

ELŐTERJESZTÉS

a képviselő-testület 2025. október 2. napján tartandó ülésére

Tárgy: Tájékoztató a Helyi Építési Szabályzat módosítására beérkezett lakossági kérelmekről

Előterjesztő: Tábori Anita Katalin polgármester

Készítette: Bak Gabriella főépítész

Véleményező: Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Somoskőújfalu Önkormányzatához több lakossági kérelem érkezett a hatályos településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan. A beérkezett javaslatok a település különböző részterületeit érintik, és jellemzően a meglévő övezeti besorolások módosítására irányulnak.

A közigazgatási eljárások rendjének megfelelően, a megalapozott képviselő-testületi döntés előkészítése érdekében valamennyi beérkezett kérelmet továbbítottuk a települési főépítész felé szakmai véleményezésre.

A főépítész asszony minden egyes kérelmet egyenként megvizsgált a hatályos magasabb szintű jogszabályok szempontjából. A részletes szakmai értékelés pontokba szedve tartalmazza, hogy az adott módosítási javaslat:

- támogatható-e a jelenlegi formájában,
- milyen feltételekkel (pl. csereterület kijelölése, további vizsgálatok elvégzése) válhat támogathatóvá,
- vagy jogszabályi, illetve településszerkezeti okokból nem támogatható.

A főépítész szakmai véleményét a jelen előterjesztéshez csatolt **1. számú melléklet** tartalmazza.

Javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy a főépítész szakmai véleményben foglaltakat tekintse át, és annak alapján döntsön az egyes lakossági kérelmek sorsáról. A támogatott javaslatok a következő településrendezési terv módosítási eljárásának részét képezhetik.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést és annak mellékletét vitassa meg, és a mellékelt határozat-tervezetet fogadja el.

Somoskőújfalu, 2025. szeptember 30.

Tábori Anita Katalin sk.
polgármester

H A T Á R O Z A T I J A V A S L A T

Somoskőújfalu Község Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2025. (X.2.) önkormányzati határozata

a településrendezési eszközök módosítására beérkezett lakossági kérelmekről

Somoskőújfalu Önkormányzatának Képviselő-testülete a következő határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület a polgármesternek a településrendezési eszközök módosítására beérkezett lakossági kérelmekről szóló előterjesztését és annak mellékletét megismerte.
2. A Képviselő-testület a beérkezett lakossági kérelmekkel kapcsolatban a jelen határozat **1. számú mellékletét** képező főépítési szakmai véleményben foglaltakat elfogadja, és annak alapján dönt az egyes módosítási javaslatokról az alábbiak szerint:
 - **Támogatott kérelmek:** 1. melléklet sz. módosítási kérelem
 - **Feltétellel támogatott kérelmek:** 1. melléklet sz. módosítási kérelem
 - **Elutasított kérelmek:** 1. melléklet sz. módosítási kérelem
3. A Képviselő-testület felhívja a polgármestert, hogy:
 - a) a kérelmezőket a Képviselő-testület döntéséről, az elutasítás esetén annak indokairól, a feltételes támogatás esetén pedig a további teendőkről értesítse.
 - b) a támogatott és a feltételeket teljesítő módosítási javaslatokat építse be a soron következő településrendezési eszközök módosításának tervezési programjába.

Felelős: polgármester

Határidő: a) pontra: 30 nap, b) pontra: a következő tervmódosítás megindításakor

Melléklet:

1. melléklet: Települési főépítési szakmai vélemény a beérkezett lakossági kérelmekről.

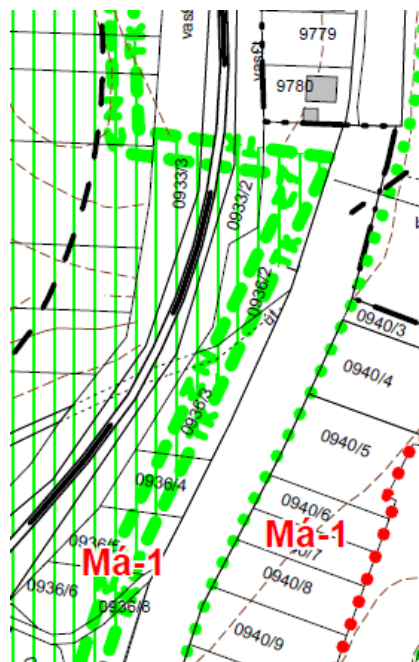
1. melléklet a .../2025.(.....) határozathoz

I. Józsa-Kovács Orsolya (SOM/1153/2024)

Kérelem rövid leírása: Somoskőújfalu 05 hrsz-ú ingatlant szeretné belterületbe vonni, lakóépületet szeretnének az ingatlanra építeni.

