



ÖRVÉNYES KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT

8242 ÖRVÉNYES Fenyves u. 1.

Tel.: 87/ 449 034

onkormanyzat@orvenyes.hu

Szám: 03/ 254 - h /2022.

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2022. április 21-i nyilvános ülésére

Tárgy: TRE módosításához új kérelem

melléklet: kérelem, levelezés és ajánlatok

Előterjesztő: Huszár Zoltán polgármester

Ellenjegyezte: Dr. Percze Tünde jegyző

Előterjesztést készítette: Bujdosó Judit főépítész

Tárgyalás: nyilvános ülés

zárt ülés

Elfogadás: egyszerű többség

minősített többség

Tisztelt Képviselő-testület!

A településrendezési eszközök (HÉSZ) módosítását kérve, mellékelt kérelmet írta Verebélyi Aranka, amit később megerősített Keller Barbara a 151/1 hrsz telek résztulajdonosai. (kérelmek és tul.lap mellékelve)

Kérelmekben előadták, hogy a 151/1 hrsz ingatlanra Üh3 besorolást ír elő a HÉSZ, ahol a legkisebb kialakítható telekméretet 550 m², ugyanakkor a hasonló adottságú 149 és 150/1 hrsz-ú osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanokra Üh4 besorolást ír elő, amelynél a legkisebb kialakítható telekméret 360 m². az osztatlan közös tulajdonú telek telekalakítási szándékával telekfelosztás miatt kérik az átsorolási lehetőséget a számukra kedvezőbb kisebb telek-paraméterrel Üh4 besorolásban.

A kérelmet a településtervezőkkel megbeszélve szakmailag támogathatónak találtuk. A tervezési munkára ajánlatot kértem a Völgyzugoly Kft-től (900.-eFt+áfa), amire a kérelmezők nyilatkozatát is kértem, hogy az számukra elfogadható-e, feltételezve, hogy az önkormányzat településrendezési szerződést kíván kötni a tervezési díjra.

A kérelmezők ezzel párhuzamosan Németh Ferenc településtervezőtől is ajánlatot kértek, aki alacsonyabb összegért (650.-eFt+áfa) vállalkozna. A két ajánlatból azonban nem derül ki az azonos tervezési program, ezért a két tervezőtől az ajánlatuk felülvizsgálatát kértem, általam megadott tervezési programra összevethetőség miatt.

A jelenleg hatályos településrendezési tervünk tervezőitől eltérni egy-egy módosításra szakmailag megalapozatlannak tartom, mert a tervek összedolgozása (egybeszerkesztése), ami kötelező előírás, elmaradhat, vagy nem szakszerűen készülhet el, az alapterv készítőinek plusz és szintén költséget igénylő munkát eredményezhet, nem beszélve az egyeztetések során, a szakmai szervek általi előre még nem látható követelményeire, aminek kezelése szintén eredményezhet plusz költségigényt.

Jogszabály nem tiltja különböző tervezők általi tervkészítést, de a bevett gyakorlat szerint csak az alaptervek (teljes települési) felülvizsgálatánál érdemes versenyeztetni a tervezőket, mert a több tervező belenyúlása az alaptervbe a fent említett nehezen és az önkormányzatnak is költséget jelentő problémákat okozhat. (Ez kockázatos, mert előre nem lehet látni mindent pontosan az eljárások sok (szakmai és társadalmi) szereplője miatt.)

Szakmailag továbbra is javaslom az alaptervek készítőjével való szerződéskötést a módosításra, valamint a tervezési díjra a kérelmezővel a kétoldalú településrendezési szerződés megkötését, melynek tervezési díját előre kell finanszíroznia az önkormányzat felé.

A következő döntési pont a tervezés elindításának időpontja. Jelenleg is folyamatban van még a 86/6 hrsz-ú telek módosítási eljárása, amihez ez a módosítás már nem csatolható, javaslom annak az eljárásnak a befejezését és esetleg addig befutó kérelmeket megvárni. (Szakmailag egy évben egyszeri módosítás, ami biztonságosan követhető minden résztvevő számára.)

