

polgármester

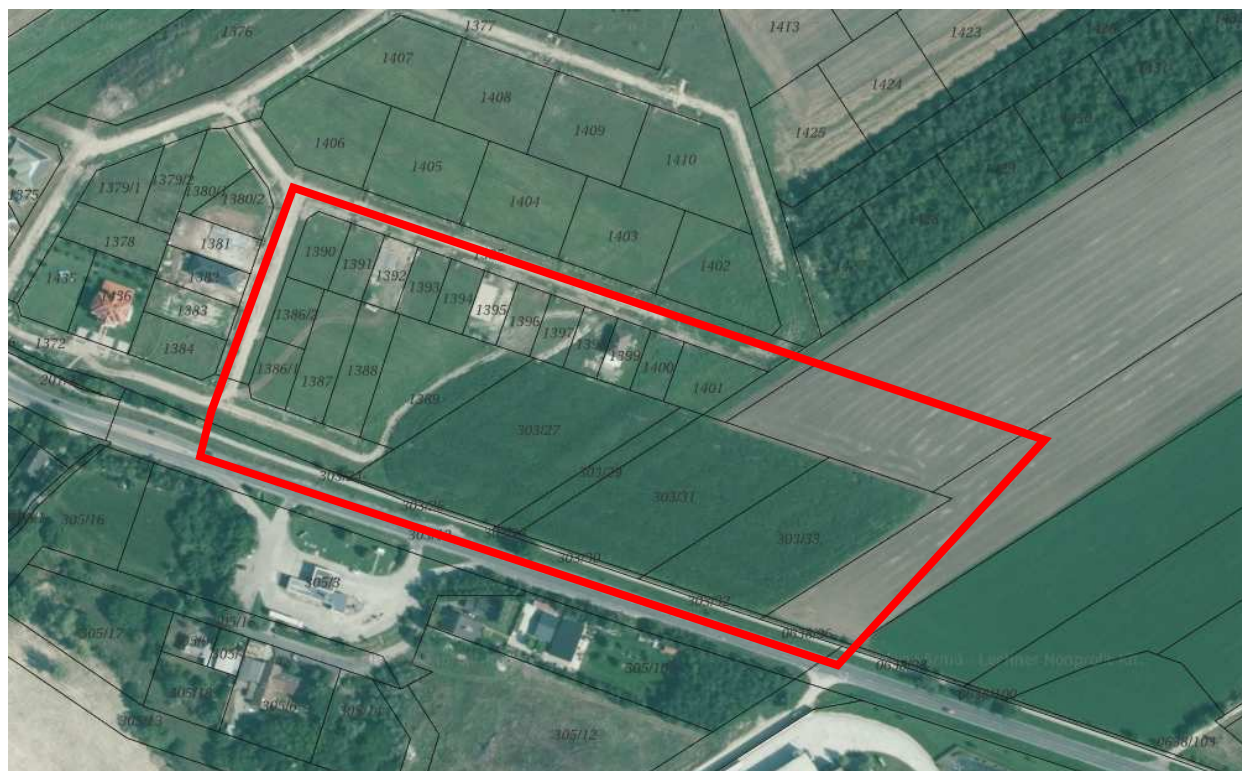
9222

Tárgy: Főépítési állásfoglalás a 1387, 1388 és 1389 hrsz-ú telkek kapcsán

Tisztelt Polgármester Úr!

A 1387, 1388 és 1389 hrsz-ú telkek összevonásával Hegyeshalom Önkormányzata kereskedelmi egység elhelyezését kívánja biztosítani.

A telkek összevonása mind szabályozási tervi, és helyi építési szabályzati kérdést felvet, mind magasabb rendű jogszabálynak való megfelelési problémákat, és jogszabály alkalmazási anomáliákat is érint.



Ortofotó és földrészletek (forrás: E-közmű)

Hegyeshalom Önkormányzatának Képviselő-testületének helyi építési szabályzatról szóló 6/2010. (VI.25.) önkormányzati rendeletének **6. § (2) bekezdés a) pontja** a kedvező utcakép kialakulása, megtartása érdekében rendelkezik a telektömbön belüli legkisebb-legnagyobb, továbbá a szomszédos telkek egymáshoz viszonyított arányáról.

