

Horváth Tibor

Feladó: Galács György <polgarmester@balatonmariafurdo.hu>
Küldve: kedd 2022. június 28 8:00
Címzett: Horváth Tibor
Tárgy: FW: Balatonmárfürdő Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2012.(II.21.) sz. Kt. rendelet pontosítási/hibajavítási javaslata a kialakult állapot tekintetében.

Balatonkeresztúri Közös Önkormányzati Hivatal	
Érkezett:	2022. 06. 28.
Szám:	1/5987-1/2022.
Előszám:	Ügyintéző:
Melléklet:	HT

From: SMKH Állami Főépítész <allami.foepitesz@somogy.gov.hu>

Sent: Tuesday, June 28, 2022 12:50 AM

To: Galács György <polgarmester@balatonmariafurdo.hu>

Cc: Neszményi Zsolt Dr. <neszményi.zsolt@somogy.gov.hu>; Orbán Ákos dr. <orban.akos@somogy.gov.hu>

Subject: Balatonmárfürdő Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2012.(II.21.) sz. Kt. rendelet pontosítási/hibajavítási javaslata a kialakult állapot tekintetében.

Galács György
polgármester

Balatonmárfürdő Község Önkormányzata

8647 Balatonmárfürdő, Gróf Széchenyi Imre tér 9.

Tisztelt Polgármester Úr!

A kialakult állapotot tárgyi önkormányzati rendelet, a HÉSZ részletesen szabályozza korábbi útmutatásomnak megfelelően.

A kialakult állapot térben és időben is meghatározásra került a rendelethez, annak 1.§ (7) bekezdése alapján:

"(7) Kialakult állapotnak tekintendő (építménymagasság, beépítési százalék és a telek beépítési módjának szempontjából) a 2013. január 1-e előtt kiadott érvényes engedély alapján épült, vagy 2013. január 1-én az ingatlan nyilvántartásban szerepelt beépítés."

E szakasz (9) bekezdése az alábbiak szerint további szabályozást tartalmaz:

"(9) Amennyiben az övezeti paraméterek között a „kialakult állapot” (K) jelző szerepel:

a) és a „K” kialakult állapot a beépítés módjára vonatkozik, úgy

***aa) meglévő épület a kialakult beépítési módnak megfelelő építési helyen belül felújítható, bővíthető** – az egyéb övezeti paraméterek betartása mellett,*

ab) új épület csak a tervezett beépítési mód szerint építhető."

A HÉSZ az előkert és a hátsókert tekintetében azonban szabályozást nem tartalmaz a kialakult állapot tekintetében, így a mindenkor hatályos OTÉK III. fejezet, annak különösen a 35.§ -a elő-, oldal és hátsókert előírásait kell figyelembe venni, kialakult állapot esetén is.

A HÉSZ-ben nagyon helyesen térben és időben meghatározott kialakult állapot, mint beépítési mód, így részben ellentétbe kerül a nem kialakult állapotra vonatkozó OTÉK előírásokkal, mert ahol a HÉSZ nem szabályoz ott az OTÉK előírásait kell alapul venni.

Fentiek alapján javaslom, hogy a kialakult állapot építéshely tekintetében fenti ellenmondás kerüljön feloldásra oly módon, hogy a HÉSZ egészüljön ki az elő,-oldal és hátsókertek kialakult állapot szerinti szabályozásával összhangban a "meglévő épület kialakult beépítési mód"-ja szerint.

Kiegészítő módosító rendelkezéskénti szabályozási javaslat, (9a) bekezdés:

" A 1.§ (7) bekezdés és a (9) bekezdés aa) pontja szerinti kialakult állapot szerinti beépítési mód szerinti építési hely esetén

a) az oldalkert vonatkozásában az építési övezetben a 2013. január 1.-ig az ingatlan-nyilvántartásban lejegyzett telekhatárok és a főépület, valamint a legalább szerkezetkész főépület által meghatározott legkisebb és legnagyobb értékek közötti oldalkert méret értendő.

b) az elő,- és hátsókert vonatkozásában a 2013. január 1.-ig az ingatlan-nyilvántartásban lejegyzett telekhatárok és épületek, valamint legalább szerkezetkész épületek által meghatározott kialakult jellemző méret, ha az egyértelműen nem állapítható meg, akkor a csatlakozó szomszédos telkek esetén kialakult méret értendő."

A HÉSZ pontosítását állami főépítészti eljárásban javaslom megindítani, előzetes megkeresést még ennek a hónapnak 30. napjáig, hogy a jelenleg hatályos jogszabály szerint az egyeztetési eljárás még lefolytatható legyen. Bármilyen kérdés esetén kérem keressen.

Tisztelettel:



SOMOGY MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

(ifj.) Horváth János

állami főépítész
főosztályvezető

Somogy Megyei Kormányhivatal
Állami Főépítészti Iroda

Tel.: 82/502-882
Mobil: 30/922-1373
Email: allami.foepitesz@somogy.gov.hu