

**Előterjesztés
Piliscsév Község Önkormányzat Képviselő-testületének
2024. június 18-án megtartott
rendkívüli testületi ülésére**

Tisztelt Képviselő-testület!

Piliscsév község helyi építési szabályzatának különleges pincefalu övezetre vonatkozó módosítása tárgyában, rövid eljárásban záró szakmai véleményezéshez Németh Géza okl. építészmérnök által készített anyagot az állami főépítész áttekintette.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.)

8. §-a és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 69. § (1) bekezdés, illetőleg a 69.§ (2) bekezdése d) pontja alapján az alábbi záró szakmai véleményt adta:

A közigazgatási területre hatályos Helyi Építési Szabályzat:

- Piliscsév Község Önkormányzata Képviselő testületének 17/2023. (XII.29.) sz. rendelete a helyi építési szabályzatról

Jelen szakmai vélemény alapja a Németh Géza okl. építészmérnök, TT/1É 08/0065/08 által elkészített, „Piliscsév Településtervezési módosítása 2024. június Rövid eljárás Záró szakasz tervdokumentációja” megnevezésű, TH-24-02-03 munkaszámú tervdokumentáció.

A tervezési munkát a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben meghatározott tervezői jogosultsággal rendelkező tervező végezte.

Tervezési feladat:

- A helyi építési szabályzat módosítása, annak érdekében, hogy a K-Pf jelű pincefalu övezet területén a Z jelű beépítési módnál az épületek – a telepítési távolságok figyelembevétele mellett - hézagosan is elhelyezhetőek legyenek.
- A helyi építési szabályzat 9.§ (3) a) aa) alpontjának módosítása az előkert méretének tekintetében
- A helyi építési szabályzat 46.§-ának módosítása

A szabályozási terv módosítás előzményei

Az Eljr. 62. § (1) bekezdése alapján a településtervezési tervet, a kézikönyvet, a településképi rendeletet és azok módosításait a polgármester az elfogadás előtt az E-TÉR felületen egyeztetési eljárásban véleményezteteti

- a) a 11. melléklet szerinti érintett államigazgatási, önkormányzati és egyéb szervezetekkel (a továbbiakban együtt: véleményezésre jogosult szerv) és
- b) a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (a továbbiakban együtt: partnerek).

Az Eljr. 62. § (3) bekezdése értelmében az (1) és (2) bekezdés szerinti tervet a polgármester .pdf/A formátumban tölti fel az E-TÉR egyeztetési felületére. A kezdeményezés a dokumentumok hiánytalan feltöltésével vált érvényessé.

A rövid eljárás az Eljr. 69. § (2) bekezdésében foglaltak szerint történt:

69.§ (2) A rövid eljárásban a véleményezési és záró szakaszra a 62–67. §-ban foglaltak alkalmazandók azzal az eltéréssel, hogy

- a) a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt külön lakossági fórum megtartása nélkül, a 65. § (5) bekezdés c) pontja szerint, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 5 napon belül,
- b) a véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést,

Az Eljr. 8. § (2) és (3) bekezdés alapján megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készítése nem volt szükséges.

Az egyeztetési folyamat:

A partnerségi egyeztetést a település az E-TÉR rendszeren keresztül folytatta le, azt követően a képviselő-testület a 62/2024. (VI.05.) számú határozattal lezárta, majd a polgármester kérelmet nyújtott be a rövid eljárás lefolytatására.

Megküldött dokumentumok:

- jóváhagyandó munkarészként a rendelet-tervezet és mellékletei
- alátámasztó leírás;
- partnerségi egyeztetés meghirdetése
- Piliscsév Község Önkormányzata Képviselő-testületének 50/2024. (V.28.) határozata a tervezési munka megindításáról
- Piliscsév Község Önkormányzata Képviselő-testületének 50/2024. (V.28.) határozata a főépítési feljegyzés elfogadásáról, és melléklete (főépítési feljegyzés)
- Piliscsév Község Önkormányzata Képviselő-testületének 62/2024. (VI.05.) számú határozata a partnerségi egyeztetés lezárásáról.
- OTÉK 34. § alóli felmentési kérelem

Szakmai véleményem összefoglalása:

Az Eljr. 28. § (4) bekezdése szerint a településrendezési eszköz az országos településrendezési és építési követelményekben megállapított településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket az OTÉK 111. §-ában felsorolt feltételeken túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a záró szakmai véleményében hozzájárul. **Az Önkormányzat 1 építési övezetre vonatkozóan az eltéréshez a hozzájárulást megkérte.**

Az OTÉK 111. § (2) bekezdése szerint az OTÉK II.-III. fejezetében meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

- a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- b) közérdeket nem sért, valamint
- c) az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.
- d) **a különleges beépítésre szánt pincefalu (K-Pf) jelű építési övezetben a zárt sorú beépítési módnál az épületek - a telepítési távolságok figyelembevétele mellett - hézagosan is elhelyezhetőek legyenek.**

Piliscséven a településterv a történelmileg kialakult pinceterületeket K-Pf jelű pincefalu övezetbe sorolja. A K-Pf jelű övezetben a helyi építési szabályzat zárt sorú beépítést írt elő.

Azonban az ingatlanokon a kialakult beépítési mód valójában nem sorolható be az OTÉK által meghatározott beépítési módok egyikébe sem.

