



## Esztergom Város Polgármestere

**Nyílt ülésen tárgyalandó.**  
A rendeletalkotási javaslat elfogadásához  
**minősített többség** szükséges.

379/2016. ....

### **Előterjesztés a Képviselő-testület soron következő ülésére**

**Tárgy: Esztergom, Hegyvidék területét érintő településrendezési eszköz módosítása**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Esztergom Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal **KEB/3/354-1/2015. ügyszámú** törvényességi felhívásának eleget téve 7/2016. (I. 21.) öh. határozatával kezdeményezte az Esztergom, **Hegyvidék (Szentjánoskút, Kenderes, Újfalu, Kálváriahegy, Aranyhegy városrészek) helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 45/2008 (VI.19.) önkormányzati rendelt módosítását.**

Jelen módosítás a KÚRIA Önkormányzati Tanácsának Köf. 5002/2012/13. számú határozatával Esztergom, Hegyvidék (Szentjánoskút, Kenderes, Újfalu, Kálváriahegy, Aranyhegy városrészek) helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 45/2008 (VI.19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1. és 2. számú mellékletének **„helyreállítása”**.

**A KÚRIA Önkormányzati Tanácsa Köf. 5053/2015/4. határozata értelmében, amennyiben a szabályozási tervek, mint a helyi építési szabályzat mellékletei nem lesznek a jogszabály szerinti határideig (2016. december 31.) 'helyreállítva', a Rendeletet „2017. május 1-jei hatállyal megsemmisíti”.**

A módosítás folyamán Esztergom Város Önkormányzatának Képviselő-testülete által 563/2004.(XII.9.) esztergomi öh. határozattal **elfogadott Esztergom Város Településszerkezeti Terve (TSZT) nem változik!**

Mivel a TSZT nem változik, ezért a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Településrendezési Kódex) 32. § (4) pontja szerinti **egyszerűsített eljárásban folytatjuk le az egyeztetést.**

Esztergom Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Településrendezési Kódexnek megfelelően a 8/2016. (I. 21.) öh. határozatával, illetve e határozatban foglalt felhatalmazás alapján Esztergom Város Önkormányzatának Képviselő-testületének Városfejlesztési Bizottsága a - 4/2016. (I.19.) VfB. határozatával - határozott a településfejlesztéssel és településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól és a partnerek köréről.

A VÁTERV95 Kft. a 803-5/2016. iktatószámú Tervezési szerződésnek megfelelően elkészítette az **Hegyvidék területét érintő „módosítás” véleményezési dokumentációját, melyet a partnereknek megküldtünk.**

A módosításhoz a Településrendezési Kódex 41. § szerinti véleményezési szakaszában beérkeztek a vélemények, melyekre a Tervező az 2. számú mellékletben található válaszokat adta.

Mivel a beérkezett véleményekben véleményeltérést nem történt ezért egyeztető tárgyalás nem került lefolytatásra. Ennek ellenére az állami Főépítész Asszonnyal 2016. június 13-án egyeztetés tartottunk a Tervező bevonásával, melyről Emlékeztető készült, és azt a Tervező a 'Tervezői válaszokba' beépítette.

A partnerségi szabályzatnak megfelelően az Esztergom, Hegyvidék (Szentjánoskút, Kenderes, Újfalu, Kálváriahegy, Aranyhegy városrészek) helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 45/2008 (VI.19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1. és 2. számú mellékletének **„helyreállításával”** kapcsolatosan felhívást tettünk közzé a lakosság tájékoztatására. A felhívásra egy darab lakossági észrevétel érkezett. Mivel a beérkezett vélemény övezeti átsorolást kér és jelen „módosítás” erre nem ad lehetőséget a kérelmet regisztráltuk és a későbbiekben sorra kerülő Esztergom Város egész területét érintő új településrendezési eszközök készítése során fogja a tisztelt Képviselő-testület érdemben megvizsgálni.

Az eljárás során azon Szervek és Szervezetek, akik nem adtak írásos véleményt kifogást nem emelő véleményezőnek tekintettük.

**A Településrendezési Kódex 39. § (2) bekezdésének megfelelően a 304/2016. (VI. 23.) önkormányzati határozatával Esztergom Város Önkormányzat Képviselő-testület a véleményezési szakaszt lezárta.**

**A Településrendezési Kódex 40. § (1) bekezdése értelmében az elkészült dokumentációt a KEM Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztálya Építésügyi Osztályára a Megyei Állami Főépítész Asszonynak záró szakmai véleményezésre megküldtük.**

A Településrendezési Kódex 40. § (2) bekezdésének megfelelően az **Állami Főépítész Asszony** a KED/1/193-11/2016. ügyszámú (az előterjesztés 2. számú melléklete) végső szakmai „**egyetértő**” véleményében **javasolta a településrendezési eszköz jóváhagyását.**

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fentiekre tekintettel az alábbi rendeletalkotási (módosítás) javaslatot elfogadni szíveskedjen.

