


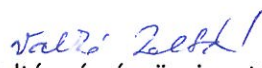



ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2022. október 20-i rendes / rendkívüli ülésére

Tárgy: HÉSZ módosítás egyszerűsített eljárásban

Készítette: 
Jovanović Dragutin műszaki osztályvezető

Egyeztetve: 
Valkó Zoltánné pénzügyi osztályvezető

Látta és ellenjegyzte: 
Garai Tamás jegyző

Tárgyalja: Pénzügyi Bizottság
Ügyrendi, Jogi és Közbiztonsági Bizottság

Az előterjesztés nyílt/zárt ülésen tárgyalható.
A döntés elfogadásához egyszerű/minősített többség szükséges.

Előterjesztés

Tárgy: HÉSZ módosítás egyszerűsített eljárásban

Tisztelt Képviselő-testület!

Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő testülete 2022. szeptember 7. napján a 227/2022.(IX.7.) Kt. határozattal elfogadta város településtervek módosítását, a Településszerkezeti Tervét (TSZT), Szabályozási Tervét (SZT) és megalkotta Helyi építési Szabályzatról (HÉSZ) szóló rendeletet. Az elfogadott módosítások 2022. október 7. napján hatályba lépnek.

A településrendezési eszközök egyeztetésének és véleményezésének utolsó szakaszában felmerült olyan módosítások szükségessége, melyeket már nem tudunk integrálni a véleményezési dokumentációba. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 68.§-a egyes esetekben lehetővé teszi a HÉSZ-szöveg egy úgynevezett „egyszerűsített eljárásban” történő módosítását.

A tervezett módosítások a következők:

- A zajkibocsátással járó épületgépészeti és megújuló energiát hasznosító berendezések, mint például a klíma berendezések és hőszivattyúk külső egységeinek, azok telepítésszámának nagymérvű növekedése tapasztalható. Ezek működése során a zajkibocsátás a szomszédok között sok esetben konfliktus tárgyát képezi. A megszorodott lakossági panaszok következtében, szükségessé és indokolttá vált a berendezések telepítésének szabályozása, történetesen a telekhatárhoz képest egy minimális 3,0 méter távolság megállapítása.
- A hátsó kertekbe telepített kerti építmények és kerti szerszámtárolók elhelyezésében az eddigi 3,0 méteres hátsókert méret helyett 1,5 méteres hátsókerti távolságot állapítanánk meg.
- Szükségessé vált továbbá a HÉSZ lakóövezetekre vonatkozó 30.§ (2) bekezdésének törlése, mely szerint az elhelyezhető épület kulturális, szállás jellegű és sport rendeltetést nem tartalmazhat.
- Végül a HÉSZ Gksz-1 övezetre vonatkozó 66.§ előírásait olyan módon szeretnénk módosítani, hogy a szövegezés módosításával a 9597 hrsz. ingatlan beépítése zárt sorú lehessen. A Gksz-1 övezetben alapvetően szabadon álló beépítés van előírva. A Szadai úton még egy üres telek van a Szinkron Kft. telephelye és a Triangoló épülete között, melynél a településkép és utcakép kedvező kialakítása érdekében zárt sorú beépítési módra van szükség.

A tervezett változások rajzi módosítást nem igényelnek. A Korm. rendelet szerint egyszerűsített eljárásban, a partnerségi egyeztetést és a véleményezést figyelembe véve a módosításokat körülbelül 90 nap alatt el lehet fogadni. Ez lényegesen gyorsabb, mint egy teljes eljárás.

Tekintettel arra, hogy a Pestterv Kft készítette a településterveinket, a mostani módosítással is a Pesttervet bízánk meg. A tervek elkészítésére, a szükséges egyeztetések lefolytatására nettó 723.000.- Ft-os árajánlatot kaptunk. Ebből nettó 448.000.- Ft az idej, 275.000.- Ft a 2023. évi költségvetést terhelné.

Kérem a **Tisztelt Képviselő-testület** a fenti pontok vonatkozásában járuljon hozzá a HÉSZ módosításához és az eljárás lefolytatásához.

Melléklet: Főépítési feljegyzés

Veresegyház, 2022. október 04.