Kérem a fentiek megtárgyalását és a határozati javaslat elfogadását.

HATÁROZATI JAVASLAT:

Örvényes Község Önkormányzat Képviselő-testületének

...../2022. (IV.....) számú határozata

Örvényes Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az benyújtott kérelmet támogatja, miszerint a településrendezési eszközök (HÉSZ) későbbiekben soron következő módosításához új módosítandó tervezési területként felveszi, hogy 151/1 hrsz-útelekingatlan és esetlegesen a telektömbjének hatályos Üh3 jelű besorolását módosítja Üh4 jelű építési övezeti besorolásúvá, ahol a legkisebb kialakítható telekméret 360 m².

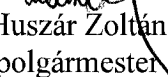
1. Ezzel egyidőben az Étv 30/A. § előírásaira hivatkozva településrendezési szerződést köt a településtervezési díjra, melyet a szerződéskötéssel egyidejűleg, és a módosítási eljárások megindítása előtt kell megfizetnie az önkormányzat részére.
2. A településrendezési tervezést az önkormányzat a-vel kívánja elkészíttetni, mely ajánlatot az önkormányzat is és a kérelmező is elfogadott, eFt+áfa értékben.
3. A módosítási eljárás elindítás mellé legalább még egy tervezési területi igényt az önkormányzat fel kíván venni, ezért addig e határozatnak halasztó hatálya van.

Határidő: 2022.12.31.

Felelős: polgármester, főépítész

Kapja: főépítész, kérelmezők

Örvényes, 2021. április 12.


Huszár Zoltán
polgármester



Az előterjesztés törvényes!

Dr. Percze Tünde
jegyző



Verebélyi Aranka

Kányakapu u. 8.

Budapest

1112

Tárgy: Örvényes 151/1 hrsz**Huszár Zoltán úrnak**

polgármester

Örvényes**Bujdosó Judit asszonynak**

főépítész

Tihanyi Közös Önkormányzati Hivatal

Tihany**Tisztelt Polgármester úr! Tisztelt Főépítész asszony!**

Korábban már kerestem Önöket az Örvényes 151/1 hrsz-u osztatlan közös tulajdonú ingatlan problémájával kapcsolatban. A 151/1 hrsz-hoz tartozó ingatlanon az osztatlan közös tulajdon megszüntetésével létrejövő önálló helyrajzi szám alá kiszervezett ingatlanok nem lesznek építési telkek a hatályos HÉSZ szerint, noha belterületi építési övezetben fekszenek. Ugyanis az új helyrajzi szám alatt létrejövő ingatlanok területe nem éri el azt a területnagyságot, ami az építési telekké minősítést lehetővé tenné. Múlt nyári felvetésünkre Főépítész asszonytól azt a tanácsot kaptuk, hogy a tulajdonosok egymásközi vásárlásokkal oldják meg a problémát. Ezt a tanácsot kaptuk a HÉSZ-t szakmailag előkészítő Völgyzugoly Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft munkatársától is. Polgármester úr augusztusi telefoni beszélgetésünkkor felajánlotta, hogy szüret után összehívja a tulajdonosokat egy beszélgetésre. Ez eddig nem következett be, bár ezt nem kifogásoljuk, most is szüret után vagyunk.

Lehetséges rendezés tulajdonosok közötti adás-vétel útján?

Lekértem a nyilvános és közhiteles ingatlannyilvántartásból a 151/1 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapját (mellékelve). Ennek alapján azt kell megállapítanunk, hogy az osztatlan közös tulajdonon 6 tulajdonos osztozik, de egyikük sem tulajdonol akkora területet, hogy bármelyiküknek is önálló helyrajzi szám alá történő kiszervezéskor építési telke jöjjön létre.