**Rendeletalkotási javaslat:**

Esztergom Város Képviselő-testülete megalkotja az Esztergom Város Önkormányzat Képviselő-testületének ...../2016. ( . . ) önkormányzati rendeletét az Esztergom, Hegyvidék (Szentjánoskút, Kenderes, Újfalu, Kálváriahegy, Aranyhegy városrészek) helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 45/2008 (VI.19) önkormányzati rendeletének módosításáról.

Felelős: Romanek Etelka polgármester

Határidő: a kihirdetést követő 15 nap

Esztergom, 2016. 09. 15. ....



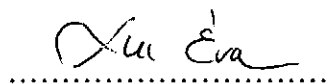
.....  
**Romanek Etelka**  
polgármester

**Az előterjesztés mellékletei:**

**1. sz. melléklet: Rendelet alkotási javaslat és mellékletei**

**2. sz. melléklet: KEM Kormányhivatal Megyei Állami Főépítésze - záró vélemény -**

Az előterjesztést készítette:



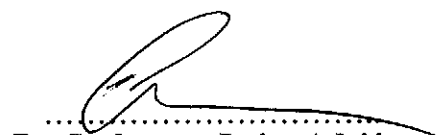
.....  
**Lux Éva**

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel:



.....  
**Philipp Brígyes**  
főépítész

Törvényességi záradék:



.....  
**Dr. Sarkantyu Lajos Adrián**  
aljegyző

Az előterjesztés véleményezésére a Városfejlesztési Bizottság és Jogi és Etikai és Ügyrendi Bizottság illetékes.

Az előterjesztés megtárgyalásához a jogszabályi előírásokon túl, tanácskozási joggal nem kívánok meghívni senkit.

**Esztergom Város Önkormányzat Képviselő-testületének ...../2016. (... . ...)**  
**önkormányzati rendelete,**  
**az Esztergom, Hegyvidék (Szentjánoskút, Kenderes, Újfalu, Kálváriahegy, Aranyhegy**  
**városrészek) helyi építési szabályzatáról**  
**és szabályozási tervéről szóló 45/2008 (VI.19) önkormányzati rendeletének**  
**módosításáról**

Esztergom Város Önkormányzata Képviselő-testülete 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) bekezdés 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.) Korm. rendelet 38. §-ban meghatározott feladatkörében eljáró államigazgatási szervek - Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Megyei Állami Főépítész, Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Komárom-Esztergom Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Észak-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság, KEM Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve, Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala, Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal, KEM Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály, Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Vagyongazdálkodási Központ, KEM Kormányhivatal Tatabányai Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala, KEM Kormányhivatal, Földhivatali Osztály, Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal, KEM Rendőr-főkapitányság, Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Bányászati Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §** Az Esztergom, Hegyvidék (Szentjánoskút, Kenderes, Újfalu, Kálváriahegy, Aranyhegy városrészek) helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 45/2008. (VI.19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) rendelete 16. § (4) bekezdése a következő g) ponttal egészül ki :

**„g) Az 16128/4 hrsz. teleken az építési helyet a telekhatárok menti minimum 3,0 m széles beépítés mentes sáv figyelembevételével kell kialakítani.”**

**2. §** A Rendelet jelen rendelet 1. mellékletével egészül ki.

**3. §** A Rendelet jelen rendelet 2. mellékletével egészül ki.

**4. §** A Rendelet 3. melléklete **3. számú táblázat** helyébe jelen rendelet 3. melléklete lép.

5. § Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

**Romanek Etelka**  
polgármester

**Dr. Sarkantyú Lajos Adrián**  
aljegyző

A rendeletet kihirdettem: 2016. ....

