



## Szigetmonostor Község Önkormányzatának Polgármesterétől

☒ 2015 Szigetmonostor, Fő u. 26.

☎ Telefon: (26) 393-512 és (26) 742-075 108. mellék,

Telefax: (26) 393-464

[polgarmester@szigetmonostor.hu](mailto:polgarmester@szigetmonostor.hu)

Tárgy: **Helyi építési szabályzat**

### **ELŐTERJESZTÉS** **Helyi Építési szabályzat**

(Készült a Pénzügyi és Fejlesztési Bizottság 2022. augusztus 22-i, valamint a Képviselő-testület 2022. augusztus 25-i ülésére)

**Tisztelt Pénzügyi és Fejlesztési Bizottság!**  
**Tisztelt Képviselő-testület!**

Az Önkormányzat döntött a HÉSZ módosításáról, a nem kívánt változások megelőzésének érdekében építési és változtatási tilalmat vezetett be.

A képviselő testület szándéka, hogy a HÉSZ módosítása a lehető leggyorsabban megtörténjen és a település további fejlesztése már ennek fényében valósulhasson meg. Az elmúlt hónapokban a jelenlegi szabályozási tervhez és építési szabályzathoz képest a településtérképen az alábbi változásokat irányoztuk elő:

- Nő a legkisebb kialakítandó új telek mérete az LKE 6-os övezetben
- Egyes övezetekben csökkenne a beépítési százalék (Lke 5, LKe 6)
- Az emelet a teljes településen kategorikusan megtiltásra kerülne
- marad a lakóvá nyilvánítás egyik feltételeként az 550 m<sup>2</sup>-es telekméret határ
- beépíthetőségi szabállyal is védendő lenne a Régi szerkezetet őrző Fő utcai fésűs településszerkezet (Lf 1)
- Felülvizsgálja az Önkormányzat az elővásárlásra bejegyzett ingatlanok körét figyelemmel a jövőbeni fejlesztésekre
- Pontosabb, szigorúbb zöldfelületi előírások szükségesek, a zöldfelület megőrzése, növelése érdekében.
- Bizonyos gyéren beépített övezetekben építési vonal kijelölése indokolt
- Egy ingatlan egy lakás szigorú előírása a teljes településen

A Képviselő-testület a Hész módosítás előkészítésével megbízta Vakli Gábor főépítészt, Nádas Zsolt képviselőt és Molnár Zsolt Polgármestert bízta meg, a településtervezőkkel együtt az előkészítéssel. Az előkészítés során, az alábbi felvetések, egyeztetések zajlottak, ezek egyes pontjai nem a HÉSZ-ben, hanem a Települési arculatkézikönyvben szabályozandó.:

- Lke-6: Az új telek minimális mérete 650 m<sup>2</sup>, de meglévő telek esetén 550m<sup>2</sup>-től átminősíthető lakóvá.
- Lke 6 övezetben a beépítési százalék 20-ról 15 %-ra csökkenjen
- Legyen minimális épületmagasság lke6-os övezetben 100m<sup>2</sup>
- Legyen minimális épületmagasság lke5-ös övezetben 120m<sup>2</sup>

- Lke 5 övezetben a beépítési százalék 30-ról 20 %-ra csökkenjen
  - jelenlegi HÉSZ 28.§ (3) : A kertvárosi lakóterületen kivételesen elhelyezhető..... Főépület vagy melléképület minőségben, ezt részletezni kell.
  - Általában: 650m<sup>2</sup>-ig egyben kell lennie a főépületnek és a melléképületnek, efelett lehet különállóan is.
  - Építési vonal kötelezővé tétele szabályozási tervlapon, vagy szövegesen: kialakulóban lévő beépítés esetén (ha a telektömbben már van min 50% beépítés akkor azt kialakultnak kell tekinteni, és annak jellemzői szerint beépíteni a telket, vagy 5m-es előkert.
  - 100m<sup>2</sup>-kénti minimális növényzet meghatározása magánterületen, ill övezetek szerint. (?)
  - Szántóföldi területen az építési hely szabályozása (hova, hogyan), A maximális szántóföldi épület, és a minimálisan beépíthető szántóföldi telek meghatározása. (övezetenként)
  - Mezőgazdasági területen a lakó funkció tiltása.
  - Mátyás király téren a Vt övezet kiterjesztése.
- 
- *Lke-5,6 állattartás csak kisállat, telek max 2%-ig lehet, vagy db-számban korlátozni, meglévő bejelentett állat maradhat,*
  - *A faluban új szmarha vagy ló belterületben már nem, illetve korlátozott szában.*
  - *Lf1 fő utca kötelező építési vonal ill építési hely meghatározása a főúti oldal felé*
  - *Lf és Lk övezetekben az emelet szint nem engedélyezett, csak a tetőteres, és ezt hogy lehet megfogalmazni, a Tetőtérbeépítés meghatározása.*
  - *7,5m –nél szélesebb utcai homlokzat ne lehessen sehol Lk, Lf övezetekben, ill 3m hátrébb húzva már szélesíthető.*
  - *Mezőgazdasági területen 1500 m<sup>2</sup> alatt nem lehet építeni épületet, vagy építményt ahol lehet maximális méret meghatározása.*
  - *Szántóföldi területen semmi nem építhető.*

