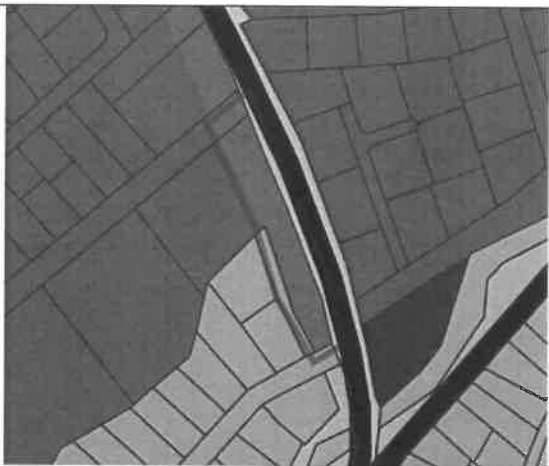





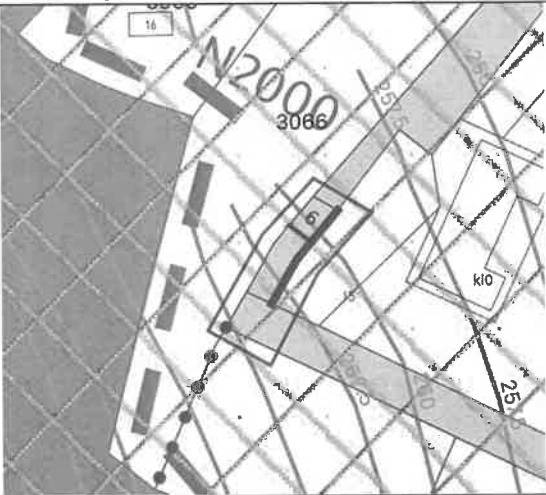


91.

# HÉSZ módosítás tervezete I. .2022. június 29.

## A) A szabályozási tervet érintő módosítások

1.	Budai út erdősáv megszüntetése hrs: 3372	
2.		
3.	hatályos szerkezeti terv	szerkezeti terv javaslat
4.		
5.	hatályos szabályozási terv	szabályozási terv javaslat
6.		
7.	az ortofotó részlete	az alaptérkép részlete

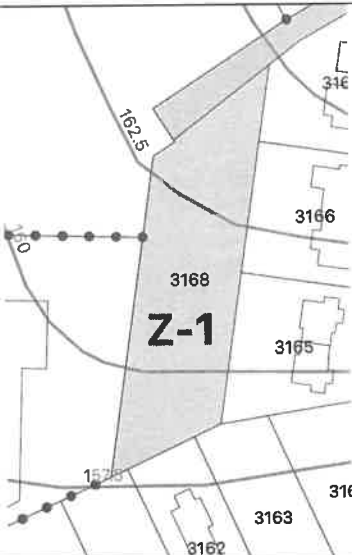

A változtatás a 2019. 01. 05-én aláírt településrendezési szerződésben vállalt módosítás. A telektulajdonosok a 3 millió forint háttérfejlesztési hozzájárulást befizették. A 2021-ben zárult módosításból jogszabály értelmezési konfliktus miatt ki kellett vennünk, jelen módosítás esetében nem áll a fenn a korábbi konfliktus helyzet.

8.	Útszabályozás megszüntetése hrs: 093/17	
9.		
10.	hatályos szabályozási terv	szabályozási terv javaslat
11.		
12.	az ortofotó részlete	az alaptérkép részlete

