

# GYÖNGYÖSPATA

VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ ELJÁRÁSMÓD

2021.

PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

(314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet eljárási szabályai szerint az OTÉK 2012. augusztus 6. előtti állapotának megfelelő tartalmi követelményeinek figyelembevételével)



DEBRECEN

2021. MÁRCIUS



**GYÖNGYÖSPATA VÁROS**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA**  
**(ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI ELJÁRÁSMÓD)**  
**PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ**

**ALÁÍRÓLAP**

TERVEZŐ:

T4TERV BT.

PH.

4029 Debrecen, Lorántffy u. 25.

Tel.: +36 20 384 38 50

e-mail: [t4terv@gmail.com](mailto:t4terv@gmail.com)

**T4 Terv Bt.**  
4029 Debrecen, Lorántffy u. 25.  
Adószám: 228658761-09  
Céltörzesszám: 09-01-084732

FELELŐS TERVEZŐ:

KŐSZEGHY ÁBEL

TT 09-0655

*Kőszeghy Ábel*



# Tartalomjegyzék

1. Tervi előzmények .....	6
1.1. A módosítás bemutatása .....	6
1.2. Tervezői nyilatkozat .....	9
1.3. Partnerségi egyeztetés .....	10
1.4. Környezeti vizsgálat .....	10
2. Jóváhagyásra kerülő munkarészek .....	11
2.1. Rendelettel jóváhagyandó munkarészek .....	11
3. Önkormányzati döntések .....	14
3.1. Partnerségi rendelet .....	14
3.2. Határozat a módosítás megindításáról .....	17
4. Alátámasztó munkarészek .....	18
4.1. Tájérendezési munkarész .....	18
4.2. Környezetalakítási munkarész .....	18
4.3. Közlekedési munkarész .....	18
4.4. Közművek .....	18
4.5. Magasabb rendű tervekhez való igazodás bemutatása .....	19
4.6. Hírközlési munkarész .....	19
5. Kérelem az OTÉK-tól való eltéréshez .....	19

## **1. TERVI ELŐZMÉNYEK**

### **1.1. A MÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA**

A város jelen településrendezési tervének módosítását a T4Terv Bt. készítette. (Felelős tervező: Kőszeghy Ábel)

A településre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

Településszerkezeti terv: 54/2003. (V.26.) ÖKT határozat

Szabályozási terv és helyi építési szabályzat: 7/2003. (V.26.) ÖKT rendelet

A jelenleg hatályos településrendezési eszközök elfogadásuk óta többször is módosításra kerültek. A 2020-as év végén ugyanebben a témában már lefolytatásra került egy módosítás, azonban a létrejött szabályozás csak részben váltotta be a kérelmező által támasztott igényt. A kialakult területek szabályozása normatív módon megfelelővé vált, azonban a kérelmező tulajdonában lévő építmények olyan speciális helyzetben vannak, hogy azokra jelenleg fennálló szabályozás nem teszi lehetővé a fennmaradási engedély kiadását.

Jelen módosítás tehát még a korábbi lakossági kérelemre indult településrendezési eszköz-módosítás kiegészítése, javítása oly módon, hogy most csupán a belterületi 398/2 hrsz-ot érintően kerül módosításra a szabályozás. A kérelmező a Gyöngyöspata Fő út 40. sz. alatti ingatlan tulajdonosa – 398/2 hrsz-ú földrészlet – az ingatlanon álló építmények felújításához, fennmaradásához szükséges építési szabályok megalkotását kérte az önkormányzattól. A kérdéses ingatlanról megállapítható, hogy az építési szabályzatban meghatározott beépíthetőség mértékét túllépi a jelenlegi beépítettség, továbbá az is, hogy az előrít elő-, oldal- és hátsókert vonatkozásában sem felel meg a jelenlegi szabályozásnak, mivel az egyik építmény az oldalkertben helyezkedik el. A korábbi módosítás során a kialakult állapotú építményekre vonatkozóan előírások kerültek rögzítésre a helyi építési szabályzatba, melyet a képviselő-testület hatáskörében eljáró polgármester a 12/2020. (XII.10.) önkormányzati rendeletével hagyott jóvá. A módosítás lehetővé teszi az építmény felújítását, de a felújításhoz igénybe kívánt venni támogatás feltétele a használatbavételi illetve a fennmaradási engedély megléte.

Fennmaradási engedély a 10 évnél régebben épült szabálytalan épület esetében is csak akkor adható, ha az a kérelem benyújtásakor hatályos jogszabályi előírásoknak (OTÉK és HÉSZ) megfelelően kialakított. Mivel az ingatlan beépítettsége meghaladja a megengedett legnagyobb mértékét (30 %), így az nem felel meg a jogszabályi előírásoknak. Amennyiben nem felel meg, akkor a fennmaradási engedély iránti kérelmet a hatóság elutasítja.

