**INDOKLÁS**

**Kiskőrös Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 18/2015. (IX.10.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet tervezet**

**I. Általános indoklás**

A helyi önkormányzatoknak az Alaptörvényben és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendeletben rögzített alapjoga, hogy a jogszabályok keretei között önállóan határozzák meg közigazgatási területükre vonatkozóan településrendezési tevékenységüket, és felhatalmazást adnak a Képviselő-testületnek az építés helyi rendjét meghatározó építési szabályzat megállapítására.

Kiskőrös Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 18/2015. (IX.10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) és a Kiskőrös Város településképe védelmének helyi szabályairól szóló 18/2018. (XII.20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) összhangjának megteremtése céljából készült el a HÉSZ módosításáról szóló rendelet tervezet. A HÉSZ több olyan településképi követelményt tartalmaz, melyek átkerültek a Rendeletbe a jogszabályoknak való megfelelés miatt, ezért törlésre kerültek. Ilyen előírások a reklámokra, helyi értékvédelemre és településképre, építészeti arculatra vonatkozó követelmények, továbbá a villamosenergia-ellátás és elektronikus hírközlés, megújuló energiatermelő és egyéb technológiai létesítmények elhelyezésére, zöldfelületek kialakítására vonatkozó szabályok.

**II. Részletes indoklás**

A HÉSZ rendelet tervezet összesen 11 paragrafust tartalmaz, melyek módosítják a hatályos rendelet előírásait, és a szabályozási terv jelmagyarázatát. Ezek indoklása a következő:

**1. §-hoz**

A HÉSZ 19. § címe változik, mert törlésre került belőle a reklám szó, mert azok az előírások a Rendeletbe kerültek.

**2. §-hoz**

A HÉSZ 11. § (4) bekezdésében az elektromos berendezések környezetbe illesztéssel való elhelyezése mondatrész törlésre került, mert az településképi követelmény.

**3. §-hoz**

A HÉSZ 25. § (11) bekezdésében a nagyvárosias lakóterületen a kerítések típusára és anyaghasználatára vonatkozó rész törlésre kerül, mert azok településképi követelmények.

**4. §-hoz**

A HÉSZ 26. § (27) bekezdésében a kisvárosias lakóterületen a kerítések anyaghasználatára és építészeti kialakítására vonatkozó rész törlésre kerül, mert azok településképi követelmények.

**5. §-hoz**

A HÉSZ 27. § (17) bekezdésében az Erdőtelki és Batthyány, valamint a Vadvirág utcákra vonatkozó településképi követelmények átkerültek a Rendeletbe, ezért törlésre kerülnek, kivéve az előkert méretére (10 m) vonatkozó mondatot, mely az Lke-2.1 övezethez tartozik.

**6. § - hoz**

(1) A HÉSZ 29. § (4) bekezdésének táblázata tartalmazza a Vt övezetek építési paramétereit, melyek közül a Vt-1.1 övezet építési telkein az épület legkisebb épületmagassága 6,0 m. Ezt a korlátozást több lakossági kérelem miatt megvizsgáltuk, és törlésre kerül a legkisebb épületmagasság.

(2) A HÉSZ 29. § (15) bekezdése módosításra kerül, mivel a 3. mondat a tetőhajlásszögre és tetőidomra vonatkozó településképi követelmény, törlése szükséges. Továbbá a 2. mondatban a foghíjbeépítés helyett a szomszédos épületek homlokzatmagassága fog szerepelni és nem 2 méternél, hanem 1 méter-nél nagyobb eltérés esetén kell a magasabbhoz illeszkedni.

(3) A HÉSZ 29. § (17) bekezdése azért módosul, mert a helyi területi védelemre vonatkozó (16) bekezdés törlésre kerül, így az előírásból is kikerül az a mondatrész, hogy „a (16) bekezdés által nem érintett esetekben”.

