



Mogyoród Nagyközség Önkormányzata

2146 Mogyoród, Dózsa György út 40., Tel.: 28/540-716; Fax: 28/540-715

e-mail: mogyorod@mogyorod.hu

KRID azonosító: 356220309

Iktatószám: ~~9f.16.3~~/2021/M.K.J.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület

2021. december 20. napján tartandó ülésére

Tárgy: **Javaslat HÉSZ módosítási javaslat a 390/2021. (XI.29.) Kt. határozat alapján**

Mellékletek: változtatási tilalomelrendeléséről szóló rendelet-tervezet

Előterjesztő: Trabalka Szilvia alpolgármester

Előterjesztést készítette: Marsalné Kovács Judit főépítész

Előterjesztést jóváhagyta: **(Jóváhagyó neve, szignója) -**

Törvényességi ellenőrzés dátuma: 2021.12.10. (jegyző/helyettes tölti ki!)*

Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte: dr. Fila László jegyző/helyettes* (szignója)

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte: Illés-Németh Anita adó és pénzügyi irodavezető/helyettes* (szignója)

Tárgyalja: Pénzügyi Bizottság

A Képviselő-testület ülése*1:			
- nyilvános			
- zárt	Mötv.46.§ (2) bekezdés a) pont alapján**	Mötv.46.§ (2) bekezdés b) pont alapján**	Mötv.46.§ (2) bekezdés c) pont alapján**
Határozathozatal módja:	<u>egyszerű</u> / minősített többség*		

Tisztelt Képviselő-testület!

Mogyoród Nagyközség Képviselő-testületének 390/2021. (XI.29.) számú határozata alapján elkészítésre került a javaslat a HÉSZ szöveges módosítására. A módosítás a gépjármű elhelyezést szabályozza a védett településmag és közvetlen környékén, illetve lakásszám korlátozást tartalmaz az Ófaluban.

A gépjármű elhelyezésének szabályozását az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 4. melléklete tartalmazza, hogy rendeltetési egységenként hány gépjármű elhelyezésről kell gondoskodni. A lakásrendeltetés esetén azonban ilyen várakozóhely számot nem tartalmaz az OTÉK, ezért a

*a megfelelő szövegrész aláhúzendó!

** a megfelelő szövegrész aláhúzendó!

42.§-a alapján a HÉSZ-ben lehet ezt szabályozni azzal a feltétellel, hogy egynél több gépjármű elhelyezéséről nem rendelkezhetünk. Viszont arra vonatkozóan nincs szabályozás, hogy ez a gépjárműelhelyezés milyen módon történjen, így teljesen jogszerű a zárt gépkocsitároló, vagyis garázs építésének a kötelezővé tétele. Magasabb szintű jogszabályi előírás híján Mogyoród egész területére vonatkozóan javaslom a gépjárművek telken való elhelyezését szabályozni lakórendeltetés esetén, míg a zárt tároló, garázs előírásának kötelezését kizárólag az Ófalu területére tartom indokoltnak.

A HÉSZ az alábbi, általános érvényű előírással egészülne ki:

8/A.§

- (1) Amennyiben új épület építése vagy meglévő épület bővítése során új lakórendeltetési egység jön létre, a telek övezeti besorolásától függetlenül lakásonként egy személygépjármű elhelyezését telken belül kell biztosítani.***
- (2) A személygépjárművek elhelyezésére vonatkozó (1) bekezdés szerinti előírást a 38. §-ban foglalt kiegészítésekkel kell alkalmazni.***

Az Öregfalura vonatkozó gépjármű elhelyezés a 38.§ (2) bekezdés d) ponttal való kiegészítésével lehetséges:

d) a lakásonkénti egy személygépjármű elhelyezése csak felszíni vagy térszín alatti zárt gépkocsi tárolóban, garázsban lehetséges, vagy a tároló, garázs későbbi megépíthetősége érdekében, arra a telek legnagyobb beépítettségét is figyelembe véve, helyet kell biztosítani.

Egyidejűleg törölni szükséges a 38.§ (1) bekezdését, mivel az ellentétes az időközben módosított OTÉK-kal.

Az Ófalu területén a lakásszám korlátozás szakmailag indokolható, azonban ezzel az ingatlanokhoz fűződő építési jog korlátozása történik. Ilyen esetben az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 30.§-a szerinti kártalanításra tarthat igényt a tulajdonos.

Az Ófalura vonatkozóan a lakásszám korlátozását a HÉSZ 1. melléklet 2.2 táblázat 2. sorának (Lkel), 2.3. táblázat 2. 3. sorának módosításával lehetséges elvégezni, a H oszlopban újabb index bevezetésével, „*L=T/500 az Ófalu területén, de telkenként legfeljebb két lakás létesíthető*”.

A Kt. határozat értelmében elkészítésre került a változtatási tilalom elrendeléséhez a rendelet (1.sz. melléklet). Az Étv. 20.§-a szerint a változtatási tilalom, ha az azt elrendelő rendelet másként nem rendelkezik, akkor a helyi építési szabályzat készítésének idejére, de legfeljebb három évig van érvényben. A változtatási tilalom az Ófalu területére kerülne elrendelésre, amelyre a HÉSZ-ben tervezett változás vonatkozik.