Rendelkezésre áll:

Név	Szerzés éve	Terület m ²
Keller (Ferenc örököse) Barbara	1975	499
Keller Antal (1975)	1989	498
Verebélyi Aranka	1977	539
Solti László	2005	439
Solti Dániel	2005	433
Gucsi Imre	1981	522

A 2017. évtől a hatályos HÉSZ erre az ingatlanra az építési telekké minősítéshez minimálisan 550 m²-t ír elő. A 151/1 hrsz-ú ingatlan területe 2924 m², ahhoz, hogy mindegyik tulajdonos építési telekhez jusson, 3850 m² lenne szükséges. Ezen túl a jelenlegi állapotok szerint egyik tulajdonos sincs abban a helyzetben, hogy területet adjon el. **Tehát az egymásközi adásvétel nem kivitelezhető.**

A szabályozás buktatói

A helyi építési szabályzatról szóló Örvényes Község Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2017. (III.13.) önkormányzati rendelete a 151/1 hrsz ingatlanra Üh3 besorolást ír elő, ahol a legkisebb telekméretet 550 m². A rendelet a lehajtó túloldalán fekvő 149 és 150/1 hrsz-ú osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanokra Üh4 besorolást ír elő, amelynél a legkisebb építési telek mérete 360 m².

Látjuk, hogy a Fürdőtelepre jellemzően nagyobb telekméreteket ír elő a rendelet, de több esetben engedi legalább 360 m² területű telekméretek kialakítását is. Ennek alapján úgy értékeljük, hogy szakmai szempontok alapján nem kifogásolható, hogy a 151/1 hrsz-ú ingatlanból kialakítandó telkekre is Üh4 besorolást írjon elő a rendelet.

Nem világos számunkra, hogy a 149 hrsz-ú és a 151/1 hrsz-ú ingatlanokra milyen megfontolásból írtak elő eltérő előírást, hiszen a két szomszédos ingatlan mindegyike osztatlan közös tulajdonban van, a hrsz-on belüli birtokviszonyokat külső személy csak a tulajdoni lapból ismerheti meg. De ha az egyik ingatlannál a tervezők a már kialakult birtokviszonyokra adaptálták a szabályozást, a közvetlenül mellette fekvő szomszéd ingatlanra ugyanezt miért nem tette meg? Mi a magyarázata annak, hogy két egymás mellett fekvő, azonos tulajdonságokkal bíró ingatlanra eltérő szabályozást írnak elő?

A fenti táblázatból követhető, hogy a tulajdonosok a rendelet hatályba lépését megelőzően vásárolták az ingatlanokat, tehát a vásárláskor nem tudtak alkalmazkodni az évekkel, évtizedekkel később életbe lépő előírásokhoz. Egyébként például a mi területünkre az előző építési szabályzat 450 m²-t írt elő legkisebb telekméretként.

Tisztelt Polgármester úr! Tisztelt Főépítész asszony!

Kérem – tulajdonostársaim nevében is -, tekintsek át a kialakult helyzetet és legyenek segítségünkre a megnyugtató megoldás kialakításában.

Budapest, 2022. március 17.

Tisztelettel

Verebélyi Aranka

Melléklet tulajdoni lap



örvényes-tullap_2022
_mhtml

Keller Barbara

Dobó Katalin utca 7.

Vecsés, 2220

Tárgy: 151/1 hrsz osztatlan közös tulajdon megszüntetésével

létrejövő telkek építési telekké minősítése

Dr Percze Tünde asszonynak

Tihanyi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője

Huszár Zoltán úrnak

Örvényes község polgármestere

Tisztelt Jegyző Asszony!

Tisztelt Polgármester Úr!

Polgármester úrral az imént folytatott telefonbeszélgetésünkre hivatkozva ezúton is szeretném kérni a segítségüket az Örvényes 151/1 hrsz alatt lévő osztatlan közös tulajdonú ingatlanl kapcsolatanban. A korábban Polgármester úrnak megküldött EPAPIR-20220317-10047.pdf számú iratban előadott probléma megoldására kérjük, hogy a HÉSZ az osztatlan közös tulajdon megosztása után létrejövő önálló helyrajzi szám alá kiszervezett ingatlanokra is Űh4 besorolást írjon elő. Az ügyre vonatkozó részletes információkat a 2022. március 17-i hivatalos levelünkben bemutattuk.