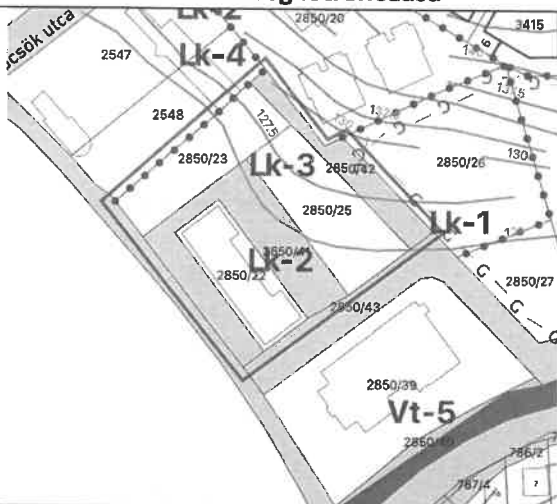


**A korábban tervezett út-összekötés, lejegyzés - melyhez a szabályozási vonal szükséges volt - okafogyottá vált. A hatályos földhivatali állapot, tulajdonviszony marad fenn, nincs szükség a szabályozásra (szabályozási vonalra)**

13.	Útszabályozás hrs.: 040	
14.		
15.	hatályos szabályozási terv	
16.		
17.	szabályozási terv javaslat	
18.		
19.	az ortofotó részlete	
20.		
21.	a változási vázrajz részlete	

**Vázrajz készült a gyalogút valóságos helyzetéről mely alapján a tulajdonos és az önkormányzat közötti megállapodás szerint a telekhatár rendezés végrehajtható lesz. Ehhez azonban szabályozási vonallal meg kell határozni a közterület (gyalogút) és a magántelek közötti határvonalat (a vázrajzzal azonosan)**

22.	Zöldterület szabályozása hrszt: 3168				
23.					
24.	hatályos szabályozási terv				szabályozási terv javaslat
25.	Övezeti jel	A beépítettség leg-nagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság legnagyobb mértéke (m)	A zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Az elhelyezhető rendeltetési módok
26.	Z-1	3	4,5	75	OTÉK szerint
27.	hatályos szabályozási előírások				
28.	Z-5	3	4,5	60	OTÉK szerint
29.	javasolt szabályozási előírások				
30.					
31.	az ortofotó részlete				

**A tervezett játszótér kialakításához a zöldfelületi előírás 75 %-ról 60 %-ra való csökkentése szükséges. Ezzel az övezeti jel is változik, mert csak ezen a zöldterületen csökkentjük a zöldfelületi minimumot, a többi hasonló jelű zöldterület előírásai nem változnak.**

32.	<b>Telekalakítás lehetőség létrehozása</b>	
33.		
34.	<b>hatályos szabályozási terv</b>	<b>szabályozási terv javaslat</b>
35.		
36.	<b>az ortofotó részlete</b>	<b>az alaptérkép részlete</b>

**A 2850/23 és 2850/25 önkormányzati tulajdonú építési telkek és a 2850/41, 2850/42 közterületek újraszabályozása szükséges a területgazdálkodási racionalitás érdekében.**

B)

*Az alábbi módosításokat a 2021 évi eljárás során a Képviselő testület elfogadta. Azonban a jóváhagyott módosításba nem lehetett belefoglalni, mert azok a partnerségi egyeztetés során érkeztek, nem szerepeltek a véleményezési dokumentációban. A jelen módosításban pótoljuk ezeket.*

1.	Hatályos HÉSZ szövege	Tervezett új vagy módosított szöveg
2.		A R. 25. §-a következő (12), (13) bekezdéssel egészül ki: „(12) Vízgépészeti berendezés kizárólag építési helyen belül, terepszint alatt vagy az elsődleges rendeltetésű épületen belül helyezhető el. (13) Zajt keltő műtárgyat kizárólag akusztikai számítással méretezett zajvédelmi létesítménnyel takartan lehet létesíteni.”
3.	(11) Közforgalom előtt megnyitott magánutat kizárólag a közutakra vonatkozó előírások szerint lehet kialakítani.	A R. 30. § (11) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: „(11) Magánút a) legfeljebb két telek kiszolgálása céljából legalább 4,5 széles, b) két teleknél több ingatlan kiszolgálása céljából legalább 6 méter széles lehet.”
4.		A R. 30. § a következő (17) bekezdéssel egészül ki: „(17) A 078/61 magánút és a 078/26 ingatlan között létesíthető magánutat az északról határos ingatlanoktól kerítéssel elválasztani nem szabad a gazdasági forgalom zavartalansága érdekében.”
5.		A R. 33. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki: „(5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében a telek beépített oldalától legfeljebb 1 méterre lehet helyezni az épületet”
6.		A R. 38. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki: „(7) Az épületmagasság megállapítása során a lejtő felé néző homlokzatfelület magassága legfeljebb két méterrel haladhatja az övezetben, építési övezetben, előírt legnagyobb épületmagasság értékét.”
7.		A R. 55. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki: „(3) Má-1 övezetben 6000 m <sup>2</sup> -nél kisebb telken a megengedett legnagyobb beépítettség 6%, melynek 50%-án kizárólag nyitott, fedett, legfeljebb egy oldalán fallal zárt szín építhető.”

