

Előterjesztés

Hegedűs Ádám kérelméről

1. előterjesztés száma: 64/2023.
2. előterjesztést készítő személy neve: Tusnady Zsolt
3. előterjesztést készítésében közreműködő személy neve: -
4. előterjesztés mellékleteinek felsorolása:
 - 1. melléklet – határozati javaslat
 - 2. mellékelt - I/2455-1/2023 iktatószámú beadvány
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: Hegedűs Ádám

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottság!

Hegedűs Ádám I/2455-1/2023 iktatószámú beadványában kezdeményezi a 045/40-045/47 és 045/61-045/78 hrsz-ú számú földrészletekre vonatkozó helyi építési szabályzat módosítását.

A terület a Körtés terület egy része. A 26 db ingatlan összterülete 9 ha 2251 m². Ebből egy ingatlan út - 1506 m². A többi ingatlan szántó művelési ágban van, kisebb része 6. minőségi, nagyobb része 7. minőségi osztályban van.

Kérelmezőnek a 045/43 hrsz-ú ingatlanban van résztulajdona. A kérelemhez a többi tulajdonos hozzájárulását nem csatolta.

A terület bebokrosodott, befásult terület, azon a tulajdonosok szántóföldi mezőgazdasági tevékenységet nem folytatnak.

A Településszerkezeti Tervben szereplő területfelhasználás korábban kijelölt célokat rögzített. Az építési jogot nem keletkeztet. Az itt kijelölt területfelhasználásokat az Önkormányzat áthelyezheti a település más részére. Ehhez, az áthelyezést megelőzően a 76/2009. (IV.08.) Korm. rendelet 1. § (1) bek. f) pontja szerinti "területcsere" területrendezési hatósági eljárást kell lefolytatni. A hatósági engedéllyel lehetséges a településszerkezeti tervet módosítani.

A 045/40-47 és 045/61-045/78 hrsz-ú ingatlanok esetében a terület 2/3-a érintett. A hatósági engedély birtokában további döntés ennek felhasználásával kapcsolatban nem született.

Tizenhat ingatlan területe kisebb mint 1500 m². Ezek az ingatlanok az OTÉK 29. § (3) bek. 2. pontja alapján se helyezhető el épület. Hat telek területe (hrsz 045/40 - 045/45) haladja meg 6000 m².

A Má-2 általános mezőgazdasági terület övezetben a beépíthetőség felében megengedett lakórendeltetés kialakítása is. Az OTÉK szántó művelési ág esetében 6000 m² feletti telekterület esetében engedi meg részlegesen a lakórendeltetés kialakítását.

Ezzel kapcsolatban az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 19. § (2) bek. előírásait is be kell tartani, különös tekintettel a d) pont előírásaira.

"(2) Beépítésre nem szánt területen új építményt építeni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, rendeltetését vagy használati módját megváltoztatni csak akkor szabad, ha az

a) a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,

b) közérdeket nem sért, különösen

ba) nem érinti károsan a környezet természeti, táji és építészeti értékei védelmének érdekeit,

bb) nem veszélyezteti a talaj- és a vízgazdálkodást,

bc) nem befolyásolja hátrányosan a terület rendeltetésszerű felhasználását,

bd) a megfelelő megközelítés biztosított, illetőleg biztosítható, továbbá

c) építmények csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszik igénybe, és biztosított, hogy az építmények a telek területe nélkül nem idegeníthetők el, illetve

d) a korábbi gazdálkodó otthlakását biztosító második lakóépület céljára szolgál, és amennyiben biztosított a gazdálkodás folytatása, valamint azt a gazdaság meglévő építményeinek közvetlen közelében építik fel.

e) helyhez kötött, továbbá a környezetével szemben támasztott különleges védelmi igény miatt, illetőleg a környezetére kifejtett hatása miatt beépítésre szánt területen nem helyezhető el,

f) közösségi építmény vagy köztárgy,

g) összehangolt védelmi tevékenység, illetve tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén nemzetbiztonsági célt szolgál."

Ingatlan övezeti besorolása HÉSZ módosításnak minősül, tekintettel arra, hogy módosítani kell a HÉSZ mellékletét a szabályozási tervlapot. A HÉSZ módosítása csak törvényileg előírt egyeztetési eljárás lefolytatását követően lehetséges.