A jelenlegi módosítás során a Gyöngyöspata Fő utca 40. szám alatti földrészlet direkt szabályozása történik a speciális kialakult helyzetre tekintettel rögzítésre kerül a jelenlegi

beépítettség, mint maximális beépíthetőség illetve építési hely kerül kijelölésre a szabályozási terven. A módosítás során a helyi építési szabályzat falusias lakóterület építési övezetre előírt szabályozása kerül módosításra még.

Tekintettel a kialakult állapotra az OTÉK-ban megfogalmazottaktól megengedőbb szabályozás engedélyeztetése is szükséges, melyhez az OTÉK 111. § szerinti eltérési kérelmet is mellékeljük.

Tervezett szabályozás:

### „3. §

#### A lakóterület

- (1) A lakóterület falusias lakóterület /Lf/. A lakóterületen az OTÉK 14. §-a szerinti épületek helyezhetők el, kivétel: sportlétesítmény, üzemanyagtöltő.
- (2) Falusias lakóterület építési szabályai:
  - a) A kialakult telek méretén változtatni lehet, de a kialakítandó új és a visszamaradó telek min. 550 m<sup>2</sup> legyen. Két vagy több helyrajzi számon nyilvántartott lakótelek egy helyrajzi szám alá vonandó. Új lakótelek-osztás esetén a telekszélesség min. 14 m, a telek terület min 800 m<sup>2</sup>.
  - b) A beépítési mód oldalhatáron álló, illetve a kialakult szerinti. Saroktelek újabb beépítése esetén – ha arra szükség van - szabadon álló vagy iker a beépítés.
  - c) Az előkertben építmény nem helyezhető el.
  - d) Az oldalkertben építmény nem helyezhető el.
  - e) A hátsó kertben építmény nem helyezhető el. Kivétel a talajszint alatti trágyalétároló vagy szennyvíztároló.
  - f) ~~Az építménymagasság igazodjék a két szomszédos, végleges épület magasságához, de max. 4,5 m.~~
  - g) ~~Magastető kötelező. A tető jellemző gerince iránya igazodjék a kialakulthoz.~~
  - h) ~~Beépítettség a szabályozási tervlapok szerint. Szintterület sűrűség max. 0,5.~~
  - i)
  - j) Utcai kerítés kialakítása a két szomszédéhoz igazodjék /magasság, kialakítás módja/.
  - k)
  - l) A védett lakóterület telkei a kialakult állapot szerint megtartandók, de az egymás melletti és egyenként a 240 m<sup>2</sup>-t sem elérő telkek összevonandók.
  - m) Egy lakótelken egy lakás helyezhető el.
- (3) Az „LF 1,11,3,4” jelű építési övezetben a beépítettség megengedett maximális mértéke 47%.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> A Heves Megyei Kormányhivatal XXX számú állami főépítési záró szakmai vélemény alapján az OTÉK-tól való eltérés engedélyezett.

A településrendezési terv módosítása során az egyeztetési és véleményezési eljárásokkal kapcsolatos feladatokat önkormányzati főépítésként Gergely Péter látja el megbízásos jogviszonyban.

A Kormányrendelet 42/A.§ szerinti állami főépítési eljárás mód alkalmazásával történik a módosítás véleményeztetése. Az állami főépítési eljárás mód abban az esetben alkalmazható amennyiben a Kormányrendelet 32.§ (6a) bekezdésében foglalt egyik kritérium teljesül:

*„a) magasabb szintű jogszabályi változás átvezetése, érvényesítése, valamint jogszabályi harmonizáció érdekében történik, a 28. § (4) bekezdésében foglalt eset kivételével;*

***b) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása érdekében történik;***

*c) helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik, az alábbi esetekben:*

*ca) szabályozási vonal kialakult állapotnak megfelelő módosítása, vagy szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása, amely következtében a szabályozási szélesség nem csökken, vagy a már meglévő közterület szabályozási szélességének csökkentése 10%-nál kisebb mértékű és a megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 méter, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé,*

*cb) övezet, építési övezet határának a módosítása, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé, vagy*

***cc) építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítása;***

***d) helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása;*** vagy

*e) a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történik.”*



A fent megfogalmazottak alapján megállapítható, hogy jelen módosítás a HÉSz pontosítására, az előző módosítás javítására, az építési hely kijelölésére irányul, ahol a kialakult állapotú 398/2 hrsz-ú földrészletre vonatkozó előírások módosítása, szabályozása történik.

A város településrendezési eszközeinek módosítása során a területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló 218/2009. (X.6.) Korm. rendelet szerinti adatszolgáltatási eljárás nem kerül lefolytatásra, tekintettel arra, hogy az adatok 2021-ben már megkérésre kerültek egy másik módosítás kapcsán, illetve jelen módosítás településszerkezeti tervet nem érint.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4.§-a szerint a tervmódosítás várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése érdekében megkereste az érintett államigazgatási szerveket, hogy nyilatkozzanak a megküldött dokumentumok alapján szükségesnek tartják-e a környezeti vizsgálat elkészítését.

A módosítás az önkormányzat településkép védelméről szóló 5/2019. (III.28.) sz. rendeletével összhangban készült.

