

Jegyzőkönyv

Gyöngyös, településrendezési eszközök módosítása 2021 III. rész

„Mátrafüred Strand és környéke” megnevezésű tervezési program egyeztetése

A 2021 áprilisában elindított településrendezési tervmódosítás környezeti vizsgálat készítésére vonatkozó egyeztetése megtörtént. A 314/2012 (XI.8.) Korm.rendelet (4) bekezdés szerint **a tervmódosítás egyszerűsített eljárás szerint történhet.**

„(4) A településrendezési eszköz egyeztetése történhet az egyszerűsített eljárás szerint, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása során az alábbi feltételek egyaránt teljesülnek:

- a) a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,
- b) * nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, kivéve, ha a képviselő-testület döntésében a módosítást gazdaságfejlesztő beruházás megvalósulása érdekében támogatja,
- c) nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

(5) A (4) bekezdésben foglaltakon túl a településrendezési eszköz egyeztetése történhet az egyszerűsített eljárás szerint, ha az Étv. 6. § (2) bekezdése szerint kerül sor a településrendezési eszköz készítésére vagy módosítására.”

A 2020 december 1-től hatályos helyi építési szabályzat használata során részben a tervezőktől, részben az építésügyi hatóságtól érkezett észrevételek alapján szükségessé vált az építési szabályzat szövegszerű értelmezési pontosítása, javítása. Az ezeken túlmenő, szabályozási terv módosítását is érintő módosítási igényekkel kapcsolatban külön építési szabályzat módosítást készítünk elő.

Az egyszerűsített eljárásban kezelhetően, a helyi építési szabályzat rövid szövegszerű módosítását az alábbiak szerint kérjük beépíteni a partnerségi és államigazgatási egyeztetési dokumentációba.

1.§

A Gyöngyös város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 33/2020. (X.30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 30.§-a kiegészül a következő (2) bekezdéssel:

„(2) Meglévő épület átalakítása, átépítése esetén a megmaradó alépitményhez, pinceszinthez igazodóan kisebb méret is elfogadható.”

2.§

A HÉSZ 32.§-a az alábbira módosul:

„32. § Az utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületnél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek – kivéve az utcára nyíló gépjárműtároló, tároló helyiségeket, kapuáthajtót – azok padlóvonala az utca járdaszintje fölött legalább 0,75 m magasságban helyezendő el.

3.§

A HÉSZ 39.§ (5) bekezdése az alábbira módosul:

„(5) A lakóterületek építési övezeteiben kialakított építési telken lakás funkciójú rendeltetési egységként a falusias (Lf) és kertvárosias (Lke) lakóterületeken legalább 300 m², míg a nagyvárosias (Ln), kisvárosias (Lk) és vegyes (Vt) lakóterületeken – kivéve a városközpontban lévő Lk/Vk... és Vt/Vk... építési övezetbe sorolt ingatlanokat – legalább 150 m² telekhányadot szükséges biztosítani. Ha az

építési telek területe nem éri el a 300 m²-t, akkor a telken egy lakás funkciójú rendeltetési egység építhető.

4.§

(1) A HÉSZ 44.§ (4) bekezdése az alábbira módosul:

„(4) Utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületeknél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek – *kivéve az utcára nyíló gépjárműtároló, tároló helyiségeket, kapuáthajtót* – a lakás padlóvonala az utca járdaszintje fölött legalább 0,75 m magasságban helyezendő el.”

(2) A HÉSZ 44.§-a az alábbi (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) A Vt/Vk-19 építési övezetben a 3 oldalról közterülettel határolt saroktelek esetén az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke az építési övezetben meghatározottat legfeljebb 1,0 méterrel lépheti túl”

5.§

A HÉSZ 46.§ (4) bekezdésébe az alábbira módosul

(4) Amennyiben az építési telek legkisebb mélysége az 50,0 métert eléri a *Gksz-9 és Gksz-18 jelű építési övezetekben*, új épület elhelyezésekor az elő-, oldal-, és hátsókert mérete is 10,0 méter.

6.§

(1) A HÉSZ 79.§ (1) bekezdés d) pontja az alábbira módosul:

„d) a kialakítható minimális telekszélesség 17,0 méter, kivéve a „Lk/Ék-4”, „Lke/Ék-4”, „Lk/Ék-2” és „Lke/Ék-1” építési övezetekben,”

(2) A HÉSZ 79.§ (1) bekezdés e) pont eb) alpontja az alábbira módosul:

eb) oldalhatáron álló beépítési mód esetén minimum 5,0 méter, kivéve a „Lke/Ék-1” és az „Lk/Ék-4” jelű építési övezetben;

(3) A HÉSZ 79.§ (2) bekezdésében az alábbira módosul.