A törvényi értelmezések szigorodása miatt a véleményezők minden olyan átminősítést, ami alapján újabb lakóépületek építhetők új lakóterület kijelöléseként értelmeznek.

Az építésre vonatkozó törvények felülvizsgálata és módosítása folyamatban van. Ezek elfogadásáig a meglévő és kialakult állapothoz képest jelentős többletjogokat biztosító HÉSZ módosítást nem kívánunk támogatni.

Páty, 2023. március 16.



Székely László
polgármester

1. melléklet a 64/2023. számú előterjesztéshez

HATÁROZATI JAVASLAT

Tárgy: Hegedűs Ádám kérelméről

Páty Község Önkormányzata Képviselő testülete úgy dönt, hogy a Páty külterület 045/40-045/47 és 045/61 - 045/78 hrsz-ú földrészletekkel kapcsolatban Hegedűs Ádám I/2455-1/2023 iktatószámú kérelmében kezdeményezett övezeti módosítást nem támogatja.

Felelős: Székely László polgármester
Tusnády Zsolt települési főépítész

2023. márc. 11.

1878

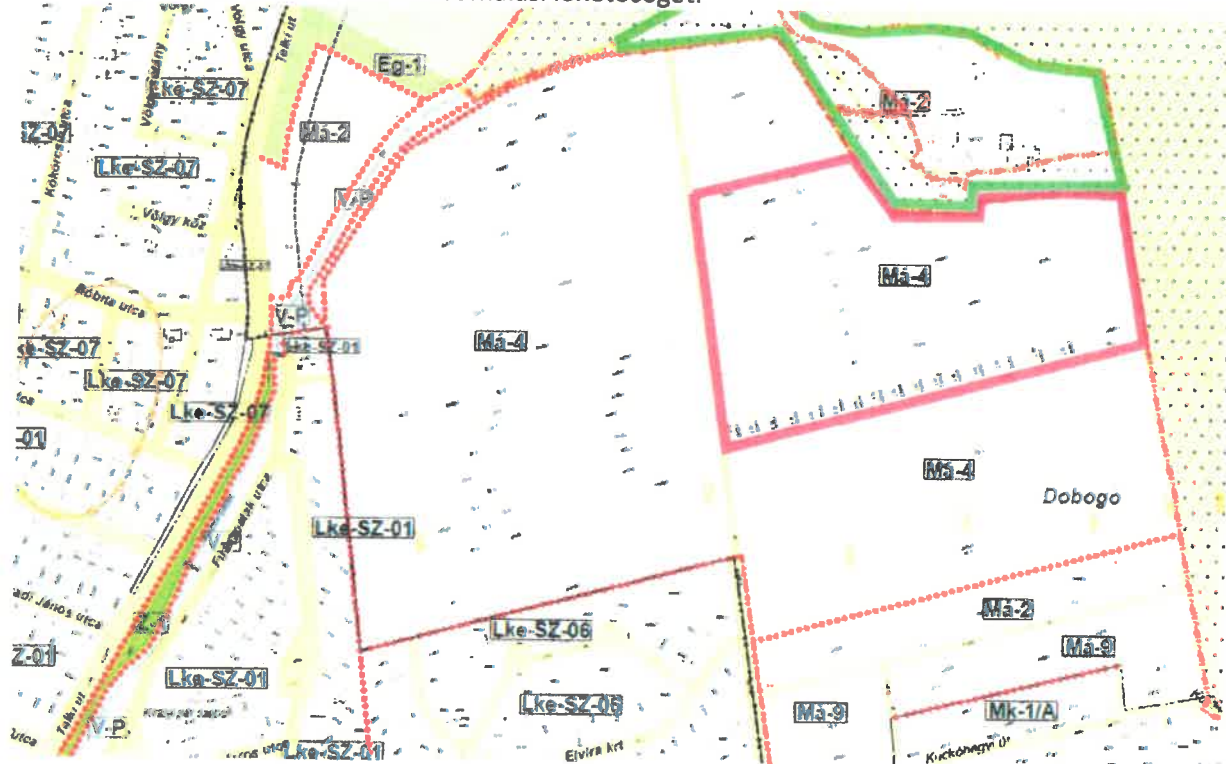
Tóth
T. Zs.
1/2455-1/2023

Tisztelt Székely László Polgármester Úr!

