



**KUSTÁNSZEG KÖZSÉG
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA**

**SZAKMAI ÖSSZEFOGLALÓ
2024. AUGUSZTUS**

Munkaszám: T2409

TERVEZŐI NYILATKOZAT – Kustánszeg község helyi építési szabályzatának módosításához

Alulírott településtervező nyilatkozom, hogy az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII.11.) Korm. rendelet 14.§ alapján a tervezői munka elvégzésére jogosultsággal rendelkezem. A Magyar Építész Kamara tagja vagyok.

A tervdokumentáció megfelel a magasabb rendű terveknek és jogszabályoknak, így elsősorban:

- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvénynek;
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm.rendeletnek;
- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm.rendeletnek;
- a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm.rendeletnek.

FELELŐS TELEPÜLÉSTERVEZŐ

Káli Marianna

okl. építészmérnök
felsőfokú urbanista szakmérnök

Tervezői névjegyzékszám: TT 20-0332

TARTALOMJEGYZÉK – Kustánszeg község helyi építési szabályzatának módosításához

1	előzmények	
	1.1.	a településrendezési tervek módosításának programja
	1.2.	a hatályos településrendezési tervek ismertetése
	1.3.	településrendezési tervek véleményeztetésének és jóváhagyásának eljárása
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK		
2.	szakmai összefoglaló	
	2.1.	a helyi építési szabályzat felülvizsgálata az építési helyet (előkert, oldalkert, hátsóker) meghatározó előírások kapcsán
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK		
3.	rendelettervezet a helyi építési szabályzat módosítására	
MELLÉKLETEK		
1.	.../2024. (...) kt. határozattal elfogadott települési főépítési feljegyzés	
2.	21/2024. (VIII.5.) kt. határozat Kustánszeg község helyi építési szabályzatának módosításáról	
3.	.../2024. (...) kt. határozat a partnerségi véleményezés lezárásáról	

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. a településrendezési tervek módosításának programja

Kustánszeg Község Önkormányzata Képviselő-testülete **2024. augusztus 5-én**, határozatban **döntött** arról, hogy kezdeményezi a helyi építési szabályzatának módosítását az alábbi program alapján:

TESKÁNDI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL

8991 Teskánd, Rákóczi Ferenc utca 3.
Telefon: (36 92) 570-012, E-mail: korjegyzo@teskand.hu,
e-mail: korjegyzo@teskand.hu

HATÁROZAT KIVONAT

Kustánszeg Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. augusztus 5. napján megtartott rendes üléséről készült jegyzőkönyvből:

Kustánszeg Község Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2024. (VIII.5.) számú határozata:

Kustánszeg község helyi építési szabályzatának módosításáról

Kustánszeg Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az alábbi program alapján kezdeményezi Kustánszeg község helyi építési szabályzatának módosítását:

1. a helyi építési szabályzat felülvizsgálata az építési helyet (előkert, oldalkert, hátsókert) meghatározó előírások kapcsán

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a helyi építési szabályzat módosításához szükséges intézkedések valamint a kapcsolódó jognyilatkozatok megtételére.

Határidő: 2024. október 15.

Felelős: Bécs Tiborné polgármester

K.m.f.

Bécs Tiborné sk.
polgármester

Marancsics-Bencze Ildikó sk.
jegyző

A kivonat hiteles!

Teskánd, 2024. augusztus 6.



Marancsics-Bencze Ildikó
Marancsics-Bencze Ildikó
jegyző

A módosítás Kustánszeg helyi építési szabályzatának az építési helyet (előkert, oldalkert, hátsóker) meghatározó előírásait érinti.

A tervdokumentációt az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 121. § (2) bekezdése figyelembevételével készítjük.

121. § (2) A 2012. augusztus 6-át követően készült településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig megvalósítható módosítása során a települési önkormányzat a módosítást e rendelet

- a) 2021. július 15-ig hatályos II. fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete és
- b) koncepció, stratégia vagy településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete figyelembevételével készíti el.

