60	4,5	2
6	Lke-2/2	O	12,0	20,0	700	-	20	60	4,0	1
7	Lke-2/3	SZ	17,0	-	700	-	30	50	4,5	1
8	Lke-2/4	O	12,0	20,0	700	-	30	50	4,5	2
9	Lke-2/5	SZ	16,0	-	700	-	30	65	4,5	1
10	Lke-3	SZ	16,0	-	800	-	20	50	6,0	1
11	Lke-3/1	SZ	16,0	50,0	800	2.000	25	65	4,5	1
12	Lke-3/2	SZ	16,0	-	800	-	30	60	4,5	1
13	Lke-3/3	SZ	16,0	-	800	-	30	60	6,0**	1
14	Lke-3/4	SZ	16,0	-	800	-	30	60	6,0	1
15	Lke-4	SZ	16,0	50,0	1 000	2.000	25	65	4,5	1
16	Lke-4/1	O	16,0	50,0	900	2.000	25	65	4,5	2*
17	Lke-4/2	SZ	16,0	-	900	-	25	65	6,0	1
18	Lke-5	SZ	16,0	-	1 400	-	25	65	4,5	2
19	Lke-5/1	O	14,0	-	1 400	-	25	65	4,5	2
20	Lke-5/2	SZ	16,0	-	1 000	-	25	65	4,5	2
21	Lke-6	SZ	16,0	-	2 000	-	20	75	4,5	2
22	Lke-6/1	SZ	16,0	-	2 000	-	25	70	4,5	2
23	Lke-7	SZ	16,0	-	2 600	-	20	75	4,5	2
24	Lke-7/1	SZ	16,0	-	2 600	-	25	60	4,5	2
25	Lke-8	SZ	16,0	-	4 000	-	15	75	4,5	2
26	Lke-8/1	SZ	16,0	-	4 000	-	20	75	6,0	2
27	Lke-8/2	SZ	16,0	-	4 000	-	20	70	4,5	2
28	Lke-9	SZ	16,0	-	8 000	-	10	80	6,0***	2
29	Lke-10	SZ	16,0	-	8 000	-	15	80	6,5	2

2. A helyi építési szabályzatról szóló 12/2017. (X. 27.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 2.3. pontjában foglalt táblázat helyébe a következő rendelkezés lép:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	A kialakítható építési telek megengedett telekszélessége (m)		A kialakítható építési telek megengedett területe (m ²)		Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Elhelyezhető épületek maximális száma
2			min.	max.	min.	max.				31. § (6) és 33. § (5) szerint
3	Lf-1	O	16,0	25,0	1000	-	20	55	4,5	2
4	Lf-2	O	10,0	16,0	1000	-	30	50	4,5	2
5	Lf-3	O	12,0	-	700	-	30	50	4,5	2

Előzetes hatásvizsgálat

a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17.§ (1) bekezdése alapján

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a értelmében a jogszabályok előkészítőjének előzetes hatásvizsgálat elvégzésével kell felmérnie a szabályozás várható következményeit. Önkormányzati rendelet esetében az előzetes hatásvizsgálat eredményéről az önkormányzat képviselő-testületét kell tájékoztatni a rendelet elfogadását megelőzően.

1. Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása: A rendelet módosításának társadalmi, gazdasági és költségvetési hatása nincs, a korábban meghozott lakásszám-változással kapcsolatos Képviselő-testületi döntés kerül véglegesítésre.
2. Környezeti, egészségi hatása: A rendelet módosításának környezeti, egészségi hatása nincs.
3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: A rendelet előkészítése a munkálatokban résztvevőknek különösebb adminisztratív terhet nem jelent.
4. A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei: nincs, az államháztartásról 2011. évi CXCV. törvény (Áht.) 34. § (4) bekezdése szerint negyedévenként az átvezetéseket megtenni javasolt.
5. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi, és pénzügyi feltételek: A rendelet alkalmazásához a személyi, szervezeti, tárgyi feltételek biztosítottak. A pénzügyi feltételek biztosítottak.

Általános indokolás

A telkenként elhelyezhető lakórendeltetés számának meghatározására vonatkozóan a kertvárosias lakóterület (Lke) és a falusias lakóterület (Lf) építési övezetekben tartalmaz módosítást a rendelet tervezete.

Részletes indokolás

1-3. §-hoz:

A telkenként elhelyezhető lakórendeltetés számának meghatározására vonatkozóan a kertvárosias lakóterület (Lke) és a falusias lakóterület (Lf) építési övezetekben tartalmaz módosítást a rendelet tervezete, miszerint ha a telekméret meghaladja az érintett építési övezetben előírt „kialakítható építési telek megengedett területe” értékének a kétszeresét, akkor 2 lakás helyezhető el, de akkor is legfeljebb 2 lakás.

4. § -hoz:

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

