



**Gencsapáti Község  
Önkormányzata**

9721 Gencsapáti,  
Hunyadi út 229.

Tel.: (94) 510-225  
Fax: (94) 511-542  
gencsapati@savaria.hu

# ELŐTERJESZTÉS

**Gencsapáti Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
2017. január 19-én tartandó  
munkaterv szerinti, nyilvános ülésére**

**Tárgy:**

Javaslat a község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 8/2008. (VI.6.) önkormányzati rendelet módosítására.

**Előterjesztő:**

Bodorkós Ferenc polgármester

**Összeállította:**

Bodorkós Ferenc polgármester  
Dr. Görög István jegyző

**Melléklet:**

HÉSZ övezeti táblák (Lf, Lke)

**Tárgyalás módja:**

Az előterjesztést Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 46. § (1) és (2) bekezdései alapján nyilvános ülésen kell tárgyalni.

**Szavazás módja:**

nyílt szavazás, a határozattervezet elfogadásához – figyelemmel az Mötv. 47. § (2) bekezdésére és 50. §-ára – a Képviselő-testület egyszerű többségű (a jelen lévő önkormányzati képviselők több mint felének) igen szavazata szükséges.

Gencsapáti, 2017. január 16.

(: Bodorkós Ferenc s.k. :)  
polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

A Családok Otthonteremtési Kedvezményének (CSOK) bevezetésével a Polgármesteri Hivatalban megszokasodtak a telekalakítási kérelmekkel kapcsolatos érdeklődések és igények.

A telekalakítás révén többen szeretnék a szülő ház mellé építkezni, mely előnyös lenne a település szempontjából is, hiszen a gyermekek nem költöznének el, helyben keresnék a boldogulásukat.

A településen kialakult kedvezőtlen (hosszú, de rendkívül keskeny telkek) telekviszonyok miatt a korábbi időszakban is jelentős igény volt a telekalakításokra, de a településrendezési tervet készítő településtervező – a hagyományos településszerkezet megőrzése érdekében – szakmai okok miatt nem támogatta nyeles telkek kialakulását.

A 2016. október 27-i képviselő-testületi ülésen tájékoztattuk a testület tagjait, hogy a földhivatallal és az állami főépítéssel folytatott egyeztetések következtében módosult a telekalakítási eljárásokkal kapcsolatos eddigi merev, elutasító álláspont.

A telekalakításról szóló 85/2000. (XI.8.) FVM rendelet 4. § (1) bekezdése alapján, ha a telek területe az építésügyi szabályok szerint megosztható, de homlokvonalának hossza ezt másként nem teszi lehetővé – a területre vonatkozó helyi építési szabályzat alapján – nyúlványos (nyeles) telek is kialakítható.

Fontos feltétel, hogy a nyúlványos (nyeles) teleknek a nyél nélkül is a helyi építési szabályzatban előírt méretűnek kell lennie.

Az FVM rendelet 4. § (3) bekezdése alapján a nyúlvány (nyél) 3 méternél keskenyebb, építési telek esetén 50 méternél hosszabb nem lehet.

Amennyiben a telekalakítás egyebekben megfelel a község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 8/2008. (VI.6.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: HÉSZ) foglalt rendelkezéseknek a jegyző hozzájárul telekalakítási eljárások során a nyeles telkek kialakításához.

Sajnálatosan a telekalakítási eljárásokat még egy rendkívül fontos körülmény akadályozza.

A hatályos HÉSZ két terület-felhasználási rendszert különböztet meg:

- a beépítésre szánt területek övezeteit,
- beépítésre nem szánt területek övezeteit.

A beépítésre szánt területek:

- Lakóterületek:
  - kertvárosias lakóövezet,
  - falusias lakóövezet,
  - településközponti vegyes terület
- Gazdasági terület
- Különleges terület.

A HÉSZ mind a falusias lakóterület (Lf-01-04), mind kertvárosias lakóterület (Lke-01-07) övezeti tábla esetén mind a meglévő építési telkekre vonatkozó előírásainál mind a telek szélességére, mind a mélységére, mind a minimális telekméretre a „K” - kialakult beépítési mód betűjelet használja, mely kizárja a telekalakítást, azaz a telekméret csökkentését.

A hivatkozott, és az előterjesztéshez csatolt övezeti táblák néhány új építési telek esetén is tartalmazza a „K” nem csökkenthető előírást.

A HÉSZ jogharmonizációs felülvizsgálata során jeleztük az állami főépítésznek a problémát, aki elmondta, hogy a hatályos övezeti rendelkezések nem teszik lehetővé a telekmegosztásokat. Ugyanakkor állami főépítész nem látott lehetőséget a folyamatban lévő tárgyalásos eljárás keretében történő javításra, szerinte az övezeti előírásaira vonatkozó rendelkezések szakmai kérdések, melyek javítás keretében nem orvosolhatók.

A kérdésről egyeztettem Rápli Pál településtervezővel, aki vállalta az övezeti táblák felülvizsgálatát. A meglévő lakossági igények alapján javaslom az övezeti táblák felülvizsgálatának megindítását.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és a csatolt határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.



**Gencsapáti Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
../2017. (I.19.) számú határozata**

1. Gencsapáti Község Önkormányzata Képviselő-testülete – a meglévő lakossági építési igények biztosítása érdekében szükségesnek tartja a lakóterületi övezetekben a meglévő és új építési telkek szélességére, mélységére, minimális telekméretére vonatkozó előírások felülvizsgálatát.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy bízta meg a SZÍN-TERV Stúdió Bt.-t, hogy a kialakult területeken vizsgálja meg a nagy kiterjedésű telkek nyeles telekként történő hasznosítási lehetőségét.

Felelős: Bodorkós Ferenc polgármester

Határidő: azonnal