A helyi parkolási rendelet előkészítése hosszabb időt vesz igénybe, ezért kérem a Kt. határozat végrehajtási határidejének meghosszabbítását.

A közlekedési koncepció kidolgozására a főépítésznek nincs szakmai kompetenciája, és a hivatalban sincs olyan dolgozó, aki kellő szakképesítéssel rendelkezne ehhez. A koncepció kidolgozásához beszerzési eljárást javaslok lefolytatni, majd a legkedvezőbb ajánlatot adó tervezővel megkötjük a vállalkozási szerződést.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslat szerint hozza meg döntését.

Határozati javaslat:

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. elfogadja az előterjesztésben szereplő gépjármű elhelyezésre vonatkozó előírásokat a település egész településre vonatkozóan, a garázsépítési kötelezés az Ófalu területére,
2. elfogadja az előterjesztésnek megfelelően lakásszám korlátozást az Ófalu területére,
3. a helyi építési szabályzat tervezetében az 1. és 2. pontnak megfelelően a szükséges javításokat átvezeteti,
4. a településrendezési eszközök módosításának megkezdett eljárásába illeszti be a határozat szerinti javításokat.
5. módosítja a 390/2021. (XI.29.) határozatának 3. pont végrehajtási határidejét 2022. március 31-re,
6. felhatalmazza a polgármestert a közlekedési koncepció készítéséhez a beszerzési eljárás lebonyolítására.

Határidő: 2022. január 31.

Felelős: főépítész útján Polgármester,


Rendeletalkotás

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja a változtatási tilalom elrendeléséről szóló/2021. (...) rendeletét.

Határidő: azonnal

Felelős: jegyző útján Polgármester,

Mogyoród, 2021. december 9.


Trabalka Szilvia
alpolgármester



K I V O N A T

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének **2021. 11. 29-én** megtartott
nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 390/2021.(XI.29.) határozata

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a Pénzügyi Bizottság javaslatát elfogadva úgy dönt, hogy

1. elfogadja a település főépítésének az előterjesztés mellékletét képező beszámolóját a 334/2021. (X.25.) Kt. határozatban foglaltak teljesítéséről,
2. a településrendezési eszközök, illetve a hatályos helyi építési szabályzat megkezdett módosítását kiegészíti a gépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírásokkal, különös tekintettel a védett településmagra vonatkozóan,
3. felkéri a település főépítését a helyi parkolási rendelet és a változtatási tilalom elrendeléséről szóló önkormányzati rendelet előkészítésére,
4. felkéri a település főépítését, hogy 2021. december 13-ára dolgozza ki azt a hármas javaslatot, amellyel
 - a) maximalizálja az Ófaluban az egy telekre építhető maximális lakások számát, amit 2 lakásszámban határoz meg,
 - b) ezzel egyidejűleg a garázsokkal kapcsolatos kritikus helyzetet és a parkolás kérdését is rendezni kívánja, miszerint lakásonként 1 garázs elhelyezését javasolja Mogyoród teljes területén,
 - c) változtatási tilalmat rendel el,
 - d) kerüljön kidolgozásra Mogyoród területére egy közlekedéstervezési koncepció.

Határidő: az 1. pont esetén azonnal, a 2. és 3. pont esetén december 31., a 4. pont esetén 12.13.

Felelős: Polgármester, főépítész

A szavazás eredménye: 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás mellett *elfogadva*.

Paulovics Géza sk.
polgármester

dr. Fila László sk.
jegyző

A másolat az eredetivel mindenben megegyezik!

Mogyoród,

Sohajdné Króner Judit
jegyzőkönyvvezető

**Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2021 (.....) önkormányzati rendelete a változtatási tilalom elrendeléséről**

Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 21. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörben eljárva az alábbi rendeletet alkotja.

1.§

A településrendezési feladatok megvalósítása és a településrendezési eszközök módosítása érdekében Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete változtatási tilalmat rendel el a 2. § szerinti területekre vonatkozóan.

2.§

Az 1. § szerinti változtatási tilalom jelen rendelet 1. sz. mellékletében térképileg lehatárolt „Ófalu” területének Lke1, Vt1 és Vt2 építési övezetire terjed ki.

3.§

A változtatási tilalom alá eső területeken az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 20. § (7) bekezdésében foglaltak kivételével telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, valamint más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

4.§

E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Paulovics Géza
polgármester

dr.Fila László
jegyző

Kihirdetve: 2021....

dr.Fila László
jegyző

Általános indoklás

A helyi építési szabályzat tervezett módosítás kihatással van a városban tervezett beruházások megvalósítására. így a későbbi kártalanítási igények megelőzése érdekében a nagyvárosias lakóterületeken a változtatási tilalom elrendelése szükséges.

Részletes indoklás

- 1.§-hoz:** a változtatási tilalom elrendelését tartalmazza.
- 2.§-hoz:** a változtatási tilalom területi lehatárolását tartalmazza.
- 3.§-hoz:** a változtatási tilalom magyarázatát tartalmazza.
- 4.§-hoz:** hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