## **1.2. TERVEZŐI NYILATKOZAT**

Gyöngyöspata településrendezési tervének módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) alapján, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet (OTÉK) előírásainak megfelelően készült.



Kőszeghy Ábel  
településtervező  
TT 09-0655

### **1.3. PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS**

Az Önkormányzat a Rendelet változásaihoz igazodva partnerségi szabályzatot fogadott el 2017 szeptemberében. Az önkormányzat képviselő-testületének partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 8/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelete szerint a településrendezési eszközök módosítását kihirdeti. Az állami főépítési eljárás módra jellemzően a Rendelet és a helyi partnerségi egyeztetés szabályairól szóló rendelet rendelkezései alapján lakossági fórum megtartására is sor kerülne, ám a veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési és településkép-védelmi szabályok eltérő alkalmazásáról szóló 546/2020. (XII.2.) Korm. rendelet 2.§ (1) bekezdése értelmében a személyes megjelenést előíró szabályoktól az önkormányzat eltekinthet és az egyeztetés elektronikus úton is lefolytatható.

### **1.4. KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT**

Az egyes tervek illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet előírásai alapján az önkormányzat, mint kidolgozó kikérte a környezet védelméért felelős szervek véleményét, hogy szakterületükre kiterjedően nyilatkozzanak, a településrendezési eszközök módosítása jelentős hatással lesz-e a környezetre. A 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezet védelméért felelős szervek véleményeinek beérkezését követően az azokban megfogalmazottak figyelembevételével képviselő-testületnek döntést kell hoznia. A környezet védelméért felelős szervek véleményezésére rendelkezésre álló határideje még nem telt le. A környezeti vizsgálat szükségességét illetően a képviselő-testületnek az összes beérkezett vélemény ismeretében szükséges döntést hoznia, és döntését minden esetben indoklással kell ellássa.

**2. JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK**  
**2.1. RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**

**Gyöngyöspata Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2021. (.....)  
önkormányzati rendelete**  
**Gyöngyöspata Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2003.(V.26.) önkormányzati  
rendeletének módosításáról**

Gyöngyöspata Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42/A. § (2) bekezdésében meghatározott állami főépítési hatáskörben eljáró Heves Megyei Kormányhivatal, valamint a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 8/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelet alapján meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §**

(1) A Gyöngyöspata Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Gyöngyöspata Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2003. (V.26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) 1.§ (3) bekezdésében a „Tm-1SZ és Tm-2SZ” szövegrész helyébe a „Tm-1SZ, Tm-2SZ és Tm-3SZ” szöveg lép.

**2.§**

A HÉSZ 3.§-a kiegészül a következő (3) bekezdéssel:

„(3) Az „LF 1,11,3,4” jelű építési övezetben a beépítettség megengedett maximális mértéke 47%.<sup>1</sup>”

**3.§**

E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg a HÉSZ mellékletét képező „T-SZ1” jelű „Belterületi szabályozási terv” megnevezésű tervlap jelen rendelet 1. mellékletét képező „Tm-3SZ” jelű „1. módosítási pont - szabályozási tervlap” elnevezésű szabályozási tervlapon "Érvényes szabályozási terv határa"-val jelölt területek tekintetében a „Tm-3SZ” jelű tervlapon ábrázolt részletekre módosul.

**Záró rendelkezések**

**4.§**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

**5.§**

Hatályát veszti a HÉSZ 3.§ (2) bekezdésének f)-h) pontja.