Pásztor Béla
polgármester

Határozati javaslat I.:

1. Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a város helyi építési szabályzatának módosítása elkészíttetését elindítja.
2. A módosítás a HÉSZ előírásainak szöveges - rajzi módosítást nem igénylő – módosítása, mely csak az alábbi konkrét témakörökre terjed ki:
 - a) A zajkibocsátással járó épületgépészeti és megújuló energiát hasznosító berendezések telepítésszámának nagymérvű növekedése következtében szükségessé és indokolttá vált a berendezések telepítésének szabályozása. Kérjük annak felülvizsgálatát, hogy milyen szövegezéssel kerülhet kiegészítésre a HÉSZ, például az alábbiak szerint:
"A kertvárosias és falusias lakóövezetekben a zajkibocsátással járó épületgépészeti és megújuló energiát hasznosító berendezés, beleértve a talajhő kinyerésére szolgáló eszköz, berendezés, szerkezet épületen kívüli elhelyezése csak a telekhatártól mért 3 méteren túl megengedett."
 - b) A 28.§ (2) b) pontja a 3,0 m-es hátsókerti távolság vonatkozásában az alábbiak szerint módosul:
"csak az építési helyen belül, az oldalhatáros és szabadon álló beépítési mód előírásainak figyelembevételével, és a hátsó telekhatártól mérve legalább 1,5 m távolságra helyezhető el:"
 - c) Szükségessé vált a 30.§ (2) bekezdésének törlése, mely szerint:
Az elhelyezhető épület kulturális, szállás jellegű és sport rendeltetést nem tartalmazhat.
 - d) A HÉSZ Gksz-1 övezetre vonatkozó 66.§ előírásait olyan módon szeretnénk módosítani, hogy a szövegezés úgy változzon, hogy a 9597 hrsz. ingatlan beépítése zárt sorú lehessen.
3. Az előzőkkel összefüggésben a Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy a tervezés előkészítéséhez és mielőbbi megindításához szükséges egyéb technikai lépéseket mielőbb tegye meg.
4. Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy tudomásul veszi és elfogadja a városi főépítész tervi tartalomra vonatkozó feljegyzését. A HÉSZ módosítást ennek megfelelően kell elkészíteni.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

Határozati javaslat II.:

1. Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testülete megbízza Pestterv Kft-t a Helyi Építési Szabályzat egyszerűsített eljárásban történő módosításához szükséges településtervek elkészítésével.
2. A tervek elkészítésére, a szükséges egyeztetések lefolytatására a Pestterv Kft-t nettó 723.000 Ft megbízási díj illeti meg, amelyből 2022. évben nettó 448.000 Ft kerül kifizetésre az önkormányzat 2022. évi költségvetésének dologi kiadási előirányzata terhére.
3. A fennmaradó nettó 275.000 Ft-ot az önkormányzat 2023. évi költségvetésekor tervezni szükséges.
4. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a Pestterv Kft-vel kötendő tervezési szerződés aláírásával.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester



Veresegyház Város Önkormányzata

Veresegyház Város Főépítésze

Levelezési cím: 2112 Veresegyház, Fő út 35.

Telefon: +36-28-588-646

web: www.veresegyhaz.hu

E-mail: titkarsag@veresegyhaz.hu

Hivatali kapu: KRID: 309048361 VHAZPH

Tárgy: Főépítési feljegyzés
HÉSZ módosításhoz

Iktatószám: K/23738-7/2022.

Főépítési feljegyzés a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének tájékoztatására

Veresegyház Város 2019-ben jóváhagyott, jelenleg is hatályos, és 2022. szeptemberi módosítással jelenleg is jól karbantartott településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és a szabályozási terve, továbbá ezek megalapozó vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészei friss, komplex dokumentációként készültek el, jelenleg is alapvetően aktuális megállapításokat tartalmaz.

Veresegyház Város most következő helyi építési szabályzata módosítása során, a megvalósítani tervezett módosítások csak e hatályos komplex dokumentáció kis részét, és azt is csak részlegesen érintik. Emiatt a hatályos terv megalapozó vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészei teljes körűen felhasználhatók, a hatályos anyag megállapításai jelenleg is érvényesek. Ennek következtében a helyi építési szabályzat terv módosításának elkészítése során a 419/2021 (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott tartalmak közül értelemszerűen, csak azokat a témaköröket, esetleg fejezeteket kell elkészíteni, korszerűsíteni, melyeket a tervezett módosítások kifejezetten érintenek.

Az egyéb munkarészek elkészítése, vagy korszerűsítése szükségtelen.

Ez a feljegyzés Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének tájékoztatására készült, és amelyet jóvá kell hagynia.

Veresegyház, 2022. október 5.

Zsigmond László

Veresegyház Város Főépítésze