

Előterjesztés

A 3701/1 hrsz-ú ingatlant érintő HÉSZ módosításról

1. előterjesztés száma: 148/2023.
2. előterjesztést készítő személy neve: Tusnady Zsolt
3. előterjesztést készítésében közreműködő személy neve: -
4. előterjesztés mellékleteinek felsorolása:
 - 1. melléklet – határozati javaslat
 - 2. melléklet – helyszínrajz
5. előterjesztést tárgyaló bizottságok felsorolása:
 - ☐ Gazdálkodási Bizottság
6. előterjesztés nyílt vagy zárt ülésen való tárgyalása: nyílt
7. előterjesztésről való döntés formája: egyszerű többség
8. előterjesztéshez felhasznált jogszabályok felsorolása: 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (a továbbiakban: Étv.); 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (a továbbiakban: OTÉK); 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről, Páty Község Önkormányzat Képviselő-testületének 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról (továbbiakban **HÉSZ**)
9. napirendi ponthoz meghívottak: Jandrasics Károly

Tisztelt Képviselő-testület!

A Páty belterület 3709/1 hrsz-ú ingatlan osztatlan közös tulajdonban van. A telken két épület található. Az egyik épület, a Gyöngyvirág utca és Hajnalka utca sarkán levő épület az ingatlan-nyilvántartásban mint gazdasági épület szerepel. A Hajnalka utcában található épületet és telekrészt Jandrasics Károly 2014-ben vásárolta meg. Ez a másik épület az ingatlan-nyilvántartásban nem szerepel. A megvásárlást követően Jandrasics Károly az épületet engedély nélkül kibővítette.

A 3709/1 hrsz-ú telek az 5/1999. önk. rendelet alapján lett belterületbe csatolva. A korábbi helyi építési szabályzat szerint a telek egy része volt kertvárosias lakóterület építési övezetben. Korábban ez a terület Lke-SZ-05 jelű építési övezetben volt. Az elő-, oldal és hátsókert méretei miatt a keskeny, szűk telkeken alig maradt építési hely.

A HÉSZ nyolcadik módosítása során a teljes Hajnalka utca, Kökény utca, Pintérhegyi utca és Gyöngyvirág utca által telektömb kertvárosias lakóterület építési övezetbe került. A területen új építési övezet lett kijelölve. Az Lke-SZ-19 építési övezetben a korábbihoz képest jelentősen csökkent az előkert és hátsókert mértéke. Az előkert mértéke 7 méterről 2 méterre, a hátsókert mértéke pedig 10 méterről 6 méterre csökkent. Az oldalkert mértéke 3 méter maradt.

A 3709/1 hrsz-ú telek saroktelek. Az utca felé előkert, a szomszédos telkek felé pedig az oldalkert előírásait kell betartani.

A 3709/1 hrsz-ú telek keskenyebb szélessége nem éri el a 16 métert, ezért ebben az esetben a HÉSZ 32. § (10) bekezdése alapján az előkert mérete a Hajnalka utca felőli oldalon további 2 méterrel csökkenthető.

"(10) Az előkert mérete az építési övezetben előírthoz képest 2 méterrel csökkenthető saroktelek hosszabbik oldala mentén, abban az esetben, ha a telek rövidebbik oldala nem éri el a 16,0 métert"

Ez azt jelenti, hogy a Hajnalka utca felé az előkert mérete 0 méterre lecsökkenthető. Ennek megfelelően a telket érintő szabályozási vonalig tarthat az építési hely. A megépült épület ezt a vonalat nem éri el.

A szomszédos 3708/1 és 3708/3 hrsz-ú telkek felőli telekhatártól az épület fala 1,00 méterre helyezkedik el. A teleknek ezen a részén az oldalkert előírásait (3 méter) kéne betartani.

Tulajdonos az épületre fennmaradási engedéllyel szeretné kapni. Fennmaradási engedélyt abban az esetben adhat ki az építésügyi hatóság, amennyiben a megépült épület megfelel a hatályos HÉSZ előírásainak. Erre jelen esetben nincs lehetőség, tekintettel arra, hogy az épület részben építési helyen kívül helyezkedik el.