(2) A kedvező utcakép kialakulása, megtartása érdekében

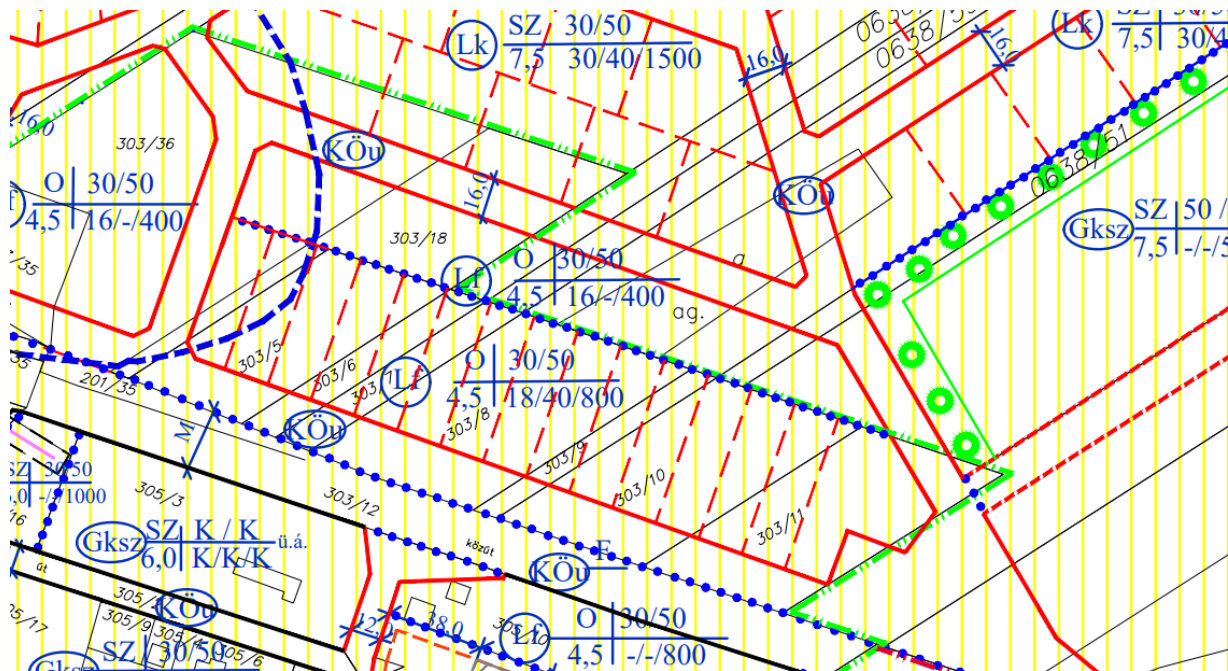
a) Az új terület-felhasználású vagy telekcsoporthoz újraosztásával létrejövő lakóterületi és vegyes terület-felhasználású telektömbökben – kivéve a 24. § (3), 27. § (2) bekezdésében szabályozott területeket, valamint a Vt3 jelű övezet területét - egy telektömbön belül a telkek közül a legnagyobb és a legkisebb telekszélességű telkek szélességének aránya nem lehet több 2-nél.

b) A már kialakult telekosztású lakóterületi és vegyes terület-felhasználású telektömbben, amennyiben a telekalakítás (telekegyesítés, telekfelosztás, telekhatárrendezés) a kialakult telek szélességének megváltoztatását eredményezi, a telekátalakítással létrejövő telek szélessége és a vele szomszédos telkek szélessége közötti arány (a nagyobb mérethez a kisebb méretet hasonlítva) legfeljebb 1,5 lehet.

Amennyiben az új telekszélességgel számított arányszám meghaladja az előírtat, de a telekátalakítás előtti állapothoz képest ahhoz közeledik, a telekátalakítás engedélyezhető.