Emlékeztetőül a korábbi hasonló felvetéseink és az azokra érkezett településtervezői válaszokat az alábbiakban összegzem:

Változtatási javaslatok a HÉSZ paragrafusai szerinti sorrendben:

- 4§ 2 bekezdés szerint közterületen önálló reklám és hirdető berendezés nem helyezhető el. A képviselő testület korábbi döntése az ilyen hirdetmények közterületről való eltávolításáról döntött, azonban tervben van néhány helyen egyesített közterületi hirdetések kihelyezése, ezért meglévő HÉSZ ezen pontja változatlanul, vagy területi lehatárolással bent hagyható, ki kell jelölnünk azt a területet ahol engedjük a közterületi hirdető elhelyezését.
- 19§-ban megfogalmazott elővásárlási jog tekintetében kérem átnézni a 3. sz. mellékletet, annak megtartására, vagy bővítésére vonatkozó javaslatok érdekében.
- 22§ általános szabályait kérem áttekinteni, ezek az OTÉK-hoz igazodó szabályok. A 3. bekezdés feltételeinek teljesülése esetén értelmezésem szerint két fő rendeltetésű épület is elhelyezhető lehet, ami a két lakás megtöltésének szándéka fényében átgondolandó.

**Településrendezési szempontból egy főrendeltetésű épület elhelyezése támogatható.**

- 26§ 2 bekezdés A pont, a két lakásra vonatkozó kitétel törlendő.

Településrendezési szempontból egy lakás elhelyezése támogatható.

- 28§ 2 bekezdés A A pont a kétlakásra vonatkozó kitétel törlendő.

Településrendezési szempontból egy lakás elhelyezése támogatható.

- 29§ 2 bekezdés LKE-6 övezetben a legkisebb telekméret jelenleg 550 m<sup>2</sup>, amely a lakóépület kialakíthatóságának a határa. Érkezett javaslat arra vonatkozóan, hogy a legkisebb telekméret vonatkozásában emeljük a négyzetmétert 650 m<sup>2</sup>-re azzal, hogy a lakóvá nyilváníthatósága vonatkozó 550 m<sup>2</sup>-es szabály ne változzon. A beépíthetőségi százalék szintén ebben az övezetben 15% -ra mérséklődjön.

A kialakítható új telek legkisebb telekterületének növelése településrendezési szempontból támogatható. Egy adott építési övezetben a megengedett legnagyobb beépítés mértékének csökkentése viszont érdeksérelem miatt kártérítést vonhat maga után, mivel az megszerzett építési jog.

- A 232-es hrsz-ú ingatlanunk eladása miatt a volt 221-es hrsz-ú és a szomszédos 232-es hrsz-ú ingatlan NYK-i részéről szükséges a vT -2 övezeti határ lehúzása és helyére LF-1 övezet bevezetése.

településrendezési szempontból a kérés támogatható

- 31§ 4 bekezdésénél szükséges a Wiking hajógyár területére övezeten belül új szabályt alkotni, vagy ezt az övezetet más övezetként megjelölni.
- 32§ szerinti övezet a Regatta területe, melyre vonatkozóan kérem beérkezett övezeti átsorolásának igényével.
- 33§ szerinti övezetnél szükséges a szabályozási tervben az egyes övezetek egyértelműbb behatárolása.

A gazdasági övezetek lehatárolása a Szabályozási Terven pontosítandó.

- 38§ szerinti övezet határa a hrsz szerint módosítandó a Wiking területéről levéve, valamint a legnagyobb beépíthetőség csökkenthető 10%-ra.

Egy adott építési övezetben a megengedett legnagyobb beépítés mértékének csökkentése érdeksérelem miatt kártérítést vonhat maga után, mivel az megszerzett építési jog

- 49§ 2-5 bekezdése átnézését kérem. Véleményem szerint a szabály megtartható, miként az 50§ vonatkozóak is.
- A mezőgazdasági területekre vonatkozó építési előírások áttekintését kérem azzal, hogy a külterületi építkezések korlátok közé szoríthatóak legyenek.
- 54§ 2. bekezdésében szereplő rendeleti utalás az OTÉK-ban szereplő 3 százalékot jelenti, szükség lehet maximum épületnagyság megjelölésére is, mint például az 55§ 3 bekezdése.

Javasolt pontosítani, hogy pl. a mezőgazdasági tevékenységgel összefüggő épületek 3%-os beépítettséggel, de max. 75 m<sup>2</sup> alapterülettel helyezhetők el.

- Megfontolandó a Gödi révvel szembeni vI-2 övezet megtartása, vagy elvetése jelenleg egy most épülő épület már a vI-2 szabályai szerint adta be a terveit a többi meglévő épület az LKE övezet

szerint van megépítve. Az Önkormányzat szándéka, a jelenlegi besorolás megadásakor az volt, hogy a Duna mentén kereskedelmi és szolgáltatási funkciók létesülhessenek.

### **Határozati Javaslat:**

Szigetmonostor Község Önkormányzat Képviselő-testülete a Helyi Építési szabályzat változtatásának tervezetét jóváhagyja, felkéri az előkészítő bizottságot, a rendelet előkészítésére, az egyeztetések lefolytatására és az egyéb szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: polgármester

határidő: szeptemberi ülés

Szigetmonostor, 2022. 08.19.

**Molnár Zsolt**  
polgármester