

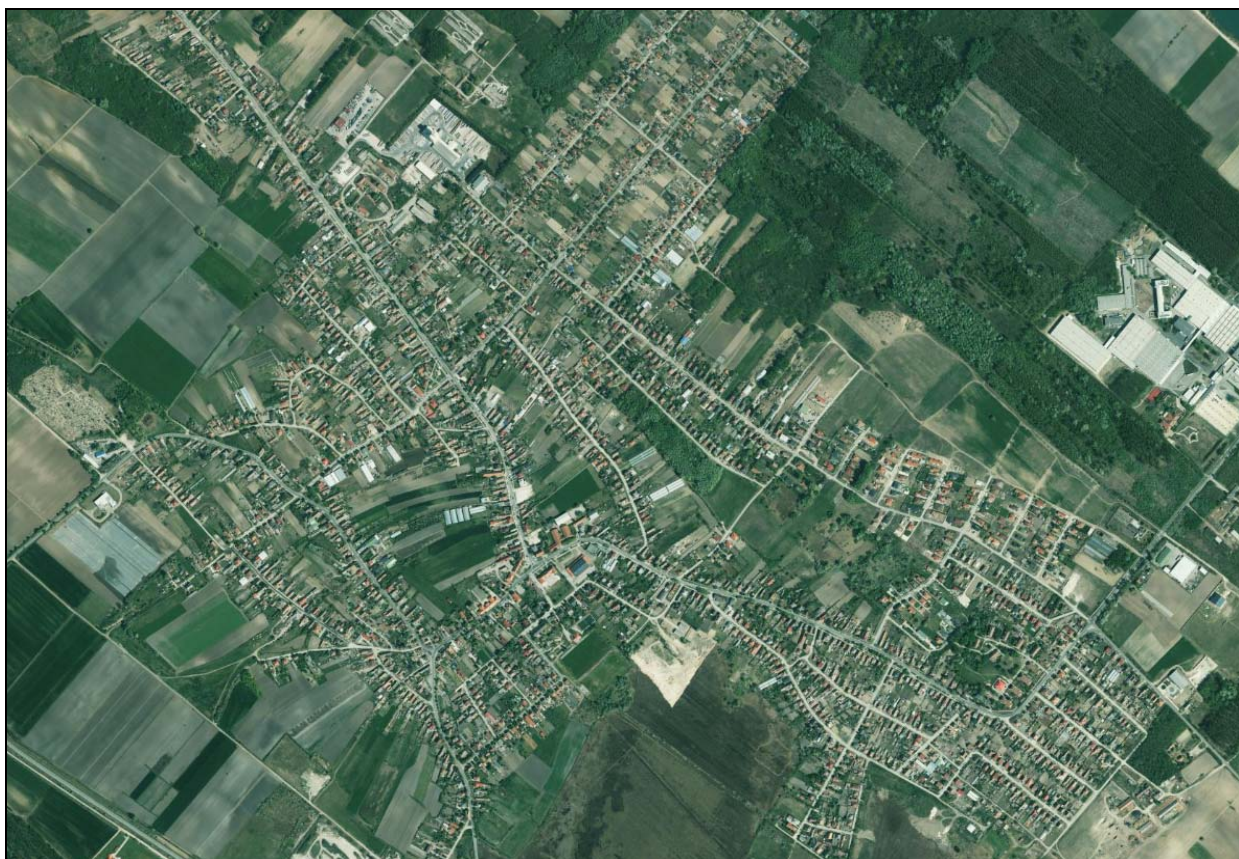


314/2012. (XI.8.) KORMÁNYRENDELET 41.§ EGYSZERŰSÍTETT EGYEZTETÉSI TERVDOK. – ÁLL.IG. EGYEZT.