Telefonbeszélgetésünk során Polgármester Úr említette, hogy a HÉSZ módosítását együtt lehetne kezelni a Sportfalu Kft. ingatlanára vonatkozó folyamatban lévő előkészítő munkával.

Nagyon bízunk benne, hogy a segítségükkel ezúttal sikerül megoldást találunk a több évtizede elhúzódó telekredezésre. Kérem, ha bármi egyéb információval, esetleg személyes megjelenéssel segíthetjük a folyamatot, jelezzék nekünk.

Várjuk szíves válaszukat.

Köszönettel és üdvözlettel,

Keller Barbara

36 30 274 3868



Veszprém Megyei Kormányhivatal

Balatonfüred 8230 Balatonfüred, Felső köz 2.

Oldal: 1/5

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/12167/2022

2022.04.12

ORVÉNYES

Szektor : 61

Belterület 151/1 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I R E S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak	terület	kat.t.jöv.	alcsatlakozási adatok
megvelési ág/kivett megnevezés/	ha.m2	k.fill.	ter. kat.jöv. ha.m2 k.fill.
Kivett beépítetlen terület	0	2928	0,00

I R E S Z

7. tulajdoni hányad: 756/4884

bejegyző határozat, érkezési idő: 20605/1977.01.18

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : Dr. Verebélyi Aranka

sz.név: Verebélyi Aranka

szül. : 1947

a.név : Lipkovich Sárolta

cím : BUDAPEST Kányakapu utca 8.

8. tulajdoni hányad: 872/4884

bejegyző határozat, érkezési idő: 2135/1991

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : Gucsi Imre Zoltán

sz.név: Gucsi Imre Zoltán

szül. : 1960

a.név : Rácz Eva Erzsébet

cím : 2400 DUNÁKVÁROS Venyimi út 3

10. tulajdoni hányad: 600/4884

bejegyző határozat, érkezési idő: 7490/1988.09.14

jogcím: csere

jogállás: tulajdonos

név : Keller Antal

sz.név: Keller Antal

szül. : 1951

a.név : Steierlein Erzsébet

cím : 2142 NAGYTARCSA Bocskai utca 66

11. tulajdoni hányad: 232/4884

bejegyző határozat, érkezési idő: 36863/1989.08.15

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név : Keller Antal

sz.név: Keller Antal

szül. : 1951

a.név : Steierlein Erzsébet

cím : 2142 NAGYTARCSA Bocskai utca 66

Folytatás a következő lapon

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Balatonfüred 8230 Balatonfüred, Felső köz 2.

Oldal: 2/5

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/12167/2022

2022.04.12

ÖRVÉNYES

Szektor : 61

Belterület 151/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

16. tulajdoni hányad: 144/4884
bejegyző határozat, érkezési idő: 32494/3/1996 1995.12.01
jogcím: Átadás
jogállás: tulajdonos
név : Dr. Verebéli Aranka
sz.név: Verebéli Aranka
szül. : 1947
a.név : Lipkovich Sarolta
cím : BUDAPEST Kányakapu utca 8.
49072/1995.XII.01./.

25. tulajdoni hányad: 834/4884
bejegyző határozat, érkezési idő: 34714/2002.03.25
jogcím: törvényes lemanőági örök., osztályos egy
jogállás: tulajdonos
név : Keller Barbara
sz.név: Keller Barbara
szül. : 1971
a.név : Környei Éva
cím : 2220 VECSEB Dobó Katalin utca 7

26. tulajdoni hányad: 614/4884
bejegyző határozat, érkezési idő: 36129/3/2005
jogcím: ajándékozás
jogállás: tulajdonos
név : Solti László
sz.név: Solti László
szül. : 1983
a.név : Odud Katalin
cím : 2040 BUDAÖRS Mező utca 17/B.
47177/2003.12.18.

