

Celldömölk Város Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2025. (IX. 25.) önkormányzati rendelete

a Celldömölk Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 34/2006. (XI. 8.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A módosítási igény a Szabályozási Terven szereplő, tervezett útfejlesztések megvalósítása – szabályozási vonal mentén történő kialakítása - érdekében szükséges telekalakítások során, a Helyi Építési Szabályzatban a szabályozási vonal miatt visszamaradó telekre előírt minimális telekmérettől továbbá a szabályozási vonal és a meglévő épület közötti minimális előkert mérettől történő eltérés lehetővé tétele céljából született meg. A képviselőtestület a 206/2025. (VII. 10.) számú határozatával fogadta el a településrendezési terv-módosítási szándékot.

[2] Celldömölk Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 75. § (2) bekezdésében meghatározott helyi önkormányzatok, államigazgatási szervek és civil szervezetek véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

1. §

A Celldömölk Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 34/2006. (XI.8.) számú rendelet 28. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) Amennyiben a telekalakításra a szabályozási vonal mentén a közlekedési terület kialakítása céljából kerül sor, úgy a telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha a szabályozási vonal miatt visszamaradó telek minimális telekméretre vonatkozó paraméterei az építési övezet és övezeti előírásoktól eltérnek, továbbá, ha a szabályozási vonal és a meglévő épület között az előkert legkisebb méretére vonatkozó előírás nem teljesül.”

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

Celldömölk, 2025. szeptember 24.


Fehér László
polgármester




Farkas Gábor
jegyző

A rendelet kihirdetésre került: 2025. szeptember 25.




Farkas Gábor
jegyző

Általános indokolás

A telekalakítás és a telek beépítésének szabályozása két különböző fogalom az építési jogban. A telekalakítás a telekhatárok megváltoztatását, a telek felosztását vagy összevonását jelenti, míg a beépítés a telekre építendő épület(ek)re vonatkozik, beleértve az építési helyet, az építménymagasságot és a beépítettségi százalékot.

A két fogalom közötti különbség:

A telekalakítás a telek fizikai adottságait változtatja meg, míg a beépítés a telek beépíthetőségét szabályozza.

A telekalakítás egy előfeltétele lehet a beépítésnek, de nem feltétlenül jelenti azt, hogy a telek beépíthetővé is válik.

A Képviselő-testület 34/2006. (XI.8.) számú rendelete „Celldömölk Város Helyi Építésügyi Szabályzatáról” (HÉSZ) az egyes építési övezetek telekalakítási és beépítési paramétereit egy mellékletben szabályozza, amely nem kezeli azt az esetet, amikor a telekalakítási eljárás célja nem az adott övezetnek megfelelő, beépíthető telek létrehozása, hanem az egy más szabályozási elem érvényesítésének hozadéka.

Ilyen eset jellemzően akkor fordul elő, amikor egy meglévő, vagy tervezett út kiszabályozása történik. Ez két problémát is felvethet, az egyik, hogy az a visszamaradó terület, amin az új út kiszabályozása történik, olyan paraméterekkel marad meg, amelyek a beépíthetőségét nem teszik lehetővé. Előfordulhatnak olyan esetek is, amikor egy meglévő út kiszabályozása során a szabályozási vonal és a meglévő épület közötti minimális előkert méretének általános eseti szabályozása nem tartható. Konkrét esetként az Önkormányzat értékesítette a Táncsics u. 37. szám alatti 2795 hrsz.-ú telket. Az ingatlanon korábban rossz állagú épületek voltak, melyek lebontásra kerültek. Az új tulajdonos lakóházat kíván építeni a telekre, de amíg a rendezési terv szerinti útszabályozás a telkét érintően nem jön létre az építési hatóság nem adja ki az engedélyt. A megoldás a 2904 hrsz.-ú önkormányzatú területen az út kiszabályozása, ami viszont azért nem lehetséges, mert az Ee jelű leszakadó terület a HÉSZ 14. mellékletében az „Az erdőterületek övezeteinek telkeire vonatkozó beépítési paraméterekben”, hogy a legkisebb kialakítható telekméret 100.000 nm. Itt kell megkülönböztetni, hogy a fenti érték a beépítés feltételeként írja ezt elő, egyben kezelve ugyanakkor azt, a kialakítható legkisebb telekmérettel, ami két paraméter szétválasztásának lehetőségére indokoltá teszi a HÉSZ kiegészítését.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A telekalakítás lehetővé tételét biztosítja abban az esetben, ha szabályozási vonal miatt visszamaradó telek minimális telekméretre vonatkozó paraméterei az övezeti előírásoktól eltérnek, továbbá, ha a szabályozási vonal és a meglévő épület között az előkert legkisebb méretére vonatkozó előírás nem teljesül.

A 2. §-hoz

A rendelet hatályba lépését szabályozza.