**PH.**

Hevér Lászlóné

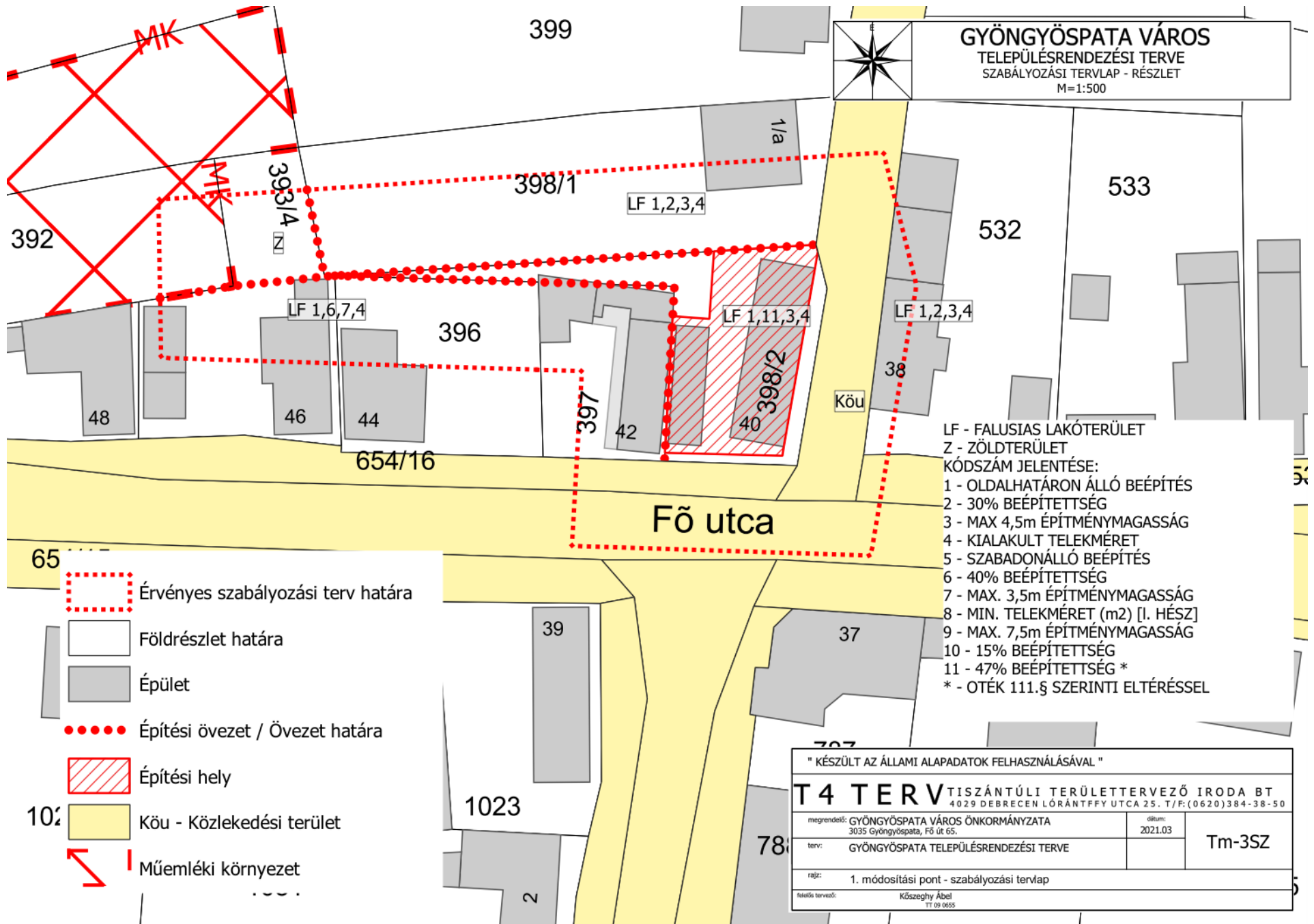
polgármester

Dr. Behan Anett Éva

jegyző

<sup>1</sup>A Heves Megyei Kormányhivatal XXX számú állami főépítési záró szakmai vélemény alapján az OTÉK-tól való eltérés engedélyezett.

1. melléklet a .../2021. (.....) számú önkormányzati rendelethez



### 3. ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉSEK

#### 3.1. PARTNERSÉGI RENDELET

2018. 07. 24.

MHK Jogszabály szolgálat

Gyöngyöspata Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelete a partnerségi egyeztetés szabályairól

Gyöngyöspata Város Önkormányzata Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

#### I. Általános rendelkezések

##### 1. §

A rendelet hatálya Gyöngyöspata város közigazgatási területén

- a) a településen állandó, vagy két évnél hosszabb ideje ideiglenes lakcímmel, vagy ingatlantulajdonnal rendelkező lakosságra,
- b) valamennyi, a településen működő és bejegyzett civil szervezetre,
- c) a településen székhellyel, telephellyel rendelkező gazdálkodó szervezetre és
- d) a településen működő valamennyi elismert egyházra terjed ki.

##### 2. §

A partnerségi egyeztetésre

- a) a településfejlesztési koncepció esetében az előzetes tájékoztatási és a véleményezési szakaszban,
- b) az integrált településfejlesztési stratégia esetében a véleményezési szakaszban,
- c) a településrendezési eszközök esetében:

1. teljes eljárásnál az előzetes tájékoztatási, és a véleményezési szakaszban;
2. egyszerűsített eljárásnál a véleményezési szakaszban;
3. tárgyalásos eljárásnál a tervezéssel párhuzamosan

kerül sor.

#### II. A tájékoztatás megindítása és a véleményezés lehetőségei

##### 3. §

(1) Gyöngyöspata Város Önkormányzata a partnerek tájékoztatásának elősegítésére a <http://gyongyospata.hu/> honlapon külön tárhelyet biztosít a partnerségi egyeztetés során keletkező tájékoztatók és dokumentációk egységes megjelentethetősége érdekében.

(2) A településfejlesztési, településrendezési dokumentumtól és az egyeztetési eljárás típusától függően az egyeztetési eljárás egyes szakaszaiban a polgármester a főépítéssel közösen gondoskodik az értelmezéshez szükséges részletezettségű - szükség esetén alátámasztó munkarészeket is tartalmazó – dokumentáció és tájékoztatás feltöltéséről a honlapon biztosított tárhelyre, amelynek megjelenéséről felhívást is közzé kell tenni a <http://gyongyospata.hu/> honlap főoldalán, valamint a Polgármesteri Hivatal hirdető tábláján.

