
SZÁKSZEND KÖZSÉG

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

A Petőfi Sándor utca 1/a szám alatti telek beépítése kapcsán

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

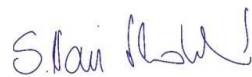
*(A 314/2012. (IX. 8.) Korm. rendelet a 42/A. § szerinti állami főépítési eljáráshoz kapcsolódó
partnerségi véleményezéshez)*

2020. december

Készült Szakszend Község Önkormányzat megbízásában

Polgármester: Papp Attila Csaba

Megbízott főépítész: S. Vasi Ildikó



Tervező: Szilágyi Csilla okl. településnévről TT-01-6710



2020. november

Tartalomjegyzék

Előzmények és a módosítás indoka.....	2
Jóváhagyandó munkarész.....	4

Melléklet: Csolnok Község Önkormányzatának határozata a tervezés megindításáról

Települési főépítész nyilatkozata

Előzmények és a módosítás indoka

Az Önkormányzat igyekszik a község lakossága érdekeit szolgálóan alakítani a helyi építési szabályzatot, szükség esetén módosítani. Ezért a településen a lakóingatlanok hasznosulását elősegítően a területtulajdonosi elvárásnak megfelelően Szakszend Község Polgármestere a 21/2020. (XI. 20.) határozatában döntést hozott a helyi építési szabályzat módosításának lehetőségéről.

Ezzel együtt megbízta a települési főépítészt az eljárási folyamat előkészítésére, illetve a módosítási feladat elvégzésére. A főépítész feljegyzést készített a munka tartalmi vonatkozását illetően, mely a dokumentáció mellékletei között szerepel.

A hatályos településrendezési eszközök között az építési szabályokról rendelkezik a 10/2002. (VII. 22.) számú önkormányzati rendelettel megállapított és azóta többször módosított Szakszend Község Helyi Építési Szabályzata (továbbiakban: HÉSZ).

A HÉSZ módosítási jellege lehetővé teszi a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42/A. § szerinti állami főépítési eljárás keretében legyen lefolytatva, mivel a módosítás az építési hely szabályzatban kiegészítő meghatározást ad a meglévő kialakult fekvőtelkek beépíthetőségére a hátsókertjének méretezésére.

Jelen dokumentáció a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 21. pontja szerinti partnerségi véleményezésre bocsátott anyagot tartalmazza.

A módosítás indoka:

A helyi építési szabályzat az építési hely meghatározásánál nem tér ki a kialakult már beépült „fekvő telkek” újra beépítésének, vagy bővíthetőségének lehetőségére. A fekvő telkek telekszélessége és mélysége eltér a szokásos telekalakzattól. A telkek mélysége (közterületre merőleges mérete) kicsi, megfelel a szokásos telekosztás szélességének, míg a közterülettel párhuzamos oldala a hosszabb. Ilyen telkek a Petőfi Sándor utcában egy esetben található, valamint az egész faluban összesen további 3 telek hasonló adottságú a Móra Ferenc utcában

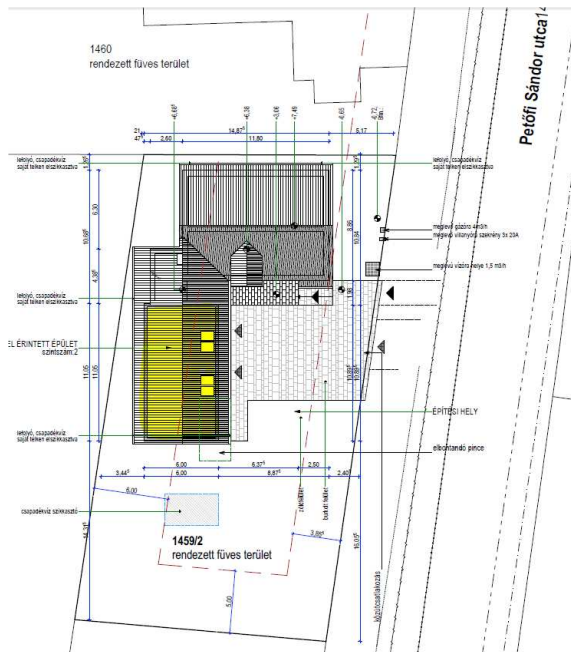


A kialakult és már beépítéssel rendelkező telkek a ki nem használt beépíthetőség mértékéig, ha bővíteni szeretnék az épületet akkor nagyon korlátozottak a lehetőségeik, hiszen többnyire a már meglévő beépítés sem tartja meg az elvart - szabályzat szerinti 6,0 méteres - hátsókerti méretet.