C)

*Az alábbi módosítások a 2021. évi módosítás óta eltelt időszakban váltak szükségessé, amikor a hatósági munka során a HÉSZ előírásai között vagy a HÉSZ előírása és az épületek megvalósítási folyamata között (főépítési konzultációk, településképi véleményezések, településképi bejelentések, egyszerű bejelentések, építési engedélyezések, fennmaradási engedélyezések) tapasztaltunk rendezést (módosítást, kiegészítést) kívánó helyzeteket.*

1.	hatályos szabályozási előírás	szabályozási előírás javaslata
2.	3. § (8) Terepmetszet A terepmetszet a terep esésvonala irányában van felvéve. ....	A R. 3. § (8) bekezdés első mondata helyébe a következő rendelkezés lép: „A terepmetszetek az épület homlokzatsíkjaiban vannak felvéve.”
3.	<b>Definiálás szükséges, ezért kell új előírás</b>	A R. 3. §-a a következő (9) bekezdéssel egészül ki: „(9) Nyárikonyha A főépítménnyel szemben lévő oldalhatáron álló meglévő, gazdasági funkciójú épület.”
4.	<b>Definiálás szükséges, ezért kell új előírás</b>	A R. 3. §-a a következő (10) bekezdéssel egészül ki: „(10) E rendeletben a gépkocsi behajtó és a gépkocsi beálló azonos fogalmak.”
5.	3. § (6) Szintterületi mutató Egyes telekre vonatkozó viszonyszám, mely a telken létesített összes szintterület és a telek területének hányadosa százalékban kifejezve. A szintterületi mutató számítása során nem kell figyelembe venni az épület 1,90 m-nél kisebb szabad belmagasságú területeit és az 1,90 méteres belmagasságon kívül eső épületszerkezetek területét.	<b>Hatályát veszti a rendelkezés, mert az OTÉK határozza meg a szintterületi mutatót.</b>
6.	9. § (1) b) támfal tetejére épített kerítés, mellvéd legfeljebb 1,0 méter magas, nem tömör kialakítású lehet.	A R. 9. § (1) b) pont helyébe a következő rendelkezés lép: „b) támfal vagy terepemelkedő tetejére épített kerítés, mellvéd legfeljebb 1,0 méter magas lehet, ha a támfal vagy terepemelkedő együttes mérete több mint 2,0 m.”
7.	10. § (3) e) Az épület körül kizárólag a körüljárhatóság biztosítása céljából, legfeljebb 1 méter távolságban - ha az eredeti terep lejtése szükségessé teszi - feltöltés járda számára legfeljebb 0,6 m feltöltéssel kialakítható	A R. 10. § (3) e) pont helyébe a következő rendelkezés lép: „e) Az épület körül kizárólag a körüljárhatóság biztosítása céljából, legfeljebb 1 méter távolságban - ha az eredeti terep lejtése szükségessé teszi – legfeljebb 0,6 méteres feltöltés kialakítható.”
8.	10. § (3) j) A járda, tereplépcső, épület elhelyezése során alkalmazott feltöltés mennyisége a földtömeg egyen-súly számítás	A R. 10. § (3) j) pont helyébe a következő rendelkezés lép: „j) Az e) és f) pontoknak megfelelő esetben legalább akkora bevágást kell alkalmazni, mint, amekkora feltöltés.”