(3) A közzétett tájékoztató alapján a partnerek a tájékoztatóban meghatározott határidőig írásban javaslatokat, észrevételeket, véleményeket nyújthatnak be:

- a) a tájékoztatóban meghatározott e-mail címre elektronikus levélben történő megküldéssel, vagy
- b) postai úton a Polgármesteri Hivatal Polgármesterének címezve (3035 Gyöngyöspata Fő utca 65.)

(4) A partnerségi egyeztetésre biztosítandó időtartam a Korm. rendelet előírásai szerint általában 30 nap, a településrendezési eszközök egyszerűsített eljárása során pedig 15 nap. A tárgyalásos eljárás esetében a Korm. rendelet nem rendelkezik, ezért az - más jogszabályi előírás hiányában - nem lehet rövidebb, mint 8 nap, de nem haladhatja meg a 15 napot.

#### 4. §

A beérkezett javaslatokat, észrevételeket és véleményeket iktatás után a Polgármesteri Hivatal kezeli, összesíti és táblázatos formában feldolgozza az adott dokumentációra vonatkozó ügyirat részeként.

### III. A beérkezett javaslatok, vélemények feldolgozásának módja

#### 5. §

(1) A Polgármesteri Hivatal az előzetes tájékoztatási szakaszban beérkező valamennyi javaslatot, észrevételt és véleményt és azok összesítő táblázatát megküldi a fejlesztési dokumentum, illetve a településrendezési eszköz készítésével megbízott tervezőnek a dokumentáció kidolgozásához.

(2) A Polgármesteri Hivatal valamennyi javaslat, észrevétel és vélemény beküldőjét, érkeztetési időpontját és iktatószámát tartalmazó, a partnerségi egyeztetés tájékoztatójában meghatározott határnapot követően haladéktalanul, az előzetes tájékoztatási szakaszban lefolytatott partnerségi egyeztetést jegyzőkönyvvel lezárja.

(3) A Polgármesteri Hivatal a véleményezési szakaszban beérkező javaslatot, észrevételt és véleményt és azok összesítő táblázatát megküldi a fejlesztési dokumentum, illetve a településrendezési eszköz készítésével megbízott tervezőnek, aki szakmai javaslatot ad az egyes észrevételek, illetve vélemények elfogadhatóságáról.

#### 6. §

A településfejlesztési koncepció és az integrált településfejlesztési stratégia esetén a tervező szakmai javaslata alapján a Polgármesteri Hivatal a koncepció, vagy stratégia elfogadására irányuló előterjesztést készít elő a Képviselő-testület számára, amely tartalmazza az el nem fogadott véleményeket és azok indokolását.

#### 7. §

(1) A településrendezési eszközök esetén a beérkezett véleményeket a Polgármesteri Hivatal összesíti, táblázatos formában feldolgozza és az adott dokumentációra vonatkozó ügyirat részeként kezeli.



(2) A tervező szakmai javaslat alapján a Főépítész feljegyzést készít elő a beérkezett észrevételek, vélemények elfogadására, illetve elutasítására és az elutasítások indoklására irányuló Polgármesteri válasz megalapozásaként.

(3) A polgármester gondoskodik az el nem fogadott javaslatok, vélemények indoklását tartalmazó válasz közzétételéről a <http://gyongyospata.hu> honlap főoldalán és a Polgármesteri hivatalban.

(4) A teljes és az egyszerűsített eljárás véleményezési szakaszában, valamint a tárgyalásos eljárás során lefolytatott partnerségi egyeztetés lezárása a polgármesternek a beérkezett észrevételek, vélemények elfogadására, illetve elutasítására és az elutasítások indoklására vonatkozó válaszával és annak közzétételével történik.

#### **IV. Az elfogadott koncepció, stratégia és településrendezési eszközök nyilvánosságát biztosító intézkedések**

##### 8. §

Az elfogadott koncepció, stratégia, és valamennyi településrendezési eszköz jóváhagyásáról szóló döntés kihirdetését követő 10 napon belül a polgármester gondoskodik az elfogadott koncepció, stratégia és településrendezési eszköz teljes terjedelmében történő közzétételéről a <http://gyongyospata.hu> honlapon biztosított külön tárhelyen, és erről külön tájékoztató megjelentetéséről a <http://gyongyospata.hu> honlap főoldalán és a hirdető táblán.

#### **V. Záró rendelkezések**

##### 9. §

(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) Hatályát veszti a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 7/2017. (VI. 30.) önkormányzati rendelet.

Gyöngyöspata, 2017. szeptember 28.

Hevér Lászlóné dr. Sándor Balázs  
polgármester jegyző



### 3.2. HATÁROZAT A MÓDOSÍTÁS MEGINDÍTÁSÁRÓL



#### JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Készült Gyöngyöspata Város Önkormányzata Képviselő – testületének 2020. szeptember 9-én tartott rendkívüli testületi üléséről

Sz:84/2020. ( IX.09.)