Az eljárás során Kun Antigone működik közre, mint önkormányzati főépítész. A tervdokumentáció tartalmáról szóló önkormányzati feljegyzést a 1. számú melléklet tartalmazza.

1.2. a hatályos településrendezési tervek ismertetése

Kustánszeg Község Önkormányzata Képviselő-testülete a hatályos helyi építési szabályzatát és szabályozási tervét 2016-ban fogadta el a 8/2016. (XII.1.) önkormányzati rendelettel.

Az njt.hu oldalon elérhető a helyi építési szabályzat, mellékletben a bel- és külterületi szabályozási terv, valamint a településszerkezeti terv.

1.3. településrendezési tervek véleményeztetésének és jóváhagyásának eljárása

A településrendezési tervek módosításának véleményezési és jóváhagyási eljárása a 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet szerinti „**rövid eljárás**” keretében történik.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

2. SZAKMAI ÖSSZEFOGLALÓ

2.1.1. a helyi építési szabályzat felülvizsgálata az építési helyet (előkert, oldalkert, hátsóker) meghatározó előírások kapcsán

tervezési program

A helyi építési szabályzat felülvizsgálata lakossági kérelemre indult. A 391 hrsz.-ú telek tulajdonosa kezdeményezte a melléképületek elhelyezésére vonatkozó előírások módosítását, kérte az OTÉK 35. § (7) bekezdésében foglaltak engedélyezését falusias lakóterületen.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 35. § (7) bekezdése az alábbiakat fogalmazza meg:

35. § (7) A hátsóker előírt legkisebb méretén belül – a szükséges védőtávolságok megtartásával – valamennyi melléképítmény, továbbá mosókonyha, nyárikonyha, gépkocsi és egyéb tároló épület elhelyezhető. Növényházat (üvegházat), fóliasátrat a 31. § rendelkezéseinek keretei között – helyi építési szabályzat és szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában – a teleknek a szomszédos telekkel közös határától legalább 1,50 m távolságra szabad elhelyezni.

A településen nagyon hosszú telkek alakultak ki, a Szabályozási Terv ezt nagy hátsókerterekkel szabályozta, ami több esetben indokolatlan, mert a hátsókerthez külterület csatlakozik, ahol nem várható a hátsókerthez közeli építmény elhelyezése.

Az OTÉK 35§ (7) bekezdése megengedi a melléképületek hátsókerterben való elhelyezését, ami ezen a településen a fentiek miatt kifejezetten indokolt lenne.

jelenlegi szabályozás

Falusias lakóterületre vonatkozó előírásokat a hatályos helyi építési szabályzat 10. §-a tartalmazza, melynek (4) bekezdésének c) pontja vonatkozik a melléképületek elhelyezésére.

10. §

(4) Az övezeti előírások a beépítés jellegének megfelelően határozzák meg a beépítési módot.

...

c) Az épületek a beépítési módnak megfelelő építési helyen helyezhetők el:

- Meglévő épületeket bővíteni csak az új épületekre meghatározott szabályok betartásával szabad.

- Meglévő épület elbontása esetén az új épület lehetőleg az eredeti helyére épüljön, az építési helyen belül. Amennyiben az építési helyen belül nem helyezhető el az épület, az

eredeti épület helyén az eredeti épület méretével megegyező alapterületű épület csak akkor létesíthető, ha a szomszédos telkek beépítési lehetőségei ettől nem romlanak.

- Építési helyen belül a lakófunkciójú és/vagy lakossági forgalmat bonyolító épületnek, mindig az utca felől kell elhelyezkednie az utcaképet formáló módon.

- **Melléképületek az építési telek utcafronttól mért 25 méterén belül csak a beépítési módnak megfelelő építési helyen helyezhetők el, 25 méteren túl a melléképület zárt sorú beépítési módnak megfelelően is beépíthető.**

Épületek, létesítmények elhelyezésére vonatkozó általános előírások

6.§

...

