

Előterjesztés

A Mézeshegy területén a Településrendezési eszközök módosításának megkezdéséről

1. előterjesztés száma: 148/2020.
2. előterjesztést készítő személy neve: Tusnád Zsolt
3. előterjesztést készítésében közreműködő személy neve: -
4. előterjesztés mellékleteinek felsorolása:
 - 1. melléklet: határozati javaslat
 - 2. melléklet: tulajdonosi beadványok (ikt. szám: I/8698-1/2020 és I/8698-2/2020)
5. előterjesztést tárgyaló bizottságok felsorolása:
6. előterjesztés nyílt vagy zárt ülésen való tárgyalása: nyílt
7. előterjesztésről való döntés formája: egyszerű többség
8. előterjesztéshez felhasznált jogszabályok felsorolása: 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (a továbbiakban: **Étv.**); 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (a továbbiakban: **OTÉK**); 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (a továbbiakban: **Településkódex**), Páty Község Önkormányzat Képviselő-testületének 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról (a továbbiakban **HÉSZ**)
9. napirendi ponthoz meghívottak:

Tisztelt Képviselő-testület!

A Mézeshegy (3001/1 - 3615/2; 3664/1 - 3702 és 3711/1 - 3767/3 hrsz-ú földrészletek) területe jelenleg **Mk-1** jelű kertés mezőgazdasági övezetben van. Ezzel kapcsolatban a hatályos HÉSZ a következő előírásokat tartalmazza.

58. § (1) *Mk-1* jelű övezet

- a) A kiscellás, kertés mezőgazdasági övezet földrészletei egyenként kistüzemi művelésre alkalmasak.
- b) Egy db földszintes gazdasági épület építhető az övezet legalább 15 m szélességű földrészletén, amennyiben az legalább 6,0 m széles gépkocsival járható úttal megközelíthető.
- c) Beépíthetőség: legfeljebb 3%.
- d) Az épület legnagyobb épületmagassága 3,5 m lehet. Az épület legmagasabb pontja 8 m lehet.
- e) Az övezetben 720 m²-nél kisebb új földrészlet nem alakítható ki. Kivéve, ha az M1 autópálya 2x3 sávossá bővítéséhez kapcsolódó kiszabályozás miatt lesz a földrészlet ennél kisebb.
- f) Épület a közterületi telekhatártól 10,0 m-re helyezhető el.
- g) Kerítés: ideiglenes, könnyen bontható szerkezetű lehet, amelyet az út tengelyétől legalább 3,0 m-re lehet elhelyezni.
- h) Az övezet területén új magánutak telekszélességének legalább 6 méternek kell lennie. A 6 méternél keskenyebb kialakult magánutakról nyíló telkek kapuit legalább 3 méter szélességben az úttengelytől számított 3 méterre hátrahúzza kell kialakítani.

A HÉSZ előírásai mellett a területen értelemszerűen a magasabbrendű jogszabályok előírásait is be kell tartani. Ezek a közül a legfontosabbak a következők: Étv. 19.§ (2) bek. ; 31.§ (1) bek. b) pont; OTÉK 29.§.

Az útszélességre vonatkozó előírás összhangban van a katasztrófa védelem elvárásaival. A jelenleg folyamatban levő teljeskörű településrendezési eszközök módosítása során pontos meghatározás fog bekerülni a HÉSZ-be a 6 méter útszélességgel és a gépkocsival járhatósággal kapcsolatban.

A terület beépítésre nem szánt mezőgazdasági terület. A területen több mint 700 ingatlan található. Az ingatlanok egy része zártkerti művelésből kivett terület, a többi továbbra is művelési ágban levő (kert, gyümölcsös, szántó, szőlő) ingatlan.

Az OTÉK a mezőgazdasági területen megengedi a 10%-os beépítettséget, valamint a lakó rendeltetés létesítését is. Művelési ágban levő terület esetén területi korláttal és csak részlegesen.

A területre 2018-ban telepítési tanulmányterv készült, amely azt vizsgálta, hogy az OTÉK adta maximális lehetőségek mi módon érvényesíthetők a területen. A telepítési tanulmányterv a 326/2018.(IX.27.) számú képviselő-testületi határozattal lett elfogadva.

A tulajdonosok egy része, 154 fő írásban kérte a területen a területre érvényes előírások megváltoztatását (ld. 2. melléklet).

Az indítvány kéri az önkormányzattól a beépíthetőség 10%-ra emelését, valamint együttműködve a tulajdonosokkal a lakófunkció feltételeinek a kialakítását.

A kérés első része a beépíthetőség 10%-ra emelése az összes ingatlan tulajdonosát érinti. Ahol a terület megközelíthetősége biztosított, ott lehetne élni ezzel a lehetőséggel.