Tárgy : **Donovár János kérelme HÉSZ módosítása iránt**

#### HATÁROZAT

Gyöngyöspata Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „**HÉSZ módosítási kérelem fennmaradási engedély iránti kérelem kapcsán**„, tárgyú előterjesztést és az alábbi döntéseket hozta:

Gyöngyöspata Város Önkormányzata Képviselő- testülete megtárgyalta a „Donovár János kérelme HÉSZ módosítása „, tárgyú előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Donovan János kérelmének helyt ad és megindítja Gyöngyöspata Város Településszerkezeti Terve, valamint Gyöngyöspata Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2003. (V. 26.) önkormányzati rendeletének a kérelmező, Donovan János saját tulajdonában lévő, Gyöngyöspata, Fő út 40. szám alatti, 398/2 hrsz-ú területre vonatkozóan a további fejlesztési szándékainak megfelelő építési övezetibe sorolását.
2. A Képviselő – testület felhatalmazza Hevér Lászlóné polgármestert az előterjesztés mellékletét képező településtervezési szerződés aláírására.

Felelős: Hevér Lászlóné polgármester

Határidő: értelemszerű

Hevér Lászlóné sk.  
Polgármester

dr. Behan Anett Éva sk.  
Jegyző

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles.  
Gyöngyöspata, 2020. szeptember 11.

  
dr. Behan Anett Éva  
Jegyző



#### **4. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

A településrendezési eszköz jelen módosítása során a korábbi alátámasztó szakági munkarészek módosítása nem vált szükségessé.

##### **4.1. TÁJRENDEZÉSI MUNKARÉSZ**

Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan, nem került kidolgozásra, mivel a tervezett változások érdemben nem változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.

##### **4.1.1. *Biológiai aktivitásérték számítás***

Gyöngyöspata településrendezési tervének módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, így a biológiai aktivitásérték szinten tartását nem szükséges igazolni.

##### **4.2. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI MUNKARÉSZ**

Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan, nem került kidolgozásra, mivel a tervezett változások érdemben nem változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.

##### **4.3. KÖZLEKEDÉSI MUNKARÉSZ**

Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan, nem került kidolgozásra, mivel a tervezett változások érdemben nem változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.

##### **4.4. KÖZMŰVEK**

Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan, nem került kidolgozásra, mivel a tervezett változások érdemben nem változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket. A csapadékvizek elvezetésére vonatkozó vízügyi hatósági véleményben foglaltakat a folyamatban lévő új településrendezési eszközökben lehet érvényre juttatni, ahol a teljes közigazgatási területre azon belül is kifejezetten a beépítésre szánt területek vonatkozásában előírásra kerül a területek előzetes vízrendezése és csapadékvízvezetés megoldása az építés megkezdése előtt.

#### **4.5. MAGASABB RENDŰ TERVEKHEZ VALÓ IGAZODÁS BEMUTATÁSA**

Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan, nem került kidolgozásra, mivel a tervezett változás terület-felhasználási változással nem jár.

#### **4.6. HÍRKÖZLÉSI MUNKARÉSZ**

Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan, nem került kidolgozásra, mivel a tervezett változások érdemben nem változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.

### **5. KÉRELEM AZ OTÉK-TÓL VALÓ ELTÉRÉSHEZ**

Gyöngyöspata Város Önkormányzata a Gyöngyöspata Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2003.(V.26.) önkormányzati rendeletében meghatározott paramétereken szeretne változtatni a belterületi 398/2 hrsz-ú földrészleten álló építmények felújíthatósága érdekében. A fenti földrészleten álló építmény korábban bővítésre került (1981), mely a felújításhoz igénybe veendő támogatáshoz szükséges fennmaradási engedélyt nem kapja meg a jelenlegi érvényes építési szabályozás alapján. A kérelmező helyi lakos elkészítette a szükséges műszaki tervdokumentációt, melyhez építészt statikust és tűzvédelmi szakértői dokumentációt is csatolt.

A tervezett szabályozás alapján a telken építési hely kerül kijelölésre, mely a HÉSZ-ben meghatározott elő-, oldal- és hátsókert méreteket egyedileg meghatározza a telekre. A megengedett beépíthetőség 47%-ra változik. A jelenlegi beépítettség (46,33%).

A tervezett szabályozás normaszövege a HÉSZ-ben:

#### **„3. §**

##### **A lakóterület**

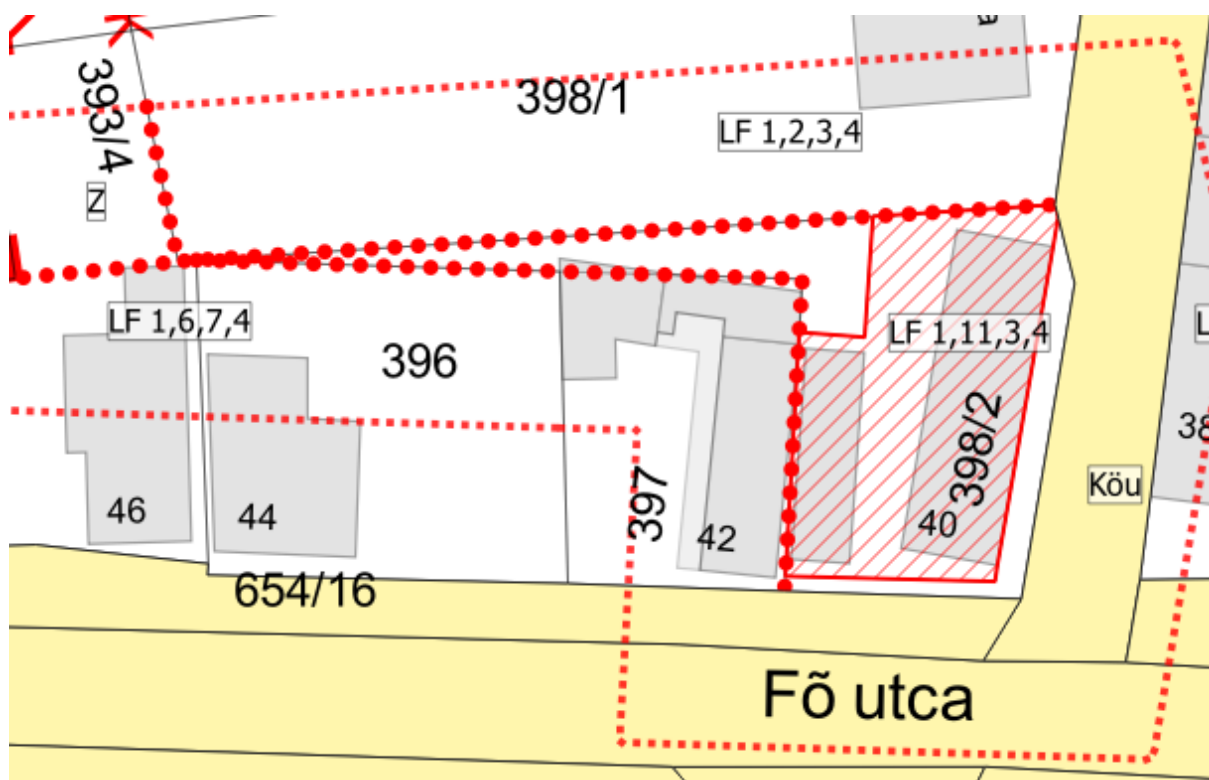
- (1) A lakóterület falusias lakóterület /Lf/. A lakóterületen az OTÉK 14. §-a szerinti épületek helyezhetők el, kivétel: sportlétesítmény, üzemanyagtöltő.
- (2) Falusias lakóterület építési szabályai:
  - a) A kialakult telek méretén változtatni lehet, de a kialakítandó új és a visszamaradó telek min. 550 m<sup>2</sup> legyen. Két vagy több helyrajzi számon nyilvántartott lakótelek egy helyrajzi szám alá vonandó. Új lakótelek-osztás esetén a telekszélesség min. 14 m, a telek terület min 800 m<sup>2</sup>.
  - b) A beépítési mód oldalhatáron álló, illetve a kialakult szerinti. Saroktelek újabb beépítése esetén – ha arra szükség van - szabadon álló vagy iker a beépítés.
  - c) Az előkertben építmény nem helyezhető el.
  - d) Az oldalkertben építmény nem helyezhető el.
  - e) A hátsó kertben építmény nem helyezhető el. Kivétel a talajszint alatti trágyalétároló

vagy szennyvíztároló.

- f) ~~Az építménymagasság igazodjék a két szomszédos, végleges épület magasságához, de max. 4,5 m.~~
- g) ~~Magastető kötelező. A tető jellemző gerince iránya igazodjék a kialakulthoz.~~
- h) ~~Beépítettség a szabályozási tervlapok szerint. Szintterület-sűrűség max. 0,5.~~
- i)
- j) Utcai kerítés kialakítása a két szomszédéhoz igazodjék /magasság, kialakítás módja/.
- k)
- l) A védett lakóterület telkei a kialakult állapot szerint megtartandók, de az egymás melletti és egyenként a 240 m<sup>2</sup>-t sem elérő telkek összevonandók.
- m) Egy lakótelken egy lakás helyezhető el.

(3) Az „LF 1,11,3,4” jelű építési övezetben a beépítettség megengedett maximális mértéke 47%.<sup>1</sup>

<sup>1</sup>A Heves Megyei Kormányhivatal XXX számú állami főépítési záró szakmai vélemény alapján az OTÉK-tól való eltérés engedélyezett.”