A fenti HÉSZ előírás vitatható, hogy HÉSZ-be vagy TKR-be (településképi rendeletbe) lenne alkalmazandó, de jelen esetben, Hegyeshalomban a HÉSZ előírásai között szerepel. A telekalakításnál az előírás figyelembe veendő, és az abban foglaltaknak megfeleltetni szükséges a kialakítandó telek telekszélességét.

A tárgyi telkekre, az érintett telekcsoporthoz a HÉSZ 6. § (2) bekezdésének a) pontjában foglaltak vonatkoznak, a telekcsoporthoz újraosztásával érintett területként kezelendő. A szabályozási terven kijelölt övezet, telektömb nagyobb része érintetlenül maradt, telek újraosztási eljárás nem történt. A fentiek értelmében a telektömbön belül a telkek közül a legnagyobb és a legkisebb telekszélességű telkek szélességének aránya nem lehet több 2-nél.



Kivonat a hatályos szabályozási tervből

Az érintett Lf (falusias lakóövezet) paramétersora:

Lf	O	30/50
	4,5	18/40/800

Lf	falusias lakóövezet
O	oldalhatáronálló beépítési mód
30	megengedett legnagyobb beépíthetőség (30%)
50	kialakítandó legkisebb zöldfelületi arány (50%)
4,5	megengedett legnagyobb épületmagasság (4,5m)
18	kialakítható legkisebb telekszélesség (18m)
40	kialakítható legkisebb telekmélység (40m)
800	kialakítható legkisebb telekméret (800m ²)

Hegyeshalom hatályos szabályozási tervében rögzítettek a 1387 és az 1388 hrsz-ú teleknél teljesülnek, azok a szabályozási terven rögzítetteknek és a HÉSZ-ben előírtaknak megfelelően kerültek kialakításra.

Az 1389 hrsz-ú telek telekszélességre vonatkozó telekmérete azonban nem felel meg a szabályozási tervben rögzítetteknek. Rendezési tervi szakmai álláspont szerint annak kialakítása ellentétes a település rendezési tervi előírásaival.

Az övezeti paramétersorban rögzíték szerint az övezetben a legkisebb kialakítható telekszélesség 18m. Az 1389 hrsz-ú telek utcafronti telekszélesség azonban nem éri el az előírt 18,0 métert.

A Kormányhivatal joggyakorlata és jogalkalmazása szerint a minimális telekszélességnek, a telek bármely pontján mért telekszélessége esetén el kell érnie az előírt minimális paramétert.

Az 1389 hrsz-ú telek utcafronton mért telekszélessége csupán ~16,2 m, mely kevesebb, mint az előírt 18m, tehát a fenitek tekintetében annak telekszélességi mérete szabálytalanul kialakított.

Meg kell említeni a már nem hatályos épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényt (Étv.), melynek 2021.06.30-áig hatályos állapota szerint a 24.§ (2) bekezdése az alábbiakat rögzítette:

*(2) Új beépítésre szánt, vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő (pl. rehabilitációs) területek esetében a területre vonatkozó helyi építési szabályzat elfogadása után a beépíthetőség feltételeként a telkeket az előírásoknak megfelelő építési telekké, telekké kell alakítani az érintett telekcsoport – **legalább telektömbönként történő – újraosztásával***

A fenti előírás 2021.07.01-től módosult az alábbiakra:

2) Új beépítésre szánt vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő terület esetében a területre vonatkozó helyi építési szabályzat a beépíthetőség feltételeként előírhatja a telkek építési telekké vagy telekké történő alakítását, az érintett telekcsoporthoz – legalább telektömbönként történő – újraosztásával.

Az Étv. hatályon kívül helyezésével az előírás a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 88. § (4) bekezdésébe került rögzítésre.

A törvény módosításával a telektömbre vonatkozó egységes, és egyidejű telekosztási kötelezettség megszűnt, a települések helyi építési szabályzata a módosítást nem követte le, ezzel sok esetben rossz telekalakításokat generálva, és a későbbiekben a telektömbből visszamaradó telkek hátrányos helyzetbe hozását akár ellehetetlenítését is eredményezve.