	eredményeként nem lehet nagyobb, mint a bevágás	
9.	10. § (3) i) E bekezdés tereprendezési korlátozásaitól – 10 %-os eredeti tereplejtés felett – 30 cm-rel el lehet térni.	A R. 10. § (3) i) pont helyébe a következő rendelkezés lép: „i) E bekezdés tereprendezési korlátozásaitól – a beépítés helyén mért - 10 %-os eredeti tereplejtés felett 30 cm-rel el lehet térni.”
10.	<b><i>Ez az előírás az olyan terepviszonyok mellett, mint amilyen a Deák utca déli oldalán van, lehetővé teszi az épület és a magasabban fekvő utca közötti bejáróhíd létesítését.</i></b>	A R. 12. § (1) bekezdése a következő f) ponttal egészül ki: „f) A közterülettől 20 %-nál jobban lejtő terep esetében, amennyiben az épület nem kerül 6 méternél távolabb a telek homlokvonalától, a telekhatár és az épület között bejárat, gépkocsi beálló, gépkocsi behajtó számára feltöltés, híd kialakítható, mely a közterület szintjénél nem lehet magasabban.”
11.	18. § (8) A patak partvonalától számított 6 méteren belül épület, parkolóhely nem létesíthető	A R. 18. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: „(8) A patak partvonalától számított 20 méteren belül épület, parkolóhely nem létesíthető. Jelen előírás nem vonatkozik a közterületekre és azon építési telkekre, melyeket közterület választ el a pataktól.”
12.	30. § (16) Lakóterületen új lakás létesítésekor egynél több lakást tartalmazó épületek esetében lakásonként legalább 20 m <sup>2</sup> -es zárt – a főépítmény határoló falain belül elhelyezett - személygépkocsi tárolót kell létesíteni az OTÉK-ban előírt megközelítési előírások betartásával	<b><i>Hatályon kívül helyezve (átkerül a 39. (9) bekezdésbe.</i></b>
13.	32. § (2) Az előkertben nem lehet kerti tetőt elhelyezni.	A R. 32. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: „(2) Az előkertben nem lehet kerti tetőt, pergolát, a kerítéssel egybeépített hulladéktárolón kívül tároló építményt létesíteni.”
14.		A R. 33. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki: „(5) Tároló építmény az oldalkertben nem helyezhető el.”
15.	37. § (4) A helyiséget tartalmazó terepszint alatti építmény az összes szintterületbe bele számít.	<b><i>Hatályát veszti a rendelkezés, mert az OTÉK határozza meg a szintterületi mutatót.</i></b>
16.	39. § (6) Kertvárosias és falusias lakóterületen legfeljebb olyan nagyságú lakástól eltérő	A R. 39. § (6) bekezdése helyére a következő rendelkezés lép: „(6)