BUGYI HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

AZ EGY TELKEN ELHELYEZHETŐ LAKÁSSZÁM TELEKTERÜLET-ARÁNYOS SZABÁLYOZÁSA CÉLJÁBÓL

(41.§ EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSSAL MEGISMÉTELT TERVEGYEZTETÉS)



2022 MÁJUS HÓ

TERVEZŐI NÉVSOR

SZAKÁG	NÉV	TERVEZŐI JOGOSULTSÁG
Településtervezés	Horváth Adrienne <i>Horváth Adrienne</i>	ügyvezető vezető településtervező TT/1 13-1095 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök, főépítész KEM/6/2017
	Kiss-Polák Andrea <i>Kiss Polák A</i>	településmérnök TT 01-5205 okleveles tájépítésmérnök TK 01-5205, K 01-5205 tájvédelmi szakértő: Sz-010/2011



HA Tervstúdió Településrendezési
Építészeti Tanácsadó Kft.
1116 Budapest Zsurló köz 5.
Tel.: +36-30/236-3295
E-mail: ha@haterv.hu

Tervszám: 150/2022-2

314/2012.(XI.8.) kormányrendelet 41.§ szerinti egyszerűsített eljárás
egyeztetési tervdokumentáció

2022 május hó

TARTALOMJEGYZÉK

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

I. ELŐZMÉNYEK, PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI, ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉS	4
LEFOLYTATOTT ÉS MEGISMÉTELT, ÚJ ELJÁRÁSSAL LEFOLYTÁSRA KERÜLŐ ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉS ..	4
JELÉN, EGYSZERŰSÍTETT EGYEZTETÉSI ELJÁRÁSSAL ÚJBÓL LEFOLYTÁSRA KERÜLŐ ÁLLAMIGAZGATÁSI ÉS PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS	4
II. TERVEZÉSI FELADAT, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA, INDOKLÁSA.....	6
III. ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK	7
ÖRÖKSÉGVÉDELEM.....	8
TERVIRATOK.....	9
Melléklet – Önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése	

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK.....	10
-------------------------------	----

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁSA	11
--	-----------

Bugyi Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Terv módosítása– Rendelet-tervezet

I. ELŐZMÉNYEK, PARTNERSÉGI - LAKOSSÁGI, ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉS

Bugyi Nagyközség Önkormányzatának megbízásából Bugyi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának (HÉSz) módosítása az egy telken elhelyezhető lakásszám telekterület-arányos szabályozása céljából című termódosítást a HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. készíti (Tervszám: lefolytatott tárgyalásos eljárás 150/2022; jelen egyszerűsített eljárás: 150/2022-2).

Jelen módosítás során a Településszerkezeti terv, illetve a Szabályozási terv nem kerül módosításra. A termódosítási folyamat keretében csupán a Helyi Építési Szabályzat (HÉSz) szabályozási előírásai kerülnek módosításra, illetve kiegészítésre az egy telken elhelyezhető lakásszám tekintetében az egyes építési övezetekre vonatkozóan.

LEFOLYTATOTT ÉS MEGISMÉTELTELT, ÚJ ELJÁRÁSSAL LEFOLYTATÁSRA KERÜLŐ ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉS

Jelen termódosítás egyeztetési tervdokumentációja ugyanezen - Bugyi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának (HÉSz) módosítása az egy telken elhelyezhető lakásszám telekterület-arányos szabályozása céljából: 2022 április hó - terccímme a „településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 42.§ alapján ún. tárgyalásos egyeztetési eljárással 2022. május 11-én lefolytatásra került.

Az egyeztetés során az államigazgatási szervek véleményükben a HÉSz módosítással egyetértettek. Azonban az egyeztetési eljárás típusával kapcsolatban kifogás merült fel, ezért a termódosítás egyeztetésének ismételt lefolytatása vált szükségessé a 314/2012. Korm.rend. 41.§ szerinti ún. egyszerűsített eljárással.