A múlt hét csütörtökön szóban előterjesztett javaslatom foglalom össze írásban a Körtés HRSZ 45/40 – 45/47 valamint a 45/61 – 45/78 telkekből álló összefüggő tömböt illetően. (lila határvonallal jelölve) A terület jelenleg MA-04. Közvetlen határos az MA-02 besorolású Rókalyukkal (zöld kijelölés), és a Szeder utcán az alatta elterülő Körtés-3 (Friedmann Alex) fejlesztési területtel.

A terület a hatályos Településszerkezeti Tervben a terület kertvárosias lakóövezet területfelhasználási egységbe lett sorolva a terület, a település egyik fontos fejlesztési területeként. Ezt a jogot a képviselő testület más területre kívánja áthelyezni, ezzel a terület beragad a jelenlegi állapotában. Fontos megjegyezni, hogy a terület minden egyes telke kisebb mint az MA-04 szerint kialakítható legkisebb telek terület, és semmilyen építmény nem helyezhető el. Termő föld értéke aránylag gyenge 6.-7. osztályú.

Javaslatom, hogy a terület MA-04-ből kerüljön át MA-02-be telekalakítás nélkül. Ezzel logikailag jobban illeszkedne a határos rókalyuk MA-02-höz és a Körtés 3 jövőbeni fejlesztéshez. A telkek alakja nem változna, művelési ág váltás nem lenne szükséges, ezért optikailag megmaradna jelenlegi állapot, ugyanakkor a tulajdonosok is kapnának valamit cserébe azért, hogy elvesztik a jövőbeni kertvárosias lakóövezet területfelhasználási lehetőséget.



Ez a lépés az alábbi előnyökkel járna:

- A tulajdonosoknak megmarad a lehetőség, hogy valamilyen módon hasznosítsák a területüket, még ha ez messze is áll a kertvárosias lakóövezettől, mégis egy kompromisszum lehetőség amibe mindenki belenyugodhat.
- A terület felosztás, használata így nem változna azonnal, így nem látszana a változás, nem borzolná a kedélyeket, nem lenne telekalakítás, és már meglevő HÉSZ kategóriáról van szó, így a képviselő testület saját hatáskörben meghozhatja a döntést
- A közmű kiépítésig továbbra sem lehet építeni a területre, így ez a témakör a Körtés 3 tényleges kiépüléséig és közművesítésig nem jelentkezne

A Jelenlegi HÉSZ-ben az alábbi szabályozás található az MA-02 és MA-04 területekre:

(4) Má-2 jelű övezet:

- a) Legkisebb alakítható telekterület: 6000m².
- b) Beépíthetőség: legfeljebb 3%.
- c) A telkeken gazdasági és lakóépület helyezhető el, úgy, hogy a lakóépület a beépítettség felét nem haladhatja meg. Az épületek épületmagassága legfeljebb 6 m lehet. Az épület legmagasabb pontja 12 méter lehet.
- d) Az övezet területein magánút legalább 10 m szélességben, zsákutcás kialakítás esetén legalább 12 m szélességben alakítható.
- e) Az övezet 0109/12 - 0109/44 helyrajzi számú és a 07/15 - 07/34 helyrajzi számú területein szennyvízelvezetésére és kezelésére önálló környezetbarát zárt, III. tisztítási fokozatú szennyvíz-tisztító rendszer elhelyezhető, gazdasági épületek használatba vételének feltétele az érintett területek teljes közműellátása.

(6) Má-4 jelű övezet

- a) Legkisebb alakítható telekterület: 50.000 m²
- b) 200.000m² nagyobb területnagyságú földrészlet 0,2 % beépítettséggel beépíthető, a művelési ágnak megfelelő gazdasági épülettel.
- c) Épületmagasság: legfeljebb 5,0 m

köszönettel,
Hegedűs Ádám
30/480-2370
adam.hegedus.001@gmail.com