**E L Ő T E R J E S Z T É S**

**Újhartyán Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**2026. február 19 -i ülésére**

**3. napirend.**

**Tárgy:** **Helyi Építési Szabályzatról szóló rendelet módosítása**

**Előterjesztő: Surman Csaba polgármester**

**Előkészítő:**  **Göndörné Frajka Gabriella jegyző**

**Heli Flóra bizottsági tag**

**Szavazás módja:** határozat hozatal, egyszerű többség

**Tisztelt Képviselő Testület!**

Újhartyán Város Önkormányzata 2025 évben határozta el, és bízta meg a T-Trend Kft-t a településrendezési eszközök kidolgozásával, valamint a helyi építési szabályzatról szóló rendeletének megalkotásával, módosításával, ami egy átfogó **több területet érintő módosítás**.

A Rákosmenti RAL Kft, mint építtető kérelemmel fordult a képviselő-testület felé, hogy az Újhartyán 088/25 hrsz-ú, Major központban lévő, kivett területre a mellékelt csarnokot szeretné felépíteni. A hatályos rendezési terv szerint egy elkerülő kis út veszi körbe az érintett területet, így az építési előírások szerint van előkert, oldalkert.. Övezeti besorolása GI-SZ/2, területnagysága 2502 m2.

Rövid eljárás keretében a helyi építési szabályzat módosítására van szükség – és sajnos túl hosszú idő a most folyamatban lévő módosításunk, ami 2027 év végére lesz kész – az alábbi összefoglalás szerint:

A tervezés Újhartyán város közigazgatási területén található 088/25 hrsz-ú telkeket érinti. A hatályos helyi építési szabályzat szerint a telek Gip-SZ/2 jelű ipari gazdasági építési övezetbe sorolt, melyet három oldalról közterület határol. A terület tulajdonosának fejlesztési elképzelései szerint elkészült új raktárcsarnok építési engedélyezési terve kapcsán, a felmerült beépíthetőségi előírások változtatása szükséges, mivel a telek megosztás utáni adottságai az előkertre vonatkozó előírásával nem egyeztethető. Mivel a teleket nyugati irányból határoló önkormányzati tulajdonú út telke jelenleg nincs használatban, ezért az előkert mélységének csökkentése ezen a szakaszon megoldható. Annak érdekében a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási terven építési hely kerül jelölésre felülírva ezzel a helyi építési szabályzat vonatkozó előírását hogy az elkészült tervnek megfelelő épület elhelyezhető legyen a telken.

A tervezési feladat egyeztetési folyamata történhet rövid eljárással a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 69. § (1) bekezdése c)cc) pontja alapján (építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítása), ajánlatunk erre az eljárásra vonatkozik.

Az ajánlatban szereplő feladatoktól való eltérés vagy más egyeztetési eljárás esetén a határidő és a tervezési díj változik. Az ajánlat tartalmazza az egységes szerkezetű szabályozási terv elkészítését.

A tervkészítés folyamán a tervező egy alkalommal vállalja a képviselő testület előtti tervismertetést, a tervegyeztetés folyamán segíti a Megrendelő szakmai munkáját, előkészíti a szükséges szakmai indoklást.

Az egységes helyi építési szabályzat elkészítését az ajánlat nem tartalmazza.

A MUNKA RÉSZTVEVŐI:

A tervek komplex módon, az egyes szakági munkarészek (közlekedés, közmű, környezetvédelem, tájépítészet) szakértőinek közreműködésével team-munkában készülnek, biztosítva mind a megbízói, mind a hatósági igények illetve jogi követelmények kielégítését.

A MUNKA MENETE:

A munka tartalma és folyamata az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény (ÉTV) és annak végrehajtását szolgáló Országos településrendezési és építési követelményekről szóló (OTÉK) Korm. rendelet előírásainak figyelembevételével került összeállításra.

Mivel a hatályos településrendezési eszközök a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi követelményei alapján készültek, ezért jelen dokumentáció készítésénél a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi követelményeit kell alapul venni. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy mind a hatályos, mind a jelen módosítással létrejövő településrendezési tervek 2027. június 30.-ig módosíthatók, illetve alkalmazhatók.

A terv egyeztetési eljárására a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet eljárási szabályai vonatkoznak.

Előterjesztésemhez mellékelem a háromoldalú megállapodást szerződés tervezetét, amiben a költségviselő, a kérelmező, építtető Kft.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a szerződéstervezetet hagyja jóvá, és engedélyezze a kérelem szerinti HÉSZ módosítás elindítását.