27. tulajdoni hányad: 614/4884
bejegyző határozat, érkezési idő: 36129/3/2005
jogcím: ajándékozás
jogállás: tulajdonos
név : Solti Dániel
sz.név: Solti Dániel
szül. : 1990
a.név : Odud Katalin
cím : 2040 BUDAÖRS Mező utca 17/B.
47177/2003.12.18.

Folytatás a következő lapon

Veszprém Megyei Kormányhivatal

Balatonfüred 8230 Balatonfüred, Felső köz 2.

Oldal: 3/5

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám:30005/12167/2022

2022.04.12

ÖRVÉNYES

Szektor : 64

Belterület 151/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

28. tulajdoni hányad: 109/4884

bejegyző határozat, érkezési idő: 32533/2/2015.04.17.

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név : Solti Dániel

sz.név: Solti Dániel

szül. : 1990

a.név : Udud Katalin

cím : 2040 BUDAÖRS Mező utca 17/B.

29. tulajdoni hányad: 109/4884

bejegyző határozat, érkezési idő: 32533/2/2015.04.17

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név : Solti László

sz.név: Solti László

szül. : 1983

a.név : Udud Katalin

cím : 2040 BUDAÖRS Mező utca 17/B

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 21351/1981

Holtig tartó haszonélvezeti jog

utalás: II /8.

jogosult:

név : Gucsi Imre

sz.név: Gucsi Imre

szül. : 1935

a.név : Fintér Anna

cím : 2400 DUNAÚJVÁROS Venyimi út 3/A

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 21351/1981

Holtig tartó haszonélvezeti jog

utalás: II /8.

jogosult:

név : Gucsi Imréna

sz.név: Rácz Éva

szül. : 1940

a.név : Kovács Erzsébet

cím : 2400 DUNAÚJVÁROS Venyimi út 3/A

Folytatás a következő lapon

Veszprém Megyei Kormányhivatal

Balatonfüred 8230 Balatonfüred, Felső köz 2.

Oldal: 4/5

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/12167/2022

2022.04.12

ÖRVÉNYES

Szektor : 61

Belterület 151/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 34714/2002.03.25.

Özvegyi jog

utalás: II /25.

jogosult:

név : Keller Ferencné

sz.név: Környei Éva

szül. : 1940

a.név : Csontos Erzsébet

cím : 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Farano utca 44. I/1.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 44427/2003.10.18.

Önálló szöveges bejegyzés víz- és szennyvízvezetési szolgalmi jog a vázrajz szerinti II. jelű 457 m2 nagyságú területre. Védőszávi korlátozás a vezeték szelétől a felszínen mindkét irányban, 2 m szélességben.

jogosult:

név: ÖRVÉNYES KOZSÉG ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15431552

cím : 8242 ÖRVÉNYES Penyes út 1

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 36129/3/2005

Holtig tartó haszonélvezeti jog

47177/2003.12.18.

utalás: II /26-27.

jogosult:

név : Dr. Udud Katalin

sz.név: Udud Katalin

szül. : 1956

a.név : Giczi Margit

cím : 2040 BUDAÖRS Mező utca 17.Észk.l.

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 32533/2/2015.04.17

Holtig tartó haszonélvezeti jog

utalás: II /28-29.

jogosult:

név : Dr. Udud Katalin

sz.név: Udud Katalin

szül. : 1956

a.név : Giczi Margit

cím : 2040 BUDAÖRS Mező utca 17.Észk.l.

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 610028/3/2021.02.01

Önálló szöveges bejegyzés térképi ábrázolás változása a terület változatlanul hagyásával felmérési, térképezési és területszámítási hiba kijavitása folytán (8/205/2021).

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal

Balatonfüred 8230 Balatonfüred, Felső köz 2.

Oldal: 5/5

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/12167/2022

2022.04.12

ÖRVÉNYES

Szektor : 63

Belterület 151/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Németh Ferenc és Németh Kristóf

kisadózó, kisvállalkozók ajánlata

8200 Veszprém, Jutasi út 81. III. 12. Tel: +36 30 400 1584

E-mail: planteus@planteus.hu

Örvényes Község Polgármestere

8242 Örvényes, Fenyves u. 1.

