

KESZTÖLC KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK GKSZ-1 ÉPÍTÉSI ÖVEZETRE VONATKOZÓ MÓDOSÍTÁSA

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ



2024. 09.

1. Előzmények

1.1. Alapadatok

Tervező:

Bak Gabriella TT 15-0381

Megrendelő:

Kesztölc Község Önkormányzata


1.2. Előzmények

Kesztölc Község Önkormányzata egy kesztölci acélforgalmazó cég ügyvezetőjétől kérelmet kapott a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítására vonatkozóan, ugyanis az általuk elnyert csarnokfejlesztési Pályázat szerint a HÉSZ-ben előírt feltételek mellett a csarnokot nem tudnák megépíteni, mivel a területükön lévő Gksz-1 építési övezetre az építési telek min. telek szélességének nem felel meg az építési telkük telekszélessége.

Mivel ez az előírás több beruházás megvalósítását is akadályozná a településen, a Helyi Építési Szabályzat módosítását, mely a Gksz-1 építési övezetben az előírt min. telekszélesség csökkentéséről szól, a Képviselő-testület határozattal támogatta.

1.3. Tervezői nyilatkozat

Kesztölc Község településrendezési tervének módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet (OTÉK) előírásainak megfelelően készült.



Bak Gabriella
okl. településmérnök
településtervező, TT 15-0381

1.4. A területre vonatkozó hatályos joganyagok

Kesztölc község a 7/2021. (XI.25.) önkormányzati rendeletével fogadta el a Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási Tervét.

Azóta többször megtörtént a településrendezési eszközök módosítása.

A településrendezési eszközök jelenleg tervezett módosításához kizárólag a Helyi Építési Szabályzatot szükséges módosítani.

1.5. A véleményezési eljárás típusának meghatározása

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 68. § szerint:

„68. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv **egyszerűsített eljárásban** történő

a) készítése vagy módosítása esetén, ha

aa) az Étv. 6. § (2) bekezdése szerint vagy a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,

ab) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy

b) **módosítása esetén, ha**

ba) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt,

bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban **az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:**

1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,

2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és

3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”

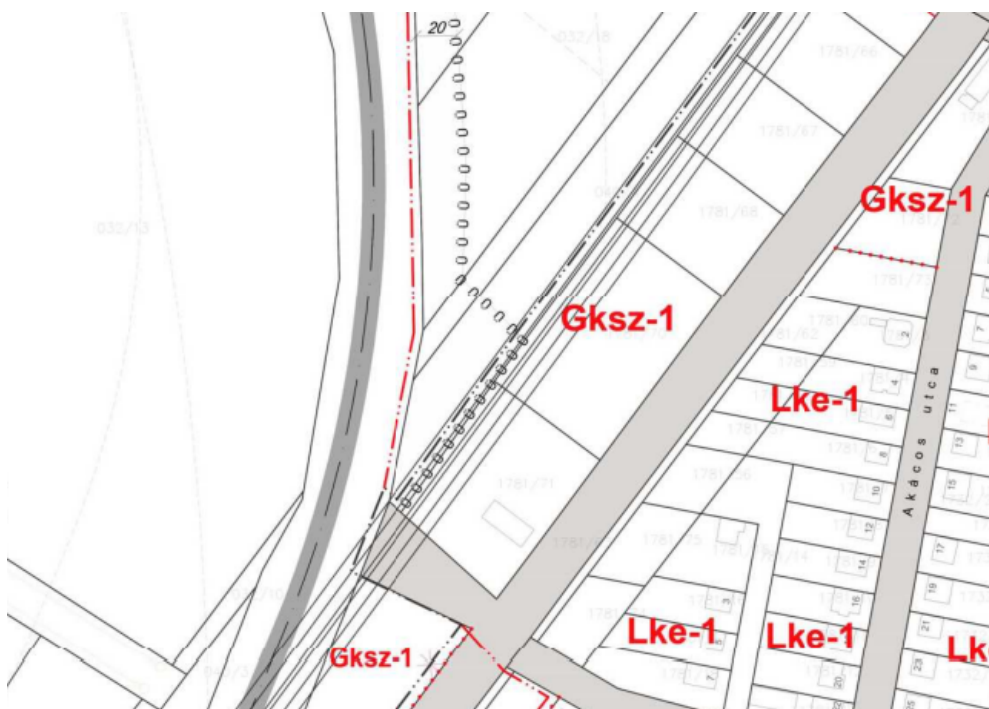
Jelen módosítás során a 68.§ (1) bb) pontban előírt feltétel teljesül, ezért az eljárás az R. 68.§ szerinti **egyszerűsített eljárás** szerint történhet.

