

**EPLÉNY KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERE**

**Szám:** EPL/22/3/2018.

**Előterjesztés**

**Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete**

**2018. március 28-i  
ülése**

**Tárgy:** Döntés Eplény Helyi Építési Szabályzatáról szóló 13/2004. (XI. 11.) önkormányzati rendelet módosításának kezdeményezéséről

**Előadó:** Fiskál János polgármester

**Előterjesztés tartalma:** határozat

**Szavazás módja:** egyszerű többség

**Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:**

Tárnoki Renáta Sára  
képviselő-testületi és kistérségi referens

## Tisztelt Képviselő-testület!

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 45. § (2) bekezdés a) pontja szerint a településrendezési eszközök részleges módosítására 2018. december 31-ig van lehetőség.

Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének az Eplény Helyi Építési Szabályzatáról szóló többször módosított 13/2004. (XI. 11.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosítása az alábbiak miatt vált szükségessé:

1. Nagy Attila az Eplény, Kiserdő utca 45. szám (502/6 hsz.) alatti ingatlan tulajdonosa és tervezője személyes megkeresés alapján kezdeményezte az LF-1 falusias lakóövezetben a 15% vagy annál nagyobb tereplejtésű telkeken a legnagyobb megengedett építménymagasság és az egy homlokzaton számított átlagos homlokzatmagasság mértékének a módosítását, mert a jelenleg hatályos paraméterek mellett nagyon nehéz a jelenlegi paramétereknek megfelelően családi házat tervezni. Ha a pl. garázst a beépítési vonalon, az épület alatt – a teljes részt kihasználva – kívánják elhelyezni, akkor ebben az esetben ez a garázmagasság is beleszámít az építmény magasságba, függetlenül attól, hogy gyakorlatilag három oldalról a terepbe be van süllyesztve. Ellentétben azzal, mintha azt a telekhatárra tennék, mert akkor az terepszint alatti létesítménynek minősülne. Viszont ez utóbbi esetben elvesztik azt a lehetőséget, hogy a telken belül lehessen a gépjárművet elhelyezni anélkül, hogy a garázsba be kelljen állni.

A módosításra irányuló kérelmet személyesen egyeztettem az építési hatósággal és a településtervezővel is, és az előzetes vélemények alapján javaslom a HÉSZ 10. § (3) bekezdés d) pontjának a következők szerinti módosítását:

*„d) a legnagyobb megengedett építménymagasság ~~4,5 m~~ **4,8 m**, de az egy homlokzaton számított átlagos homlokzatmagasság mértéke sem haladhatja meg az ~~5 m~~ **5,5 m**-t, kivéve a ~~20%~~ **15%** vagy annál nagyobb tereplejtésű telkeken, és ...”*

A módosított paraméterek alapján létesített épületek a településképi szempontokat nem befolyásolnák.

Tekintettel arra, hogy a módosításra a kérelmező kérése alapján kerül sor, de a módosítás több ingatlant is érint a lakóövezetben, ezért a szóbeli megállapodásunk alapján a tervezési költségeknek csak az 50%-át kell a kérelmezőnek viselnie, a másik 50%-át az önkormányzat viseli.

2. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 44. § (9) bekezdése alapján, az *„Oldalhatáron álló beépítésű területen kerítés létesítésének elrendelése esetén a tulajdonos (kezelő, használó) az oldalkerítés azon a telekhatáron köteles megépíteni és fenntartani, amelyhez az építési hely csatlakozik. Már kialakult beépítés esetén - a helyi szokásoknak megfelelően - az oldalkerítés megépítésének és*

*fenntartásának kötelezettségét a helyi építési szabályzat ettől eltérően is meghatározhatja.”*

Tekintettel arra, hogy a helyi szokásoknak megfelelően már kialakult beépítés esetére vonatkozó oldalkerítés megépítésről a HÉSZ nem rendelkezik, ezért ennek a hiányosságnak a pótlását javasolom most elvégezni.

