****

**Solymár Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete részére**

**ELŐTERJESZTÉS**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Benyújtotta:** | **Dátum:** | **Sorszám:** |
| **Papp Dávid**  **főépítész** | **2021. december 10.** | **102/2021.** |

***Ügyintéző neve:*** *Papp Dávid*

***Ügyirat jellege****: előterjesztés*

***Elfogadásához szükséges szavazati arány****: egyszerű többség*

***Törvényességi szempontból ellenőrizte****: Dr. Beregszászi Márk jegyző*

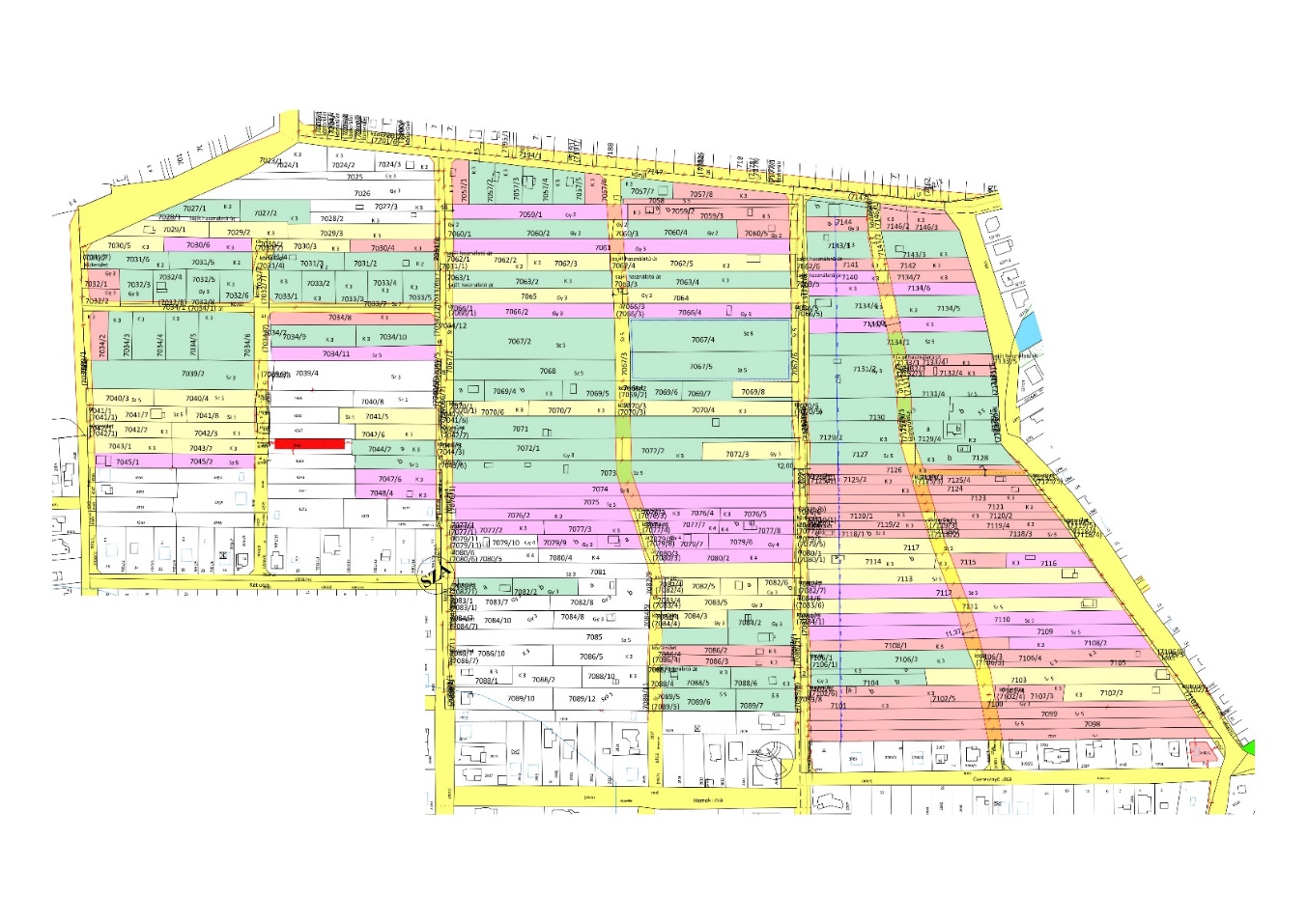
***Tárgy****: Hutweide – Belterületbe vonás feltételeinek módosítása*