2. A módosítás bemutatása

A kérelmező cég által elnyert csarnokfejlesztési Pályázat szerint a HÉSZ-ben előírt feltételek mellett a csarnokot nem tudnák megépíteni, mivel a területükön lévő Gksz-1 építési övezetre az építési telek min. telek szélességének 50 m van előírva, az ő telkük pedig 46.94 m széles.

A településen a Gksz-1 övezeteket megvizsgálva megfigyelhető, hogy ezen előírás mellett több beruházás sem tudna megvalósulni, mivel az ingatlanok szélessége több helyen jócskán elmarad az előírt 50 m-től.

A területre vonatkozó szabályozási tervrészlet:



A Gksz-1 építési övezetre vonatkozó hatályos előírások a HÉSZ-ben:

	A	B		C			D		
	építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások		épületek elhelyezésére vonatkozó előírások			épületre vonatkozó előírások		
		Legkisebb telek-			legkisebb		legnagyobb		
		Terület (m ²)	Szélesség (m)	Építési mód	Előkert (m)	Zöld- felület%	Beépi- tetség %	Épület magasság (m)	szintterü- leti mutató
16.	Gksz-1	K-2500	50	SZ	5,0	30	35	6,5	0,5

Az előírt minimális telekszélesség a településen több Gksz-1 építési övezetnek kijelölt területen is problémát okozna az építési telek kialakításánál. Az említett építési övezetben a megengedett

legnagyobb épületmagasság 6,5 m, valamint ez a Gksz építési övezet viszonylag kis telkes gazdasági területnek számít az előírt min. 2500 m építési telekmérettel, tehát sem az épületmagasság (a szabadonálló beépítési módnál az oldalkertek mérete ettől függ), sem az előírt legkisebb építési telekméret nem indokolja ezt a nagy telekszélességet, ugyanakkor akadályozza több helyen a gazdasági beruházások megvalósítását.

Emiatt a Helyi Építési Szabályzatot módosítani szükséges úgy, hogy a Gksz-1 építési övezetben az előírt legkisebb építési telekszélesség 50 m helyett 25 m-re csökken.

A módosítással kapcsolatban a Helyi Építési Szabályzat 1. mellékletében lévő táblázat 16. sora változik, a legkisebb telekszélességet érintően 50-ről 25 m-re. Az alábbiak szerint:

	A	B		C			D		
	építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások		épületek elhelyezésére vonatkozó előírások			épületre vonatkozó előírások		
		Legkisebb telek-			legkisebb		legnagyobb		
		Terület (m ²)	Szélesség (m)	Építési mód	Előkert (m)	Zöld-felület%	Beépítettség %	Épület magasság (m)	szintterületi mutató
16.	Gksz-1	K-2500	25	SZ	5,0	30	35	6,5	0,5

3. A módosítás várható környezeti hatásai és infrastrukturális igényei

- **Meglévő épített környezetre gyakorolt hatások:** A módosítás minimális mértékben van hatással a meglévő épített környezetre.
- **Társadalmi hatások:** A módosítás egyetlen társadalmi csoportra nézve sem hátrányos.
- **Gazdasági hatások:** A módosítás a gazdasági területek előírását érinti, amely alapján várhatóan könnyebben megvalósíthatóak egyes gazdasági elképzelések.
- **A módosítás során várható infrastrukturális változások:** A módosítás nincs hatással a település meglévő hálózatainak főbb elemeire.
- **A módosítás várható környezeti, természeti és táji hatásai:** Általánosan elmondható, hogy a módosítás nincs negatív hatással a környezetre.
- **Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei:** A módosítás nincs veszélyes hatással az örökségi vagy környezeti értékekre.
- **Biológiai aktivitásérték:** Nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, a számítás nem szükséges elvégezni.
- **Magasabb szintű tervekkel való összhang:**
A módosítás nem érint településszerkezeti változásokat, ezért a vizsgálatok elvégzése nem releváns.