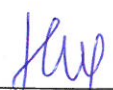
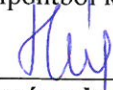


ELŐLAP
előterjesztéshez

Képviselő-testületi ülés időpontja: 2025. november 25.	
Előterjesztés tárgya: Javaslat a helyi építési szabályzatról szóló 10/2018. (X. 26.) rendelet módosítására, előzetes döntések meghozatalára	
Előterjesztő: Borbás Viktor polgármester 	
Készítette: Marsalné Kovács Judit főépítész	
Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel:	
jegyző 	
Az előterjesztésben foglaltakkal szemben törvényességi szempontból kifogást nem emelek.	
jegyző 	
Az előterjesztés indokai, az előterjesztésre vonatkozó előzmények: (a megfelelő vastagon szedett)	
A Képviselő-testület 2025. évi munkaterve Jogsabály, jogsabályi változás Képviselő-testületi határozat (mellékelve) Bizottsági határozat(ok) (mellékelve) Külső megkeresés (mellékelve)	Pályázat Polgármesteri indítvány (mellékelve) Bizottsági indítvány (mellékelve) Képviselői indítvány (mellékelve) Jegyzői indítvány (mellékelve)
Előterjesztés melléklete(i): 1 db	
A jogsabályi előírásokon túl, tanácskozási joggal meghívott személyek:	
Bizottsági tárgyalás szükségessége: igen / nem	
Bizottságok, amelyek előzetesen tárgyalják:	
Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság	
Szakmai Egyeztetés a Polgármesteri Hivatalon belül: igen / nem	
Adó iroda	
Pénzügyi iroda	
Főépítész	
Társadalmi vita szükségessége: igen / nem	
Szakmai vita eredménye:	
Az előterjesztés költségvetési kihatásai:	
a tárgyévi, 2025. évi költségvetésre: van / nincs	
Várható kihatás a költségvetés előirányzatán Ft	
Tartalékkeret felhasználása szükséges:	
Bevétel a költségvetés előirányzatán Ft	
a következő évi, 2026. évi költségvetés(ek)re: van / nincs	
A döntéshez minősített / egyszerű többség szükséges	
A döntéshez név szerinti szavazás szükséges: igen / nem	
Nyilvános ülésen tárgyalható: igen / nem	
Zárt ülésen tárgyalható: igen / nem	
Sürgősségi indítvány és ennek okai:	
Lakossági tájékoztatás szükséges: igen / nem	
Helye:	
Felelős:	
Határidő:	
Az önkormányzat hirdetőtábláján kifüggesztés szükséges: igen / nem-tól-ig	
Felelős:	
Határidő:	



Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottság!

Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testülete 2018. évben alkotta meg a település Helyi Építési Szabályzatáról szóló 10/2018. (X. 26.) számú rendeletét (továbbiakban: HÉSZ).

A HÉSZ megalkotásakor a település még nem volt vonzó a befektetők számára, az építőipari beruházások kis volumenben történtek, azonban az eltelt nyolc évben ez a tendencia jelentősen megváltozott. A település lakóövezeti részén szinte csak kétlakásos lakóépületek épülnek, kihasználva a telek beépítési lehetőségeinek a maximumát. A község lélekszáma folyamatosan nő, melyet a közműhálózat már nem tud kiszolgálni, a szociális ellátás is teljesítőképességének határán van. Mindezek okán merült fel a HÉSZ módosítása az egyes építési övezetekben elhelyezhető lakás rendeltetési egységek számának felülvizsgálata tekintetében.

2027. június 30. napjáig új településtervet szükséges megalkotni a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény és annak végrehajtási utasítása alapján. Ezért a HÉSZ tervezett módosítása csak kis mértékű lenne, és az új terv megalkotásáig terjedő átmeneti időszakra vonatkozna.

A településrendezési eszközök – ezen belül a HÉSZ is – megalkotása, vagy módosítása államigazgatási egyeztetéshez kötött, melyet a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.R.) alapján szükséges lefolytatni. Amennyiben kizárólag a HÉSZ szövegében történik változtatás, akkor viszonylag gyors és rövidebb eljárás szerint történhet ez az egyeztetés, ún. egyszerűsített eljárásban, hivatkozva a Korm.R. 68.§ (1) bekezdés b) pont bb) alpontjára.