.....  
aljegyző

**1. melléklet a ..../2016. ( . . ) önkormányzati rendelethez**

ÁTNÉZETI LAP a Szabályozási tervekhez, Jelmagyarázat, Belterületi tervlap szelvények m=1:2000

**2. melléklet a ..../2016. ( . . ) önkormányzati rendelethez**

Külterületi tervlapok m=1:8000

**3. melléklet a ..../2016. ( . . ) önkormányzati rendelethez**

**3. számú táblázat: „az egyes beépítési karakterekben elhelyezkedő melléképületek, illetve melléképítmények felsorolása”**

**3. számú táblázat: az egyes beépítési karakterekben elhelyezkedő melléképületek, illetve melléképítmények felsorolása**

Elhelyezhető melléképületek, melléképítmények		1. Polgár- városi	2. Szabályo- s kertés	3. Hegyoldali kertés	4. Présháza s átalakuló	5. Telepszer- ű	6. Egyedi
Melléképületek	Jármútároló önállóan			X			Adottságtól függően
	Kiskereskedelmi üzlet			X	X		
	Árusító pavilon			X	X		
	Barkácsműhely				X		
	Kisipari műhely				X		
	Műterem				X		
	Háztartási tároló				X		
	Üvegház				X		
	Állattartó épület						
Melléképítmény	Terepszint alatti építmény	X	X	X	X		
	Közmű csatlakozási műtárgy	X	X	X	X		
	Közműpótló műtárgy						
	Hulladékártály-tároló legfeljebb 2,0 m belmagassággal	X	X	X	X		
	Kirakatszekrény legfeljebb 0,4 m-es mélységgel	X	X	X	X		
	Kerti építmény	X	X	X	X		
	Kerti víz- és fürdőmedence	X	X	X	X		
	Napkollektor	X	X	X	X		
	Kerti épített tűzrakóhely		X	X	X		

Elhelyezhető melléképületek, melléképítmények	1.Polgár- városi	2. Szabályo s kertés	3. Hegyoldali kertés	4. Présháza s átalakuló	5. Telepszer ű	6. Egyedi
Kerti lugas, kerti tető 20 m <sup>2</sup> -ig	X	X	X	X		
Háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem						
Állatkifutó				X		
Trágyatároló, komposztáló						
Siló, ömlesztett anyag, folyadék- és gáztartály						
Kerti szabadlépcső és lejtő	X	X	X	X		
Szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna		X		X		
Zászlótartó	X	X	X	X		

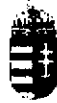


**1.2 A módosított szabályozási tervlapok (A jelen rendelet mellékletei)**

**1. számú melléklet a ...../2016.(.....) önkormányzati rendelethez:  
Átnézeti lap a szabályozási tervlapokhoz**







**KOMÁROM-ESZTERGOM MEGYEI KORMÁNYHIVATAL**

**Ügyszám:** KED/1/193-11/2016.  
**Hív. szám:** 803-44/2016.

**Tárgy:** Esztergom, Hegyvidék HÉSZ  
módosítása - végső véleményezési  
szakasz

**Romanek Etelka**  
polgármester  
Esztergom Város Önkormányzata

**2500 Esztergom**  
Széchenyi tér 1.

**Tisztelt Polgármester Asszony!**

Az Esztergom, Hegyvidék helyi építési szabályzatáról szóló 45/2008. (VI. 19.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) módosításával kapcsolatos, végső szakmai véleményezésre összeállított tervdokumentációt kérésére áttekintettem.

A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat véleményezésében az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997 évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 8. §-a, valamint a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.) 40. § (2) bekezdése a) pontja alapján veszek részt. A módosított településrendezési eszközökről az Eljr. 40. § (3) bekezdés szerint az alábbi végső szakmai véleményt adom.

**A tervezési munka előzményei:**

Az önkormányzat a KEM Körmányhivatal KEB/3/354-1/2015. számú törvényességi felhívásának eleget téve Esztergom Város Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2016. (I. 21.) számú határozatában a HÉSZ 1. és 2. számú mellékletének helyreállításáról, és Esztergom Város Önkormányzat Képviselő-testületének Városfejlesztési Bizottsága a 4/2016. (I.19.) VfB. határozatában a partnerségi egyeztetés szabályairól döntött.

Az Eljr. 38. § (2) bekezdései szerint az Önkormányzat kezdeményezte a véleményezési szakaszt. A szakmai véleményünket 2016. május 25-én kelt, KED/1/193-2/2016. számú levelünkben adtuk meg.

**Tervezési feladat:**

A fenti határozat értelmében a HÉSZ mellékletét képező szabályozási terv elfogadása.

**A közigazgatási területre hatályos településrendezési eszközök:**

- 563/2004. (XII. 9.) esztergomi öh. határozattal elfogadott település-szerkezeti terv,
- 45/2008. (VI. 19.) önk. rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat (HÉSZ).

Jelen szakmai véleményem alapja az VÁTERV95 Kft. (1012 Budapest, Logodi u. 50., Molnár Attila okl. építészmérnök TT-1/01-1040) által elkészített „Esztergom-Hegyvidék településrendezési eszközeinek módosítása, egyeztetési dokumentáció” megnevezésű, tervdokumentáció, valamint a 2016. szeptember 8-án érkezett kiegészítése.