(3) Az építési hely beépítésre szánt területeken – amennyiben a szabályozási terv, illetve az építési övezet, övezet előírásai másként nem rendelkezik – a beépítési mód figyelembevételével a következő:

a) Az építési övezet igazodási előírásai alapján a kötelező előkertet 2-2 szomszédos telken álló főépület figyelembe vételével a kialakult állapotnak megfelelően kell megállapítani és a helyszínrajzon igazolni, amennyiben ez egyértelműen nem állapítható meg, illetve új területek beépítése esetén a terepviszonyok és a vízelvezetés megoldásának figyelembevételével határozandó meg, ha ilyen korlát nem áll fenn 5 m-ben kell biztosítani.

b) Az oldalkert szélessége:

- Szabadon álló beépítési módnál: az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság fele, de legalább 3 méter,

- oldalhatáron álló beépítési módnál: kialakult esetben az épület a telekhatáron, vagy attól max. 1 m-re lehet elhelyezni, új építés esetén 1 m-re kell elhelyezni. A szomszédos épületek közötti távolságnak legalább 6 méternek kell lennie, kialakult helyzetben, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén, 4,5 m-nél kisebb nem lehet,

- zárt sorú beépítési módnál: kialakult és új építés esetén is az épületet a telekhatáron lehet elhelyezni, és telekhatártól telekhatárig építeni. Amennyiben oldalkert elhagyásával létesül az épület a szomszédos épületek közötti távolság oldalkert felőli tűzfalképzés esetén, 3,0 m-nél kisebb nem lehet, amennyiben a szomszédos épületek közötti távolság az építménymagassággal megegyezik vagy azt meghaladja nyílászárós homlokzattal alakítható ki.

c) A hátsó kert mélysége:

- 40 m, vagy 40 m telekmélységet meg nem haladó telek esetén legalább 4,0 m,

- a 40 m-t meghaladó telekmélység esetén legalább 10 m,

- **65 m-nél mélyebb telek esetén legalább 25 m.**

tervezett módosítás

A tervezett módosítás során a falusias lakóterületen a melléképületek elhelyezésére vonatkozó előírások kerülnek pontosításra az OTÉK 35. § (7) bekezdésének figyelembevételével.

Az OTÉK 35.§ (7) bekezdése rögzíti, hogy a hátsókert területén belül a melléképítmények elhelyezhetők, valamint azt, hogy a növényátor és fóliasátor hogyan helyezhető el, amennyiben arról a helyi építési szabályzat külön nem rendelkezik.

A helyi építési szabályzat 10.§ (4) bekezdés c) pontja nincs szinkronban az OTÉK fenti szakaszával, ugyanis a beépítési módnak megfelelő építési helyre korlátozza a melléképületek elhelyezését, melybe a hátsókert nem tartozik bele. Emiatt javasoljuk a szakasz elejéről az építési helyen kifejezés törlését.

Az OTÉK 35.§ (7) bekezdésére való hivatkozás, vagy a szabály beillesztését nem tartjuk indokoltnak, hiszen a magasabb szintű jogszabály ismétlése nem szükséges.

Kustánszeg helyi építési szabályzata az alábbiak szerint módosul (pirossal jelölve):

10. § (4) Az övezeti előírások a beépítés jellegének megfelelően határozzák meg a beépítési módot.

...

c) Az épületek a beépítési módnak megfelelően **építési helyen** helyezhetők el:

- Meglévő épületeket bővíteni csak az új épületekre meghatározott szabályok betartásával szabad.

- Meglévő épület elbontása esetén az új épület lehetőleg az eredeti helyére épüljön, az építési helyen belül. Amennyiben az építési helyen belül nem helyezhető el az épület, az eredeti épület helyén az eredeti épület méretével megegyező alapterületű épület csak akkor létesíthető, ha a szomszédos telkek beépítési lehetőségei ettől nem romlanak.

- Építési helyen belül a lakófunkciójú és/vagy lakossági forgalmat bonyolító épületnek, mindig az utca felől kell elhelyezkednie az utcaképet formáló módon.