	<p>rendeltetési mód létesíthető, amely nem igényel több OTÉK norma szerinti telken belüli gépkocsi elhelyezést, mint amennyi az ingatlanon építhető lakásszámhoz tartozik.</p>	<p>a) Kertvárosias és falusias lakóterületen legfeljebb olyan nagyságú lakástól eltérő rendeltetési mód létesíthető, amely legfeljebb 6 db OTÉK norma szerinti telken belüli gépkocsi elhelyezéssel jár.</p> <p>b) A lakástól eltérő használati módhoz szükséges gépkocsik parkolását telken belül, de kerítésen kívül kell biztosítani.</p> <p>c) A szállítási forgalmat a szgk. parkoló területen felül, a tehergépjárművek telken belüli megfordulását biztosítva kell kialakítani.”</p>
17.	<p><b>A 2021. évi módosítás – a 2 lakásos épületek Ófaluban való terjedésének korlátozása érdekében – a szintterületet jelentősen korlátozta. Ez túlzónak bizonyult a valós családi bővítések (tetőtér beépítés, meglévő pincék, nyárikonyhák beszámítása) esetében, ezért kivonunk területeket a szintterület számításból a hagyományos falusi területeken.</b></p>	<p>A R. a következő 39/A címmel és 46/A szakasszal egészül ki:</p> <p>„39/A Lf-1, Lf-1v, Lf-2, Lf-3, Lf-4, Lf-5 építési övezet</p> <p>46/A § (1) Az Lf-1, Lf-1v, Lf-2, Lf-3, Lf-4, Lf-5 építési övezetben a szintterületi mutatóba – az OTÉK-ban meghatározott területeken felül - nem számít bele</p> <p>a) a belső oldalán legfeljebb 50 cm magas térdfallal épülő tetőtér,</p> <p>b) a pince, mint terepszint alatti építmény,</p> <p>c) a nyárikonyha területe.”</p>
18.	<p><b>Átkerült a 30. § (16) bekezdésből.</b></p>	<p>A R. 39. §-a a következő (9) bekezdéssel egészül ki:</p> <p>„(9) Lakóterületen új lakás létesítésekor egynél több lakást tartalmazó épületek esetében lakásonként legalább 20 m<sup>2</sup>-es zárt – a főépítmény határoló falain belül elhelyezett - személygépkocsi tárolót kell létesíteni az OTÉK-ban előírt megközelítési előírások betartásával”</p>
19.	<p><b>41. §</b></p> <p>(2) Az épülethez csatlakozó járdavonal legalacsonyabb szintjéhez képest a gerincmagasság nem haladhatja meg a 8,0 m-t</p>	<p>A R. 41. § (2) bekezdése első mondata helyébe a következő rendelkezés lép:</p> <p>„Az épülethez – terepre ültetett lépcsőzött épület esetében: épületrészhez - csatlakozó járdavonal legalacsonyabb szintjéhez képest a gerincmagasság nem haladhatja meg a 8,0 m-t</p>
20.	<p><b>A magánút mellett is előkertet kell értelmezni.</b></p> <p><b>A Kormányhivatal nem tekinti „kialakult állapotnak” a magánút létrehozása során létrejövő előkertet, ezért a szabályozásban kell azt meghatározni.</b></p>	<p>A R. 32. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:</p> <p>„(6) Magánút felé néző előkert mérete 1 méter vagy a szabályozási terven jelölt méret.”</p>

