

## KÉRELEM AZ OTÉK-TÓL VALÓ ELTÉRÉSHEZ

Gyöngyös Városi Önkormányzat a Gyöngyös város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 33/2020. (X.30.) önkormányzati rendeletében meghatározott Vt/VK-17 jelű építési övezetre vonatkozó építési paramétereken kíván változtatni az építési övezetben kialakult minimális telekméretet el nem érő területekre (<300m<sup>2</sup>) vonatkozóan. A kialakult állapot szerint az építési övezetbe tartozó 6db ilyen telek jelenlegi beépítettsége meghaladja az építési övezetben megengedett mértéket, mely egyben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet által meghatározott megengedett legnagyobb értékben került meghatározásra a tervek 2020-as jóváhagyásakor. A területen kialakult kisméretű telkek és beépítettségük indokolja a szabályozás módosítását az alábbiak szerint:

„18. Településközpont terület (Vt)

**44. §** (1) A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) a lakosságot és az idegenforgalmat szolgáló intézmény, közösségi szórakoztató, kulturális, valamint kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- e) parkoló, parkolóház,
- f) kézműipari és
- g) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A melléképítmények közül nem helyezhető el sem építési helyen, sem elő-, oldal-, és hátsókertben:

- a) hulladéktartály-tároló,
- b) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- c) állatól, állatkifutó,
- d) trágyatároló, komposztáló,
- e) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló.

(4) Utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületeknél, amennyiben az utcára lakás helyisége néz – kivéve az utcára nyíló gépjárműtárolót, tároló helyiséget, kapuáthajtót –, annak a lakás padlóvonala az utca járdaszintje fölött 0,75-0,9 m közötti magasságban helyezendő el.

(5) A meglévő lapostetős épületekre a meglévő építménymagasság növelése nélkül abban az esetben is építhető magas tető, ha az épület meglévő magassága nagyobb, mint az övezetben megengedett érték.

(6) Zártsorú beépítési módú saroktelek esetén a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke az építési övezetben meghatározottnál 20%-kal magasabb, de a 80%-ot nem lépheti túl.

(7) A „Vt-41” jelű építési övezetben üdülőépület, idősek otthona célú szociális létesítmény és e rendeltetésekkel összhangban lévő, azokat szolgáló létesítmény helyezhető el.

(8) A „Vt-20” jelű építési övezetben az üdülőterület ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó létesítmények helyezhetők el. Lakó rendeltetést sem önállóan, sem egybeépítve nem tartalmazhatnak az építmények.

(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.

(10) A „Vt/50” építési övezetben

a) a terepszint alatti beépítés mértéke 70%,

b) a terepszint alatti beépítés során a 29. § (1) bekezdésén túl sportolási, raktározási, nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi funkciójú, valamint az építmény rendeltetészerű használatához szükséges építményrész is elhelyezhető,

c) a zártsorú beépítési mód terepszint alatti építményrészekre is vonatkozik, a felszín feletti építményrészek között legalább 10 méter széles épületköz hagyható.

*(11) A „Vt/Vk-17” építési övezetben*

*a) a 300 m<sup>2</sup> telekméret alatti kisméretű telkek maximális beépítése 100%-ig növelhető, a minimális zöldfelületi fedettség mértéke 0%-ig csökkenthető. Amennyiben a telek beépítése meghaladja a 80%-os beépítési korlátot és a 10%-os zöldfelületi fedettség telken belül nem biztosítható, úgy a telek mindenkori tulajdonosa a telekméret szerinti 10%-os zöldfelületi fedettség kialakítását és gondozását vállalja önkormányzat által meghatározott ideig és módon önkormányzati tulajdonú zöldterületen,<sup>1</sup>*

*b) a hátsókert minimális mélységének mértéke 0 méter. „*

Az OTÉK által meghatározott beépíthetőséget 80%-ban a minimális zöldfelületi fedettséget 10%-ban határozza meg a településközpont vegyes területekre. A fenti változtatás életbe léptetése érdekében kezdeményezzük az OTÉK 111.§ (2) bekezdése alapján az OTÉK-tól való eltérés engedélyezését.

Indokaink az előírások alapján a következők:

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

**a) pontja alapján)**

---

<sup>1</sup> A Heves Megyei Kormányhivatal HE/ÁFI/...../2022 számú állami főépítészai záró szakmai vélemény alapján az OTÉK-tól való eltérés engedélyezett.

A területen a 6 telek kialakult állapotú, telekosztások a közelmúltban nem történtek. A 2020-ban jóváhagyott új településrendezési eszközök az építési övezetre a legkisebb kialakítható telekméretet 300 m<sup>2</sup>-ben határozták meg, figyelemmel a jellemzően felaprózódott területre. Az olyan egyedi esetek melyek során a telekméret nem éri el a minimális telekméretet, a HÉSz a beépítést lehetővé teszi, azonban a már eleve túlépült ingatlanok esetében kizárja az esetleges bővítést, átépítést, használatbavételi és fennmaradási engedélyek kiadását. A beépítést javasolt az építési övezetben előforduló hasonló tulajdonságú telkekre normatívan szabályozni, akár csak a zöldfelületi fedettség minimális értékét. A legkisebb zöldfelületi fedettség 10%-a egyes körbeépített, vagy teljesen beépített területeken nem tartható fenn, illetve a legkisebb telek esetén ez mindössze 5,6 m<sup>2</sup>-t jelentene. Javasolt tehát a tervezett módosítás normatív bevezetése az építési övezeten belül a kialakult állapotú területekre vonatkozóan. Új 300 m<sup>2</sup>-nél kisebb terület csak közterületi kisajátítás miatt valósulhat meg, azonban ilyen a településrendezési eszközök nem tartalmazzak jelenleg.

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

Az eltérést az egyik tulajdonos kérelmezte az önkormányzattól. A területre vonatkozó szabályozás lehetőséget teremt, mely alkalmazása esetén a kérelmezőnek a zöldterületi fedettség kapcsán megállapodást szükséges kötnie az önkormányzattal. Közérdeket nem sért, a jelenlegi kialakult állapot rendezését szolgálja a módosítás.

**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, a tervezett szabályozás során a szomszédos területek, építési övezetek, övezetek használhatóságára nincs befolyással. A meglévő és bővíteni szándékozott építményeknek továbbra is meg kell felelni az építészeti, statikai és tűzvédelmi szabályoknak.

Táji-, természeti- és műemlékvédelmi követelmények: A terület beállt, természetvédelmi 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. 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. A 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 gyöngyösi Vt/Vk-17 jelű építési övezetre.

Összességében megállapítható, hogy az „Vt/Vk-17” településközpont vegyes építési övezetben történő építési előírások módosítása összhangban van a magasabb rendű jogszabályokkal, a különböző szakmai, szakági érdekeket nem sérti. Ezért kérjük, hogy járuljanak hozzá Gyöngyös város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 33/2020. (X.30.) önkormányzati rendeletének a fent leírtak szerinti módosításához.