A tervezési munkát a 266/2013. (VII.11.) Korm. rendeletben meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező végezte.

**Záró szakmai vélemény:**

Az Eljr. 40.§ (1) bekezdése alapján a polgármester, a véleményezési szakasz lezárását követően a településrendezési eszköz tervezetét, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi végső szakmai véleményezésre az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak.

Az Eljr. 40.§ (3) bekezdése értelmében záró szakmai vélemény akkor adható, ha az (1) bekezdés szerinti valamennyi dokumentum hiánytalanul megküldésre került.

**A végső szakmai véleményezésre megküldött iratanyag tartalma:**

- a véleményezési szakaszban beérkezett államigazgatási szervek véleményei;
- jóváhagyandó munkarészként Esztergom, Hegyvidék módosított helyi építési szabályzata;
- a településrendezési eszköz módosítását alátámasztó munkarész;
- az Eljr. 39. § (2) bekezdése szerinti döntés, Esztergom Város Önkormányzat Képviselő-testületének 304/2016. (VI. 23.) számú határozata a településrendezési eszközök módosítása során beérkezett államigazgatási szervek véleményének megismeréséről és elfogadásáról.
- az Eljr. 39. § (3) bekezdésében előírt közzétételéről szóló tájékoztató.

Egyeztető tárgyalás megtartására nem került sor. A megküldött dokumentáció átvizsgálása során megállapítottam, hogy két véleményező hatóság nem került megkeresésre és apró pontosítások szükségesek a rendlettervezet szövegében és a szabályozási tervlapon. Felhívásomra ezeket az Önkormányzat javította és 2016. szeptember 8-án elektronikus formában megküldte számomra.

---

Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály  
Építésügyi Osztály

Címe: 2800 Tatabánya, Bárdos László utca 2.

Tel.: (34) 515-158; fax: 515-109; e-mail: [epitesugy@komarom.gov.hu](mailto:epitesugy@komarom.gov.hu)

[www.kormanyhivatal.hu](http://www.kormanyhivatal.hu)

**Szakmai véleményem összefoglalása:**

Esztergom Város tárgyi HÉSZ módosítására irányuló **záró véleményem egyetértő, javasolom annak testületi jóváhagyását.**

**További teendők:**

Az Eljr. 43. §-a szabályozza a településrendezési eszköz **elfogadási és hatálybaléptetési szakaszát**, mely alapján legkorábban – egyszerűsített eljárás esetén – a településrendezési eszköz közlését követő 5. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon lép hatályba. Településrendezési eszköz közlése: a polgármester a településrendezési eszközt – az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt – a képviselő-testületi döntést követő 15 napon belül megküldi az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek, vagy az elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérését biztosítva 15 napon belül értesíti az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalt és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervet annak elérési lehetőségéről.

Az Eljr. 43. § (3) bekezdése szerint, amennyiben az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, **haladéktalanul kezdeményezi** a fővárosi és megyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos **törvényességi felüyeleti eljárás lefolytatását.**

Az Eljr. 43. § (4) bekezdése szerint a **polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz** Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti **nyilvánosságáról**: amennyiben ennek az információtechnológiai feltételei fennállnak, a településrendezési eszközöknek az önkormányzat honlapján való közzétételéről, valamint az egyes ingatlanokkal kapcsolatos településrendezési követelményekről adandó tájékoztatásról.

*A főépítész tevékenységéről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 7. § h) pontja* szerint az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal ellátja az Eljr. -ben meghatározott szakmai feladatokat.

**Az elfogadott településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet - digitális adathordozón, \*.pdf formátumban és papíralapon is kérem megküldeni részemre.**

Felhívom továbbá a figyelmet, hogy az *Építésügy Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról* szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés c) pontja alapján a településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és terv-mellékletet az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles a (2) bekezdés szerint a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni, illetve megküldeni.

A végső szakmai véleményezési szakaszban a nyilatkozatomat az Eljr. 40.§ (2) bekezdés a) pontja alapján adtam ki.

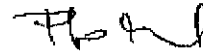
A kiadmányozási jog a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal kormány megbízottjának a kiadmányozás rendjéről szóló 6/2016. (III.1.) számú utasítása III. fejezetének n) bekezdés 2. 2.15. pontjában foglaltakon alapul.

**Tatabánya, 2016. szeptember 13.**

**Tisztelettel:**

**Dr. Kancz Csaba**

kormány megbízott nevében és megbízásából:



**Faragóné Godó Mária**  
megyei állami főépítész