Huszár Zoltán polgármester úr részére

Tisztelt Polgármester Úr és Képviselő Testület!

Keller Barbara (2220 Vecsés, Dobó Katalin u. 7.) kérésére előzetes ajánlatot teszünk, mely településrendezési eszközeik alábbi beérkezett módosításra vonatkozik:

Az Örvényes településrendezési eszközeinek módosítása a 151/1 és 151/2 hrsz-ú ingatlanok Üh-3 övezetről Üh-4 övezetre módosítása.

A módosítás csak tömbszerűen végezhető, valamint az Étv. szerint a hasonló helyzetű ingatlanokat hasonló képpen kell szabályozni, ezért kell a 151/2 hrsz-t is hasonlóra módosítani.

A módosítások a 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 36 § alapján egyszerűsített eljárás keretében készülhetnek.

Vállalási díj összesen: 650 000 Ft alanyi áfa mentes

Az árajánlat minden járulékos költséget tartalmaz, így a kötelezően bevonandó szaktervezők tervezési díját, a kiszállások, dokumentálások és bemutatások költségeit is.

Amennyiben ajánlatunk a Költségviselő (Keller Barbara) részére is elfogadható, javaslom, hogy a KT hozzon határozatot a módosításról a fenti döntéshozott aláhúzott szövegnek megfelelően.

Veszprém, 2022. április 9.

Tisztelettel:



Németh Ferenc

településrendezési vezető tervező

+36 30 400 1584

Kérelem

Örvényes 151/1. hrsz. övezeti besorolásának módosítása Üh4 övezetre

Hivatkozunk a korábbi szóbeli egyeztetésekre Polgármester Úrral és Főépítész Asszonnyal az Örvényes 151/1. hrsz. ingatlan övezeti besorolásának módosításával kapcsolatban. Az ingatlan jelenlegi övezeti besorolása Üh3.

Ennek lényege, hogy a 151/1. hrsz. ingatlan tulajdonosai kezdeményezték az ingatlan 2019. július 25. napjától hatályos övezeti besorolásának módosítását arra tekintettel, hogy a 151/1. hrsz-ú ingatlan megosztása és építési telekké történő minősítése a jelenlegi Üh3 övezeti besorolás mellett ellehetetlenül. A telken hosszú évtizedek óta 3 tulajdonos osztozik, a telek egyes részeit kizárólagosan használják, és a telekrészek mérete miatt az Üh3 övezetben építési telekként nem alakíthatók ki.

A folyamatban lévő helyi építési szabályzat módosítás kapcsán álláspontunk szerint jelentősen meggyorsítja és költséghatékonyabbá teszi a folyamatot, ha - figyelemmel a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet vonatkozó szabályozására - a 151/1. hrsz. melletti teleksor övezeti besorolásának Üh4 övezeti besorolásra történő módosítása során készített dokumentáció felhasználásra kerülne.

Erre kifejezett lehetőséget ad a hivatkozott kormányrendelet, különösen annak 16. § (5) bekezdése és 3/A. §-a. Ezek alapján a korábbi dokumentációk figyelembevételére mód van, amennyiben azok 7 évnél nem régebbiek. A főépítész határozza meg írásban, hogy a korábbi dokumentáció mely elemei kerüljenek figyelembevételre.

Idézzük a releváns jogszabályhelyeket:

*16. § (5) bekezdés: a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat – a főváros esetében a kerületi építési szabályzat – módosítása esetén a tervezési feladatnak megfelelő tartalommal kell elkészíteni a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot. **A módosítások esetén a korábbi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat felhasználására, tartalmi elemeire és azok részletezettségére a 3/A. §, a 9. § (4) és (6) bekezdése, valamint a 11. § (4)–(6) bekezdése az irányadó.***

A 3/A. § A stratégia és a településrendezési eszköz készítése, valamint a koncepció, a stratégia és a településrendezési eszköz **módosítása során felhasználnicsak az aktualizálást megelőzően legfeljebb hét éven belül készült megalapozó vizsgálatot lehet**, ideértve az ezen időtávon belül a településrendezési eszközhöz nem e rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozásnak minősülő vizsgálatot is. A felhasználható tartalmi elemeket az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.