A teljes övezet előírásait nem célszerű módosítani. Egyedi esetekben lehetőség van telken belül építési hely kijelölésére. Az építési hely kijelölése korlátozhatja a szomszédos telkek használatát, ezért ezt telepítési tanulmánytervben szükséges vizsgálni.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 69. § (1) bek. c) pont cc) alpontja alapján az HÉSZ módosítását úgynevezett rövid eljárással lehet lefolytatni.

Az építési hely kijelölése a szomszédok hozzájárulását is igényelheti, valamint későbbi telekalakításnak is akadálya lehet. Ennek megfelelően a telepítési tanulmányterv elfogadását követően az érintett telkek tulajdonosaival településrendezési szerződést kell kötni.

Dönteni szükséges arról, hogy a kért módosítást a képviselő-testület elvileg támogatja-e, vagy pedig elutasítja. Az elvi támogatás esetén intézkedni kell arról, hogy ingatlan résztulajdonosa saját költségén a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2. § 17. pontja szerinti telepítési tanulmánytervet elkészíttesse, valamint a vonatkozó településrendezési szerződés tervezete is elkészüljön.

Páty, 2023. augusztus 17.

Székely László
polgármester

1. melléklet a 148/2023. számú előterjesztéshez

HATÁROZATI JAVASLAT

Tárgy: A 3701/1 hrsz-ú ingatlant érintő HÉSZ módosításról

Páty Község Önkormányzata Képviselő testülete úgy dönt, hogy elvileg támogatja a Páty belterület 3709/1 hrsz-ú telekkel kapcsolatban a HÉSZ módosítását építési hely kijelölésével az adott ingatlanon.

A 3709/1 hrsz-ú telek résztulajdonosa, Jandrasics Károly saját költségén a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2. § 17. pontja szerinti telepítési tanulmánytervet elkészítteti.

Ezzel egy időben előkészítik az 1997 évi LXXVIII. törvény 30/A §-a szerinti Településrendezési Szerződés tervezetét is.

Felelős: Székely László polgármester
Tusnády Zsolt települési főépítész
Dr. Jancsár György ügyvéd

Határidő: folyamatos

ADATOK:	
Övezet:	Lee-Sz-19
Teljes terület:	3708/1
Beépítési mód:	1077 m ² szabványos üllő
Beépítettség:	20 %, azaz 216,4 m ² 14,65 %, azaz 157,82 m ² (57,77+100,05)
Tervezett beépítettség:	60 %, azaz 646,74 m ² 73,6 %, azaz 846,74 m ² (57,77+100,05)
Min. zöldfelület:	4,22 m
Törz. zöldfelület:	4,22 m
Max. építménysűrűség:	74,23+17,70= 91,93 m ²
Megj. építménysűrűség:	
Épület hasznos alapterület:	
Élműrt:	2,15 m
Oldalsó:	2,50 m
Hátsó:	1,00 m
Rendeltetés:	lakóépület
+0,00 = +253 mBf	

É



3552

3553

3555

3651/1

3655/1

3656/1

3657/2

3657/3

megj. közutkapcsolat

megj. telekhatár

megj. épület

megj. garázslásági

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

3552

3553

3555

3651/1

3655/1

3656/1

3657/2

3657/3

megj. közutkapcsolat

megj. telekhatár

megj. épület

megj. garázslásági

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

3552

3553

3555

3651/1

3655/1

3656/1

3657/2

3657/3

megj. közutkapcsolat

megj. telekhatár

megj. épület

megj. garázslásági

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

3552

3553

3555

3651/1

3655/1

3656/1

3657/2

3657/3

megj. közutkapcsolat

megj. telekhatár

megj. épület

megj. garázslásági

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

3552

3553

3555

3651/1

3655/1

3656/1

3657/2

3657/3

megj. közutkapcsolat

megj. telekhatár

megj. épület

megj. garázslásági

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

3552

3553

3555

3651/1

3655/1

3656/1

3657/2

3657/3

megj. közutkapcsolat

megj. telekhatár

megj. épület

megj. garázslásági

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

megj. épület

3552

3553

3555

3651/1

3655/1

3656/1

3657/2

3657/3

megj. közutkapcsolat

megj. telekhatár

megj. épület

megj. garázslásági

megj. épület</