„(2) Az „Lke/Ék-1” és az „Lk/Ék-4” jelű építési övezetben

- a) a kialakítható minimális telekszélesség 15,0 méter, a minimális telekmélység 40,0 méter,
- b) az oldalkert mérete minimum 4,0 méter.”

Indoklás az 1.§-hoz. Alápincézett régi épület teljes térszint feletti részét elbontották és az új épületet a régi pincére, azaz meglévő alépitményre szeretnék ráépíteni. A kapuáthajtó alatti alépitményre a minimálisan előírttól csak kisebb szélességet (cca.2,80 m) tudnak ráépíteni, ugyanakkor az is bevált szélesség és gépjárművel járható, elfogadása ésszerű.

Indoklás a 2. § és 4. § (1). Az előkert nélküli lakásoknál az utcáról való belátás lehetőségét korlátozni szükséges, akár nyitott ablak mellett is. Ennek legegyszerűbb módja, az ablak olyan magasságba való emelése, amely magasabb a normál méretű emberek szem-magasságánál (nagyobb, mint 170 cm). Saját építésű lakásoknál a tulajdonosok ezt 90 %-ban eddig is így csinálták. Manapság a lakásépítések nagyobb része nem saját részre, hanem értékesítésre történik és ez a szempont könnyen háttérbe szorul, aztán a lakosok használat közben szembesülnek ezzel a kellemetlenséggel. A szabályozás ezért

ír elő egy viszonylag magasabb padlószintet ilyen esetekben, de nem szándékozik az alárendelt helyiségeknél is ugyanezt előírni. A hatályos felsőbb szabályozás (OTÉK) a lakáshoz tartozó mindenféle tároló helyiséget is a lakás részének tekint, ezért szükséges a pontosítás, hogy pl. a garázsba az utcaszintről is be lehessen hajtani.

Indoklás a 3.§-hoz. Tapasztalataink alapján a jellemzően értékesíthető lakás egységek kb. 50 m² nagyságúak. A városközponti övezetben jellemzően 40-60%-os beépítési arány jellemző, ez egy példa szerinti 300 m² ingatlanon 120-180 m² beépített területet jelent. Ezen egy vagy két lakóegység kialakítása egyszerűen nem életszerű, gazdaságilag pedig biztosan nem rentábilis, mivel az ekkora lakások eladhatatlanok.

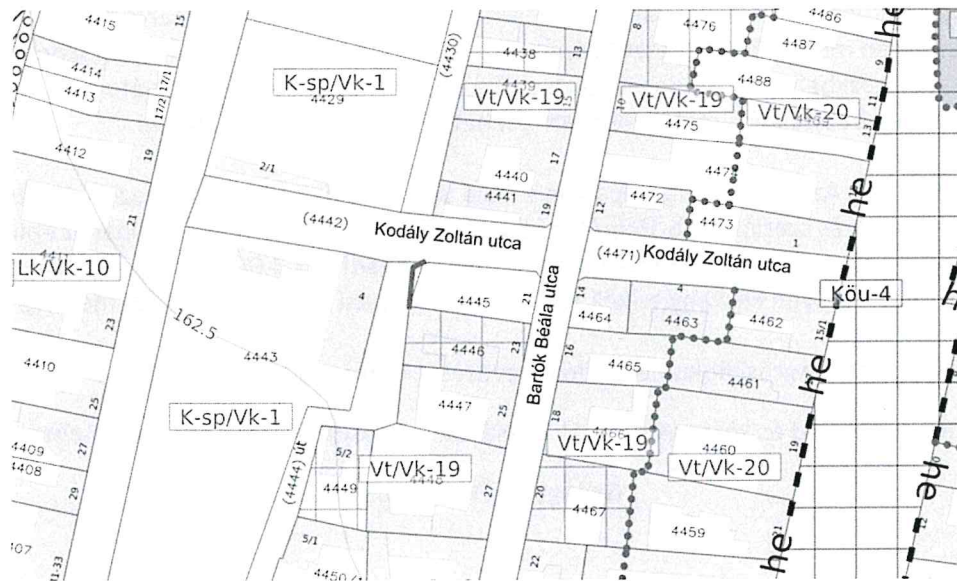
A belvárosban jellemzően 6 métertől indul az építménymagasság, és gyakori a 8-10,5-12 méteres megengedett építménymagasság, tehát jellemzően két vagy három szintes épületekkel lehet számolni. Ebben az esetben még a 100 vagy akár 50 m²-es lakásonkénti telekkorlát is nagyon magas lenne. A városrehabilitáció végrehajthatósága érdekében a városközponti ingatlanokat kivesszük a szabályozás hatálya alól.