Nem is lehetséges a telek alakja miatt. Ezért ezeket amennyiben a környezetükre nincsen korlátozó hatással javasolt a hátsókert méretét a kialakult mérték figyelembevételével meghatározni.

Petőfi Sándor u. 1459/2 hrsz. Móra F. utca 1325; 1327; 1320/2 hrsz.-ú telkek

Ez azt eredményezi, hogy a meglévő épületek bővíthetők olyan hátsókerti méret megtartásával, mely a meglévő beépítés esetében biztosított. Ha a hátsókert kialakult mérete 1-2 méter, akkor ilyen hátsókert megtartásával is lehet az épületet bővíteni a hátsó telekhatárral párhuzamosan.

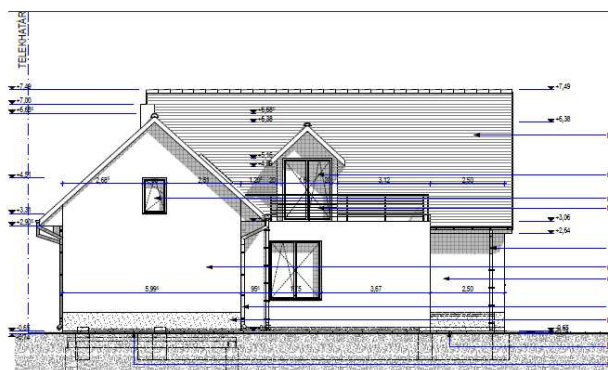


A bemutatott beépítés lehetőségét adja meg a helyi építési szabályzat fentiekben ismertetett módon való kiegészítése. Ez a bővítés egyébként még 2008-ban építési engedélyt kapott, csak lejárt az építési engedély, s ezt szeretnék a tulajdonosok felfrissíteni. A bővítés gépkocsitárolót és egyéb tárolóhelyiséget foglal magába. Ha a helyszínrajzon ábrázolt jelenlegi előírás szerinti építési helyen belül építenének egy külön álló melléképületet, akkor a telek kertjének használata ellehetetlenülne.

(az épület tervezője: Süveg Ádám építész)

A 2008 évi engedélyezési terv részlete.

A kert felé néző homlokzat, az épületbővítés бүтүjének látványa háttérben a lakóház homlokzatával.



Jóváhagyandó munkarész

Szákszend Község Polgármestere
.../2020. (... ..) önkormányzati rendelet-tervezete
Szákszend Helyi Építési Szabályzatáról szóló
6/2009.(V. 12.) önkormányzati rendelet módosításáról

Szákszend Község Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendeletre figyelemmel a Katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében, veszélyhelyzet idejére biztosított feladat- és hatáskörömben eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 42/A. § (2) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörben eljáró állami főépítész, továbbá Szákszend Község Önkormányzat Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 5/2017- (III. 22.) számú önkormányzati rendeletében megjelöltek véleményének kikérésével a következőket rendelem el:

1. § Szákszend Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 10/2002. (VII. 22.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) **3. § (3)** bekezdése a következő meghatározást tartalmazza:

„Fekvő telek: az építési hely meghatározása szempontjából olyan telek, melynek az utcára merőleges telekhatára legfeljebb 20 méter, vagy annál kisebb, és amelynek közterület felőli telekhossza meghaladja annak 1,5-szeresét. Kivétel a saroktelek.”

2. § (1) A Rendelet 7. § (7) bekezdés felvezető szövegének a második mondata helyébe a következő kerül:

„A lakótelek hátsókertje és a hármas-tagolású (lakó-, gazdasági-, házikerti-udvar) telek esetében a házikerti-udvarrésze legalább 6,0 m kell legyen, a fekvő telek kivételével.”

(2) A Rendelet 7. § (7) bekezdés c) pontja az alábbiakkal kiegészül:

„c) A fekvő telek hátsókertjének legkisebb mérete meglévő kialakult beépítés esetén a kialakult állapothoz igazodó lehet, a telek újra beépítése esetén legalább 3,0 m legyen.”

3. § Jelen rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

.....
Papp Attila Csaba
Szákszend Község polgármestere

.....
Szákszend Község jegyzője

Záradék:

A rendelet 2020. én kihirdetésre került.

.....
Szákszend Község jegyzője

Melléletek

1. melléklet: Polgármesteri határozat

A 478/2020. (XI.3.) Korm. rendelettel az élet- és vagyónbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése úgy rendelkezik, hogy veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja.