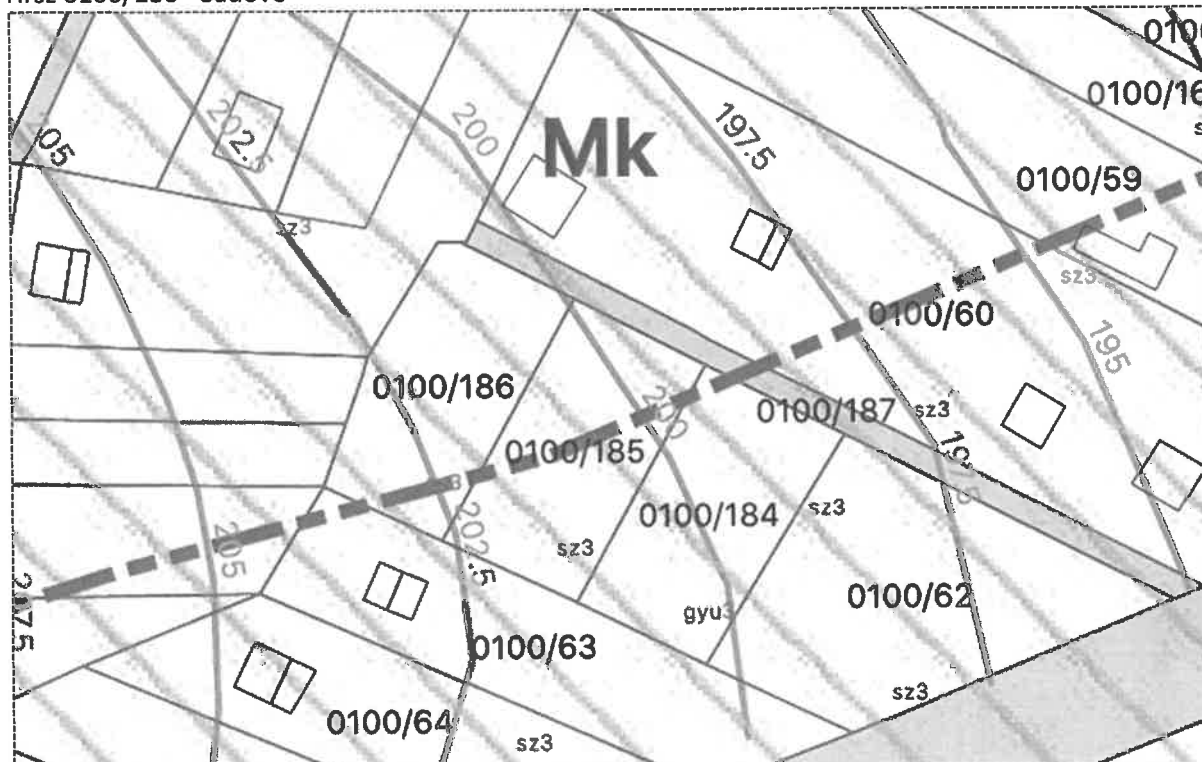
D)

2022. folyamán érkezett kérelmek

D.1.

Mikes Attila (2022. 05. 02.)

Hrsz 0100/186 - Sadove



6 %-ról 10 %-ra kéri módosítani a telek beépíthetőségét

Főépítési vélemény

A kertes mezőgazdasági terület kertészkedésre, mezőgazdasági művelésre szolgál, akkor is, ha illegálisan lakásként használja valaki a tároló épületét. Utóbbi tendenciát támogatná a megengedett nagyobb beépíthetőség. A települési infrastruktúra intenzívebb igénybevételével is járna a bujtatott lakásfunkció. A feltáró út olyan keskeny, hogy nem vehető ellátó lehetőségként figyelembe. Természetesen egy telket nem lehet változtatni, az egész Sadovét egyben kellene 10 %-ra emelnünk. A közelmúltban emelte a Képviselő Testület 3-ról 6 %-ra a beépíthetőséget!

Nem szól indok a magasabb beépíthetőség mellett.

D.2.

Laboda Gábor polgármester (2022. 05. 17.)

Az Má-1 általános mezőgazdasági övezetben 3 %-ról 1 %-ra javasolja csökkenteni a beépíthetőséget.

**Főépítési vélemény**

A mezőgazdasági övezetek a mezőgazdálkodáshoz szükséges építmények elhelyezésére szolgálnak (terménytároló, istálló, terményfeldolgozás, kocsiszín, stb)

Az OTÉK - és korábban az ürömi HÉSZ is - kivételesen lakóépület elhelyezését is megengedte.

Engedélyt az előzőekben felsorolt mezőgazdasági épületekre (istálló, stb) alig kérnek, olyan épületekre, melyek valójában lakófunkcióra alkalmasak, inkább.

