

DUNAALMÁS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA
2023



Településtervező: LÁSZLÓ TIBOR okl. építészmérnök
TT-1 / 11-0086

TERVI ELŐZMÉNYEK

Dunaalmás Község helyi építési szabályzatát a 6/2004. (VIII.5.) önkormányzati rendelet állapítja meg. A belterületi szabályozási terv több módosításon esett át. Legutóbb 2022-ben készült két telektömbre kiterjedő módosítás, amit a 4/2023. (II.7.) önkormányzati rendelettel fogadott el a Képviselő-testület.

Az Önkormányzat tulajdonosi kérésre és saját megfontolásból a 114/2023. (XI.29.) határozatával kezdeményezte a HÉSZ módosítását.

A feladat a településszerkezetet és a szabályozási tervet nem érinti.

Mivel a módosítás a lakóövezetek építési helyeire vonatkozik, és egyes HÉSZ előírás pontosítását célozza meg, így a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 69. § (1) bekezdésére hivatkozva az Önkormányzat „rövid eljárás”-ban kívánja a véleményeztetést lebonyolítani.

A SZABÁLYOZÁS VIZSGÁLATA ÉS MÓDOSÍTÁSA

A lakóterületek szabályozását a 4. §-ban találjuk, de vannak ide vonatkozó előírások a 7. §-ban is.

A 4. § (2) és (3) bekezdésében vannak a lakó építési övezetek szabályozási előírásai, ezen belül az építési helyre vonatkozó szabályok.

Az építési helyek, elő-, oldal- és hátsó kert méretei:

- Lke-1 3 – 6 vagy 4 – 6 m
- Lke-2 5 vagy 3 – 6 vagy 4 – 6 m
- Lke-3 5 – 3 – 10 m
- Lke-4 5 – 6 – 10 m
- Lf 5 – 6 vagy 4 – 20 m

A vagylagos méretek a kialakult állapot függvényében értelmezendők.

Ez a szabályozás általában jól működik, de nem tér ki a saroktelkek eltérő eseteire, amikor két előkert jelentkezik a két közterület mentén. A jellemzően keskeny, régi osztású telkek szélessége olyan, hogy a szélességéből levett 5 m esetén már nem biztos, hogy a telkek beépíthető, de ha a második előkertet 3 m-re csökkentjük, akkor növeljük a beépítés esélyeit.

Ezzel a szabályozással kívánjuk kiegészíteni a HÉSZ 4. §-át egy új (6) bekezdéssel.

Problémaként jelentkezik, hogy az átkötő utcák, közök mentén kialakultak és kialakulnak telekosztással létrejövő telkek, ahol a telekméretre vonatkozó előírás ezt lehetővé teszi. Ezek a telkek speciálisak abban a tekintetben, hogy nem az általános forma illetve telekarány érvényesül, ahol a telekszélesség keskeny, a telekmélység nagyobb, hanem a telek az úttal párhuzamos fekvésű, ahol a telekszélesség jelentős, de a telekmélység minimális. Ezeknek a telkeknek az általános építési hely meghatározás szerinti beépítése nem lehetséges. Hogy mégis vannak ilyen telkek építési engedéllyel beépítve, az nem egyszerűsíti a helyzetet, hanem arra sarkalja az Önkormányzatot, hogy legális feltételt teremtsen az ilyen helyzetekre.

Ennek megoldása, hogy a HÉSZ 4. §-át kiegészítjük egy új (7) bekezdéssel, amiben rögzítjük, hogy ezekben az esetekben az építési hely: előkert 3 m, oldalkert 6 m, hátsókert 1 m.

Felmerült még problémaként, hogy a lakó épületek magasságát az építménymagasság szabályozásán felül még két korlátozás is pontosítani kívánja.

A HÉSZ 7. § (4) bekezdése kimondja:

„A 4,5 m-es max. építménymagassággal szabályozott építési övezetekben földszintes vagy földszint + tetőteres épületek építhetők, emeletes épület vagy épületrész nem.”

A HÉSZ 7. § (8) bekezdésében ez áll:

„c) az OTÉK építménymagassága átlagos építménymagasságként értelmezhető, ezen túlmenően szabályozzuk az egyes homlokzatok legnagyobb építménymagasságát is: 4,5 m építménymagasság esetén ez max. 6,0 m lehet.”

Mindkét szabályozás azt célozza, hogy az építmény magasság számításának trükközésével ne lehessen torz vagy a településképből kilógó épületet építeni.

A (8) c) pont a nagy szintkülönbségű telkek esetében volt fontos, de érvényes a sík telkekre épített, nem egyenletes homlokzatmagassággal operáló épületekre is.

A (4) bekezdéssel az a gond, hogy azt gyakran másképp értelmezi az építető, a tervező és a hatóság. A meredek terepen a részben földbe mélyített szint alagsor vagy földszint? A fölé épített szint az földszint vagy emelet? A meredek terepen alulról nézve két szintes épület a másik oldalról nézve egy szintes.

Miután mindkét szabály ugyanazt célozza meg, és a (8) c) jól működik, míg a (4) bekezdés nem, ezért azt javasoljuk, hogy a 7. § (4) bekezdést hatályon kívül kell helyezni a HÉSZ-ben.

Megjegyzés:

- A HÉSZ módosítás épített örökségi érdeket nem sért.
- A módosításnak tájrendezési vonzata nincs, amennyiben az épület magassági szabályozása megmarad, csak a zavart okozó kettős szabályozás tűnik el.
- A módosításnak környezetvédelmi vonatkozása nincs.
- A HÉSZ módosítása a település infrastruktúra hálózatát nem érinti.

**Dunaalmás Község Képviselő-testületének
...../2023. (.....) önkormányzati rendelete
Dunaalmás Építési Szabályzatáról szóló
6/2004. (VIII. 5.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Dunaalmás Község Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 64. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a Kormányrendelet 11. melléklete szerint véleményezésre jogosult államigazgatási szervek, a partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 5/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§ Dunaalmás helyi építési szabályzatáról szóló 6/2004. (VIII.5.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban Rendelet) 4. §-a kiegészül a következő (6) bekezdéssel:

„(6) Lakóövezetekben a saroktelkek építési helyeinél két előkert jelentkezik. A kialakult beépítést is figyelembe véve az egyik előkert az övezeti előírás szerinti mértékű, a másik előkert 3,0 m.”

2.§ A Rendelet 4. §-a kiegészül a következő (7) bekezdéssel:

„(7) Lakóövezetekben az úttengellyel párhuzamos fekvésű telkek esetében a telekmélység eltér az általánostól. Ezekben az esetekben az övezetre általánosan meghatározott építési hely helyett a következő építési hely alkalmazandó: előkert 3,0 m, oldalkert 6,0 m, hátsókert 1,0 m.”

3.§ Hatályon kívül helyezendő a Rendelet 7. § (4) bekezdése.

4.§ Jelen rendeletnapján lép hatályba.

.....
polgármester

.....
jegyző