Indoklás a 4.§ (2) bekezdéshez.

Török Tamás Gyöngyös, Diósmalom utca 9.hsz alatti lakos kérelemmel fordult az önkormányzathoz az alábbiak szerint.

„2019. év folyamán megkezdtem a 3200 Gyöngyös, Bartók Béla u. 21. szám alatti, 4445 hrsz.-ú ingatlanon egy 4 lakásos társasház építését. Időközben Gyöngyös Város szabályozási terve módosítva lett, lehetővé téve az ingatlan nyugati oldalán egy cca 9,4m² eres földrészlet hozzácsatolását az eredeti ingatlan területéhez. Ezáltal a telek hosszanti mérete mentén lévő erős tereplejtés következtében a területre érvényes épületmagasság mértéke nem volt tartható.

Ezúton kérem T. Főépítész urat, hogy a szabályozási tervtől történő eltérést, a tárgyi ingatlan tekintetében -amely az előírt jelenlegi 5,5 méter- a szabályozási terv jogilag lehetséges megváltoztatásával 6,5 méterre módosítani szíveskedjék.”



Kivonat a hatályos szabályozási tervből

A 4445 hrsz.-ú ingatlan bővítéséhez még 2019-ben kértek területet a szomszédos közterületből ezért került bele a szabályozási tervbe a szabályozási vonal módosítása, ami alapján megtörtént a telekhatárrendezése és a terület adásvétele is. Elkészült az épület és akkor derült ki, hogy a nagyobb lett a beépítettség és az épületmagasság, mint az engedélyes terven, ezért fennmaradási engedélyt kell kérnie az

építtetőnek. A beépítési százalék túllépése még belefér a helyi építési szabályzat keretébe, de a megépült épületmagasság már nem, ezért kérelmezte az építtető a megengedett legnagyobb épületmagasság megemelését 5,5 méterről 6,5 méterre.

A Kodály Zoltán–Bartók Béla utca sarkán megépült épület a Vt/Vk-19 építési övezetben van, ami a Bartók Béla utca földszintes nagy belmagasságú polgári házaihoz igazodóan 5,5 méterben szabja meg az épületmagasságot. A szomszédos építési övezetben a Jókai utca mentén alkalmazott Vt/Vk-20 építési övezetben a városias jelleg erősítése miatt évtizedek óta alkalmazott 8,0 méteres épületmagasság szabályozott, így a két övezet különböző szintszámú épületekre van „hangolva”.



A megépült épület 2 oldalához csatlakozó szomszédos épületek magassága nem tér el jelentősen (0,5-1,0 m) így tömegében illeszkedik az új épület a meglévő környezethez, tehát a megépült épületmagasság – bár a hatályos HÉSZ szerinti értéktől nagyobb lett – elfogadható, egy radikális visszabontás után nem lesz kedvezőbb a városkép. A HÉSZ módosítása nélkül az épületre csak úgy tud az építésügyi hatóság fennmaradási engedélyt kiadni, ha az épület visszabontásával eléri a jelenleg szabályozott épületmagasságot.

Indoklás az 5. §-hoz. A nagyméretű több hektáros gazdasági épületek elhelyezésére szolgáló építési telkeknél kívánatos a hatályos szabályozás szerinti elő- oldal és hátsó kert méret biztosítása, ugyanakkor a belterületen meglévő, nagyrészt beépült gazdasági, ipari célú kisebb ingatlanokon jelentősen lecsökkenti az építési helyet. A módosítással a szükséges építési övezetekre korlátozzuk az előírást, míg a többi területen az általános szabályok szerint lehet az építési hellyel számolni.

Indoklás a 6.§-hoz. Az északi Kálvária-parton a Hold utca északi oldalán alkalmazott építési övezetben a korábbi szabályozás szerint több 15 méter keskeny telket is alakítottak ki, aminél az építési hely szélessége meglehetősen kritikus. Az OTÉK szerint még elfogadható 4,00 méteres oldalkert méretet kívánjuk biztosítani az ilyen keskeny telkek részére így az építési hely 10,0-ről 11,0 méterre nő.

Egyúttal kérjük a módosítási dokumentáció elnevezését kismértékben módosítani:

„Mátrafüred volt strand és környéke szabályozásának módosítása, HÉSZ előírások pontosítása”

Gyöngyös, 2021 július 14.

Készítette:


Némethi László
főépítész

A jegyzőkönyvben foglaltakkal egyetérték:


Hiesz György
polgármester