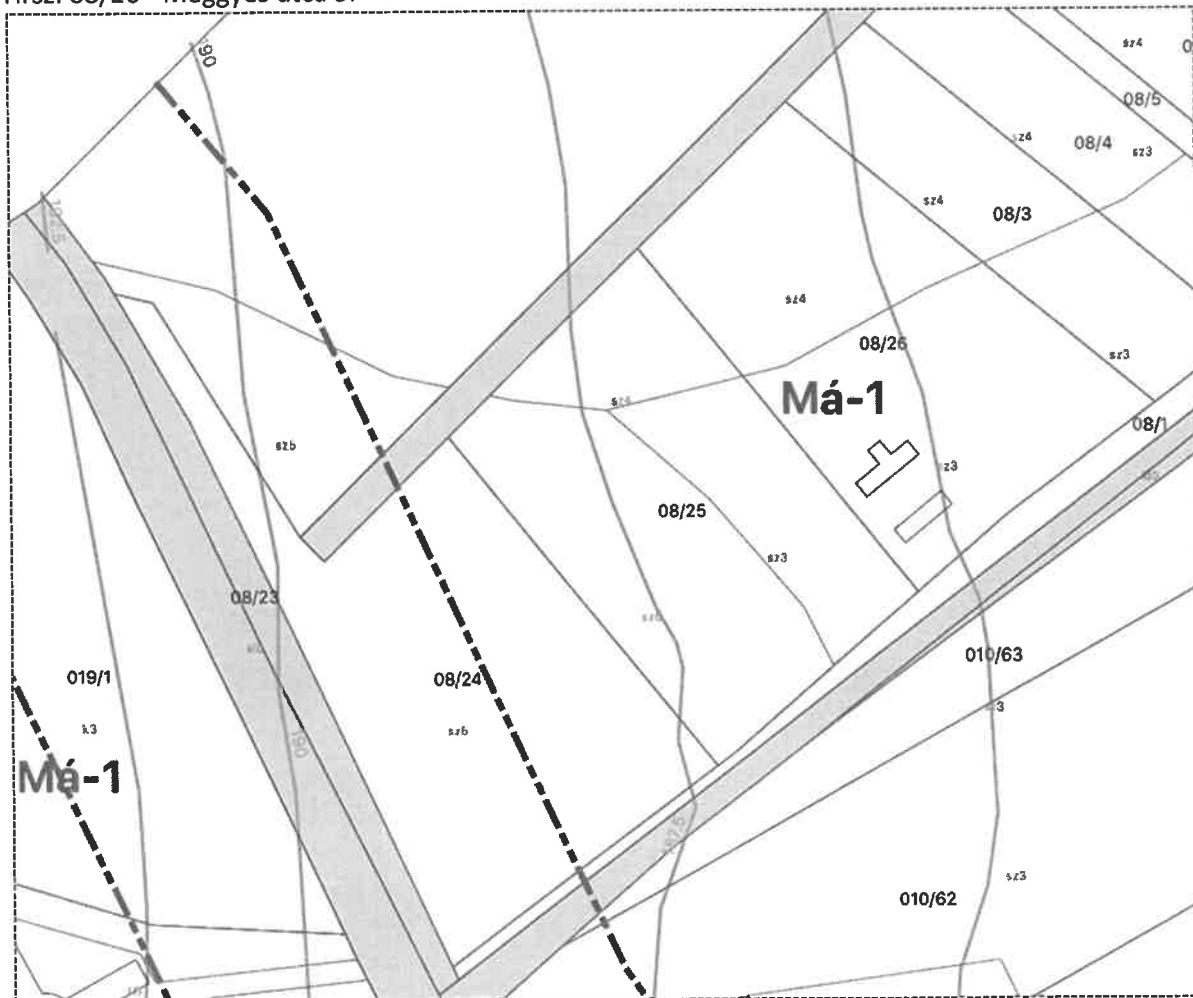
Az 1%-os mérték racionális, mert a bujtatott lakásépítéseket korlátozza.

A szerzett jog elvonása, mint probléma azonban felmerül, a partnerségi egyeztetés során ezzel szembesülhet a Képviselő Testület, de később is előkerülhet ez a jogi ellenérv.

D.3.

Sági-Szalay Attila (2022. 03. 23.)

Hrsz: 08/26 - Meggyes utca 5.



Gombaüzemének fejlesztése, munkahely teremtés érdekében 3 %-ról 6 %-ra kéri emelni a beépíthetőséget.

