

# **SÓSKÚT KÖZSÉG**

## **HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA AZ EGYEDI RENDELKEZÉSEK EGYÉRTELMEZÉSE, A MEREV SZŰKÍTŐ JOGÉRTELMEZÉSRE LEHETŐSÉGET ADÓ SZABÁLYOK MÓDOSÍTÁSA ÉS A KÉTLAKÁSOS LAKÓÉPÜLETEK LÉTESÍTHETŐSÉGÉNEK KORLÁTOZÁSA CÉLJÁBÓL**



## **VÉGSŐ VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ**

**2024. március**

**MEGBÍZÓ: Sóskút Község Önkormányzata –  
2049 Sóskút, Szent István tér 1.**

**TERVEZŐ: Rend-Eng-Terv Építész Iroda Bt. –  
2030 Érd, János u. 15.**

## ALÁÍRÓLAP

**Sóskút község Helyi Építési Szabályzatának részleges módosítása  
az egyedi rendelkezések egyértelműsítése, a merev szűkítő jogértelmezésre lehetőséget adó  
szabályok módosítása és a kétlakásos lakóépületek létesíthetőségének korlátozása céljából**

MEGBÍZÓ



**Sóskút Község Önkormányzat**

2038 Sóskút, Szabadság tér 1.

Képviseli: König Ferenc polgármester

TERVEZŐ

**Rend-Eng-Terv Építész Iroda Bt.**

2030 Érd, János u. 15.

VEZETŐ TERVEZŐ

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'O' followed by a series of loops and a vertical line.

**dr. Oláh Mihály Zoltán**

vezető településrendező tervező

TT/1, É 01-3029

## TARTALOMJEGYZÉK

ALÁÍRÓLAP .....	2
TARTALOMJEGYZÉK .....	3
1. BEVEZETÉS.....	4
1.1. Sós-kút község Helyi Építési Szabályzatának részleges módosításával kapcsolatos előzmények, előzetes önkormányzati intézkedések és az egyeztetési eljárás menete .....	4
1.2. Településrendezési feladat, a településrendezési eszközök módosításának célja .....	6
1.3. A megbízás .....	6
1.4. A tervi tartalom meghatározása .....	6
1.5. Településrendezési tervelőzmények.....	7
2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK.....	8
2.1. A javasolt HÉSZ módosítás .....	8
3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK .....	13
4. MAGASABB SZINTŰ TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS .....	13
5. A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA.....	13
6. A HATÁLYBAN LÉVŐ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA .....	13
7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ .....	14
8. ÖRÖKSÉGVÉDELEM .....	14
9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS.....	14
10. PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS DOKUMENTUMAI .....	15
10.1. Partnerségi vélemények .....	15
10.2. Lakossági fórum jegyzőkönyve.....	15
10.3. A partnerségi egyeztetés lezárása.....	15
11. JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK - A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA .....	16
12. MELLÉKLETEK .....	21
1. számú melléklet: A 43/2023. (IV.18.) sz. képviselő-testületi határozat a Helyi Építési Szabályzat módosításáról	
2. számú melléklet: 22/2024. (II.28.) sz. képviselő-testületi határozat a településrendezési eszközök módosításáról és a főépítész feljegyzés elfogadásáról, valamint nyilatkozat új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatban	
3. számú melléklet: 120/2023. (VIII.29.) sz. képviselő-testületi határozat a Helyi Építési Szabályzat 6. § (6) bekezdésének módosításáról	
4. számú melléklet: Önkormányzati főépítész nyilatkozat	
5. számú melléklet: Az Állami Főépítész záró szakmai véleménye	
6. számú melléklet: A 2024. ...-én megtartott tárgyalásos eljárás jegyzőkönyve	

## 1. BEVEZETÉS

### 1.1. Sósokút község Helyi Építési Szabályzatának részleges módosításával kapcsolatos előzmények, előzetes önkormányzati intézkedések és az egyeztetési eljárás menete

Sósokút Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 44/2023. (IV.18.) és a 22/2024. (II.28.) számú határozatában döntött Sósokút község hatályban lévő Helyi Építési Szabályzatának részleges módosítása tárgyában. (1. és 2. számú melléklet)

Sósokút község településrendezési eszközeinek jelen módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban Tr.) és az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) alapján, az új Településrendezési kódex 78. §. (1) bekezdésének b) pontja értelmében a VII.-IX. fejezetben meghatározott eljárási szabályok szerint, az OTÉK 2021. július 15-ig hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának az alkalmazásával készül.

Az új Településrendezési kódex „43. A településterv egyeztetésének speciális szabályai” című fejezetének 68. § (1) bekezdés b) pontjának bb) alpontja pedig kimondja, hogy a településrendezési eszköz egyeztetése egyszerűsített eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása

„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.”

Mivel a fenti feltételek teljesülnek, a Helyi Építési Szabályzat részleges módosítása jelen esetben egyszerűsített eljárással történik.

Az Új Településrendezési kódex 68. § (2) bekezdése ismerteti a 62-67. § általános eljárási szabályaihoz képest az egyszerűsített eljárás különleges menetét az alábbiak szerint:

„68. § (2) Az egyszerűsített eljárásban a véleményezési és záró szakaszra a 62-67. §-ban foglaltak alkalmazandók azzal az eltéréssel, hogy

a) a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül,

b) a véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést,

c) a záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani a záró szakasz kezdeményezésétől számított 10 napon belül, amelyre az állami főépítész meghívja a 11. melléklet szerinti szerveket és fővárosi településterv esetében az érintett fővárosi kerületi önkormányzatot, és

d) a záró szakmai véleményt az állami főépítész az egyeztető tárgyalást - vagy amennyiben az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján módosításra van szükség, a módosított tervezet feltöltését - követő 5 napon belül adja ki.”

A partnerségi egyeztetés szabályait a Településrendezési kódex 29/A. §-a határozza meg:

„29/A. § (2) A polgármester az elkészült koncepció, stratégia, településrendezési eszköz, kézikönyv és településképi rendelet tekintetében - a széleskörű nyilvánosság biztosításával - partnerségi véleményezésre bocsátja a (3) bekezdés szerint, az önkormányzati rendelet partnerségi egyeztetési szabályai szerinti helyen és módon (munkaközi tájékoztató), de legalább

- a) közterületen elhelyezett hirdetőfelületen,
- b) ha van ilyen, helyi lapban,
- c) ha van ilyen, önkormányzati honlapon, és
- d) lakossági fórumon

ismerteti annak tartalmát.”

„29/A. § (3) A (...) településrendezési eszközök (...) módosításánál a (1) és (2) bekezdésben foglalt minimális tájékoztatási forma a következő:

b) a (2) bekezdésben foglalt követelményeket

bc) a településrendezési eszközök egyszerűsített eljárásában történő készítésénél, módosításánál a végső véleményezési szakasz kezdeményezése előtt a partnerekkel történő véleményeztetés során teljeskörűen

kell teljesíteni.”

„29/A. § (4) A (...) településrendezési eszközök (...) módosításáról a partnerek az előzetes tájékoztatóval és az elkészült tervezettel kapcsolatos javaslatokat, észrevételeket az önkormányzati rendelet partnerségi egyeztetési szabályai szerint teszik meg, de

b) az észrevételeket, javaslatokat

bb) ha a (3) bekezdés szerint nincs lakossági fórum, a (2) bekezdés a) vagy c) pontja szerinti közzétételtől számított 8 napon belül

lehet papír alapon vagy elektronikusan megtenni.”

Sóskút Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az új Településrendezési kódex 29/A. §-ában kapott felhatalmazás alapján megalkotta a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 7/2017. (VI.27.) önkormányzati rendeletét. Az Önkormányzat a partnerségi egyeztetést az ebben foglaltaknak megfelelően végezte.

A partnerségi egyeztetés a fentieknek megfelelően egyrészt a Településrendezési kódex 65. § (1) és (2) bekezdése szerint történt meg az E-TÉR (Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer) internetes felületén, ahol a rendszerbe bejelentkező Partnerek tehetek észrevételt. Az E-TÉR felületre a tervdokumentáció 2024.....-én került feltöltésre, ahol a rendszer által biztosított 10 napig, azaz 2024.....-ig volt véleményezhető. Az egyeztető felület által rendelkezésre álló véleményezési idő alatt nem érkezett észrevétel.

Másrészt a 10/2023. (I.19.) Kormányrendelet által módosított Tr. 65. § (3) és (4) bekezdése alapján az E-TÉR felületén történő egyeztetésen kívül szükséges lakossági fórumot a Kormány által az Ukrajna területén fennálló fegyveres konfliktusra, illetve humanitárius katasztrófára és ezek magyarországi következményeinek az elhárítása és kezelése érdekében kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel Sóskút Község Önkormányzata a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló 146/2023. (IV. 27.) Kormányrendelet 2. § előírására figyelemmel elektronikus úton (a település honlapján) folytatta le az E-TÉR felületén történő egyeztetéssel párhuzamosan. A rendelkezésre álló véleményezési idő alatt a lakosság részéről ... észrevétel, vélemény érkezett (5. számú melléklet). Az ezekre adott tervezői választ a Képviselő-testület megismerte és elfogadta.

Az új Településrendezési kódex 11. számú mellékeltben felsorolt véleményező szervek előzetes véleményét e módosításhoz nem kérte meg az önkormányzat, mivel a jogszabályi környezet lehetővé teszi az egyszerűsített eljárás lefolytatását e nélkül, és a 2018-2022. évi felülvizsgálat során az Önkormányzat megkérte az előzetes állásfoglalásokat, adatszolgáltatásokat az illetékes államigazgatási szervektől, területi és települési önkormányzatoktól, valamint az adatgazdáktól. Ezért tervezői megítélésünk szerint nincs olyan területi befolyásoló tényező, ami az újbóli előzetes véleménykérést indokolta volna.

A település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése szerint a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége [Kvt. 43. § (5) bekezdés b) pontja].

A tervezett módosítások kapcsán nem várhatók olyan jelentős környezeti hatások, amelyek környezeti vizsgálat lefolytatását és külön környezeti értékelési dokumentáció elkészítését tennék szükségessé, ezért Sóskút Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján – a környezet védelméért felelős szervek véleményének figyelembevételével – a .../2024. (...) számú határozatában megállapította, hogy a tárgyi módosításhoz környezeti vizsgálat készítése nem szükséges.

## 1.2. Településrendezési feladat, a településrendezési eszközök módosításának célja

Az utóbbi időben Sós-kúton több olyan probléma merült fel a hatályban lévő Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) egyes előírásainak értelmezése kapcsán, amely telekalakítási eljárásoknál és egyéb hatósági eljárásoknál nehézséget okozott, vagy a kérelem elutasítását vonta maga után.

Az elmúlt három évben újabb hatásköröket vontak el az önkormányzatoktól, és tették azt kormányzati szervek, állami hatóságok hatáskörévé. Ez különösen az egyedi ügyekben, döntően magánembereket érintően nem várt negatívumokat hozott, bár néha jogi személyek is érezték ennek hatását. Míg korábban például a telekalakításnál egyértelmű volt, hogy egy telek esetében az eljáró szerv (helyi jegyző) az átlagos telekméreteket vette figyelembe, a két éve ezt elbíráló hatóság nem így jár el. Ha nincs beleírva a HÉSZ-be az „átlagos” szó, nincs meghatározva, hogy az átlagos telekméretet (szélesség, mélység) hogy kell kiszámítani, akkor a HÉSZ-ben rögzített minimális méretek esetében a telek minden részén ezt a minimumot várja el a hatóság. Szabálytalan alakú telkeknél már többször vezetett ez a merev értelmezés elutasításhoz. Köztudott, hogy Sós-kúton nem csak a zártkertekben, hanem a legrégebbi lakott területeken is szép számmal található szabálytalan alakú telkek. Ez az eljárás persze teljesen jogszerű, de a korábbi, a helyi adottságok, terepviszonyok ismeretében elbírált kérelmek ésszerű megítélése sem vezetett soha szabálytalan megoldásokhoz, viszont a mai gyakorlatnál gyorsabb és gördülékenyebb ügyintézés telt lehetővé.

Ugyancsak többször történt meg, hogy az építésügyi hatóság szintén merev értelmezéssel utasított el egyedi kérelmeket vagy bejelentést. Például a településközpont vegyes építési övezetekben, ahol a HÉSZ-ben elő van írva a zárt sorú épület-elhelyezés, de az övezet egy részében (pl. Kossuth Lajos utca) ezt lehetetlen betartani.

Ezekben az esetekben az önkormányzat nevében hiába adott ki a jegyző a saját HÉSZ-üket értelmező nyilatkozatot, azt nem vették figyelembe, pedig a jogot alkotó – jelen esetben önkormányzati rendeletet alkotó – szervnek törvényben rögzített joga annak értelmezése. Nehézzé teszi ezeknek a problémáknak a megoldását az is, hogy a kormányzati szervek döntése ellen fellebbezni már évek óta nem lehet, jogorvoslatot kizárólag bírói úton lehet kérni, nem kis költséggel és rengeteg időráfordítással.

A megoldás a fenti problémákra egyedül a HÉSZ módosítás, és e területeken rendkívül aprólékos szabályok megalkotása.

A másik problémakört az önkormányzati képviselők is felvetették már többször az elmúlt évek során. Nevezetesen azt, hogy a falu teljes területén meg kellene tiltani kétlakásos lakóházak építését. Ez nem egyszerű kérdés, mert a tiltással ellehetetlenülne a régi hagyományos, több generációs családi házak építése, hiszen önálló lakás helyett meglévő lakóház bővítésére nem minden állami támogatást lehet igénybe venni, vagy legalábbis nem olyan mértékben. De ha nem kerül megtiltásra, akkor semmi nem szab gátat annak, hogy egy-egy telekre vállalkozó építsen kétlakásos épületet, alapítson társasházat és adja el idegen családoknak. Fenti dilemma eldöntésére ad javaslatot jelen tervdokumentáció.

Az önkormányzati döntés értelmében a tervezési feladat tehát a község Helyi Építési Szabályzatának a felülvizsgálata, részleges módosítása különös tekintettel a HÉSZ egyedi rendelkezéseinek egyértelműsítésére, a merev szűkítő jogértelmezésre lehetőséget adó szabályoknak olyan irányú módosítására, amely segíti a lakókat, ingatlan-tulajdonosokat, ugyanakkor az önkormányzat érdekeivel sem ellentétes (pl. telekalakítási szabályok részletes meghatározása, a zárt sorú beépítés előírásának szűkítése a legindokoltabb területekre), valamint a kétlakásos lakóépületek létesíthetőségének korlátozása a település teljes területén, de legalább a még be nem épült tömbterületekre, belterületbe csatolásra kijelölt területekre vonatkozóan.

## 1.3. A megbízás

Sós-kút Község Önkormányzata 2023 augusztusában bízta meg a Rend-Eng-Terv Építész Iroda Bt.-t a község Helyi Építési Szabályzatának a részleges módosításával.

## 1.4. A tervi tartalom meghatározása

Tekintettel arra, hogy a jelen módosítás során a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése, Sós-kút község településrendezési eszközei módosításának egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (Tr.) 68. § (1) bekezdés alapján egyszerűsített eljárással történik.

A Sóskút község településrendezési eszközeinek tárgyi módosításához szükséges, jelen dokumentációban szereplő megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi követelményei a Tr. 7. § (7) bekezdés felhatalmazása alapján, önkormányzati főépítési nyilatkozatban (4. számú melléklet) kerültek meghatározásra. A Tr. 1. és 2. melléklete szerinti tartalmi elemek részben elhagyásra, illetve összevonásra kerültek a módosítási feladat jellegére és nagyságára való tekintettel.

A jelen termódosítás kapcsán nem szükséges közlekedés, közmű, környezetvédelem szakági munkarészeket elkészíteni, mivel továbbra is az országos és a helyi jogszabályok általános előírásai érvényesek a településre.

Mivel az 2022-ben elfogadott településrendezési eszközök felülvizsgálata, készítése 2018-ban nagyon részletes megalapozó vizsgálatokra és alátámasztó javaslatra támaszkodott, a hatályban lévő településrendezési eszközök megalapozó vizsgálata és alátámasztó javaslata a továbbiakban is felhasználható, a korábbi dokumentumok jelen módosítás során csupán kiegészítésre kerülnek a terv tartalmához és a módosítás lokális jellegéhez szükséges mértékben. A Megbízói elvárás egy rövid, áttekinthető, a lényeges kérdésekre és azok indoklására kiterjedő dokumentum elkészítése.

A Tr. 68. § (2) bekezdése alapján egyszerűsített eljárás esetén a véleményezési szakaszban csak a partnerek adnak véleményt. A véleményezési szakaszt a polgármester a tervdokumentációnak az E-TÉR rendszer egyeztetési felületére történő feltöltésével kezdeményezte.

E termódosítás egyeztetési dokumentációját a jelen, a Tr. 68. § szerinti ún. egyszerűsített eljárás véleményezési szakaszában a szerint kérjük véleményezni, hogy e termódosítás csupán a hatályos településrendezési eszközök közül a Helyi Építési Szabályzat részleges módosítása, és nem felülvizsgálat!

### **1.5. Településrendezési tervelőzmények**

A településen jelenleg a következő településfejlesztési- és rendezési eszközök vannak hatályban:

- Sóskút község településfejlesztési koncepciója a 42/2022. (IV.7.) számú határozattal került jóváhagyásra.
- Sóskút Község Önkormányzat Képviselő-testületének 43/2022. (IV.7.) számú önkormányzati határozattal elfogadott új településszerkezeti terve
- Sóskút Község Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2022. (IV.21.) számú önkormányzati rendelete Sóskút község helyi építési szabályzatáról (SZT 1-11. szelvény + jelmagyarázat)



## 2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

### 2.1. A javasolt HÉSZ módosítás

Az „1.2. A településrendezési feladat, a településrendezési eszközök módosításának célja” című fejezetben leírt problémák kiküszöbölése érdekében szükségessé vált a hatályban lévő Helyi Építési Szabályzat, a Sósokút Község Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2022. (IV.21.) számú önkormányzati rendeletének a részleges módosítása az alábbiak szerint.

- A 253/2023. (VI.23.) Korm. rendelet 7. §-a beiktatta Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/E. §-át, amelynek (6) bekezdése kimondja, hogy „Telekalakítással érintett beépített vagy a 23/H. § szerint beépítésre tervezett telek esetében a helyi építési szabályzat részét képező szabályozási terven jelölt építési övezethatár és övezethatár – a műemlék telke kivételével – kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl.” Ez az előírás 2023. július 1-én lépett hatályba, és így a HÉSZ erre vonatkozó 2. § (8) bekezdése szükségtelenné vált, törlésre javasoljuk.

~~„2. § (8) Építési övezet határa telek, építési telek határa mentén haladhat (egy telek egy övezet elve).”~~

- Az elmúlt időszakban a telekalakítási eljárások során számtalanszor előfordult, hogy egy szabálytalan alakú ingatlan megosztása során a HÉSZ-ben előírt kötelezően kialakítandó minimális szélességet vagy mélységet az eljáró hatóság úgy értelmezte, hogy a telekhatárok egyetlen szélességi vagy mélységi mérete sem lehet ennél a meghatározott értéknél kevesebb. Az Önkormányzatnak ezen értékek meghatározásakor azonban az volt a szándéka, hogy a telek átlagos szélességi vagy mélységi mérete legyen a meghatározott érték. Ehhez azonban a HÉSZ-ben egy konkrét előírás megfogalmazása vált szükségessé a telekalakításra vonatkozó előírások között, amelyhez a 3. §-ba egy új (3) bekezdés beillesztésével történhet az alábbiak szerint:

*„3. § (3) **Eltérő szélességű, vagy eltérő hosszúságú – szabálytalan alakú – telek, építési telek telekalakítása során a minimálisan kialakítandó átlagos telekszélesség, vagy az átlagos telekmélység meghatározásánál az összes eltérő szélesség, vagy mélység figyelembevételével kell az átlagértéket meghatározni.**”*

- Ehhez a problémakörhöz tartozik az a módosító javaslat is, mely szerint a HÉSZ 2. számú, a beépítésre szánt területek építési övezeteinek a telekalakításra, valamint a beépítésre vonatkozó előírásait tartalmazó mellékletének minden táblázatában az 1. sor C és D oszlopában a „min. kial. telekszélesség (m)”, illetve a „min. kial. telekmélység (m)” helyett a „min. kial. **átlagos** telekszélesség (m)”, illetve a „min. kial. **átlagos** telekmélység (m)” kerüljön beillesztésre az alábbiak szerint:

1.	Övezeti jel	min. kial. telekterület (m <sup>2</sup> )	min. kial. <b>átlagos</b> telekszélesség (m)	min. kial. <b>átlagos</b> telekmélység (m)	max. beép. arány %	min. zöldf. arány %	beépítési mód	max. épületmag. (m)
----	-------------	---	--	--	--------------------	---------------------	---------------	---------------------

- Módosításra javasoljuk a HÉSZ 5. § (1) bekezdésének szövegezését az előkertek vonatkozásában. A rendelkezésből törlésre javasoljuk azt a részt, hogy a kötelező előkertek mélységét (azaz az utca felőli építési határvonalat) elsődlegesen a környezetben kialakult beépítésnek, az ingatlan terepviszonyainak és a tájolásnak megfelelően esetleg kell meghatározni, mivel ez az előírás szubjektív megítélést tesz lehetővé. A bekezdés megmaradó, illetve kiegészítendő része alapján az építési telken a kötelező előkertek mélységét a még beépítetlen területeken – eltérő övezeti előírás hiányában – főépítési vélemény figyelembevételével a környező beépítés, a területi adottságok és a tájolás figyelembevételével, előkert megtartásával kell egyértelműen meghatározni. Ehhez a HÉSZ-ben az alábbi módosításra van szükség:

~~„5. § (1) Az építési telken a kötelező előkertek mélységeét (azaz az utca felőli építési határvonalat) **elsődlegesen a környezetben kialakult beépítésnek, az ingatlan terepviszonyainak és a tájolásnak megfelelően esetleg határozandó meg. A a még beépítetlen területeken – eltérő övezeti előírás hiányában – a környező beépítés, a területi adottságok és a tájolás figyelembevételével, előkert megtartásával kell meghatározni a főépítész véleményének figyelembevételével.**”~~

- A település még nagyrészt beépítetlen lakóterületi tömbjeiben felvetődött az az igény, hogy a lakóterületekre általánosan a HÉSZ 6. § (6) bekezdésében előírt hátsókerti szabályozás – mely szerint a 40 m-en túli telekrész (házi kert) nem építhető be, nem tekinthető építési helynek – csak a község már beépített lakótelek-tömbjeire legyen érvényben. Az új lakóterületeken a terepviszonyok, a környezeti adottságok esetenként nagyobb előkert megtartását igénylik, amely a 40 méteres szabály törlését teszik szükségessé.



A 120/2023. (VIII.29.) sz. képviselő-testületi határozatában az Önkormányzat kifejezte azon szándékát, hogy módosítja a Helyi Építési Szabályzat 6. § (6) bekezdését a még be nem épített lakóterületek vonatkozásában.

**120/2023. (VIII.29.) sz. képviselő-testületi határozat**

Sóskút Község Önkormányzat Képviselő-testülete elviekben támogatja, hogy Sóskút Község Önkormányzatának a Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2022. (IV.21.) sz. önkormányzati rendelet 6.§ (6) bekezdése annyival módosuljon, hogy a 40 méteres előírást a kialakult beépítésű területre tartja fenn, a még nem beépített, azaz nem kialakult utcaképi területekre (pl. Wesselényi, Rét, Meder) nagyobbat engedélyez.

Ehhez a HÉSZ alábbi módosítására teszünk javaslatot:

*„6. § (6) Ha a már legalább 80%-ban lakóépülettel beépített lakóövezetek telkein az utcai telekhatártól mért 40 m-nél távolabb eső telekrészen is építési hely alakulna ki (OTÉK szerint), akkor a 40 m-en túli telekrész (házi kert) nem építhető be, nem tekinthető építési helynek, azaz ez a távolság az építési telek hátsókerti építési határvonalának felel meg. Meglévő nyúlványos telek esetén ez a távolság a nyélnek a beépíthető telekrészhez való csatlakozásától számítandó.”*

- A Budapesti Agglomeráció települései már a 2000-es évek elején közkedvelté váltak a kiköltözni vágyók számára. Az elmúlt néhány évben a főváros környéki településeken egyre inkább megnövekedett azon lakótelkek száma, amelyeken társasházak épültek, épülnek, de ezeknél az épületeknél a beépítés jellege nem felel meg a Sóskútra jellemző falusias települési környezet adottságainak, és a szomszédos telkek lakói számára sem kedvező az ilyen jellegű változás.

A település közintézményei, egészségügyi szolgáltató és oktatási intézményei sok esetben túlzásfoltak, egyre nehezebben tudnak az elvárható, XXI. századi igényeknek megfelelően működni. A települések műszaki infrastrukturális ellátása szempontjából sem kedvező a lakóterületeken a beépítési jelleg sűrítése, mivel az Agglomeráció területén a közmű szolgáltatók már sok esetben nem tudják kielégíteni a megnövekedett igényeket, és ez az elmúlt években pl. vízhiányhoz, a szennyvíztisztító telepek kapacitáshiányához vagy elektromos energiaellátási problémákhoz vezetett.

E szempontok figyelembevételével vált szükségessé a Helyi Építési Szabályzat módosítása a lakásszám tekintetében a falusias jellegbe nem illeszkedő kétlakásos társasházak kialakíthatóságának korlátozása érdekében.

A kertvárosias lakóterület az OTÉK 13. § (1) bekezdése szerint *„laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 8 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál”,* tehát az országos szabályozás már nem mondja meg, egy lakótelken hány lakás alakítható ki.

Sóskút kertvárosias lakóterületei hat építési övezetbe soroltak a Szabályozási terv szerint, az Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4, Lke-5 és Lke-6 jelű építési övezetekbe.

- Az Lke-1 jelű építési övezetbe Sóskút hagyományos beépítésű telektömbjei, a lakóterületté átminősített volt zártkerti területek, valamint a PAX lakópark és a 8104 jelű út közötti még beépítetlen lakóterület tartozik.
- Az Lke-2 jelű építési övezetbe a Sóskúti Lovas és Élmenyparkkal szemközti még beépítetlen területek soroltak.
- A PAX lakópark még beépítetlen lakóterületi tömbjei az Lke-3 jelű építési övezetbe tartoznak.
- Az Lke-4 jelű építési övezetbe a Főút mentén fekvő egyes telektömbök, a patak közelében és a Kálváriadomb lábánál fekvő, valamint a Damjanich utca – Vak utca – Dózsa György utca – Bem utca környezetében és az Andreetti ház sor mögött található telektömbök tartoznak, ahol a kialakult beépítés nagyon vegyes, és eleve sok többlakásos lakóépület található a telkeken.
- Az Lke-5 jelű építési övezetbe csupán a Bem utca fölött, a dombtetőn kialakult lakóterület kis része sorolt.
- Az Lke-6 jelű építési övezet egyetlen telektömböt foglal magába, az M7 autópálya közelében, a PAX lakóparkig húzódó egyetlen teleksort, ahol a gazdasági tevékenység is megengedett.

A HÉSZ 6. §-a tartalmazza a lakóterületek általános előírásait, amely csupán az egy telken újonnan elhelyezhető különálló épületek számát korlátozza, de a lakásszámra nem tartalmaz korlátozást azon az előírásán kívül, hogy *„azokon a beépíthető telkeken, amelyek szélessége nem éri el a 16 métert kizárólag egylakásos lakóépület építhető”.*

A HÉSZ 7. §-a a kertvárosias lakóterületek építési övezeteire vonatkozó előírásokat fogalmazza meg, mely nem az összes kertvárosias lakóterületi építési övezetre tartalmaz előírásokat, a lakásszámot pedig csupán egyetlen építési övezetben határozza meg az alábbiak szerint: „az Lke-2 jelű építési övezetben kizárólag egylakásos lakóépületek épülhetnek”.

Ezért az Önkormányzat a 43/2023. (IV.18.) sz. képviselő-testületi határozatával úgy döntött, hogy meg kell vizsgálni a Helyi Építési Szabályzat egészét, különös tekintettel „a kétlakásos lakóépületek létesíthetőségének korlátozására a település teljes területén, de legalább a még be nem épült tömbterületekre, belterületbe csatolásra kijelölt területekre vonatkozóan”.

A településközpont vegyes építési övezetekben a HÉSZ 8. § (3) bekezdése szerint „egy telken legfeljebb egy lakóépület helyezhető el, kivéve a már több különálló lakóépülettel beépített ingatlanokat”, a (4) bekezdés pedig kimondja, hogy a Vt- jelű építési övezetekben legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető, így a településközpont vegyes területeken nem szükséges újonnan szabályozni a lakásszámot.

A kertvárosias lakóterület építési övezeteinek vizsgálata alapján kiderült, hogy a lakásépítés korlátozása jelenleg csupán egyetlen építési övezetben szükséges és aktuális, az Lke-3 jelű övezetben, amely a PAX lakópark még beépítetlen lakóterületi tömbjeit foglalja magába. A korlátozás érdekében a HÉSZ 7. § (3) bekezdése az alábbiak szerint egészítendő ki:

„7. § (3) Az Lke-3 jelű építési övezetben

- a) kizárólag egylakásos lakóépületek épülhetnek;
- b) a kialakított telkeket a lezúduló vizektől övárok létesítésével kell bevédeni.”

• Az egyértelműség és a megvalósíthatóság biztosítása érdekében pontosításra javasoljuk a településközpont vegyes területek építési övezeteire meghatározott épület-elhelyezési, illetve beépítésmódot. A 9. § (1) és (3) bekezdésében szereplő hézagosan zárt sorú épület-elhelyezés meghatározást töröljük az előírásokból, mivel ilyen fogalmat az OTÉK nem tartalmaz.

A Szabályozási tervlap jelmagyarázatán a Vt-1 és a Vt-3 jelű építési övezet táblázatában a beépítésmódnál a kialakult beépítésmód szerepel, amelynek pontosítása érdekében került a HÉSZ 9. § (1) és (3) bekezdésébe a zárt sorú épület-elhelyezés.

A kialakult beépítésmódon belül a zárt sorú épület-elhelyezés meghatározását azonban szükséges a HÉSZ-be beilleszteni, mivel ezt a fogalmat az OTÉK nem tartalmazza.

A zárt sorú épület-elhelyezés a zárt sorú beépítési mód szabályozását alapul véve határozható meg, amelyről az OTÉK 34. § (1) d) pontja így rendelkezik: „Az építési telek beépítési módját az építési határvonalakkal meghatározott terület határozza meg úgy, hogy (...) zárt sorú beépítési mód esetén annak a telek előkertje építési határvonalához csatlakozó oldalai a telek két oldalhatára legyen”. Ez az előírás egyértelműen csak lehetőséget biztosít arra, hogy az épület „faltól falig” érjen, de mivel az épület a kijelölt építési helyen belül bárhol elhelyezhető, nem jelent kötelezettséget arra vonatkozóan, hogy a két oldalsó telekhatár közötti sávot végig be kell egy ütemben építeni. Zárt sorú beépítésnél, illetve zárt sorú épület-elhelyezésnél, amennyiben az épület a teljes utcafronti sávot elfoglalja, mindkét telekszomszéd felé tűzfalal kell csatlakozni, tehát ablakai az épületnek csak az utca és a hátsó udvar felé lehetnek. A zárt sorú beépítésmód, és így a zárt sorú épület-elhelyezés esetén is építési helyen belül csak egy épület építhető. A zárt sorú építési helyen belül a beépítés azonban ütemezetten is megvalósítható, első ütemként az oldalhatáron álló beépítésnek megfelelő épületrész beépítése engedélyezhető.

Az OTÉK 37. § (1) bekezdése előírja, hogy „Épületnek a szomszédos telekkel közös határvonalán vagy attól 3 m-en belül álló és a telekhatárral 60°-nál kisebb szöget bezáró homlokzati falában (...) nyílászárót, nyílást, szellőzőt - a szellőzőkürtő, a tetőkibúvó és a (4) bekezdésben említettek kivételével - létesíteni nem szabad.”

Ütemezett beépítés esetén – amennyiben a szomszédos telekkel közös határvonaltól több mint 3 méterre épül meg az épület oldalfala – nyílászáró létesíthető, de ezen oldalfalhoz csatlakozó helyiségek természetes megvilágítását az épület közterület felé eső és hátsó határfalán kialakításra kerülő nyílászárókkal kell biztosítani annak érdekében, hogy tovább építés esetén e helyiségek használata ne lehetetlenüljön el.

Fentieknek megfelelően a 8. § (6) bekezdését módosításra javasoljuk:

„8. § (6) Hézagosan zárt sorú épület-elhelyezés-A kialakult beépítésmódu építési övezetekben a zárt sorú épület-elhelyezés ütemezetten is megvalósítható. Első ütemként az oldalhatáron álló beépítésnek megfelelő épületrész

*építendő meg a telek egyik oldalsó határvonalához, mint kötelező építési vonalhoz igazodva. Ütemezett beépítés esetén az épület kialakítása olyan kell legyen, hogy bővítés vagy tovább építés esetén a zárt sorú beépítés kialakulhasson.”*

Az ütemezett beépítés szabályozása érdekében még beillesztésre javasolunk egy új (6a) és (6b) bekezdést az alábbiak szerint:

*„8. § (6a) Ütemezett beépítés esetén – amennyiben a szomszédos telekkel közös határvonaltól több mint 3 méterre épül meg az épület oldalfala – nyílászáró létesíthető, de ezen oldalfalhoz csatlakozó helyiségek természetes megvilágítását az épület közterület felé eső és hátsó határfalán kialakításra kerülő nyílászárókkal kell biztosítani.”*

*„8. § (6b) Zárt sorú épület-elhelyezés esetén építési helyen belül csak egy épület építhető.”*

A fenti javaslatok alapján módosítani kell a HÉSZ 9. § (1) és (3) bekezdésének szövegét is. A Vt-2 jelű építési övezet beépítésmódját is érdemes e §-ban meghatározni a SZT jelmagyarázatán szereplő táblázatnak megfelelően az alábbiak szerint:

*„9. § (1) A Vt-1 jelű építési övezetben a telkek a kialakult beépítési mód szerint ~~hézagosan zárt sorú vagy zárt sorú épület-elhelyezéssel építhetők be.~~*

*(2) A Vt-2 jelű építési övezetben egy építési telken több közösségi épület is elhelyezhető **szabadonálló beépítéssel.***

*(3) A Vt-3 jelű építési övezetben a telkek a kialakult beépítési mód szerint ~~hézagosan zárt sorú vagy zárt sorú épület-elhelyezéssel építhetők be.~~*

A Vt-1 és Vt-3 jelű építési övezetek a településközponti területeket foglalják magukba, a Vt-2 jelű építési övezetbe a nagyobb területű, többnyire az új beépítésű területekhez tartozó vegyes területek kerültek besorolásra, amelyek szabadonálló beépítésmód szerint szabályozottak.

A fentiek alapján kiegészítendő a 2.b. számú, a településközpont vegyes terület építési övezeteinek előírásait tartalmazó melléklet táblázata G oszlopának 2. és 4. sora a K (kialakult beépítésmód) jellel.:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Övezeti jel	min. kial. telekterület (m <sup>2</sup> )	min. kial. <b>átlagos</b> telekszélesség (m)	min. kial. <b>átlagos</b> telekmélység (m)	max. beép. arány %	min. zöldf. arány %	beépítési mód	max. épületmag. (m)
2.	Vt-1	600	-	-	50	30	K	5,0
3.	Vt-2	1500	-	-	40	30	SZ	8,0
4.	Vt-3	600	-	-	50	30	K	6,5

• A HÉSZ 22. § (4) bekezdése részben szükségtelen, mivel fenntartásról és karbantartásról rendelkezik, ami nem tartozik egy építési szabályzat feladatai közé, így a bekezdés második mondata törlésre javasolt:

*„22. § (4) Az övezet telkein, különösen a gyermek játszószerkezetek esetén csak a használok testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el. ~~A parkok fenntartásáról és berendezési tárgyainak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.~~”*

• A HÉSZ 29. §-a a mezőgazdasági területek övezeteire vonatkozó előírásokat tartalmazza. A § (4) és (5) bekezdése tartalmaz egy olyan e) pontot, ami az építményeknek a közterület határától, az oldalsó telekhatártól és a hátsó telekhatártól megtartandó minimális távolságát írja elő. Az e bekezdéseket megelőző d) pont pedig a lakóépületek vonatkozásában szabályoz, de csak a közterületi telekhatártól mért minimális távolságot, ezért az egyértelmű szabályozás érdekében az e) pont elejére beszúrandó az, hogy a szabály a lakóépületeken kívüli egyéb építményekre vonatkozik. Emiatt viszont a d) pont kiegészítendő mindkét bekezdésben a lakóépületeknek az oldalsó és a hátsó telekhatároktól mért távolságára vonatkozó előírással.

*„29. § (4) Az **Má-fk** jelű övezetben, a különleges fekvésű farmgazdasági mezőgazdasági területeken*

- a) 20.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb földrészleten új épület nem alakítható ki, a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem lehetséges;*
- b) 20.000 m<sup>2</sup> teleknagyság felett elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei (növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék*

*feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények) helyezhetők el. Emellett az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén lakóépület is létesíthető, más jellegű, nem mezőgazdasági célú építmény nem helyezhető el;*

- c) *a lakóépületben legfeljebb két lakás alakítható ki, a lakóépület alapincézhető;*
  - d) *lakóépület a közterület felőli oldalon a kialakult közterületi telekhatártól minimum 50, gazdasági épület minimum 70 méter távolságra helyezhető el, az oldalsó telekhatártól pedig minimum 3 méter, a hátsó telekhatártól minimum 6 méter távolság megtartásával helyezhető el;*
  - e) *egyéb építmény a közterület határától minimum 10 méter, az oldalsó telekhatártól minimum 3 méter, a hátsó telekhatártól minimum 6 méter távolság megtartásával helyezhető el;*
  - f) *az út mentén minimum 15 méter széles védőfásítás, intenzív növénytelepítés kialakítása kötelező előnevelt fák ültetésével, háromszintes növényállomány telepítésével.*
- (5) *Az **Má-fe** jelű övezetben, az egyedi farmgazdasági mezőgazdasági területeken*
- a) *6.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb földrészleten új építmény nem alakítható ki, a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletréépítés, tetőtérbeépítés) nem lehetséges;*
  - b) *6.000 m<sup>2</sup> teleknagyság felett elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei (növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló épületek, építmények) helyezhetők el. Emellett az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén lakóépület is létesíthető, más jellegű, nem mezőgazdasági célú építmény nem helyezhető el;*
  - c) *a lakóépületben legfeljebb két lakás alakítható ki, a lakóépület alapincézhető;*
  - d) *lakóépület a közterület felőli oldalon a kialakult közterületi telekhatártól minimum 50, gazdasági épület minimum 70 méter távolságra helyezhető el, az oldalsó telekhatártól pedig minimum 3 méter, a hátsó telekhatártól minimum 6 méter távolság megtartásával helyezhető el;*
  - e) *egyéb építmény a közterület határától minimum 10 méter, az oldalsó telekhatártól minimum 3 méter, a hátsó telekhatártól minimum 6 méter távolság megtartásával helyezhető el;*
  - f) *az út mentén minimum 15 méter széles védőfásítás, intenzív növénytelepítés kialakítása kötelező előnevelt fák ültetésével, háromszintes növényállomány telepítésével.”*

• A korábbiakban ismertetett, az átlagos telekszélességek alkalmazására vonatkozó javaslat szerint módosítandó a 29. § (7) bekezdésének c) pontja is az átlagosan szó beillesztésével a mondatba.

• A jelenleg hatályos HÉSZ jóváhagyása óta eltelt időszakban többször előfordult, hogy a volt zártkerti ingatlanokon a meglévő pince, prásház, egyéb épület bővítését nem engedélyezte a hatóság a 29. § (7) bekezdésének g) pontja alapján, ami előírja, hogy építmény a közterület határától minimum 10 méter távolság megtartásával helyezhető el. Mivel a meglévő épület ezen a 10 méteres sávon belül helyezkedett el, a bővítés építési helyen kívül került volna, így ezeket a kérelmeket elutasították. Mivel azonban nem cél, hogy egy-egy pincével, prásházzal beépített ingatlanon ne lehessen ezeket a közterület felé eső 10 méteres sávon belül álló épületeket bővíteni, javaslatot teszünk a (7) bekezdés g) pontjának kiegészítésére a „– meglévő épület bővítése kivételével –„ szöveggel az alábbiak szerint:

„(7) *Az **Mk** jelű övezetben, a volt zártkerti területeken*

- a) *a telek megosztását célzó telekalakítás csak abban az esetben lehetséges, ha a megosztás után kialakuló telkek mindegyike eléri az 1.500 m<sup>2</sup> teleknagyságot;*
- b) *720 m<sup>2</sup>-nél kisebb földrészlet nem építhető be;*
- c) *az átlagosan 10 méternél keskenyebb földrészlet nem építhető be;*
- d) *a meglévő építmények fenntarthatók és szintszámuk emelése nélkül felújíthatók;*
- e) *a mezőgazdasági termelés építményei (növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények) helyezhetők el, más jellegű, nem mezőgazdasági célú épület nem helyezhető el;*
- f) *terepszint alatti építmény (földdel borított pince) a földrészlet megengedett legnagyobb beépíthetőségének figyelembevételével építhető;*
- g) *építmény a közterület határától – meglévő épület bővítése kivételével – minimum 10 méter, az oldalsó telekhatártól minimum 3 méter, a hátsó telekhatártól minimum 6 méter távolság megtartásával helyezhető el.*
- h) *A legalább 3.000 m<sup>2</sup> nagyságot elérő földrészleteken a (8) bekezdésben meghatározott területek kivételével az e) pontban felsoroltokon túl még lakó rendeltetésű épület is elhelyezhető.”*

### 3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A jelenleg hatályos Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv készítésekor nagyon alapos megalapozó munkarészek készültek, és kidolgozásra került az összes, jogszabályban előírt kötelező alátámasztó munkarész. A jelenlegi dokumentáció részeként új alátámasztó munkarészek azért nem kerülnek kidolgozásra, illetve a korábbi alátámasztó munkarészek azért nem kerültek megismétlésre, mert a Helyi Építési Szabályzat jelen módosítása során csupán fogalmak pontosítására, a kötelező hátsókeretre vonatkozó korlátok részleges feloldására, a telekalakítás szabályainak egyértelművé tételére, egyetlen kertvárosias lakóterületi építési övezetben a lakásszám korlátozására és a mezőgazdasági területek szabályozásának pontosítására kerül sor. Mivel a jelen módosítás nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével, így a BIA érték számítását nem kell elvégezni.

A módosítás nem teszi szükségessé sem az érvényben lévő Településszerkezeti terv, sem a Szabályozási terv módosítását és nem történnek olyan változások, amelyek miatt az alátámasztó munkarészek módosítása szükséges lenne. A tervek helyzetfeltáró és alátámasztó szöveges munkarészei a település teljes közigazgatási területére vonatkozóan továbbra is változatlanul érvényesek. A javasolt változtatások rövid helyzetfeltáró leírása, indoklása, alátámasztása a korábbi fejezetekben megtalálható, így szakági alátámasztó munkarészek kidolgozására nem került sor jelen módosítás keretében.

### 4. MAGASABB SZINTŰ TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

Sóskút Község Önkormányzat Képviselő-testülete 43/2022. (IV.7.) számú önkormányzati határozattal elfogadott településszerkezeti tervének készítése során a magasabb szintű terveknek, az Országos Területrendezési Tervnek (továbbiakban: OTTrT) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének (a továbbiakban: BATrT) való megfelelés igazolása teljes körűen megtörtént.

Mivel jelen módosítás csupán a Helyi Építési Szabályzatot érinti, a Településszerkezeti terv módosítására jelen eljárásban nem kerül sor, így a területrendezési tervekkel való összhang igazolása nem szükséges.

### 5. A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

Sóskút község 2022. tavaszán alkotta meg új Településfejlesztési koncepcióját, amelynek „1.2. A településfejlesztési elvek rögzítése” című fejezete így ír a község jövőképéről:

*„A településfejlesztés célja egy olyan jól működő egység létrehozása, amelyben megvalósul az alapvető társadalmi igények kielégítése, valamint a település lakosságmegetartó erejének megőrzése, illetve növelése. A településfejlesztés által egy olyan települést kell kialakítani, amelyben a szabályozási környezetben, valamint a közterületi és intézményi struktúráján keresztül olyan lehetőségek alakulnak ki, amelyek kihasználásával a településen élő és dolgozó társadalom egyénei és csoportjai, valamint az azoknak munkát adó gazdasági szereplők megtalálják egyéni boldogulásukat.”*

A fenti célokat szolgálja a Helyi Építési Szabályzat jelen módosítása, amely a szabályozás egyértelműsítésére törekszik, megteremtve ezáltal a jogbiztonságot a helyi építési és telekalakítási ügyekben az ingatlantulajdonosok, vállalkozások számára.

### 6. A HATÁLYBAN LÉVŐ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

Sóskút község jelenleg hatályos Településszerkezeti terve a Képviselő-testület 43/2022. (IV.7.) számú határozatával került elfogadásra.

A tervezett módosítás a hatályos Településszerkezeti tervet nem érinti, az változatlan marad. A javasolt módosítás révén új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor. A tervezett változás a község kialakult infrastruktúra hálózatában módosítást nem eredményez.



## 7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A Szabályozási terv jelen módosítás során nem változik.

Jelen módosítás különleges koncepcionális megalapozást nem igényel, mivel jelenleg csupán a HÉSZ előírásainak pontosítására kerül sor.

## 8. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A jelen dokumentáció készítését megelőzően, 2017-ben részletes örökségvédelmi vizsgálat került kidolgozásra a Települési Arculati Kézikönyv és a Településképi rendelet készítése során, önálló fejezetrészekben elemezve az épített és a táji, természeti értékeket, valamint a régészeti lelőhelyeket.

Sóskút Község Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2022. (IV.21.) számú önkormányzati rendelete szól Sóskút község Helyi Építési Szabályzatáról. A műemlék- és településképvédelemről, a helyi értékvédelemről és a régészeti lelőhelyek védelméről az önkormányzati rendelet 32. §-a rendelkezik. Az építészeti emlékek helyi védelméről Sóskút Község Önkormányzat Képviselő-testületének településképi rendelete szól.

A Helyi Építési Szabályzat jelen módosítása nem terjed ki sem a nyilvántartott régészeti lelőhelyek szabályozására, sem a régészeti érdekű területek, sem a műemlékek vagy a helyi védettséget élvező építmények szabályozására.

## 9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

A település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés* szerint a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége [Kvt. 43. § (5) bekezdés b) pontja].

A Korm. rendelet 3. §-a szerint „A terv, illetve program kidolgozásának megkezdésekor a terv, illetve program kidolgozásáért felelős szerv (a továbbiakban: kidolgozó) állapítja meg, hogy a terv, illetve program beletartozik-e (...) az 1. § (3) bekezdés szerint a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére kötelezett körbe”.

A 4. § (2) bekezdése alapján „A döntéshez a kidolgozó kikéri a 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek (a továbbiakban: környezet védelméért felelős szervek) véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás.”

## 10. PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS DOKUMENTUMAI

### 10.1. Partnerségi vélemények

A partnerségi egyeztetés megkezdésekor, 2024. ...-án az Önkormányzat az alábbi hirdetést tette közzé a helyi újságban:

### 10.2. Lakossági fórum jegyzőkönyve

Az előírt lakossági fórum megtartására 2024. ...-án került sor, melyről az alábbi jegyzőkönyv született.

### 10.3. A partnerségi egyeztetés lezárása

A fentieknek megfelelően a partnerségi egyeztetés lefolytatásra került, melyről a képviselő-testület az alábbi határozatot hozta:



## 11. JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK - A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

### Sóskút Község Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2024. (.....) önkormányzati rendelete a Sóskút község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2022. (IV.21.) önkormányzati rendelet módosításáról

Sóskút Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdés c) pontjában felsoroltak véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

#### 1. §

Sóskút Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Sóskút Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2022. (IV.21.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) 3. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„3. § (3) Eltérő szélességű, vagy eltérő hosszúságú – szabálytalan alakú – telek, építési telek telekalakítása során a minimálisan kialakítandó átlagos telekszélesség, vagy az átlagos telekmélység meghatározásánál az összes eltérő szélesség, vagy mélység figyelembevételével kell az átlagértéket meghatározni.”

#### 2. §

A HÉSZ 5. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„5. § (1) Az építési telken a kötelező előkertek mélységét (azaz az utca felőli építési határvonalat) a még beépítetlen területeken – eltérő övezeti előírás hiányában – a környező beépítés, a területi adottságok és a tájolás figyelembevételével, előkert megtartásával kell meghatározni a főépítés véleményének figyelembevételével.”

#### 3. §

A HÉSZ 6. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„6. § (6) Ha a már legalább 80%-ban lakóépülettel beépített lakóövezetek telkein az utcai telekhatártól mért 40 m-nél távolabb eső telekrészen is építési hely alakulna ki (OTÉK szerint), akkor a 40 m-en túli telekrész (házi kert) nem építhető be, nem tekinthető építési helynek, azaz ez a távolság az építési telek hátsókerti építési határvonalának felel meg. Meglévő nyúlványos telek esetén ez a távolság a nyélnek a beépíthető telekrészhez való csatlakozásától számítandó.”

#### 4. §

A HÉSZ 7. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„7. § (3) Az Lke-3 jelű építési övezetben

- a) kizárólag egylakásos lakóépületek épülhetnek;
- b) a kialakított telkeket a lezúduló vizektől övások létesítésével kell bevédeni.”

## 5. §

A HÉSZ 8. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„8. § (6) A kialakult beépítésmódú építési övezetekben a zárt sorú épület-elhelyezés ütemezetten is megvalósítható. Első ütemként az oldalhatáron álló beépítésnek megfelelő épületrész építendő meg a telek egyik oldalsó határvonalához, mint kötelező építési vonalhoz igazodva. Ütemezett beépítés esetén az épület kialakítása olyan kell legyen, hogy bővítés vagy tovább építés esetén a zárt sorú beépítés kialakulhasson.”

## 6. §

A HÉSZ 8. §-a kiegészül a következő (6a) bekezdéssel:

„8. § (6a) Ütemezett beépítés esetén – amennyiben a szomszédos telekkel közös határvonaltól több mint 3 méterre épül meg az épület oldalfala – nyílászáró létesíthető, de ezen oldalfalhoz csatlakozó helyiségek természetes megvilágítását az épület közterület felé eső és hátsó határfalán kialakításra kerülő nyílászárókkal kell biztosítani.”

## 7. §

A HÉSZ 8. §-a kiegészül a következő (6b) bekezdéssel:

„8. § (6b) Zárt sorú épület-elhelyezés esetén építési helyen belül csak egy épület építhető.”

## 8. §

A HÉSZ 9. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„9. § (1) A **Vt-1** jelű építési övezetben a telkek a kialakult beépítési mód szerint zárt sorú épület-elhelyezéssel építhetők be.

(2) A **Vt-2** jelű építési övezetben egy építési telken több közösségi épület is elhelyezhető szabadonálló beépítéssel.

(3) A **Vt-3** jelű építési övezetben a telkek a kialakult beépítési mód szerint zárt sorú épület-elhelyezéssel építhetők be.”

## 9. §

A HÉSZ 22. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„22. § (4) Az övezet telkein, különösen a gyermek játszószerkezetek esetén csak a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el.”

## 10. §

A HÉSZ 29. § (4) bekezdés d) és e) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„29. § (4)

d) lakóépület a közterület felőli oldalon a kialakult közterületi telekhatártól minimum 50, gazdasági épület minimum 70 méter távolságra helyezhető el, az oldalsó telekhatártól pedig minimum 3 méter, a hátsó telekhatártól minimum 6 méter távolság megtartásával helyezhető el;

e) egyéb építmény a közterület határától minimum 10 méter, az oldalsó telekhatártól minimum 3 méter, a hátsó telekhatártól minimum 6 méter távolság megtartásával helyezhető el;”

### 11. §

A HÉSZ 29. § (4) bekezdés d) és e) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„29. § (5)

- d) lakóépület a közterület felőli oldalon a kialakult közterületi telekhatártól minimum 50, gazdasági épület minimum 70 méter távolságra helyezhető el, az oldalsó telekhatártól pedig minimum 3 méter, a hátsó telekhatártól minimum 6 méter távolság megtartásával helyezhető el;
- e) egyéb építmény a közterület határától minimum 10 méter, az oldalsó telekhatártól minimum 3 méter, a hátsó telekhatártól minimum 6 méter távolság megtartásával helyezhető el;”

### 12. §

A HÉSZ 29. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„29. § (7) Az **Mk** jelű övezetben, a volt zártkerti területeken

- a) a telek megosztását célzó telekalakítás csak abban az esetben lehetséges, ha a megosztás után kialakuló telkek mindegyike eléri az 1.500 m<sup>2</sup> teleknagyságot;
- b) 720 m<sup>2</sup>-nél kisebb földrészlet nem építhető be;
- c) az átlagosan 10 méternél keskenyebb földrészlet nem építhető be;
- d) a meglévő építmények fenntarthatók és szintszámuk emelése nélkül felújíthatók;
- e) a mezőgazdasági termelés építményei (növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények) helyezhetők el, más jellegű, nem mezőgazdasági célú épület nem helyezhető el;
- f) terepszint alatti építmény (földdel borított pince) a földrészlet megengedett legnagyobb beépíthetőségének figyelembevételével építhető;
- g) építmény a közterület határától – meglévő épület bővítése kivételével – minimum 10 méter, az oldalsó telekhatártól minimum 3 méter, a hátsó telekhatártól minimum 6 méter távolság megtartásával helyezhető el.
- h) A legalább 3.000 m<sup>2</sup> nagyságot elérő földrészleteken a (8) bekezdésben meghatározott területek kivételével az e) pontban felsoroltokon túl még lakó rendeltetésű épület is elhelyezhető.”

### 13. §

Hatályát veszti a HÉSZ 2. §-ának (8) bekezdése.

### 14. §

A HÉSZ 2. számú melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

### 15. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

**König Ferenc**  
polgármester

**dr. Újházi Miklós**  
jegyző

**1. melléklet a .../2024. (.....) önkormányzati rendelethez**

**„2. számú melléklet: A beépítésre szánt területek építési övezeteinek a telekalakításra, valamint a beépítésre vonatkozó előírásai**

**2.a. számú melléklet: A kertvárosias lakóterület építési övezeteinek előírásai**

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Övezeti jel	min. kial. telekterület (m <sup>2</sup> )	min. kial. átlagos telekszélesség (m)	min. kial. átlagos telekmélység (m)	max. beép. arány %	min. zöldf. arány %	beépítési mód	max. épületmag. (m)
2.	Lke-1	600	16	30	30	50	O	5,0
3.	Lke-2	900	18	40	20	50	SZ	5,0
4.	Lke-3	720	18	30	30	50	SZ	6,5
5.	Lke-4	600	16	30	30	50	-	5,0
6.	Lke-5	2000	25	40	20	50	SZ	6,5
7.	Lke-6	1000	20	80	30	50	SZ	6,5

**2.b. számú melléklet: A településközpont vegyes terület építési övezeteinek előírásai:**

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Övezeti jel	min. kial. telekterület (m <sup>2</sup> )	min. kial. átlagos telekszélesség (m)	min. kial. átlagos telekmélység (m)	max. beép. arány %	min. zöldf. arány %	beépítési mód	max. épületmag. (m)
2.	Vt-1	600	-	-	50	30	K	5,0
3.	Vt-2	1500	-	-	40	30	SZ	8,0
4.	Vt-3	600	-	-	50	30	K	6,5

**2.c. számú melléklet: A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezeteinek előírásai:**

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Övezeti jel	min. kial. telekterület (m <sup>2</sup> )	min. kial. átlagos telekszélesség (m)	min. kial. átlagos telekmélység (m)	max. beép. arány %	min. zöldf. arány %	beépítési mód	max. épületmag. (m)
2.	Gksz-1	1000	30	50	50	30	SZ	12,5
3.	Gksz-2	1000	30	50	50	30	SZ	18,5

**2.d. számú melléklet: A beépítésre szánt különleges terület építési övezeteinek előírásai:**

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Övezeti jel	min. kial. telekterület (m <sup>2</sup> )	min. kial. átlagos telekszélesség (m)	min. kial. átlagos telekmélység (m)	max. beép. arány %	min. zöldf. arány %	beépítési mód	max. épületmag. (m)
2.	K-T	3000	-	-	10	50	SZ	5,0
3.	K-Re	3000	-	-	15	75	SZ	6,5
4.	K-Sp	3000	-	-	10	60	SZ	6,5
5.	K-B	1000	-	-	10	40	SZ	6,5

SÓSKÚT KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA AZ EGYEDI RENDELKEZÉSEK EGYÉRTELMŰSÍTÉSE, A MEREV SZŰKÍTŐ JOGÉRTELMEZÉSRE LEHETŐSÉGET ADÓ SZABÁLYOK MÓDOSÍTÁSA ÉS A KÉTLAKÁSOS LAKÓÉPÜLETEK LÉTESÍTHETŐSÉGÉNEK KORLÁTOZÁSA CÉLJÁBÓL – VÉGSŐ VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

6.	K-In	3000	-	-	20	40	SZ	8,0
7.	K-Sz	5000	-	-	20	40	SZ	10,0

SZ: szabadonálló beépítési mód

O: oldalhatáron álló beépítési mód”

## 12. MELLÉKLETEK

1. számú melléklet: A 43/2023. (IV.18.) sz. képviselő-testületi határozat a Helyi Építési Szabályzat módosításáról
2. számú melléklet: 22/2024. (II.28.) sz. képviselő-testületi határozat a településrendezési eszközök módosításáról és a főépítési feljegyzés elfogadásáról, valamint nyilatkozat új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatban
3. számú melléklet: 120/2023. (VIII.29.) sz. képviselő-testületi határozat a Helyi Építési Szabályzat 6. § (6) bekezdésének módosításáról
4. számú melléklet: Önkormányzati főépítési nyilatkozat
5. számú melléklet: Az Állami Főépítész záró szakmai véleménye
6. számú melléklet: A 2024. ...-én megtartott tárgyalásos eljárás jegyzőkönyve

**1. számú melléklet: 43/2023. (IV.18.) sz. képviselő-testületi határozat a Helyi Építési Szabályzat módosításáról**



**KIVONAT**

Készült Sóskút Község Önkormányzat Képviselő-testülete 2023. április 18.-ai ülésén hozott határozatokból

**43/2023. (IV.18.) sz. képviselő-testületi határozat**

Sóskút Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy meg kell vizsgálni a Helyi Építési Szabályzat egészét, különös tekintettel a következő szempontokra:

- Az egyedi rendelkezések egyértelműsítése, a merev szűkítő jogértelmezésre lehetőséget adó szabályoknak olyan módosítása, amely segíti a lakókat, ingatlan-tulajdonosokat, ugyanakkor az önkormányzat érdekeivel nem ellentétes (pl. telekalakítási szabályok részletes meghatározása, a zártosuló beépítés előírásainak szűkítése a legindokoltabb területekre).
- A kétlakásos lakóépületek létesíthetőségének korlátozása a település teljes területén, de legalább a még be nem épült tömbterületekre, belterületbe csatolásra kijelölt területekre vonatkozóan.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy adjon megbízást a Helyi Építési Szabályzat rendelkezéseinek szükséges módosítását felmérő, elemző, döntéselőkészítő szakértői munka elvégzésére.

Határidő: 2023. június 30.

Felelős: polgármester, jegyző

**Dr. Újházi Miklós sk.**  
jegyző

**König Ferenc sk.**  
polgármester

A kivonat hiteles.  
Sóskút, 2024. február 20.





**2. számú melléklet: 22/2024. (II.28.) sz. képviselő-testületi határozat a településrendezési eszközök módosításáról és a főépítési feljegyzés elfogadásáról, valamint nyilatkozat új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatban**



**KIVONAT**

Készült Sóskút Község Önkormányzat Képviselő-testülete 2024. február 28-ai ülésén hozott határozatokból

**22/2024. (II.28.) sz. képviselő-testületi határozat**

Sóskút község Helyi Építési Szabályzata 2024. évi részleges módosításának a megindításáról és a főépítési feljegyzés elfogadásáról a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdése alapján

Sóskút Község Önkormányzat Képviselő-testülete

1. a 43/2023. (IV.18.) számú képviselő-testületi határozat figyelembevételével dönt a Község Helyi Építési Szabályzata 2024. évi részleges módosításáról a rendelet előírásainak egyértelműsítése, a merev szűkítő jogértelmezésre lehetőséget adó szabályok módosítása és a kétlakásos lakóépületek létesíthetőségének korlátozása érdekében;
2. nyilatkozik arról, hogy az 1. pontban meghatározott módosítás esetében nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére, ezért nincs szükség az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés e) pontja szerinti igazolásra;
3. elfogadja a jelen határozat 1. mellékletét képező Főépítési feljegyzést;
4. felhatalmazza a Polgármestert a további szükséges intézkedések megtételére, dokumentumok aláírására;
5. felkéri a Polgármestert, hogy az Sóskút Község Helyi Építési Szabályzatának részleges módosításáról szóló egyeztetési dokumentációt dolgoztassa ki;
6. felkéri a Polgármestert, hogy a terv egyeztetési eljárását kezdje meg a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdése szerint az egyszerűsített egyeztetési eljárási szabályok alkalmazásával az E-TÉR felületen.

**Dr. Újházi Miklós sk.**  
jegyző

**König Ferenc sk.**  
polgármester

A kivonat hiteles.  
Sóskút, 2024. március 8.

  
Dr. Újházi Miklós



**3. számú melléklet: 120/2023. (VIII.29.) sz. képviselő-testületi határozat a Helyi Építési Szabályzat 6. § (6) bekezdésének módosításáról**

<b>Sóskút Község Önkormányzat</b> <b>Sóskúti Közös Önkormányzati</b> <b>Hivatal</b>
2038 Sóskút, Szabadság tér 1. Tel: 23 560 560 Fax: 23 348 062 E-mail: polgarmester@soskut.hu

**K I V O N A T**

**Készült Sóskút Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. augusztus 29-i rendkívüli ülésén hozott határozatokból**


**120/2023. (VIII.29.) sz. képviselő-testületi határozat**  
Sóskút Község Önkormányzat Képviselő-testülete elviekben támogatja, hogy Sóskút Község Önkormányzatának a Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2022. (IV.21.) sz. önkormányzati rendelet 6.§ (6) bekezdése annyival módosuljon, hogy a 40 méteres előírást a kialakult beépítésű területre tartja fenn, a még nem beépített, azaz nem kialakult utcaképi területekre (pl. Wesselényi, Rét, Meder) nagyobbbat engedélyez.

Határidő: folyamatos Felelős: polgármester, jegyző

König Ferenc polgármester s.k. dr. Újházi Miklós jegyző s.k.

A kivonat hiteles:  
Sóskút, 2023. augusztus 30.

**Kovács-Piszer Andrea**  
jegyzőkönyvvezető



#### 4. számú melléklet: Önkormányzati főépítési nyilatkozat

##### FŐÉPÍTÉSI NYILATKOZAT

**Tárgy:** Sósokút község Helyi Építési Szabályzatának részleges módosítása egyszerűsített eljárással

#### 1. Előzmények:

Sósokút község Önkormányzat Képviselő-testülete a 92/2023. (VI.13.) számú határozatával döntött a község Helyi Építési Szabályzatának módosításáról az egyedi rendelkezések egyértelműsítése, a merev szűkítő jogértelmezésre lehetőséget adó szabályok módosítása és a kétlakásos lakóépületek létesíthetőségének korlátozása céljából.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés b) pontjának bb) alpontja kimondja, hogy a településrendezési eszköz egyeztetése egyszerűsített eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása

*„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.”*

Fentiek alapján a Helyi Építési Szabályzat részleges módosítása egyszerűsített eljárással történik.

#### 2. Településrendezési feladat:

A Helyi Építési Szabályzat részleges módosítása.

#### 3. A tervi tartalom meghatározása:

Tekintettel arra, hogy a településrendezési eszközök felülvizsgálata, készítése során 2017-2022-ben egy nagyon részletes Megalapozó vizsgálat és Alátámasztó javaslat került kidolgozásra, amelyre jelen módosítás támaszkodik, a korábbi dokumentumok jelen módosítás során csupán kiegészítésre kerülnek a terv tartalmához szükséges mértékben.

A Megbízói elvárás egy rövid, áttekinthető, a lényeges kérdésekre és azok indoklására kiterjedő dokumentum elkészítése.

Ennek megfelelően a tervi tartalom a következő:

- Jóváhagyandó munkarészek
  - a HÉSZ módosítás önkormányzati rendelet-tervezetének szakmai javaslata
- Alátámasztó munkarészek
  - a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet teljes településrendezési terv készítéséhez szükséges alátámasztó munkarészek helyett a tervezési feladat jellegének megfelelő tartalommal szükséges a településrendezési változások bemutatása, az alátámasztó munkarészek kidolgozása.

A hatályban lévő településrendezési eszközök Megalapozó vizsgálatára és Alátámasztó javaslata a továbbiakban is felhasználható.

Sósokút, 2023. szeptember 1.



Pányi Zsuzsanna  
mb. főépítész

**5. számú melléklet: Az Állami Főépítész záró szakmai véleménye**

**6. számú melléklet: A 2024. ... -én megtartott tárgyalásos eljárás jegyzőkönyve**