Szákszend Község Polgármesterének 21/2020. (XI.20.) határozata

a helyi építési szabályzat módosítása iránti kérelem támogatásáról

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében, veszélyhelyzet idejére biztosított feladat- és hatáskörömben eljárva a következő határozatot hozom:

1. 2856 Szákszend, Petőfi Sándor utca 1/a. szám alatti lakos kérelmét a Helyi Építési Szabályzat módosításával kapcsolatosan támogatom.
2. A kérelemben foglaltak érdekében Szákszend község Önkormányzata módosítani kívánja a Helyi Építési szabályzatát, s vele összefüggésben szükség szerint a Szabályozási Tervét.
3. A módosítás célja, hogy a fekvő telkek esetében ne legyen érvényes az a rendelkezés, hogy a hátsókertnek legalább 6,0 m-nek kell lennie.
4. A módosítást főépítési eljárás keretében kívánjuk lefolytatni.
5. A módosítási eljárás idejére, mintegy 2 hónapra az Önkormányzat megbízza S.Vasi Ildikó okl. építészt a települési főépítési feladatok ellátásával.
6. A módosítással összefüggésben felmerülő tervezői költségek a módosítást igénylőt terhelik.

Határidő: a határozat kihirdetésére: azonnal
Felelős: a határozat kihirdetéséért: Dr. File Beáta jegyző

Szákszend, 2020. november 20.



Papp Attila Csaba
polgármester

2. melléklet: Főépítési feljegyzés

SZÁKSZEND KÖZSÉG MEGBÍZOTT FŐÉPÍTÉSZE NEK FELJEGYZÉSE

Szákszend Község **Petőfi Sándor u. 1/a. szám alatti telken álló lakóház bővítése** kapcsán szükséges Helyi Építési Szabályzat módosításához

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 9) kormányrendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 3/A. § (2) bekezdés és az 5. § (3) bekezdése lehetőséget biztosít arra, hogy a településrendezési eszköz készítése, módosítása során a megalapozó vizsgálat Kormányrendelet 1. mellékletében szereplő tartalmi elemek redukálhatók, és a megalapozó vizsgálat részletezettségét főépítési hatáskörben eldöntve írásban határozza meg.

Szákszend Község Polgármestere a 21/2020. (XI. 20.) határozata alapján Szákszend Község megbízott főépítészeként az alábbi főépítési nyilatkozatot teszem:

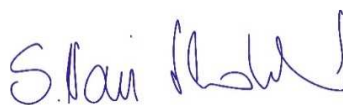
Szákszend Község Polgármestere döntött lakossági kérésre, hogy a Petőfi S. utca 1/a. szám alatti lakos kérésére a helyi építési szabályzatban a „fekvő telkek esetére” az általános helyzetű telkekre vonatkozó hátsókerthi előírástól eltérő előírás vonatkozzon. Ennek érdekében a helyi építési szabályzat módosítása megtörténhet.

A helyi építési szabályzat módosításával összefüggésben

- A Korm. rendelet 1. mellékletében meghatározott „megalapozó vizsgálat tartalmi követelményei” helyzetfeltáró munkarészek csak a módosítással összefüggésben szükségesek. Szakági vonatkozásban alátámasztó munkarész nem szükséges az alábbiak miatt:
Közlekedés: mivel a módosítás a közlekedési hálózatot nem érinti,
Tájrendezés, környezetvédelem: a módosítás jellegéből fakadóan tájrendezést és környezetvédelmet nem befolyásol,
Vízi-, és energia közművek: a közüzemi hálózatot nem érint a módosítás
Hírközlés: a módosítás nem változtatja meg a hírközlési hálózati rendszert,
Örökségvédelem: a változás nem érinti az örökségvédelem elemeit.
- A településrendezési eszközök módosításának jellege miatt a Korm. rendelet 32. § (6a) bekezdés c) pontjában foglaltakra tekintettel állami főépítési eljárással folytatható le a módosítás, hiszen „a helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik”, vagyis az építési helyet meghatározó előírás módosítása érdekében.
- A településrendezési eszközök közül módosítást igényel a helyi építési szabályzat.
- Területhasználati változás nem jön létre, nem keletkezik újabb beépítésre szánt terület.
- Egyik építési övezet paraméterében sem következik be változás.

Szákszend Község önkormányzati főépítésze a helyi építési szabályzat módosítás során szükséges munkarészek tartalmát, valamint a tervezési feladatot tervezési cél figyelembevételével határozta meg.

Szákszend, 2020. november 27.



.....

S.Vasi Ildikó

Szákszend Önkormányzat megbízott főépítésze