Tervezett szabályozás

A tervezett szabályozásra azonban továbbra is vonatkoznak a 2012. augusztus 6-i állapot előtt hatályos OTÉK előírásai (25.§ (1) bekezdésének táblázata):

25. § (1)<sup>39</sup> A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékeit a következő táblázat tartalmazza:

A településszerkezeti tervben a területfelhasználási egységekre meghatározandó	Az építési szabályzatban, szabályozási tervben az építési telekre meghatározandó
--	--

Általános használat szerinti terület	Sajátos használat szerinti terület	Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
lakó	nagyvárosias	3,0	80	12,5 <	10
	kisvárosias	1,5	60	< 12,5	20
	kertvárosias	0,6	30	< 7,5	50
	<b>falusias</b>	<b>0,5</b>	<b><u>30</u></b>		<b>40</b>
vegyes	településközpont	2,4	80		10
	központi	3,5	a település legnagyobb mértékű lakóterületi beépítettségénél legfeljebb 25%-kal megnövelt érték		a be nem épített terület 50%-a
gazdasági	kereskedelmi, szolgáltató	2,0	60		20
	jelentős mértékű zavaró hatású ipari	1,5	30		40
	egyéb ipari	1,5	50		25
üdülő	üdülőházas	1,0	30	6,0 <	40
	hétvégiházas	0,2	20	< 6,0	60
különleges		2,0	40		40

Mivel a rendelkezések nem teszik lehetővé a falusias lakóterületen a 47%-os beépíthetőséget, kezdeményezzük az OTÉK-tól való eltérést a kormányrendelet 111.§-a alapján.

Indokaink az előírások alapján a következők:

**1. Különleges településrendezési okok, vagy kialakult helyzet bemutatása (111.§ (2) bek. a) pontja alapján)**

A kérelmező a meglévő lakóépületét több mint 10 éve bővítette – előszoba, WC és fürdőszoba került kialakításra. Az épület hátsó bejáratához egy gépkocsitároló került kialakításra. A bővítményre használatbavételi engedélyt nem kértek. Az építés kivitelezője már nem keríthető elő, hogy a használatbavételi engedély kiadásához szükséges kivitelezői nyilatkozat beszerezhető legyen. A lakóépület tetőfelújításához szükséges anyagi támogatáshoz a

támogatást nyújtó pénzügyi intézet feltételül szabta a földhivatali nyilvántartásba történő átvezetést. Az átvezetéshez szükséges a fennmaradási engedély megléte. Fennmaradási engedély a 10 évnél régebben épült szabálytalan épület esetében is csak akkor adható, ha az a kérelem benyújtásakor hatályos jogszabályi előírásoknak (OTÉK és HÉSZ) megfelelően kialakított. Mivel az ingatlan beépítettsége meghaladja a megengedett legnagyobb mértéket (30 %), így az nem felel meg a jogszabályi előírásoknak. Amennyiben nem felel meg, akkor a fennmaradási engedély iránti kérelmet a hatóság elutasítja.

## **2. Az eltérés közérdekekkel való összhangjának igazolása (111.§ (2) bekezdés b) pontja szerint**

A tervezett fejlesztés melyet a tulajdonosok kívánnak végrehajtani az építmény állagmegóvását szolgálja, mely közérdeket nem sért.

## **3. Az OTÉK 31.§ (1) bekezdésében lévő követelmények teljesülnek, azaz „az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj-, természet- és a műemlékvédelmi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.” (111.§ (2) bekezdés c) pontja szerint)**

Településrendezési követelmények, településképi, illeszkedési és rendeltetési követelmények: a településrendezési követelményekkel összhangban van az OTÉK-tól való eltérés, mert az átjáró létesítése a szomszédos övezetek, építési övezetek használhatóságára nincs befolyással. A fennmaradási engedélyezési dokumentációban építész, statikus és tűzvédelmi szakértő nyilatkozott az építmény megfeleléséről.

Táji-, természeti- és műemlékvédelmi követelmények: A terület beállt, természetvédelmi és műemléki érték nincsen a területen. A módosítás és a fejlesztési szándék nem fogja megváltoztatni a terület tájképi megjelenését. A követelményekkel összhangban van az OTÉK-tól való eltérés.

Egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelmények. A fejlesztés a tetőzet cseréjével az építmények állagmegóvását szolgálják, így az előírásokkal összhangban van. Az OTÉK szerinti és a hatóságok által előírt egészség-, a tűz, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeket, attól függően vagy függetlenül, hogy milyen jellegű építmény valósul meg figyelembe kell venni a beruházónak/tulajdonosnak.

Geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak megőrzése: a módosítás beállt területet érint. Az tervezett változtatások egyáltalán nem befolyásolják a geológiai, éghajlati és terepviszonyokat. Nem változtatja meg a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságait.

A jogszabályok alapján tehát nincs akadálya az OTÉK-tól való eltérés alkalmazására a gyöngyöspatai „LF 1,11,3,4” jelű építési övezetre.

Össességében megállapítható, hogy az „LF 1,11,3,4” falusias lakóterület építési övezetben történő építési előírások módosítása összhangban van a magasabb rendű jogszabályokkal, a különböző szakmai, szakági érdekeket nem sérti. Ezért kérjük, hogy járuljanak hozzá Gyöngyöspata Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2003.(V.26.) önkormányzati rendeletének a fent leírtak szerinti módosításához.