A legtöbb ingatlanon a pincék sora már zárt sorúan beépült. Van azonban számos olyan ingatlan is a K- Pf jelű övezetben, amelyen a pincék nem zárt sorú beépítéssel épültek meg, hanem oldalhatáron állóan. Ezek a beépítések azonban nem tudják teljesíteni az oldalhatáros beépítési módra vonatkozó követelményeket, ill. nem felelnek meg a zárt sorú építési helyre vonatkozó követelményeknek sem. (Vannak meglévő beépítések, ahol nem tarthatóak az előírt oldalkertet és a zárt sorúsítás sem érvényesíthető.)

A kialakult helyzet, a Pincefalu kialakult beépítési módja tehát azt inkodolja, hogy ezen a területen a magasabb rendű jogszabályoktól eltérő beépítési mód/beépítési lehetőség kerüljön előírásra a helyi építési szabályzatban.

Az OTÉK előírásoktól való eltérés célja, hogy a történelmileg kialakult beépítési mód fennmaradjon.

A tervezett módosítás közérdeket nem sért, hiszen a közösség (önkormányzat, lakosság és a tulajdonosok együttes) igénye generálta a tervmódosítást.

Az OTÉK 31. §-ban foglalt követelmények szintén teljesülnek, amennyiben az építési tevékenységet folytatók az elvárt jogszabálykövető magatartás szerint építkeznek a területen.

Mivel a tervezett módosítás az OTÉK 111. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelel, így az OTÉK

34. §-ban foglalt előírás alóli felmentéshez, azaz hogy **Piliscsév helyi építési szabályzatában a különleges beépítésre szánt pincefalu (K-Pf) jelű építési övezetben a zárt sorú beépítési módnál az épületek - a telepítési távolságok figyelembevétele mellett - hézagosan is elhelyezhetőek legyenek.**

A fentiek alapján, Piliscsév község helyi építési szabályzatának tárgyi módosítására irányuló záró véleményem egyetértő, javaslom annak testületi jóváhagyását.

Az Eljr. 67. § (10) bekezdése szerint a záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.

Felhívom a figyelmet, hogy a HÉSz-t módosító önkormányzati rendeletet a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendeletben (továbbiakban: IRM rendelet) és a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvényben (Jat.) foglaltak alapján kell megalkotni.

További teendők:

A településtervezési kézikönyv és a településképi rendelet elfogadásának és nyilvánosságának szabályait az Eljr. 72. § szabályozza. A 72.§ (1) bekezdés b) pontja szerint a polgármester a rendezési tervet és a településképi rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre.

Felhívom továbbá a figyelmet, hogy az Építésügy Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés g) pontja alapján a településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és terv- mellékletet az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles a (2) bekezdés szerint a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni, illetve megküldeni.

Az Eljr. 73. § (1) bekezdése értelmében, ha az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településtervezési és településképi rendelet

jogszabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltéstől - feltöltés hiányában a helyben szokásos módon történő közzétételtől - számított 3 hónapon belül a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál - a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett - törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez.

Záró szakmai véleményt az Eljr. 69. § (2) bekezdés d) pontja alapján adta ki.

Állami főépítész asszony jelen módosításra vonatkozó egyetérő javaslatára tekintettel az alábbi rendelet-tervezetet jóváhagysára terjesztem a testület elé elfogadás végett:

Piliscsév Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../.... (...) önkormányzati rendelet-tervezete
Az önkormányzat Helyi Építési Szabályzatáról szóló 17/2023. (XII.29.) önkormányzati
rendelet módosításáról

Piliscsév Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 69. §-ban biztosított véleményezési jogkörében eljáró állami főépítész és a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) A Piliscsév Község Önkormányzat Helyi Építési Szabályzatáról szóló 17/2023. (XII. 29.) önkormányzati rendelet 9. § (3) bekezdés a) pont aa) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az építési helyet az építési övezetben előírt beépítési mód figyelembevételével, a következők szerint kell meghatározni:

Az előkert méretét:)

„aa) az utcában jellemzően kialakult állapotnak kell megfeleltetni, azaz az új épületet a meglévő épületek vonalára kell építeni. Ha az utcában nem egységes a kialakult előkert méret, akkor a szomszédos 2-2 telkek előkert méretének átlagát kell figyelembe venni, kivéve a K-Pf jelű pincefalú övezet területét, ahol az előkert mérete akár 0 méterre is csökkenthető,”

(2) A Piliscsév Község Önkormányzat Helyi Építési Szabályzatáról szóló 17/2023. (XII. 29.) önkormányzati rendelet 9. §-a a következő (11) bekezdéssel egészül ki:

„(11) A K-Pf jelű pincefalú övezet területén a Z jelű beépítési módnál az épületek – a telepítési távolságok figyelembevétele mellett - hézagosan is elhelyezhetők.”

2. §

A Piliscsév Község Önkormányzat Helyi Építési Szabályzatáról szóló 17/2023. (XII. 29.) önkormányzati rendelet 46. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„46. §

A K-Pf jelű pincefalu övezetben préház csak pince létesítése esetén építhető. Az övezetben összesen bruttó **40 m²**, legfeljebb **80 m²** hasznos alapterületű épület helyezhető el. A 80 m² -be nem kell beleszámítani a terepszint alatti épület, pince területét.”

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Kérem az előterjesztés megvitatását és a rendelet-tervezet elfogadását!

Tisztelettel:

Kosztkáné Rokolya Bernadett sk.
polgármester