„68. §

(1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv egyszerűsített eljárásban történő

a) készítése vagy módosítása esetén, ha

aa) a Méptv. 23. §-a szerinti beruházás, vagy a Méptv. 193. §-a szerinti építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,

ab) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy

b) módosítása esetén, ha

ba) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt, kivéve, ha az új beépítésre szánt terület kijelölésével jár,

bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

- 1. a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat nem változik,*
- 2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és*
- 3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”*

Jelen módosítási szándék esetén a Korm.R. 59.§ (2) bekezdése szerint egységes, összevont határozatot kell hozni a településrendezési eszközök módosításának tényéről, a 7. § (7) bekezdése szerinti, a dokumentáció tartalmára vonatkozó feljegyzés elfogadásáról. A Korm.R. 7. § (7) bekezdésében rögzítettek szerint a tervdokumentáció alátámasztó és megalapozó munkarészeinek tartalmára előírt követelményeket (1.sz. melléklet) a települési főépítész határozta meg a Képviselő-testületnek címzett

feljegyzésében. E feljegyzést a képviselő-testület jóváhagyását követően szerepeltetni kell a tervanyag alátámasztó mellékletében.

59. §

„(2) A településtervezési, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

- a) a készítés vagy módosítás tényét,
 - b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,
 - c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és
 - d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását
- együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.”

A testület támogató döntése alapján kezdődhet meg a tervező kiválasztása és a legjobb ajánlatot tevővel kerül megkötésre a tervezési szerződés.

Az elkészült munkaanyag - a partnerségi és államigazgatási egyeztetés megkezdése előtt – benyújtásra kerül a képviselő-testülethez, előzetes véleményezésére.

Kérem a tisztelt Bizottságot és a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és döntést hozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

a) Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági bizottság határozati javaslata

**Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága
.../2025. (XI. 25.) határozata**

Tárgy: Javaslat a helyi építési szabályzatról szóló 10/2018. (X. 26.) rendelet módosítására, előzetes döntések meghozatalára

Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága megtárgyalta a helyi építési szabályzatról szóló 10/2018. (X. 26.) rendelet módosítására, előzetes döntések meghozatala vonatkozásában készített előterjesztést és az alábbi javaslatot teszi a Képviselő-testületnek.

1. A Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy megkezdje meg a település Helyi Építési Szabályzatáról szóló 10/2018. (X.26.) számú rendelet módosítását az egyes övezetekben elhelyezhető rendeltetési egységek számának felülvizsgálata tekintetében,
2. A Bizottság javasolja továbbá a Képviselő-testületnek, hogy a helyi építési szabályzat módosítását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § eljárási szabályai szerinti egyszerűsített eljárásban kívánja folytatni le a 68. § (1) b) pontjának bb) alpontjára való hivatkozással,
3. A Bizottság javasolja továbbá a Képviselő-testületnek, hogy fogadja el jelen határozat mellékletét képező, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló, a települési önkormányzati főépítész által készített feljegyzést,
4. A Bizottság javasolja továbbá a Képviselő-testületnek, hogy a módosítás során az Méptv. szerinti új beépítésre szánt területet nem jelöljön ki,
5. A Bizottság javasolja továbbá a Képviselő-testületnek, hogy hatalmazza fel a polgármester a módosítást készítő tervező kiválasztására és a tervezési szerződés megkötésére.

Határidő: 2026. január 31.

Felelős: bizottság elnöke, polgármester

b) Képviselő-testület határozati javaslata

**Monorierdő Község Önkormányzat
Képviselő-testületének
.../2025. (XI. 25.) határozata**

Tárgy: Javaslát a helyi építési szabályzatról szóló 10/2018. (X. 26.) rendelet módosítására, előzetes döntések meghozatalára

Monorierdő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a helyi építési szabályzatról szóló 10/2018. (X. 26.) rendelet módosítására, előzetes döntések meghozatala vonatkozásában készített előterjesztést, és figyelembe véve a Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság javaslatát, az alábbi döntést hozta:

1. Megkezdi a település Helyi Építési Szabályzatáról szóló 10/2018. (X. 26.) számú rendelet módosítását az egyes övezetekben elhelyezhető rendeltetési egységek számának felülvizsgálata tekintetében,
2. a helyi építési szabályzat módosítását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § eljárási szabályai szerinti egyszerűsített eljárásban kívánja lefolytatni a 68. § (1) b) pontjának bb) alpontjára való hivatkozással,
3. elfogadja jelen határozat mellékletét képező, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló, a települési önkormányzati főépítész által készített feljegyzést,
4. a módosítás során az Méptv. szerinti új beépítésre szánt területet nem kíván kijelölni,
5. felhatalmazza a polgármester a módosítást készítő tervező kiválasztására és a tervezési szerződés megkötésére.

Határidő: 2026. január 31.

Felelős: polgármester, jegyző

Monorierdő, 2025. november 20.

Tisztelettel:



Borbás Viktor
polgármester