Fentiek értelmében a 2022. május 11-én lefolytatott 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 42.§ szerinti ún. tárgyalásos államigazgatási egyeztetéssel kapcsolatban PMKH Állami Főépítész ún. záróvéleményében (Hiv.sz.: 1996-7/2022 Ügyiratszám: PE/AF/00190-21/2022.) a tervdokumentáció - 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 41.§ ún. egyszerűsített eljárás alapján történő újbóli államigazgatási egyeztetését tartja szükségesnek.

Annak ellenére, hogy a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 42.§ szerinti ún. tárgyalásos államigazgatási egyeztetés szerint 2022. május 11-én lefolytatott tervdokumentáció a tárgyalásos egyeztetést megelőzően a lakosság és a partnerség Bugyi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a település településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetések szabályairól szóló 6/2017. (V.16.) önkormányzati rendelete szerint 2022.03.18-tól 2022.04.04-ig észrevételt tehetett a termódosításokkal kapcsolatban (megjegyzendő, hogy lakossági/partnerségi észrevétel nem érkezett) a jelen, a 41.§ szerinti ún. egyszerűsített eljárással megismétlésre kerülő államigazgatási egyeztetéssel párhuzamosan a partnerségi egyeztetés is újra lefolytatásra kerül.

JELEN, EGYSZERŰSÍTETT EGYEZTETÉSI ELJÁRÁSSAL ÚJBÓL LEFOLYTATÁSRA KERÜLŐ ÁLLAMIGAZGATÁSI ÉS PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS

Jelen egyszerűsített államigazgatási eljárás egyeztetési eljárással párhuzamosan Bugyi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a település településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetések szabályairól szóló 6/2017. (V.16.) önkormányzati rendelete szerint a lakosság és a partnerség is észrevételt tehet a termódosításokkal kapcsolatban.

Meg kell jegyezni ugyanakkor, hogy a Koronavírus miatt életbe lépett jogszabályok értelmében Bugyi Nagyközség Önkormányzata a partnerségi rendelet szerinti lakossági fórumot az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány megelőzése, illetve

következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében „a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról” szóló 2021. évi XCIX. törvény 156. és 157.§ értelmében 2022. június 30-ig a lakossági fórum elektronikus (település honlapján) úton folytatta le, amely során a véleményezők észrevételeiket nem személyesen, hanem postán, illetve emailen küldhetik meg a Polgármesternek.

Bugyi Nagyközség hatályos településrendezési eszközei az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

- Bugyi Nagyközség Településfejlesztési Konceptió /2009.(XI.19.) számú határozat,
- Bugyi Nagyközség Településszerkezeti terve és leírása 229/2009. (IX.19.) sz. határozat,
- Bugyi Nagyközség Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve - 23/2009.(XI.25.) sz. rendelet.

Jelen módosítás a Helyi Építési Szabályzat szabályozási előírásainak módosítását, illetve kiegészítését jelenti!

II. TERVEZÉSI FELADAT, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA, INDOKLÁSA

A tervezési munka célja és feladata:

Az Önkormányzat Képviselő-testülete az egy telken elhelyezhető lakásszámot a hatályos HÉSz 6.§ (4) és (5) bekezdés előírásai helyett telekterület-arányosan kívánja szabályozni az egyes építési övezetekre vonatkozóan.

Mégpedig úgy, hogy figyelembe veszi a legkisebb telekterületet is az elhelyezhető lakásszámok vonatkozásában.

A hatályos szabályozási előírások alapján:

- (4) Kertvárosias lakóterületen fekvő telken annyi főrendeltetésű épület helyezhető el, ahányszorososa a telek mérete az övezetben előírt minimális telekméretnek.
- (5) Ha az építési övezetekben a teleknagyság legalább 50 %-kal meghaladja a legkisebb kialakítható telekterület nagyságát, abban az esetben az ezen felüli területrésze az övezetben előírt beépítettség 50 % -a engedélyezhető, de a kialakuló beépítés így sem haladhatja meg a minimális teleknagyság esetében engedélyezhető beépítettség kétszeresét.