- Melléképületek az építési telek utcafronttól mért 25 méterén belül csak a beépítési módnak megfelelően **építési helyen helyezhetők el**, 25 méteren túl, **valamint a hátsókertben a melléképület** zártosú beépítési módnak megfelelően is **beépíthető elhelyezhető**.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

3. RENDELETTERVEZET A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁRA

Kustánszeg Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatról szóló 8/2016.(XII.1.) önkormányzati rendelet módosításáról

Kustánszeg Község Önkormányzata Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) a) pontja és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a településstervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alkalmazásával, az abban megállapított államigazgatási szervek és egyéb érdekeltek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Kustánszeg község ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL szóló 8/2016. (XII. 1.) önkormányzati rendelet 10.§ (4) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

c) Az épületek a beépítési módnak megfelelően helyezhetők el:

- Meglévő épületeket bővíteni csak az új épületekre meghatározott szabályok betartásával szabad.
- Meglévő épület elbontása esetén az új épület lehetőleg az eredeti helyére épüljön, az építési helyen belül. Amennyiben az építési helyen belül nem helyezhető el az épület, az eredeti épület helyén az eredeti épület méretével megegyező alapterületű épület csak akkor létesíthető, ha a szomszédos telkek beépítési lehetőségei ettől nem romlanak.
- Építési helyen belül a lakófunkciójú és/vagy lakossági forgalmat bonyolító épületnek, mindig az utca felől kell elhelyezkednie az utcaképet formáló módon.
- Melléképület az építési telek utcafronttól mért 25 méteren belül csak a beépítési módnak megfelelően, 25 méteren túl, valamint a hátsókertben zárt sorú beépítési módnak megfelelően is elhelyezhető.

2. §

Ez a rendelet 2024. október 1-jén lép hatályba.

.....
Marancsics-Bencze Ildikó
jegyző

.....
Bécs Tiborné
polgármester

Kihirdetve: 2024.....

MELLÉKLETEK

1. számú melléklet

Kustánszeg Község Főépítésének Feljegyzése

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet alapján

Tisztelt Képviselő-testület!

Kustánszeg Község Önkormányzata Képviselő-testülete kezdeményezte a község helyi építési szabályzatának módosítását, mely az építési helyet (előkert, oldalkert, hátsóker) meghatározó előírásokat érinti.

A tervezett módosítás jellegéből adódóan nem szükséges megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat elkészítése, ugyanis a tervezett módosítás megfelel a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 8. § (2) bekezdése követelményeinek.

Kérem a feljegyzés elfogadását!

Kelt: Kustánszeg, 2024. augusztus 8.



Kun Antigone

Kustánszeg Község Főépítésze

2. számú melléklet

TESKÁNDI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL

8991 Teskánd, Rákóczi Ferenc utca 3.
Telefon: (36 92) 570-012, E-mail: korjegyzo@teskand.hu,
e-mail: korjegyzo@teskand.hu

HATÁROZAT KIVONAT

Kustánszeg Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. augusztus 5. napján megtartott rendes üléséről készült jegyzőkönyvéből:

Kustánszeg Község Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2024. (VIII.5.) számú határozata:

Kustánszeg község helyi építési szabályzatának módosításáról

Kustánszeg Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az alábbi program alapján kezdeményezi Kustánszeg község helyi építési szabályzatának módosítását:

1. a helyi építési szabályzat felülvizsgálata az építési helyet (előkert, oldalkert, hátsókert) meghatározó előírások kapcsán

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a helyi építési szabályzat módosításához szükséges intézkedések valamint a kapcsolódó jognyilatkozatok megtételére.

Határidő: 2024. október 15.

Felelős: Bécs Tiborné polgármester

K.m.f.

Bécs Tiborné sk.
polgármester

Marancsics-Bencze Ildikó sk.
jegyző

A kivonat hiteles!

Teskánd, 2024. augusztus 6.



Marancsics-Bencze Ildikó
Marancsics-Bencze Ildikó
jegyző

3. számú melléklet