



ELŐTERJESZTÉS

VADNA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2022. SZEPTEMBER 13-I

MUNKATERV SZERINTI NYÍLT ÜLÉSÉRE

IKT. SZ: VAD/2010-8/2022.

MELLÉKLETEK SZÁMA: 3 DB

VII. NAPIREND

Tárgy: Javaslat Vadna egyes belterületi ingatlanokra vonatkozóan, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény szerinti településrendezési illeszkedés követelményének megállapítására.

Előterjesztő:	Bencze Péter polgármester	A döntés formája: határozat
Előterjesztést készítette:	Dr. Herczeg Tibor jegyző címzetes főjegyző	Jobbágy Tamás mb. főépítész
Melléklet:	1-2. sz. Határozati javaslat 3. sz. Ortfotó	Szavazás módja:

Tisztelt Képviselő-testület!

A COMMON INGATLAN INGATLANFORGALMAZÓ ÉS VAGYONKEZELŐ KFT. ügyvezetője, azzal a kéréssel kereste meg az Önkormányzatot, hogy a Vadnapark területén lakóházak építéséhez, illetve a megkezdett telekosztáshoz állapítsa meg a településrendezési illeszkedési követelményeket az érintett ingatlanok - 291/279, 291/280, 291/281, 384, 385 (tó), 382/2 (tó) – vonatkozásában.

2021 év közepéig ezt az OTÉK-ra hivatkozva Helyi Építési Szabályzat nélkül is meg lehetett tenni jogszerűen mindezt, azonban jogszabály módosítás miatt - - mivel Vadna Községnek nincs helyi építési szabályzata, - a közigazgatási területén építeni, az 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 18. § (2) bekezdésének előírásai alapján építési munkát és egyéb építési tevékenységet végezni csak e törvény, valamint az építésügyi és településképi követelményekre vonatkozó egyéb jogszabályok megtartásával és csak akkor lehet, ha az építési tevékenység során érvényesül a településrendezési illeszkedés követelménye.

A településrendezési illeszkedés fogalmát az Étv. 2. § 28. pontja az alábbiak szerint definiálja:

„Településrendezési illeszkedés követelménye: helyi építési szabályzat hiányában alkalmazott, a telek alakítására, a beépítés mértékére, magasságára, módjára, helyére, valamint a rendeltetési egységek számára és rendeltetés módjára vonatkozó, az önkormányzat által egy adott területre meghatározott, az országos településrendezési és építési követelményekkel összhangban álló, vagy indokolt esetben annál megengedőbb településrendezési és építési követelmény, amely telekalakítás, új építmény építése, az építmény térfogatát megváltoztató építési tevékenység, épületben rendeltetési egység számának vagy a rendeltetés módjának változtatása esetén biztosítja a települési környezetbe való harmonikus beillesztést és az érintett telken a környezetével azonos értékű építési jogok és

kötelezettségek érvényesülését; ha a helyi építési szabályzat az e törvényben vagy a végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott kötelező tartalmi elemek közül egyeseket nem tartalmaz, az illeszkedés követelményét ezen hiányzó szabályozási elemekre kell alkalmazni.”

Az Étv. 18. § 2-4 bekezdései szabályozzák a településrendezési illeszkedés jogintézményét:

„(2) Ha egy adott területre vonatkozóan nincs hatályban helyi építési szabályzat - vagy ha a helyi építési szabályzat az e törvényben vagy a végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott kötelező tartalmi elemeket nem tartalmazza teljeskörűen -, építési munkát és egyéb építési tevékenységet végezni csak e törvény, valamint az építésügyi és településképi követelményekre vonatkozó egyéb jogszabályok megtartásával és csak akkor lehet, ha az építési tevékenység során érvényesül a településrendezési illeszkedés követelménye.

(3) A helyi építési szabályzattól független, határozatba foglalt településrendezési illeszkedés követelmény hatályosulása céljából a helyi építési szabályzat vagy annak rendelkezése nem helyezhető hatályon kívül.

*(4) A (3) bekezdés szerinti **településrendezési illeszkedési követelmény meghatározásától számított harminc napon belül az új helyi építési szabályzat - vagy a szabályzattól hiányzó kötelező szabályozási elem - előkészítését meg kell kezdeni és azt egy éven belül el kell fogadni.** A településrendezési illeszkedés követelménye az új helyi építési szabályzat vagy - a szabályozási elem megalkotásával - módosításra kerülő helyi építési szabályzat hatálybalépésével hatályát veszti.”*

A tóra vonatkozó (385 és 382/2 hrsz-ok) vonatkozásában a Főépítész az alábbi szakmai véleményt adta:

„Meglátásom szerint a tervezett telekalakítás településrendezési illeszkedési követelmény megléte esetén sem hajtható végre, mivel a tó tervezett partvonalát szabályozási vonallal kellene meghatározni, ez pedig a készülő Helyi Építési Szabályzat mellékletét képező Szabályozási tervben tehető meg. Szakmai szempontból a tervezett telekalakítást támogatni nem tudom, mivel a tó jelenlegi rendkívül alacsony vízállása mellett húzták meg a partvonalat, csapadékosabb évben a tó így kiléphet a telkéről.”

Kérelmező vállalta, hogy az Étv. szerint előírt Helyi Építési Szabályzat elkészítését finanszírozza.

Indítványozom, hogy a Képviselő-testület a jelen előterjesztés mellékletét képező határozati javaslatok elfogadásával hozza meg a tárgybeli döntéseket.

Vadna, 2022. 09. 12.

Bencze Péter
polgármester

1. sz. Határozati javaslat:

**Vadna község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2022.(....) határozata**

**a Vadna 291/279, 291/280, 291/281, 384 hrsz alatti ingatlanokra
(Vadnapark területe) vonatkozó, az 1997. évi LXXVIII. törvény
szerinti településrendezési illeszkedés követelményének
megállapításáról**

1. Vadna Község Önkormányzat Képviselő-testülete, mivel hatályos helyi építési szabályzattal nem rendelkezik, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében biztosított jogkörében, a 2. § 28. pontjában meghatározott tartalommal, a 18. § (1)-(4) bekezdései, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint a Vadna, 291/279, 291/280, 291/281, 384 hrsz. alatti ingatlanokra, valamint a tárgyi ingatlanokból telekalakítással létrejövő ingatlanokra vonatkozóan a településrendezési illeszkedés alábbi követelményeit jelen határozatában állapítja meg.

2. A Vadna 291/279, 291/280, 291/281, 384 hrsz. alatti ingatlanokra, valamint a tárgyi ingatlanokból telekalakítással létrejövő ingatlanokra vonatkozóan az alábbi településrendezési és építési követelmények kerülnek meghatározásra:

a) újonnan kialakítható legkisebb telekméret: 350m²

b) beépítés módja: oldalhatáron álló, megengedett legnagyobb beépítettség: 35%, megengedett legnagyobb épületmagasság: 6,0m, legkisebb zöldfelület: 45%

c) elhelyezhető rendeltetések: a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 13. § meghatározott kertvárosias lakóterületen elhelyezhető rendeltetések építhetők a telken, egy telken 500 m² telekterület alatt maximum 1 fő- és 1 mellékrendeltetésű egység, 500-1200 m² telekterületig maximum 2 fő- és 2 mellékrendeltetésű egység, 1200 m² telekterület felett maximum 4 fő- és 4 mellékrendeltetésű egység helyezhető el.

3. A településrendezési illeszkedés követelményei Vadna község készülő településtervének hatályba lépéséig érvényesek és alkalmazhatók.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal, értelemszerűen

2. sz. Határozati javaslat:

**Vadna község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2022.(....) határozata
a Vadna 382/2 és 385 hrsz alatti ingatlanokra (Vadnapark
területe) vonatkozó, az 1997. évi LXXVIII. törvény szerinti
településrendezési illeszkedés követelményének
megállapításáról**

Vadna Község Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a „Javaslat Vadna egyes belterületi ingatlanokra vonatkozóan, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény szerinti településrendezési illeszkedés követelményének megállapítására.” szóló előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

Vadna Község Önkormányzat Képviselő-testülete, nem állapít meg településrendezési illeszkedés követelményt a Vadna, belterület 382/2 és 385 hrsz alatti ingatlanokra vonatkozóan.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal, értelemszerűen