Jelen HÉSz módosítás során a fenti előírások törlésre kerülnek, és a HÉSZ 3.§-a egy új előírással egészül ki, mely meghatározza az egyes telkeken kialakítható lakásszámot a beépítésre szánt területek azon építési övezeteiben, amelyekben lakóépület elhelyezhető.

Összefoglalva tehát:

A beépítésre szánt területek azon építési övezeteiben, amelyekben lakóépület elhelyezhető, az egy telken elhelyezhető lakásszám tekintetében a hatályos szabályozási előírások helyett új szabályozási előírások kerülnek megfogalmazásra, melyek alapján a telekterület arányában legfeljebb 1 vagy 2 lakás elhelyezése megengedett.

A HÉSZ MÓDOSÍTÁS AZ ALÁBBI MÓDOSÍTÁSOKAT JELENTI

- **A Helyi Építési Szabályzat (HÉSz) 3.§ szabályozási előírásai az alábbi (18) bekezdéssel egészülnek ki:**

„(18) Beépítésre szánt területek azon építési övezeteiben, amelyekben lakóépület elhelyezhető az egyes telkeken kialakítható lakásszám az alábbiak szerint kerül meghatározásra:

- a) a lakóépület elhelyezését megengedő építési övezetben az elhelyezhető lakásszám egy lakás telkenként, az alábbi b) pont figyelembevételével mellett.
- b) 1100 m² telekterületet meghaladó területű telek esetében, amennyiben a kialakításra került telek az építési övezet szerinti legkisebb alakítható telek területét másfélszeresen meghaladja telkenként legfeljebb 2 lakás elhelyezhető, kivéve, ha az adott építési övezet a lakásszámot legfeljebb 1 lakásszámban állapítja meg.”

- **A Helyi Építési Szabályzat (HÉSz) 6.§ (4) és (5) bekezdései törlésre kerülnek:**

6.§

~~(4) Kertvárosias lakóterületen fekvő telken annyi főrendeltetésű épület helyezhető el, ahányszorososa a telek mérete az övezetben előírt minimális telekméretnek.~~

~~(5) Ha az építési övezetekben a teleknagyság legalább 50 % -kal meghaladja a legkisebb kialakítható telekterület nagyságát, abban az esetben az ezen felüli területrésze az övezetben előírt beépítettség 50 % -a engedélyezhető, de a kialakuló beépítés így sem haladhatja meg a minimális teleknagyság esetében engedélyezhető beépítettség kétszeresét.~~

A TERV TARTALMA

A 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 3/A.§ (2) és 3/C.§ szerint a tervdokumentáció tartalmára előírt követelményeket az önkormányzati főépítész határozza meg. A tartalmat és indoklását a főépítész feljegyzésben rögzítette, e Feljegyzést lásd a Terviratok mellékletében.

A szakági (közlekedés, közmű, környezetvédelem) munkarészek tekintetében jelen termódosítás az államigazgatási szervek feladatait nem érintő módosításoknak tekinthető, ennek okán jelen termódosítás kapcsán nem szükséges e munkarészeket elkészíteni, az alábbiak értelmében:

- Mivel jelen módosítás a beépítésre szánt területek azon építési övezeteiben, amelyekben lakóépület elhelyezhető, csak az egy telken elhelyezhető lakásszámot határozza meg, mely nem eredményezi az építési övezetek paramétereinek változását.

III. ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK

AZ EGY TELKEN ELHELYEZHETŐ LAKÁSSZÁM TELEKTERÜLET-ARÁNYOS SZABÁLYOZÁSA	HÉSZ mód.
<p>Feladat: Lakóépület elhelyezésére szolgáló beépítésre szánt területek építési övezeteiben az egy telken elhelyezhető lakásszám telekterület-arányos szabályozása a hatályos szabályozási előírások helyett.</p> <p>A hatályos HÉSz az alábbiak szerint szabályoz (amelyek törlésre kerülnek jelen módosítás miatt):</p> <p>6.§</p> <p>(4) Kertvárosias lakóterületen fekvő telken annyi főrendeltetésű épület helyezhető el, ahányszorosa a telek mérete az övezetben előírt minimális telekméretnek.</p> <p>(5) Ha az építési övezetekben a teleknagyság legalább 50 %-kal meghaladja a legkisebb kialakítható telekterület nagyságát, abban az esetben az ezen felüli területrésze az övezetben előírt beépítettség 50 % -a engedélyezhető, de a kialakuló beépítés így sem haladhatja meg a minimális teleknagyság esetében engedélyezhető beépítettség kétszeresét.</p>	
<p>VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK: Tervezési terület lehatárolása: Bugyi Nagyközség belterületi ingatlanjai</p>	
<p>TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉS A MÓDOSÍTÁS: TSZT: Településszerkezeti termódosítás nem szükséges jelen termódosítás során. SZT: Szabályozási termódosítás nem szükséges jelen termódosítás során. HÉSz: 3.§ egészül ki az alábbi (18) bekezdéssel</p> <p>„(18) Beépítésre szánt területek azon építési övezeteiben, amelyekben lakóépület elhelyezhető az egyes telkeken kialakítható lakásszám az alábbiak szerint kerül meghatározásra:</p> <p>a) a lakóépület elhelyezését megengedő építési övezetben az elhelyezhető lakásszám egy lakás telkenként, az alábbi b) pont figyelembevétele mellett.</p> <p>b) 1 100 m² telekterületet meghaladó területű telek esetében, amennyiben a kialakításra került telek az építési övezet szerinti legkisebb alakítható telek területét másfélszeresen meghaladja telkenként legfeljebb 2 lakás elhelyezhető, kivéve, ha ez adott építési övezet a lakásszámot legfeljebb 1 lakásszámban állapítja meg.”</p> <p>A 6.§ (4) és (5) bekezdései törlésre kerülnek.</p>	

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Bugyi Nagyközség hatályos Településrendezési eszközei (rajzi munka részei: Településszerkezeti terv, Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzata 37.§ Régészeti értékek védelme fejezete) tartalmazza a régészeti lelőhelyek pontos lehatárolását, leírását, és az előírásokat, amelyek védelmüket szolgálják, és amelyek a település hatályos településrendezési eszközeibe beépültek.

Jelen termódosítás keretében érintett ingatlanokon sem helyi, sem országos épített örökség, sem régészeti lelőhely vagy örökség nem található. Tehát e termódosítás kapcsán új Örökségvédelmi hatástanulmány készítése nem szükséges.

A tervezett módosítások Örökségvédelmi szempontból semlegesnek tekinthetők.

Azonban meg kell jegyezni, hogy az egy telken elhelyezhető lakásszám telekterület-arányos szabályozása pozitívan érinti a településképet, mivel az egyes telkeken egy lakó rendeltetést tartalmazó épület jelenik meg.

A tervezett módosításának nincs településhálózati következménye sem.

Budapest, 2022. április 14.



Horváth Adrienne
vezető településtervező
városépítési és városgazdálkodási szakmérnök

TERVIRATOK

Melléklet – Önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése

ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS A TERV TARTALMÁRÓL BUGYI NAGYKÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA MÓDOSÍTÁSA

AZ EGY TELKEN ELHELYEZHETŐ LAKÁSSZÁM
TELEKTERÜLET-ARÁNYOS SZABÁLYOZÁSA CÉLJÁBÓL

A 2013. január 1-én életbe lépő jogszabályváltozások adta új jogi környezet nagyobb szabadságot enged a települések önkormányzatainak többek között pl. abban, hogy a tervdokumentációk tartalmára előírt követelményeket az önkormányzati főépítész határozza meg indoklással, amely tartalmat és indoklást a főépítésznek feljegyzésben szükséges rögzítenie. E feljegyzést pedig szerepeltetni kell a tervanyag mellékletében. Az alábbiakban részletezett előírások szerint került jelen Feljegyzés megfogalmazásra.

Településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm.rend.: 3/A. § (2) szerint:

„A megalapozó vizsgálat tartalmát a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével aktualizálni kell olyan módon, hogy a szükséges tartalmat és annak részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.”

3/C. § alapján:

*„Az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó **feljegyzése**, valamint az elhagyott tartalmi elemek **indokolása** a készülő megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.”*

Jelen tervdokumentáció készítése során az általános tervezési célt bemutató és a módosítást igénylő leíráson kívül részleteiben kidolgozott közlekedési, közmű, valamint táj- és környezetvédelem szakági munkarészek elkészítése nem szükséges, hiszen a tervmódosítás nem jelent az e szakágakkal érintett államigazgatási szervek feladatait jelentő módosítást.

Székesfehérvár, 2022.május 20.



Ertl Antal
megbízott önkormányzati főépítész



HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.

1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295



314/2012. (XI.8.) KORMÁNYRENDELET 41.§ EGYSZERŰSÍTETT EGYEZTETÉSI TERVDOK. – ÁLL.IG. EGYEZT.

BUGYI NAGYKÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA AZ EGY TELKEN ELHELYEZHETŐ LAKÁSSZÁM TELEKTERÜLET-ARÁNYOS SZABÁLYOZÁSA CÉLJÁBÓL

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

2022 MÁJUS HÓ

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – Rendelet-tervezet!!

Megjegyzés az egyeztetéshez: (az átláthatóság és követhetőség érdekében)
a módosításra kerülő új szövegrész kék színnel,
a törlésre kerülő szövegrész áthúzással kerül jelölésre.
Ezen jelölések kizárólag az egyeztetéskor jelennek meg a HÉSZ-tervezetben,
a jóváhagyásra kerülő HÉSZ szövegezésében e jelölések törlésre kerülnek!!!

**Bugyi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2022. (.....) önkormányzati rendelete¹
Bugyi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló
23/2009.(XI.25.) Önkormányzati rendelete módosításáról**

Bugyi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontja, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése 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 41.§ (2) bekezdésében felsoroltak véleményének kikérésével és a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint Bugyi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetések szabályairól szóló 6/2017. (V.16.) önkormányzati rendeletében foglaltak véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§ Bugyi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a Bugyi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2005 (XII.15.) önkormányzati rendelete (Továbbiakban: HÉSZ) 3.§ az alábbi (18) bekezdéssel egészül ki:

„18/ Beépítésre szánt területek azon építési övezeteiben, amelyekben lakóépület elhelyezhető az egyes telkeken kialakítható lakásszám az alábbiak szerint kerül meghatározásra:

- a) a lakóépület elhelyezését megengedő építési övezetben az elhelyezhető lakásszám egy lakás telkenként, az alábbi b) pont figyelembevételével.
- b) 1 100 m² telekterületet meghaladó területű telek esetében, amennyiben a kialakításra került telek az építési övezet szerinti legkisebb alakítható telek területét másfélszeresen meghaladja telkenként legfeljebb 2 lakás elhelyezhető, kivéve, ha ez adott építési övezet a lakásszámot legfeljebb 1 lakásszámban állapítja meg.”

2. § A HÉSZ 6.§ (4) és (5) bekezdései törlésre kerülnek.

~~6.§ (4) Kertvárosias lakóterületen fekvő telken annyi főrendeltetésű épület helyezhető el, ahányszorosra a telek mérete az övezetben előírt minimális telekméretnek.~~

~~(5) Ha az építési övezetekben a teleknagyság legalább 50 % -al meghaladja a legkisebb kialakítható telekterület nagyságát, abban az esetben az ezen felüli területre az övezetben előírt beépítettség 50 % -a engedélyezhető, de a kialakuló beépítés így sem haladhatja meg a minimális teleknagyság esetében engedélyezhető beépítettség kétszeresét.~~

Záró Rendelkezések

3.§ Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

.....
Nagy András Gábor
polgármester

.....
Dr. Szatmári Attila
jegyző

¹ az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készült