

ELŐTERJESZTÉS

Nemesvámos Község Képviselő-testületének 2022. február 23. napján tartandó nyilvános ülésére

1

Előterjesztés tárgya:	A Nemesvámos, „Ófalu” karakterű területbe tartozó 198 hrsz-ú ingatlanon meglévő épület bővítésével, átalakításával, és felújításával kapcsolatos HÉSZ és Tkr. módosítás iránti kérelem megvitatása
Előterjesztő megnevezése:	Sövényházi Balázs polgármester
Az előterjesztést készítette:	Jurics Tamás jegyző
Iktatószám:	N/493/2022
Előterjesztés jellege:	<u>Határozati javaslat</u> , Tájékoztató
Melléklet:	
Döntéshozatal módja:	<u>Egyszerű többség</u> / Minősített többség
Az előterjesztés összhangban van a vonatkozó jogszabályokkal:	
Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:	
Egyeztetve, megtárgyalva:	

Tisztelt Képviselő-testület!

Vadász Krisztina 8248 Nemesvámos, Kossuth Lajos u. 121. szám alatti lakos, mint az ingatlan tulajdonosa Nemesvámos Község Önkormányzatához fordult, a Nemesvámos 198 hrsz.-ú ingatlan bővítése, átalakítása ügyében.

Kérelmező több ízben kezdeményezett szakmai konzultációt továbbá véleményeztetési eljárást és egyeztetést az ingatlan átalakításával bővítésével, felújításával kapcsolatban, úgy a főépítész asszonnyal, mint a hivatal jegyzőjével. Az egyeztetések során kérelmező tájékoztatása megtörtént lehetőségeiről, melyeket a Helyi Építési Szabályzat és Településképi rendelet tartalmaz.

A többszöri egyeztetés után, kérelmező nem fogadta el a főépítész szakmai véleményét és a Képviselő-testület felé fordul azzal a kéréssel, hogy a jelzett ingatlanon a Képviselő-testület változtassa meg a Helyi Építési Szabályzatot és a Településképi rendelet 14. és 19. § -át.

A Kossuth Lajos u. 121.sz (198 hrsz.) lakóingatlan az „Ófalu” karakterű területbe tartozik, ahol a Tkr. 14.§ - a paragrafusa értelmében, a terület építészeti követelményeit be kell tartani.

- telepítés módja oldalhatáron álló
- az épületeket a kialakult, jellemzően utcai térfal síkjához igazodóan kell elhelyezni.
- az épületek magas tetővel az utcával párhuzamos módon alakíthatók ki, melynek hajlásszöge 40 – 45 fok között lehet.

A HÉSZ előírása szerint, Lk/2 kisvárosias lakóterület besorolású.

Az övezeti előírásokat a HÉSZ 28§ (2) bekezdése rögzíti:

- a beépítés mód: zárt sorú
- b kialakítható legkisebb terület: 600 m²
- c beépítettség: 30 %
- d terepszint alatt: 30%
- e zöldfelületi arány: 30%
- f épületmagasság 4,5 m
- g előkert: 0,0 m
hátsó kert: 4,0 m
- h a telken elhelyezhető 1 épület, 1 lakás

A kérelmező az ingatlanon a meglévő épületen kívül, még szeretne építeni garázst, kerti szerszámtárolót, fatárolót, nyári konyhát és egy nagyobb teraszt.

Ezen tervek megvalósításához kéri, hogy kerüljenek ki a rendeletből az alábbiak.

- 1 telken 1 épület
- 40-54 fokos hajlásszög
- tetőhéjalásra vonatkozó előírás
- 0 m – es előkert

Tájékoztatom a tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fenti ingatlan megvásárlásakor Vadász Krisztina ismerte az ingatlan állapotát, az építés lehetőségeit és Nemesvámos Helyi Építési Szabályzatát.

Nemesvámos, 2022. február 23.



Határozati javaslat:

.../2022. (II. 23.) számú határozat

Nemesvámos Község Önkormányzatának Képviselő-testülete, Vadász Krisztina 8248 Nemesvámos, Kossuth Lajos u. 12. szám alatti lakos, a Nemesvámos belterület 198 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának a Helyi Építési Szabályzat és a Településképi rendelet módosítására irányuló kérelmét megismerte, megtárgyalta és a kérelem kapcsán készült szakmai vélemények alapján **elutasítja**

3

vagy

támogatja

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: folyamatos

Felelős: Sövényházi Balázs polgármester

Nemesvámosi Közös Önkormányzati Hivatal - Gajdos Béla

Feladó: Krisztina Vadász [vadasz.krisztina.eva@gmail.com]
Küldve: 2022. február 5. 20:35
Címzett: polgarmester@nemesvamos.hu; jegyzo@nemesvamos.hu; Nemesvámosi Közös
Önkormányzati Hivatal - Pákey Zoltán
Másolatot kap: Kriszta T. Major
Tárgy: Nemesvámos HÉSZ és Tkr. módosítási igény bejelentése
Melléletek: Vadász Krisztina_Emlékeztető_foepitesi_tajekoztato_20210719.pdf; Munkaközi tervek
20200708_VK.pdf; 20200904_082543.jpg; 20201206_152906.jpg; felujitas_alatt.jpeg

Tisztelt Polgármester Úr!

Tisztelt Címzettek!

Alulírott Vadász Krisztina (Nemesvámos, Kossuth u. 121. szám alatti lakos, szül.: Sellye, 1973.05.02., an.: Papp Zsuzsanna) az alábbi kéréssel fordulok Önökhöz:

Fenti címen, 198. hrsz. alatt lévő lakóingatlanom bővítése, átalakítása, felújítása kapcsán már több ízben egyeztettem Főépítész Asszonnyal, Jegyző Úrral, szakmai konzultációt és településképi véleményezési eljárás lefolytatását kértem bejelentés-köteles építési tevékenységem tárgyában (csatolom az első erről készült főépítész emlékeztetőt), de sajnos még mindig nem sikerült számomra elfogadható végeredményre jutnunk.

A lakóépületem engedélyezett felújításának hamarosan a végére érek, azonban a tervezett melléképület építésére nem kaptam sem engedélyt, sem szakmai konzultáció eredményeként az ügyemet előre vívó javaslatot, emiatt a HÉSZ és a Tkr. módosítását szeretném kezdeményezni.

Lakóingatlanom az "Ófalu" karakterű területbe tartozik, ahol a Tkr. 14. §-a értelmében a területi építészeti követelmények többek közt az alábbiak:

- b) a beépítés telepítési módja oldalhatáron álló;
- c) új épületeket is a kialakult, jellemző utcai térfal síkjához igazodóan kell elhelyezni.

A Tkr. 19. §-a szerint ezen a területen belül:

- a) az épületek magastetővel helyezhetők el (kivéve a fő tetőidomhoz kapcsolódó egyéb részeken, ahol kis hajlásszögű tető is létesíthető)
- b) a magastető az utcával párhuzamos módon alakítható ki, vagy kontyolttetőformával,
- c) a tetőhajlásszöge 40 - 45 fok közötti lehet.

Ugyanezen ingatlanra vonatkozóan a HÉSZ előírja (Lk/2 kisvárosias lakóterület):

Az övezeti előírásokat HÉSZ 28. § (2) bekezdése rögzíti:

- a) Beépítési mód: zárt sorú
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 600 m²
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %
- e) Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %
- f) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- g) A telkeken belül
 - ga) az előkert: 0,0 m
 - gb) a hátsókert: 4,0 m
- h) A telken elhelyezhető 1 épület, 1 lakás.

Az ingatlanomon jelenleg csak 1 lakóépület (és egy amögötti kisebb fatároló és dísznőöl) található. Szeretnék legalább egy garázst, kerti szerszámtárolót, egy nagyobb teraszt és nyári konyhát építeni a telekre, melyet a telekméret és a beépítési % egyébként lehetővé tenne.

Az ingatlanom sajátossága az utcafront közelében álló, közel 80 cm átmérőjű óriási diófa (lásd: csatolt helyszínrajz), mely az ingatlan meghatározó és jelentős értéke, mindenképpen megtartandó zöldfelületi eleme. Emiatt azonban a fenti előírások szerint nem tudok melléképületet építeni az ingatlanra:

- egyrészt nem tudom eldönteni, hogy a beépítési mód zárt sorú vagy oldalhatáron álló, mert a két rendelet kétféle beépítési módot ír elő;
- a HÉSZ korlátozás miatt (1 telken 1 épület) csak a lakóépület bővítésével lehetne melléképületet létesíteni, de az oldalhatáron álló lakóépület melyik helyiségének természetes fényt, benapozást adó nyílászáróját szüntessem meg, hogy a bővítményben legyen egy garázs? (nappali?, konyha?)
- a magastető bővítmény utcafronti elhelyezése (előkert 0 m) a diófa miatt, annak kivágása nélkül nem oldható meg
- az utcával párhuzamos magastető létesítése a nagy lombkoronájú diófa miatt csak a telek hátsó részén lenne megvalósítható, ahol viszont a második bekezdésben írt nyílászáró megszüntetés miatt nem lehet oda tervezni
- kis hajlásszögű tető csak a fő tetőidomhoz kapcsolódóan létesíthető (amit csak bővítéssel lehet megvalósítani, ez az én ingatlanomon sajnos kizárt)

A helyi rendeletek módosítását szeretném kérni, mert jelen pillanatban teljesen ellehetetlenült a helyzetem és a lakóépület mellé semmilyen, a kertés ház használatához viszont fontos és szükséges melléképület építését nem tudom megvalósítani.

Szeretném kezdeményezni, hogy a HÉSZ-ből kerüljön ki a 28. § (2) bekezdés h) pont (A telken elhelyezhető 1 épület, 1 lakás). Legyen lehetőség külön melléképület építésére (a környezetben lévő összes ingatlanon ez a kialakult állapot!).

Szeretném kezdeményezni, hogy a Tkr-ből kerüljön ki a 40-45 fokos magastető kialakítás kötelezettsége, illetve hogy az csak a főépület esetében maradjon elvárás. Továbbá a tetőhéjalásra vonatkozó előírás is csak a főépület vonatkozásában maradjon bent.

Szeretném kezdeményezni, hogy a 0 m-es előkert, a zárt sorú/oldalhatáron álló beépítés (és akár általánosságban az egész Tkr.) előírásai alól főépítési egyedi döntés/vélemény alapján lehessen eltérni különölegesen, egyedi, sajátos kialakult állapotra való tekintettel (pl. mint egy többtízéves óriási, kifejlett diófa, stb.). Ez esetben lehessen a főépítésznek rugalmas, egyedi döntési/javaslattételi kompetenciája, ha ezt magasabb szintű jogszabály nem tiltja.

Az ingatlanomon a csatolt munkaközi tervek szerinti igényes kialakítású, új, minőségi anyaghasználatú és izléses, a településképből jól illeszkedő, a Kossuth utca ezen érintett lakókörnyezetének színvonalát nagymértékben emelő lakóépület és melléképület kialakítását szeretném megvalósítani, természetesen betartva az építésügyi előírásokat, helyi szabályokat, engedélyezési kötelezettséget, viszont mindezek miatt most éppen ott tartok, hogy semmit nem építhetek a telekre a meglévő lakóépületen kívül (szabályosan, engedéllyel biztosan nem).

Kérem a Tisztelt Településvezetést, hogy szíveskedjen figyelembe venni fenti rendeletmódosítási kérelmem és a jellemző és őrzendő településképből, arculat szem előtt tartása, az építési szabályok figyelembe vétele mellett az ésszerűség határain belül mérlegeljék az általam felvetett módosítások rendeletbe építését.

(csatolok néhány fényképet a lakóépület eredeti és jelenlegi állapotáról és a diófa telket uraló elhelyezkedéséről)

Pozitív elbírálásukban bízva,
üdvözlettel:

Vadász Krisztina
nemesvámosi lakos

Szakmai vélemény

a Nemesvámos, Kossuth u. 121. sz., 198 hrsz-ú ingatlanon lévő lakóépület felújítása, tetőátépítése ügyében

Vadász Krisztina (8248 Nemesvámos, Kossuth u. 121.) 2021. február 10-én elektronikus úton Nemesvámos Község Önkormányzatához fordult a Nemesvámos, Kossuth u. 121. számú, 198 hrsz-ú ingatlanon lévő lakóépület felújítása, tetőátépítése ügyében. Kérelméhez a felújítandó épületről fényképet és egy vázlattervet csatolt.

A megkeresést és a vonatkozó jogszabályokat megvizsgálva az alábbiakat állapítottam meg:

A Nemesvámos Község Önkormányzatának a helyi építési szabályzatról szóló 19/2018. (XII. 21.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) és az Szt-1 jelű belterületi szabályozási tervlap alapján a 198 hrsz-ú ingatlan az Lk/2 jelű, kisvárosias lakóterületen található. A HÉSZ 28. § (2) bekezdése rögzíti ennek a területnek a szabályozási előírásait, melyek közül jelen esetben a 4,5 m-es épületmagasság releváns.

Az ingatlan a Nemesvámos településképinek védelméről szóló 17/2018. (XII. 11.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Tkr.) 1. melléklete (Településképi szempontból meghatározott területek térképi bemutatása) szerint az „Ófalu” településrészbe tartozik.

A Tkr. 19. §-a szerint ezen a területen belül:

- a) az épületek magastetővel helyezhetők el,
- b) a magastető az utcával párhuzamos módon alakítható ki, vagy kontyolt tetőformával,
- c) a tetőhajlásszöge 40 - 45 fok közötti lehet, valamint
- d) új beépítésnél alkalmazkodni kell a szomszédos épületek magasságához.

A Tkr. 21. §-a alapján az „Ófalu” területen a tető héjalásának anyagaként elsődlegesen a természetes, égett agyag cserép tetőfedő anyagok jellegével, színével harmonizáló, pikkelyes fedést kell alkalmazni. A fő tetőidomhoz kapcsolódó egyéb részeken kis hajlásszögű korcolt, a héjalás színéhez illeszkedő színű, illetve natúr cink felületű fémlemezfedés is alkalmazható.

A fentiek alapján az utcai kontyolást nem, de az udvari kontyolás megszüntethető.

A tervezett építési munkákra vonatkozóan – a beadványban kéréseknek megfelelően – az egyéb hatósági eljárásokkal kapcsolatban felhívom a figyelmet, hogy az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet rögzíti, hogy melyik építési tevékenység végzéséhez szükséges hatósági engedély. A Korm. rendelet 1. melléklete sorolja fel az engedély nélkül végezhető építési munkákat. Javaslom, hogy

az építési tevékenység megkezdése előtt vegye fel a kapcsolatot az illetékes építésügyi hatósággal, a Veszprém Megyei Kormányhivatallal (Veszprémi Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály) a hatályos szabályozás megismerése, egyeztetése érdekében.

Remélem, sikerül támpontot, segítséget adni az ingatlan tervezett beépítéséhez, a további tervezéshez. Amennyiben szükséges, további egyeztetésre is rendelkezésre állok.

Várpalota, 2021. február 15.


Borsik Beata Tünde
önkormányzati főépítész

Emlékeztető

a Nemesvámos, Kossuth Lajos utca 121. számú és 198 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó településkép-védelmi tájékoztatóról és szakmai konzultációról

Vadász Krisztina Éva elektronikus úton megküldött kérelem és dokumentáció bemutatásával 2021. július 8-án Nemesvámos Község Önkormányzatánál településkép-védelmi tájékoztatót és szakmai konzultációt kezdeményezett a Nemesvámos, Kossuth utca 121. számú és 198 hrsz-ú ingatlanon lévő lakóház bővítése, új melléképület építése ügyében. A kérelemhez vázlatterveket csatolt a tervezett építéssel kapcsolatosan.

A Nemesvámos, Kossuth utca 121. számú és 198 hrsz-ú ingatlan tekintetében az alábbi tájékoztatást adom:

1. Az ingatlan a *Nemesvámos településképének védelméről szóló 17/2018. (XII. 11.) önkormányzati rendelet* (a továbbiakban: Tkr.) 1. melléklete (Településképi szempontból meghatározott területek térképi bemutatása) szerint az „Ófalu” karakterű területbe tartozik, ahol a Tkr. 14. §-a értelmében a területi építészeti követelmények többek közt az alábbiak:

- a) meg kell tartani a történelmileg kialakult telekszerkezetet, közterület-hálózatot,
- b) a beépítés telepítési módja oldalhatáron álló,
- c) új épületeket is a kialakult, jellemző utcai térfal síkjához igazodóan kell elhelyezni,
- d) a közterület felé tömör kerítés létesíthető fa, kő, nyerstégla anyagokból, vagy vakolt felülettel, ha az utcában kialakult utcaképhez való illeszkedés ezt megköveteli,
- e) egyéb helyeken a telek közterületi határvonalán áttört kerítés létesíthető.

A Tkr. 19. §-a szerint ezen a területen belül:

- a) az épületek magastetővel helyezhetők el,
- b) a magastető az utcával párhuzamos módon alakítható ki, vagy kontyolt tetőformával,
- c) a tetőhajlásszöge 40 - 45 fok közötti lehet, valamint
- d) új beépítésnél alkalmazkodni kell a szomszédos épületek magasságához.

A Tkr. 21. §-a alapján az „Ófalu” területen a tető héjalásának anyagaként elsődlegesen a természetes, égett agyag cserép tetőfedő anyagok jellegével, színével harmonizáló, pikkelyes fedést kell alkalmazni. A fő tetőidomhoz kapcsolódó egyéb részekben kis hajlásszögű korcolt, a héjalás színéhez illeszkedő színű, illetve natúr cink felületű fémlemezfedés is alkalmazható.

2. A *Nemesvámos Község Önkormányzatának a helyi építési szabályzatról szóló 19/2018. (XII. 21.) önkormányzati rendelet* (a továbbiakban: HÉSZ) és az Szt-1 jelű belterületi szabályozási tervlap alapján a 198 hrsz-ú ingatlan az Lk/2 jelű,

kisvárosias lakóterületen található. Az övezeti előírásokat HÉSZ 28. § (2) bekezdése rögzíti:

- | | |
|--|--------------------|
| a) Beépítési mód: | zárt sorú |
| b) Kialakítható legkisebb telek területe: | 600 m ² |
| c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: | 30 % |
| d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: | 30 % |
| e) Legkisebb zöldfelületi arány: | 30 % |
| f) Legnagyobb épületmagasság: | 4,5 m |
| g) A telken belül | |
| - ga) az előkert: | 0,0 m |
| - gb) a hátsó kert: | 4,0 m |
| h) <u>A telken elhelyezhető 1 épület, 1 lakás.</u> | |

A fentiek alapján megállapítható, hogy a bemutatott terv nem tesz eleget maradéktalanul a HÉSZ előírásainak az új, különálló melléképület építése miatt. A melléképületben tervezett rendeltetést csak a lakóépület bővítményeként, ahhoz csatlakozva lehet megépíteni az építési helyen belül, a hátsó kert előírt méretét és az 30 %-os beépítettséget figyelembe véve. A melléképület tetőfedését csak a Tkr.-ben előírt 40 - 45 fokos, utcával párhuzamos gerincű tetőként, a lakóház fedésével azonos cserépfedéssel lehet kialakítani.

Amennyiben új teraszfedés és új bejárat előtető készül, akkor az csak a fő tetőidomhoz kapcsolódva lehet alacsony hajlású fémlemezfedésű.

A lakóépület-bővítés kialakítása – a teraszfedést és a bejárat előtetőt kivéve – megfelelő, de a melléképület elhelyezkedése nem felel meg sem a HÉSZ, sem a Tkr. előírásainak, ezért a dokumentációt áttervezése szükséges.

Felhívom továbbá a figyelmet, hogy az épület É-K-i homlokzatának nyílászáróit az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 37. § (4) bekezdésének megfelelően szükséges kialakítani, mivel a lakóépület az oldalsó telekhatártól kevesebb, mint 3 m-re van. A 201 hrsz-ú ingatlan közös telekhatár felőli homlokzati falon csak tároló-, közlekedő-, tisztálkodó-, főzőhelyiség és illemhely, legalább 1,80 m-es mellvédmagasságú és helyiségenként legfeljebb 1 db 0,40 m² nyíló felületű szellőzőablak, szellőzőnyílás lehet. Ennek megfelelően szobaablak nem lehet ezen az oldalon, kivéve, ha már meglévő.

Nemesvámos, 2021. július 14.

Összeállította:

Borsik Beáta
Borsik Beáta Tünde
önkormányzati főépítész