Ugyanakkor nem cél a terület túlépítése, valamint az ingatlanok tovább aprózódása. Ezért célszerű a beépítési százalékot sávosan meghatározni, valamint az újonnan kialakítható telkekre alsó és felső méretkorlátot bevezetni. Szintén korlátozandó az egy tömegben megépíthető épület beépített területe is.

Javasolt paraméterek:

telek beépíthetősége (terepszint felett és alatt):

1500 m² -ig: 10%

az 1500 m² feletti részre: 3%

a kialakítható legkisebb telekterület: 1.500 m²

a kialakítható legnagyobb telekterület: 6.000 m²

épületszám: 1500 m²-ig 1 db, 1500 m² felett 2 db

egy épület legnagyobb beépített területe: 150 m²

A teljes települést érintő a Településkódex szerinti teljes körű eljárás folyamatban van. Az eljárás a tájékoztatási szakaszon van túl. Az egyeztetési dokumentáció elkészült, de az egyeztetési folyamat (partnerségi és államigazgatási eljárás) még nem kezdődött el.

A területet továbbra is maradna kertes mezőgazdasági övezete. A területen új övezet lenne kijelölve, amiben a mostani Mk-1 jelű övezethez képest a fenti változások lennének. Ez az eljárás a Településkódex szerinti egyszerűsített eljárással lenne lefolytatható. Az egyszerűsített eljárás az egyeztetési szakasszal indul, ezért a teljeskörű eljáráshoz hozzá lehet kapcsolni.

A képviselő testületnek a következőkről kell dönteni

- a Mézeshegy területén a tulajdonosok kérelme alapján a településrendezési eszközök módosítását a beépítésre vonatkozó paraméterek megváltoztatásával kapcsolatban megindítja a fent megjelölt paraméterek alapján.

Páty, 2020. július 3.

Tisztelettel:



Székely László
polgármester h.

1. melléklet a 148/2020. számú előterjesztéshez

1. HATÁROZATI JAVASLAT

Tárgy: A Mézeshegy területén a Településrendezési eszközök módosításának megkezdéséről

Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy

- a Páty Mézeshegy területén (érintett ingatlanok tételes felsorolása az 1. mellékletben) a tulajdonosok kérése alapján a területre érvényes Településrendezési eszközök módosítását elindítja. A módosítás során a területen a Helyi Építési Szabályzatban meglévő előírások a következők szerint módosulnának:

telek beépíthetősége (terepszint felett és alatt):

1500 m²-ig: 10%

az 1500 m² feletti részre: 3%

a kialakítható legkisebb telekterület: 1.500 m²

a kialakítható legnagyobb telekterület: 6.000 m²

épületszám: 1500 m²-ig 1 db, 1500 m² felett 2 db

egy épület legnagyobb beépített területe: 150 m²

Felelős: polgármester, főépítész

Határidő: azonnal

2. HELLEKLET
148/2020.

Tisztelt Önkormányzat! Tisztelt Polgármester Úr! Tisztelt Képviselő-testület!

LAKOSSÁGI INDÍTVÁNY

Alulírott mézeshegyi tulajdonosok nevében kérjük a Tisztelt Önkormányzatot, hogy a Mézeshegyen (Kuckó, Kuckóhegy, Mézeshegy, Virágvölgy, Máriahegy) megtalálható telkeken a jelenleg érvényben levő 3 %-os beépíthetőséget, 10 %-ra történő emelését engedélyezze, hogy élhetővé, törvényessé és szabályozhatóvá váljon az adott terület és az ott megtalálható épületek/ingatlanok. Kérjük továbbá, hogy a lakófunkció megszerzésének feltételeit is szíveskedjenek megteremteni az ott élőkkel együttműködve az ott élők számára, hogy végre megszűnhessen az évek óta tartó lakhatási anomália, azaz rendeződhessen jogilag is az adott helyzet.

A fent leírtak nagymértékben hozzájárulnak az 1997. évi LXXVIII. törvény ez épített környezet alakításáról és védelméről 2.fejezet 2.pont e) bekezdésében foglaltaknak, miszerint:

(2) A településfejlesztés és a településrendezés során biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekre tekintettel. Ennek során figyelembe kell venni:

e) a helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentését, az integráció elmélyítését.

Köszönjük és maradunk

Tisztelettel

mézeshegyi lakosok

TÁMOGATÓ NYILATKOZAT

Alulírott

Név: Pintér Dámián.....

Pályi ingatlan címe: 2071. Póty, Csakcsány u. 3b. sz......

mint mézeshegyi ingatlan tulajdonos, támogatom a fenti kérelmet.

Pintér Dámián

aláírás