**Tisztelt Képviselő-testület!**

1. **Előzmények:**

A Hutweide kiskertes területe a 2007-es szabályozási terven belterületi lakóövezetbe lett vonva, úgy, hogy meglévő telekstruktúrát úgy nevezett „telekcsoport újraosztási” kötelezettség alá vonta, előírva szabályozási szinten azt, hogy belterületi szabályos (minimum 14 méter széles és minimum 700 m2) telkek alakuljanak ki. Ennek fontos szerepe van, hiszen a területen sok kiskertes „nadrágszíj” telek található, amik beépítése nagyobb beépítési sűrűséget is eredményezne, illetve a szabálytalan telekszélességek okán rendezetlen utcaképet eredményezne.

A 2007-es szabályozási terv szerint egy-egy tömbben kellet volna ennek a feltételnek eleget tenni a tulajdonosok összefogásával, majd ezt a szabályozás látva ennek reménytelenségét könnyítette először a tömb 1/3, majd ¼ területére.

1. **A probléma:**

Eltelt lassan 15 év, és mint az alábbi szabályozási tervlap kivágaton látszik, még ezen könnyítés sem tudta a problémát megoldani, és nagyon kevés telek tudott élni a szabályozási terv adta lehetőséggel.

**A fehéren hagyott telkek már belterületi ingatlanok.**

A területen lévő ingatlanok ma az érvényben lévő szabályozási környezetben be nem építhető telkek, tehát azokon még a jelenlegi zártkerti földhivatali besorolásuk szerinti épület sem építhető. Ez az állapot egészen addig így van, amíg azok ezen telekcsoport újraosztási kötelezettségnek eleget nem tesznek, az összefogás pedig elmarad, az esetleg felmerülő próbálkozások jellemzően hamar elhalnak. Közben pedig mivel a solymári építési telkek fogynak, egyre többen érdeklődnek telek után ezen a területen, akiket jellemzően félre tájékoztatnak az ingatlanosok, eladók.

Szintén általános következmény és probléma az engedély nélküli építkezések a területen.

1. **Jelenlegi szabályozási környezet:**

**Övezeti besorolás:** Lke-O-2 (jellemzően, kis területen Vt-Sz-2)

**Beépítési mód:** Oldalhatáros

**Minimálisan kialakítható telekméret:** 700 m2

**Minimálisan kialakítható telekszélesség:** 14 m

**Oldalkert mérete 14 m széles telek esetében:** minimum 5 méter –> min. építési hely szélesség: 9 m

**Beépíthetőség mértéke:** 25 %

**Terepszint alatti beépíthetőség mértéke:** 30%

**Zöldfelület legkisebb mértéke:** 50%

**Épületmagasság megengedett legnagyobb értéke:** 5 m

**Elhelyezhető épületek száma:** 1 db, dupla telekméret felett 2db

**Elhelyezhető lakás rendeltetések száma:** 2db

**HÉSZ 5. § (2):**

* 1. „Telekcsoport újraosztással érintett területen:
     1. A belterületbevonás ütemezetten is megvalósítható, miután a telekcsoport területén a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően megtörténik a telekcsoport újraosztás és az építési telkek kialakítása. A telekcsoport újraosztást követően a belterületbe vonás össze-függő telekcsoportonként, egyidejűleg legalább a telektömb ¼-re vonatkozóan történhet.
     2. Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a Szabályozási terven belterületbe vonásra javasolt területeken a vonatkozó építési övezet szerinti építés az építési telkek belterületbe vonását követően történhet.”

1. **Módosítási javaslatok:**

Napi szinten találkozunk a problémával, hogy a tulajdonosok szeretnének a területen tovább lépni, de jelenleg egy-egy érdektelen tulajdonos akár az egész tömböt meg tudja akasztani. Nem cél, hogy az egész terület egyben hirtelen belterületi építési telekké tudjon válni, de látni lehet az elmúlt 15 év tapasztalatából, hogy további könnyítésekre van szükség, hogy kisebb összefogással a lépések meg tudjanak kezdődni, mielőtt végül egyre lehetetlenebbé válik a szabálytalanul épülő, de a tulajdonosai számára értéket képviselő épületek okán.