Alaptérkép részlet:

Szabályozási terv részlet:



A módosításra jelen esetben két lehetőség van:

1. Valamilyen különleges **beépítésre nem szánt területbe** soroltatja az ingatlant. Ebben az esetben max. 10% lehet az ingatlan beépíthetősége. Az átsorolás **során biztosítani kell egy legalább akkora csereterületet**, mint amit átsoroltunk, mivel egy mezőgazdasági területet szüntetünk meg.

Ennek jogszabályi háttere: a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 7. § (2) bekezdése

„7. §

(2) Zöldterület övezetből, **mezőgazdasági terület övezetből** és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy **különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül.** Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közparki vagy közparki funkció ellátására.”

2. **Beépítésre szánt területbe** (ezen belül a szomszédos Lf-3 falusias lakóterületbe) soroltatja az ingatlant vagy annak egy részét.

Ebben az esetben a beépíthetőség 30%, legkisebb kialakítható építési telek 550 m².

Új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatban többek közt az alábbi jogszabályi előírásoknak kell teljesülnie az adott ingatlanra nézve:

- 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 12.§ rendelkezik az új beépítésre szánt területekről. Mivel jelen esetben Má-1 jelű mezőgazdasági terület kerülne átsorolásra, ezért többek között a 12. § (3) bekezdés előírása vonatkozik rá:

„(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően **mezőgazdasági** – területet **csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni**, ha

a) **az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését**, vagy

b) **az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek** azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.”

Javaslom a 05 hrsz.-ú ingatlan egy részterületét beépítésre szánt területbe sorolni, a többi részterületét csereterületként erdő övezetbe sorolni.

A településrendezési eszközök módosításának költségeit a kérelmezőnek szükséges állnia. Ezen kívül a belterületbe vonásnak, művelés alól kivonásnak, telekalakításnak is vannak felmerülő költségei.

a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3)* A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.”

d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és

e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

...

Amennyiben olyan különleges beépítésre nem szánt övezetbe történne a besorolás, amely megengedi lakóépület elhelyezését, úgy az átsorolt területtel legalább megegyező méretű csereterület kijelölése szükséges.

Amennyiben mezőgazdasági terület marad, a HÉSZ-t igazítani lehet az országos előírásokhoz:

OTÉK 29.§ (4):

(4) A mezőgazdasági területen lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m², egyéb művelési ág esetén 6000 m² telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett 3%-os beépítettség felét nem haladhatja meg. A különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 7,5 m lehet.

A 2300 hrsz.-ú terület mérete ~783 m². Tehát lakóépület elhelyezése nem lenne lehetséges ebben az esetben sem.

IV. Szabó József (SOM/1951/2025)

Kérelem rövid leírása: Somoskőújfalu zártkert 2403 hrsz-ú ingatlanján van egy épület, amire korábban nem volt építési engedély. Rendbe szeretné tenni ezt, a fennmaradási engedélyhez új övezetbe kellene sorolni az ingatlant, most a beépíthetőség 3 %.

Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági övezet

(kisparcellás mezőgazdasági területek, a mezőgazdasági műveléshez kapcsolódó építmények elhelyezését megengedő területek)

39. § (1) Az övezetben kialakítható telek és az engedélyezhető beépítés fő paramétereit az alábbi táblázat előírásai tartalmazzák:

Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m ²)	800
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	3
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	3,5
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	-
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	95

(2) Az övezetben kizárólag a mezőgazdasági termelés építményei, gazdasági épületek helyezhetők el, lakó- üdülő- és egyéb funkciójú épület nem építhető.

(3) Telekmérettől függetlenül a már meglévő beépítés fenntartható, illetve az elbontás után a korábbi beépítési mértéket meg nem haladóan újjáépíthető, de további alapterület- és építménymagasság növekedést eredményező bővítés, (hozzáépítés, emeletráépítés) nem engedélyezhető.

(4) ^[20]

(5) Az övezet telkeinek úttal határos legalább 10 m szélességű része nem építhető be. Amennyiben a közlekedési előírások ennél nagyobb távolság betartását írják elő, úgy a nagyobb érték betartása a kötelező

(6) Az építési övezetben az alábbi, építési helyen kívüli melléképítmények, létesítmények helyezhetők el, amennyiben a szükséges védőtávolságok telken belül biztosíthatók:



legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.”