A változások kizárólagosan a rendelet módosítására szorítkoznak, a tervlapokat nem érinti.

Az Eljr. idevonatkozó rendelkezései alapján, a tervezett módosítás egyszerűsített eljárás keretében lefolytatható.

Az előterjesztéshez 1. mellékletként csatolom a TÉR-SZER Kft. tervezői ajánlatát, szerződéstervezet formájában.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, a határozati javaslat elfogadására.

**Eplény**, 2018. március 23.

**Fiskál János**

## HATÁROZATI JAVASLAT

### Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2018. (III. 28.) határozata

#### **Eplény Helyi Építési Szabályzatáról szóló 13/2004. (XI.11.) önkormányzati rendelet és szabályozási terv módosításának kezdeményezéséről**

Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a „Döntés Eplény Helyi Építési Szabályzatáról szóló 13/2004. (XI. 11.) önkormányzati rendelet és szabályozási terv módosításának kezdeményezése” című napirend előterjesztését és a következő döntést hozta:

1. Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete kezdeményezi Eplény Helyi Építési Szabályzatáról szóló többször módosított 13/2004. (XI. 11.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosítását, illetve kiegészítését az alábbiakban:
  - a) az LF-1 falusias lakóövezetre vonatkozóan a HÉSZ 10. § (3) bekezdés d) pontjában a legnagyobb megengedett építménymagasság 4,8 m-re módosulna, de az egy homlokzaton számított átlagos homlokzatmagasság mértéke nem haladhatná meg az 5,5 m-t, kivéve a 15% vagy annál nagyobb tereplejtésű telkeken;
  - b) az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 44. § (9) bekezdése alapján, a HÉSZ-ben szabályozásra kerülne a már kialakult beépítés esetén – a helyi szokásoknak megfelelően – az oldalkerítés megépítésének és fenntartásának kötelezettsége;
  - c) jogszabályváltozás miatti módosítás és elírás javítása.
2. A képviselő-testület a TÉR-SZER Kft-t (8200 Veszprém, Viola u. 14/b.) bízta meg a HÉSZ módosításához szükséges dokumentáció elkészítésével 200 000,- Ft + áfa – egyeztető eljárás szükségessége esetén további 30 000,- Ft + áfa – ajánlati áron és egyben felhatalmazza a polgármestert, hogy a tervezésre vonatkozó, a határozat 1. melléklete szerinti tartalommal, a megállapodást megkösse.
3. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletnek megfelelően, az egyszerűsített eljárás lefolytatásához szükséges intézkedéseket és nyilatkozatokat megtegye.
4. A képviselő-testület a 2. pontban meghatározott költségek fedezetét a 2018. évi költségvetésében a „Gazdasági Program végrehajtásához kapcsolódó tervek készítése” beruházási költségei terhére biztosítja azzal, hogy a

költségvetés során következő módosításakor ezt a költséget településrendezési eszközök módosítása előirányzatra átvezeti.

5. A képviselő-testület – kérelmezővel előzetesen egyeztetve – úgy dönt, hogy a határozat a) pontjában szereplő módosítást kérelmező, az egyszerűsített eljárás keretében lefolytatható módosítás költségeit – egyeztető tárgyalás költségei nélküli – a tervezési díja 50%-ának megfelelő összegben viselje.
6. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy Nagy Attila (8413 Eplény, Veszprémi utca 68/A.) kérelmezővel a költségviselésre vonatkozó megállapodást megkösse.

**Felelős:** Fiskál János polgármester

**Határidő:** 2. pontban: azonnal

3. pontban: folyamatosan a módosítás elfogadásáig

4. pontban: folyamatosan az eljárás lezárásig, az előirányzat átvezetésére pedig a során következő költségvetés módosítása

5. és 6. pontban: 2018. április 6.

**Eplény, 2018. március 28.**

**Fiskál János s.k.**  
polgármester

**dr. Mohos Gábor s.k.**  
jegyző