(4) A HÉSZ 29. §-a 4 db új bekezdéssel egészül ki, mert a Vt településközpont terület övezeteinek telkei több kialakult telekszerkezetű városközponti tömbben gyakran kisebb, mint az övezetben megengedett legkisebb kialakítható telekméret (pl. Vt-1.1 övezetben 1000m2). Ezért csak a telekhatár-rendezés esetében, amikor kedvezőbb méretű és alakú telkek létrehozása a cél, 30%-kal kisebb is lehet az új telekméret az övezetben meghatározott mérettől. Ez az eltérő előírás csak a helyi területi védelemmel érintett területeken érvényes. Ez az előírás kapcsolódik a településképi rendeletnek ezzel a 17. § (3) bekezdés előírásával:

*Telekalakítás során:*

1. *a telekosztás jellege, a jellemző telekszélesség a telekalakítási eljárások során lényegesen (telekhatár-rendezés szükséges) nem változtatható meg kivéve, ha a telekalakítás a korábban történetileg összetartozó vagy részben védett ingatlanrészek újraegyesítését szolgálja.*

Az új (33) bekezdés kapcsolódik a kialakult kisebb telkes Vt tömbökre. Ha olyan telken létesítenek több önálló rendeltetési egységet tartalmazó épületet, mely nem éri el a legkisebb telekméretet (pl. 1000 m2-t), akkor telekhányad szerint lehet a rendeltetési egységet meghatározni, 150 m2-enként lehet építeni egy önálló rendeltetést. Pl. 850 m2 nagyságú telken 6 önálló rendeletetés építhető. Így nem lesz zsúfolt beépítésű a városközponti terület, és a legkisebb 20% zöldfelületnek megfelelő egybefüggő parkosított kertrészt is ki lehet alakítani, nem csak parkoló terület lesz az udvarban.

Az új (34) bekezdés a Kölcsey utcai lakosok kérelmére került a tervezetbe, mely szerint az utcai homlokzatmagasság max. 5,5 m lehet a 7,5 m épületmagasságon belül.

**7. § - hoz**

A HÉSZ 34. § (15) bekezdésében a hétvégi házas területen a kerítések anyaghasználatára és építészeti kialakítására vonatkozó rész törlésre kerül, mert azok településképi követelmények.

**8. § - hoz**

A HÉSZ 50. § (10) bekezdésében a korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezeteiben a tetőhajlásszög szabályozás átkerült a Rendeletbe, mert településképi követelmény, ezért itt törlésre kerül.

**9. §-hoz**

A HÉSZ összes olyan paragrafusát és bekezdését tartalmazza, melyek hatályukat vesztik, mert településképi követelmények és átkerültek a Rendeletbe:

* HÉSZ 5. melléklete: Helyi védelem alatt álló ingatlanok, melyek a tevlapon már csak tájékoztató elemként jelennek meg.
* Értelmező-rendelkezések közül a kontyolt nyeregtető és sátortető, többszintes tetőtér
* Közterület alakításra vonatkozó előírások közül a rendezvények ideiglenes építményeinek elhelyezése
* Közterület-alakítási tervre vonatkozó előírások
* Transzformátorállomás elhelyezése
* Homlokzatra szerelt berendezések szabályozása
* Villamos-energia ellátás építményeinek elhelyezése
* Elektronikus hírközlés építményeinek elhelyezése
* Megújuló energia építményeinek elhelyezése
* Külterületi fasorok, védőerdősávok, erdősítés, fafajok telepítésére vonatkozó szabályok
* Mezőgazdasági és erdőterületen építészeti arculati előírások
* Fő rendeltetést kiszolgáló építmények, melléképületek elhelyezése
* Többszintes tetőterű épület szabályozása
* Tetőidom, tetőgerinc iránya, tetőhajlásszög szabályozása
* Homlokzatok színezése, tagolása, építészeti kialakítása
* Reklámokra vonatkozó előírások
* Zöldfelületek, fásítások településképi előírásai
* Telken belüli fák és cserjék távolságának szabályozása
* Építészeti örökség helyi védelme paragrafus
* Kulturális örökségvédelem, világörökségi és régészeti területekre vonatkozó paragrafus
* Lakóterületen helyi védett területen melléképület, melléképítmény elhelyezése
* Mélygarázs fölötti terület kialakítása
* Helyi értékvédelmi területen az utcai homlokzat szélessége
* Kisvárosias lakóterületen (Lk-1.1) épületszárny szabályozása
* Hétvégiházas területen homlokzatszélesség szabályozása

**10. §-hoz**

A HÉSZ mellékletét képező jelmagyarázat is módosul, mivel a helyi védett értékek átkerülnek a tájékoztató elemek közé.

**11. §-hoz**

A településrendezési eszköz elfogadásáról a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 43.§-a rendelkezik, mely alapján legkorábban –állami főépítészi eljárás esetén- a településrendezési eszköz közlését követő napon lép hatályba és a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.