#### Főépítési vélemény

Ebben az esetben sem egy telekről van szó, legalább a teljes teleksoron kell változtatni az előírást, hogy „az egyenlő helyzetben lévő telkek egyenlő jogokkal rendelkeznek” elv érvényesüljön. Tovább menve a településen bárhol érvelhet az ingatlan tulajdonos azzal, hogy miért alacsonyabb a területén a beépíthetőség, mint másutt. Erre - nem lehetetlen, de - nehéz lenne indokot találni.

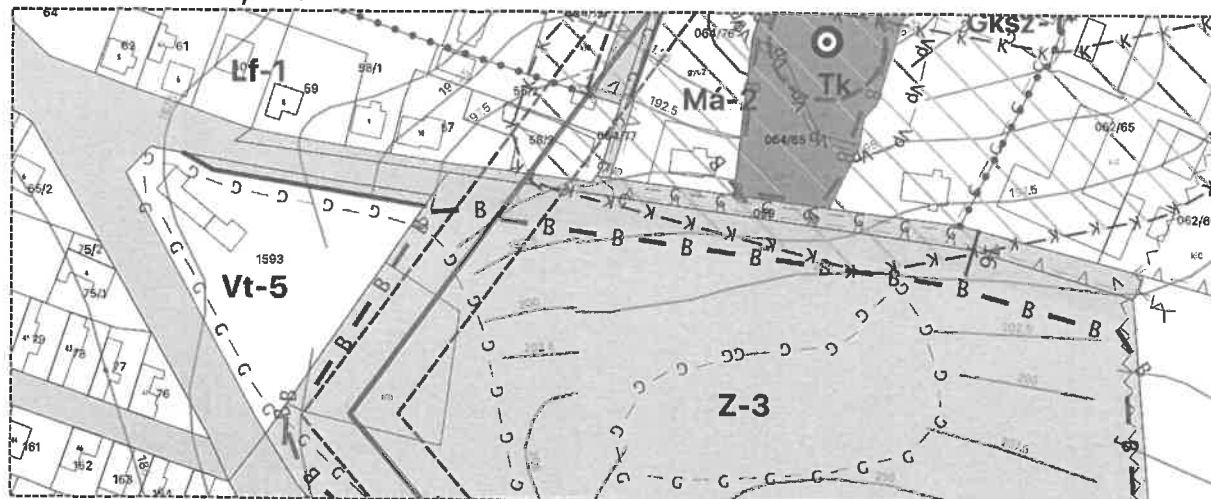
Korábbi tervmódosítási szándék során a Földhivatal ellenezte a beépíthetőség növelését.

Figyelemmel az előző pontban szereplő (1%-os) javaslatra, a növelés településfejlesztési, településrendezési szempontból nem indokolt.

D.4.

Csordás Imre Palace-Invest Építő Kft (2022. 04. 07)

Hrsz: 1593 – Kőbányai út



A 16 méteresre szabályozott Kőbányai utca felszabályozását kéri törölni a szabályozási tervből.

#### Főépítési vélemény

A teljes Kőbányai utcát egységben kell kezelni. Ha itt – az 1593 hrsz-ú telek mellett - visszavesszük 12 méteres szélességűre, további szakaszán – a zöldterület mellett – is 12 méteresre kell visszavenni a szélességét. Jelenleg teljes hosszában rendezetlen, telekkönyvileg sem a 12 méteres, sem a 16 méteres szélesség nincs földhivatali, tulajdonjogi szempontból rendezve.

Dönteni kell róla, hogy forgalmi szempontból csökkenteni akarjuk-e a tervezett szélességét, és ha igen, lehetséges-e csökkenteni a meglévő vagy kialakítani szükséges padka, árok helyigénye miatt.

Az út egy részéről készült geodézia, de a teljes hosszról – a Fő utcai csapadékvíz befogadóig – még ki kell azt egészíteni, amennyiben a szélesség csökkentéséről gondolkodni érdemes.