Az ilyen telektömbök, szabályozási övezetek esetében a jövőben az egyértelmű és következetes telekalakítások érdekében, és a nem kívánatos telekalakulatok kialakulásának megakadályozása céljából a HÉSZ-ben településrendezési szakmai szempontok alapján javasolt rögzíteni a telektömbönkénti újraosztás kötelezését.

További vonatkozó telekalakításról szóló jogszabályok:

Telekegyesítés esetére az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 2024. évi módosítása alapján annak 23/E. § (3)-(4) bekezdése az alábbiakat rögzíti:

(3) Meglévő telkek esetében a telekalakítás abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete, beépítettsége a korábbiakhoz képest a településrendezési és építési követelményeknek jobban megfelel.

(4) Meglévő telkek esetében a telekegyesítés – a (3) bekezdésben foglaltakon túl – abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete, beépítettsége nem felel meg a területre vonatkozó jogszabályi előírásoknak.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 88. § (1) bekezdése ezt felülírva, ezzel ellentétesen azt rögzíti, hogy telket csak úgy lehet alakítani, hogy annak terjedelme megfeleljen a jogszabályi előírásoknak.

(1) Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak megfeleljen.

Összegzés

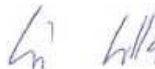
- Hegyeshalom Önkormányzatának Képviselő-testületének helyi építési szabályzatáról szóló 6/2010. (VI.25.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdésének előírásait figyelembe kell venni, a telekalakítást annak meg kell feleltetni.
- az érintett 1387, 1388 és 1389 hrsz-ú telkek egyesítése, tervezett összevonása nem felel meg a 6. § (2) bekezdés előírásainak, tehát a kívánt telekalakítás nem hajtható végre
- az 1389 hrsz-ú telek alakítása nem felel meg a helyi építési szabályzatnak, mert szélessége nem éri el az övezeti paramétersorban előírt minimális értéket (18m)
- az 1389 hrsz-ú telek nagysága önállóan nem alkalmas arra, hogy azon Spar, Aldi nagyságú kereskedelmi egység elhelyezhető legyen
- a már kialakított 1386/1, 1386/2 hrsz-ú telkek nem felelnek meg az övezeti paramétereknek, ez esetben az előírt 40m-es telekmélységnek

Szakmai javaslat:

- A Kormányhivataltól hivatalos előzetes szakmai állásfoglalás kérése javasolta konkrét telekalakítás kapcsán.
- A rendezési tervi szakmai álláspont szerint a kívánt telekalakítás végrehajtásához helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása szükséges.
 - A HÉSZ 6. § előírásainak felülvizsgálata, hogy mely övezetekben szükséges továbbra is alkalmazni.
 - Az összevonni kívánt telkek önálló övezetként való szabályozása, új telekalakítási paraméterek rögzítésével. A telektömbben való többi telek esetében a 6.§ előírásai továbbra is alkalmazandók.
 - A településterv módosítása során eldöntendő, hogy az érintett telkeket a fejlesztési terv továbbra is lakóterületként tartja fenn – ez esetben az új övezetre egyedi előírás rögzítendő, miszerint az övezetben a 6 §. (2) bekezdés előírásait nem kell figyelembe venni.
Amennyiben az új övezetet az Önkormányzat nem kívánja falusias lakóterületbe hagyni, úgy egy új gazdasági – kereskedelmi és szolgáltató területet kijelölésével (fejlesztési tervet is érintő módosítás) is kezelhető a probléma, ez esetben a HÉSZ 6.§ (2) bekezdése nem releváns, nem vonatkozik a gazdasági besorolású területekre.

Megfontolásra javasolt, hogy a készülő, folyamatban lévő új településtervbe az érintett övezet, telektömb hogyan kerüljön rögzítésre. Az új településterv véleményezési anyagába az Önkormányzat döntését szerepeltetni javasolt.

Győr, 2025. február 25.



Szabó Lilla
megbízott települési főépítész