A fent idézett rendelet 16. § (5) bekezdése alapján, a 9. § (6) bekezdésének alkalmazásával a rendelet 1. és 3. sz. mellékletében meghatározott megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi elemei összevonhatók, átcsoportosíthatók és akár el is hagyhatók.

Erre tekintettel a mellettünk lévő teleksor övezeti besorolásának módosításával kapcsolatban készített dokumentumok minden további nélkül felhasználhatók, azzal, hogy a főépítésznek kell írásban meghatározni, hogy abból mi vehető figyelembe.

Örvényes Község Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzat módosításáról szóló 1/2017. (III.13.) számú önkormányzati rendelete („HÉSZ”) 2019. július 25. napján hatályba lépett módosítása kapcsán elkészültek azon megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot képező dokumentumok, amelyek alapján az Üh3 övezet módosításra és az Üh4 övezet bevezetésre került. Indoklásra került, miért szükséges a 151/1. hrsz. melletti teleksor esetében az Üh4 övezetbe történő besorolás. Azonos indokok állnak fenn a 151/1. hrsz. esetében is, azzal, hogy jelen esetben a HÉSZ további, szöveges módosítására, új övezet bevezetésére, vagy meglévő övezet jellemzőinek módosítására nincs szükség.

A módosítás kizárólag abból állna, hogy a HÉSZ 1. sz. mellékletét képező, a település belterületét érintő szabályozási terv akként kerülne módosításra, hogy a 151/1. hrsz. is átkerülne az Üh4 övezetbe (a jelenlegi Üh3 övezeti besorolás helyett).

Megértésünk szerint a településrendezési terv módosítására esetünkben nincs szükség, hiszen az nem tartalmaz az övezeti besorolás tekintetében módosítandó részt.

A módosításra irányuló kérelem elfogadása melletti további indok, hogy a HÉSZ 2019. július 25. napját megelőzően hatályos változatában az Üh3 övezet a jelenlegi Üh4 övezet jellemzőivel azonos jellemzőkkel bírt. Így valójában a jelenlegi módosítás a 2019. július 25. előtti állapothoz történő visszatérést jelenti.

Figyelemmel arra, hogy a mellettünk lévő teleksor övezeti besorolásának módosítására kevesebb, mint két éve került sor, határozott álláspontunk, hogy nemcsak, hogy lehetőség van a figyelembevételre, de - mivel gyakorlatilag azóta semmilyen releváns változás nem következett be - a korábbi anyagok teljes egészükben figyelembe vehetők.

Úgy értjük továbbá, hogy további vizsgálat már csak azért sem szükséges, mert nincs módosulás közlekedési, közművesítési műszaki infrastruktúrában, illetve nem szükséges örökségvédelmi vizsgálat sem, mivel a terület nem érintett.

Kérjük ezért, hogy a 2019-es megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kerüljön figyelembevételre új kidolgozása helyett tekintettel arra, hogy a 2019. óta eltelt időben az érintett telkeket illetően semmilyen változás nem történt.

Tisztelettel kérjük kérelmünk méltányos elbírálását. A kérdéses ingatlan sora és a közvetlen mellette fekvő ingatlansor az utolsó megoldatlan probléma Örvényesen a már hosszú évtizedek óta üdülőként használt telkek sorában. Mindent megteszünk annak érdekében, hogy a két teleksor mihamarabb építési telekké válhasson. Ez Örvényes község számára is előnyös a valószínűsíthető újabb beruházások és fejlesztések kapcsán.

Természetesen készek vagyunk egyeztetni, és ha bármilyen módon tudnánk tovább segíteni a folyamatot, kérjük, szíveskedjenek jelezni.

Bármilyen kérdés, észrevétel esetén kérjük, keressenek bennünket akár telefonon, akár emailben. Előre is köszönjük segítő közreműködésüket az ügyben.

Örvényes, 2022. április 19.

Tisztelettel,