**Javasolt szabályozási környezet:**

**Övezeti besorolás:** Lke-O-2 jellemzően, kis területen Vt-Sz-2

**Beépítési mód:** Oldalhatáros

**Minimálisan kialakítható telekméret:** 700 m2

**Minimálisan kialakítható telekszélesség:** 12 m

Ennek okán több telek felel meg saját maga az előírásnak, kevesebb egyezkedésre van szükség a telekszomszédok között – lásd 1. sz. melléklet.

**Oldalkert mérete 14 m széles telek esetében:** minimum 5 méter –> min. építési hely szélesség: 9 m

**Oldalkert mérete 12 m széles telek esetében:** minimum 4 méter –> min. építési hely szélesség: 8 m

A jelenleg érvényben lévő helyi építési szabályzat szerint, módosítással nem jár, de jól mutatja, hogy a telkek beépíthetősége csak kis mértékben módosul.

**Beépíthetőség mértéke:** 25 %

**Terepszint alatti beépíthetőség mértéke:** 30%

**Zöldfelület legkisebb mértéke:** 50%

**Épületmagasság megengedett legnagyobb értéke:** 5 m

**Elhelyezhető épületek száma:** 1 db, dupla telekméret felett 2db

**Elhelyezhető lakás rendeltetések száma:** 1 db

A várhatóan sűrűbb beépítést evvel lehetne ellenpontozni, egy minimális 700 m2-es telken két lakás önmagában elég nagy sűrűséget okoz a beruházók által kimaximalizált beépítések esetében!

**HÉSZ 5. § (2):**

* 1. „Telekcsoport újraosztással érintett területen:
     1. A belterületbe vonás ütemezetten is megvalósítható, a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelő és belterülettel határos telkek önmagukban vagy csoportosan is belterületbe vonhatóak amennyiben a belterületbe vonási kérelemmel érintett ingatlan/ingatlanok tulajdonosai földhivatali adatszolgáltatás szerinti vázrajzzal igazolni tudják, hogy a belterületbe vonással érintett telek és a már belterületben lévő legközelebbi ingatlan között a meglévő telek/telkek önmagukban is, telekalakítás nélkül megfelelnek a belterületi telek előírásainak. Belterületbe vonás következményeképpen beszoruló (az előírásoknak nem megfelelő) telek nem alakulhat ki.
     2. Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a Szabályozási terven belterületbe vonásra javasolt területeken a vonatkozó építési övezet szerinti építés az építési telkek belterületbe vonását követően történhet.”

Fenti megfogalmazás még a szabályozás módosításakor pontosítandó, lényege azonban az, hogy akár egy telek önmagában is belterületbe vonható legyen, amennyiben az előírásoknak megfelel, és amennyiben azt igazolni tudja, hogy avval, hogy ezen telek egymagában válik belterületi ingatlanná a környezetében lévő telkek jogait nem károsítja.

Ahhoz, hogy ez könnyebbséget okozzon a tömb nagy részében, szükség van arra, hogy minden telek belterülettel határos legyen, jelenleg ez csak a területet kelet felől határoló Kert utca mentén igaz. Ehhez tehát az Önkormányzatnak kezdeményeznie kellene a területet feltáró további utcák belterületbe vonását: Mészégető utca, Avar utca, Tavasz utca, Tücsök utca, Kapás utca, Ásvány utca, Széles utca.

**A belterületbe vonás következménye természetesen hamarosan azok beépülése lesz, ezáltal a népesség növekedése, ezért a belterületbe vonás feltételéhez álláspontunk szerint szükséges meghatározni egy összeget, amely a kialakítandó infrastruktúra költségeihez részben fedezi.**

A fentiekre figyelemmel kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni szíveskedjen.

**HATÁROZATI JAVASLAT: …/2021-H igen/ nem/ tartózkodott**

Solymár Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Hutweide településrész zártkerti ingatlanait érintő helyi építési szabályzatok felülvizsgálata során javasolja, hogy az alábbi módosítások kerüljenek átvezetésre:

***Minimálisan kialakítható telekszélesség:*** *12 m*

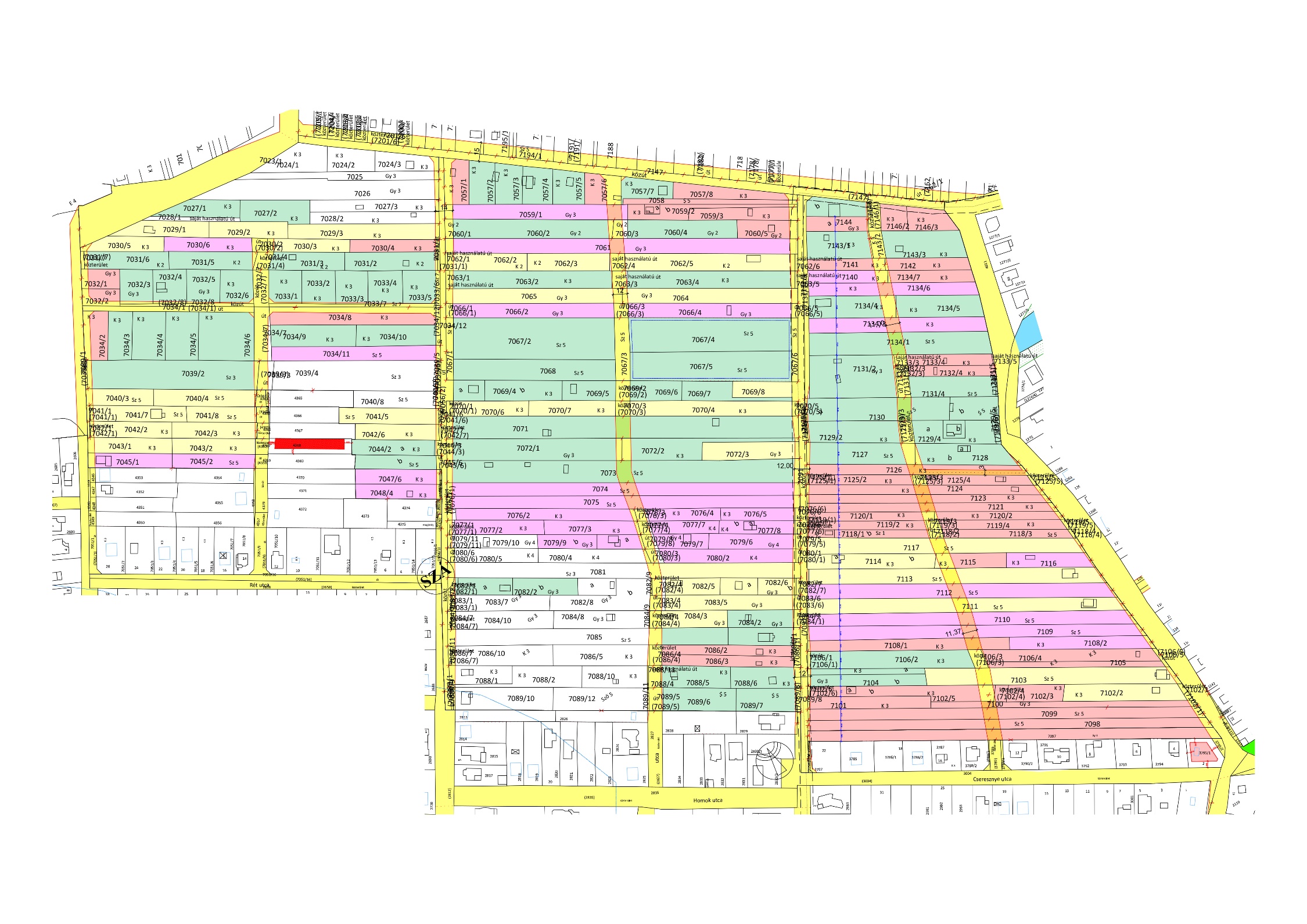
***Elhelyezhető lakás rendeltetések száma:*** *1 db*

***HÉSZ 5. § (2):***

* 1. *„Telekcsoport újraosztással érintett területen:*
     1. *A belterületbe vonás ütemezetten is megvalósítható, a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelő és belterülettel és közúttal határos telkek önmagukban vagy csoportosan is belterületbe vonhatóak amennyiben a belterületbe vonási kérelemmel érintett ingatlan/ingatlanok tulajdonosai földhivatali adatszolgáltatás szerinti vázrajzzal és geodéziai felméréssel igazolni tudják, hogy a belterületbe vonással érintett telek és a már belterületben lévő legközelebbi ingatlan között a meglévő telek/telkek önmagukban is, telekalakítás nélkül megfelelnek a belterületi telek előírásainak. Belterületbe vonás következményeképpen beszoruló (az előírásoknak nem megfelelő) telek nem alakulhat ki.*

**Felelős**: polgármester

**Határidő:** HÉSZ felülvizsgálat

1. sz. melléklet:

