

Előterjesztés

Tass Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. április 24-i ülésére

Tárgy: Szappanos Ilona kérelme

Tisztelt Képviselő-testület!

Szappanos Ilona tassi lakos az alábbi kéréssel fordult Tass Község Önkormányzatának Képviselő-testületéhez:

„A Tass, Dózsa György út 69. szám alatti 939 hrsz-ú – tulajdonomat képező – lakóingatlan rendezésével kapcsolatban fennmaradási engedéllyel fordultam a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztályához, (több évtizedes lemaradást pótolva) azzal a céllal, hogy a fenti ingatlan nyilvántartási adatai megegyezzenek a természetbeni állapottal. A Hatóság a kérelmet többek között azzal az indokkal utasította el, hogy a beépítettség nem felel meg a település HÉSZ-ében foglaltaknak. (Móra Ferenc utcai telekhatáron lévő melléképület előkertben épült, mivel saroktelek esetén mindkét utca felőli telekrész előkertnek minősül.) Ugyan az eltérő beépítettség nem szankcionálható (sem bontással, sem bírsággal) az időbeli hatály túllépése miatt (10 év), de fennmaradási engedély nem adható a jelzett okok alapján, így a terület rendezése mégsem valósítható meg teljes mértékig. Ez felveti azt a problémát, hogy vagy lebontom az épületet, vagy továbbra is elesek mindenféle pályázati lehetőségtől. Úgy vélem, hogy problémám nem egyedi, a több évtizedre visszamenő – jelenlegi szabályozásnak ellentmondó – építkezések a település több pontján jelenthetnek problémát.

Előzetes információim szerint a kérdés megoldására talán van lehetőség oly módon, hogy a helyi építési szabályzat kiigazításra kerül ezen állapotok rendezése végett”


Tass Község Helyi Építési Szabályzatát az Építészműhely Kft, azon belül Szilberhorn Erzsébet tervező készítette, akinek véleményezésre megküldtük a kérelmet.


A tervező asszony a mellékelt szakvéleményben részletesen kifejtette, hogy álláspontja szerint mely jogszabályütközés miatt nem támogatható a kérelem.

A szakmai ellenvélemény ismeretében is jogában áll a Képviselő-testületnek településpolitikai érdekből megindítani a HÉSZ módosítást, de amennyiben a véleményezés során az állami főépítész a szakvéleményben kifejtett jogszabályi ütközést megállapítja, nem lehet a módosítást jóváhagyni.

Összefoglalva és leegyszerűsítve azt mondhatjuk, hogy bár a településnek érdeke lenne, hogy Szappanos Ilona kérelmét támogassa, de a településrendezési terv módosításának lehetősége nem az engedély nélküli épületek legalizálásának eszköze, és ezt a jogszabályi rendelkezés is alátámasztja.

Tass, 2023. április 19.


Németh Gábor
polgármester



Határozat-tervezet

Tass Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. április 24-i ülésére

...../2023.(IV.24.)határozat: Szappanos Ilona kérelme

Határozat

Tass Község Önkormányzatának képviselő-testülete úgy dönt, hogy nem támogatja Szappanos Ilona 6098 Tass, Dózsa György út 69. szám alatti lakos kérelmét és ezzel összefüggésben Tass Község Önkormányzata Helyi Építési Szabályzatának módosítását a mellékelt építész/tervezői szakvéleményben kifejtett jogszabályütközés miatt.

Hat.idő: azonnal

Felelős: Németh Gábor polgármester

Határozatról értesül:

- Bálintné dr. Mag Melinda jegyző
- Szappanos Ilona (6098 Tass, Dózsa György út 69.)

T a s s, 2023. április 19.

Bálintné dr. Mag Melinda
Bálintné dr. Mag Melinda
jegyző



Településrendezési szakvélemény a helyi építési szabályzat Tass 939 hrsz-ú telken álló épületek fennmaradása történő módosításához

Településrendezési szakvélemény az alábbi kérelemmel kapcsolatos döntés megalapozására készült:

Tisztelt Polgármester Úr !

Alulírott Szappanos Ilona 6098 Tass Dózsa G. y u. 69 sz. alatti lakos az alábbi kéressel fordulok T. Polgármester Úrhoz.

A Tass Dózsa Gy. u. 69 sz. alatti, 939 hrsz-ú – tulajdonomat képező – **lakóingatlan rendezésével** kapcsolatban fennmaradási engedélykérelemmel fordultam a Bács Kiskun megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztályához ,(több évtizedes lemaradást pótolva) azzal a céllal, hogy a fenti ingatlanin nyilvántartási adatai megegyezzenek a természetbeni állapottal. A Hatóság kérelmemet többek között azzal az indokkal utasította el, hogy a beépítettség nem felel meg a település HÉSZ –ban foglaltaknak. (Móra F. u.-i telekhatáron lévő melléképület előkertben épült, mivel saroktelek esetén mindkét utca felől telekrész előkertnek minősül). Ugyan az eltérő beépítettség nem szankcionálható(sem bontással, sem bírsággal) az időbeni hatály túllépése miatt(10 év) de fennmaradási engedély nem adható a jelzett okok alapján, így a terület rendezése mégsem valósítható meg teljes mértékig. Ez felveti azt a problémát, hogy vagy lebontom az épületet, vagy továbbra is elesek mindenféle pályázati lehetőségtől. Úgy vélem, hogy problémám nem egyedi, a több évtizedre visszamenő – a jelenlegi szabályozásnak ellentmondó – építkezések a település több pontján jelenthetnek problémát.

Előzetes információim szerint a kérdés megoldására talán van lehetőség, oly módon hogy a helyi építési szabályzat **kiigazításra kerül** ezen állapotok rendezése végett

Kérem a T. Polgármester Urat, hogy a kialakult állapottal kapcsolatos fent említett HÉSZ módosítását –a képviselő testület felé- szíveskedjen kezdeményezni.

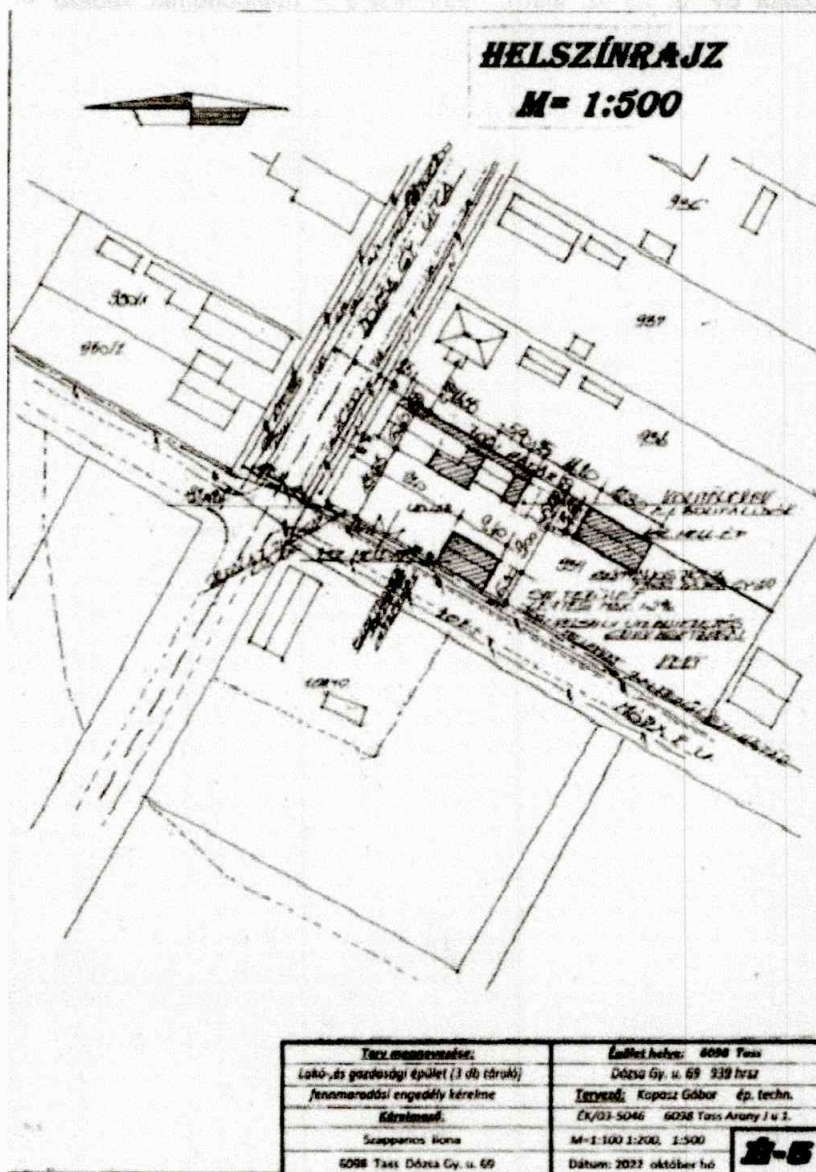
Támogatását és intézkedését előre is köszönöm !

Melléklet: 1 pld. tervdok.

Tass 2023 március 14.

Szappanos Ilona

kérelmező



939 hrsz-ú ingatlan a Móra Ferenc utca és a Dózsa György utca keresztezésében lévő saroktelek.



939 hrsz átnézeti lapon

Kérelemben foglaltak teljesítésének településrendezési eszköze a beépítési mód megváltoztatása lehet.

A hatályos szabályozásban ¹oldalhatáros előkertes beépítés megváltoztatására van szükség ahhoz, hogy az engedély nélkül a Móra Ferenc utca felől előkert nélkül felépült melléképület fennmaradási engedélyt kapjon.

Meg kell jegyezni, hogy az alaptérképen jelölt Móra Ferenc utcai fronton álló épület elbontásra került és jelenleg a kérelemhez tartozó helyszínrajzon feltüntetett épület található. Ennek azért van jelentősége, mert a térképezett épület a hatályos helyi építési szabályoktól eltérő elhelyezkedése is jogszerűnek tekinthető.²

Jelen esetben az említett engedély nélküli melléképület fennmaradása érdekében Tass helyi építési szabályzatának olyan módosítására van szükség, hogy ne kelljen előkertet tartani. Erre elvi lehetőség akkor van, ha a környezeti illeszkedés³ a változtatással biztosítható. A 939 hrsz-ú telek környezetében a saroktelkek mindkét utcára előkerttel rendelkeznek, vagyis a környezeti illeszkedés nem biztosítható.

Ebből következően a helyi építési szabályzat módosítása kötelező egyeztetése során jogszabályi ütközést jelezhetnek a véleményező államigazgatási szervek. Jogszabályi ütközés esetén pedig a helyi építési szabályzat módosítása nem hagyható jóvá.

Fentiekből következően a helyi építési szabályzat 939 hrsz-ú telken álló melléképület fennmaradása érdekében történő módosítása településrendezési szakmai szempontból nem javasolható.

Kecskemét, 2023. április 17.

Szilberhorn Erzsébet okl. építészmérnök
SZTT 03 0105 településrendezési szakértő

Jogszabályi hivatkozások

-
- ¹ Tass Község Önkormányzata Képviselő-testületének helyi építési szabályokról szóló 9/2004.(IV.15.) önk. rendelet 7.§(79 bekezdés b) pont, 1. melléklet BSZ-1.III. szelvény
- ² Tass Község Önkormányzata Képviselő-testületének helyi építési szabályokról szóló 9/2004.(IV.15.) önk. rendelet 2.§(4) bekezdés
- ³ Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet 7.§(2) bekezdés