

Tisztelt Penci Polgárok, Partnerek!

Penc Község Önkormányzat Polgármestere a helyi építési szabályzat (HÉSZ) módosítása véleményezési dokumentációja alapján megindítja a partnerségi egyeztetési eljárás véleményezési szakaszát.

A dokumentációt készítette: Városov Péter okl. építészmérnök, településtervező (TT/1 01-2320), főépítész Jámbor László okl. városépítési-városgazdasági egyetemi szakmérnök.

A partneri, lakossági véleményezés online módon történik, de aki szükségesnek tartja, a Polgármesteri Hivatalban áttanulmányozhatja a nyomtatott dokumentációt is.

A dokumentációt 2023. szeptember 11. napján feltöltjük a honlapra

A partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 8/2017. (V. 29.) önkormányzati rendelet, és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 75. § értelmében a honlapra feltöltött dokumentáció **15 napig véleményezhető.**

Ez a dokumentáció határozza meg a Kialakult falusias lakó (Lf-K2) területen a saroktelkek, két utcára néző telkek esetében kialakítható legkisebb telkek méretét.

Kérem a Tisztelt Lakosságot, és a rendezésben érintett minden érdekelt partnert, hogy éljen a véleménynyilvánítás lehetőségével a hivatal@penc.hu címen.

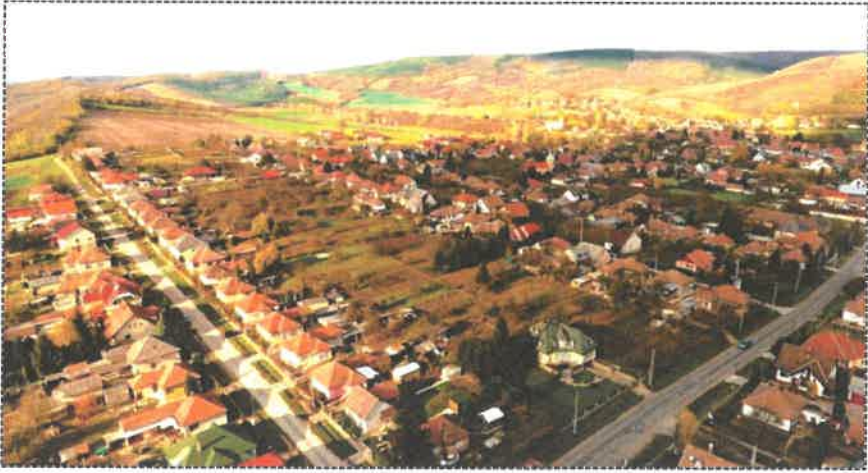
Minden érdeklődő Penci Polgár, Partner véleményét meghallgatjuk, figyelembe vesszük.

Penc, 2023. szeptember 11.


Kádár Ferenc
polgármester



Kihirdetés napja: 2023. 09. 11.
Közlés kezdő napja: ... 2023. 09. 12.
Közlés utolsó napja: ... 2023. 09. 26.
Levétel napja: 2023. 09. 27.
Penc, 2023. szeptember



PENC KÖZSÉG
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA * PNC-2023-1

**419/2021. (VII. 15.) KORMÁNY RENDELET 68. §-A SZERINTI
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS**

TERVEZŐ:



VÁROSY PÉTER OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK, VÁROSÉPÍTÉSI SZAKMÉRNÖK
VEZETŐ TERVEZŐ TT/1 01-2320 -1027 BUDAPEST, MARGIT KRT. 38/A
TEL: 36-204272745
CZEIZ ZSUZSA TELEPÜLÉSMÉRNÖK

MEGBÍZÓ:

PENC KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
2614 PENC, RÁKÓCZI ÚT 18.
TEL: +3627-528575

KÉPVISELI:

KÁDÁR FERENC POLGÁRMESTER
FŐÉPÍTÉSZ: JÁMBOR LÁSZLÓ
VÁROSÉPÍTÉSI-VÁROSGAZDASÁGI SZAKMÉRNÖK

2023.09.

**HELYI PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS ÉS
A KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK
ELDÖNTÉSE**

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK.....	1
ELŐZMÉNYEK.....	2
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT.....	4
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ.....	7
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS TERVEZETE.....	7
1. MELLÉKLET - ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZAT.....	8

ELŐZMÉNYEK

Penc Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a mellékelt 22/2023. (V.16.) Ök. határozatában döntött a Helyi Építési Szabályzat módosításáról a 419/2021. (VII. 15.) korm. rend. 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban.

A tervezett módosítás az Lf-K2 jelű - kialakult falusias - lakó területen a saroktelkek legkisebb kialakítható telek méretére vonatkozik.

A változtatás kizárólag a helyi építési szabályzatot érinti, a településszerkezeti terv és a szabályozási terv nem változik.

A véleményezési eljárás előtt az Önkormányzat lefolytatja a terv környezeti vizsgálatával és a helyi partnerségi egyeztetéssel kapcsolatos eljárásait.

A módosításra vonatkozik

- > az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet - továbbiakban: Kvr. - és
- > a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 8/2017. (V.29.) önkormányzati rendelet.

Penc hatályos településrendezési eszközei 2004-ben készültek szkennelt papíralapú földhivatali alaptérképen:

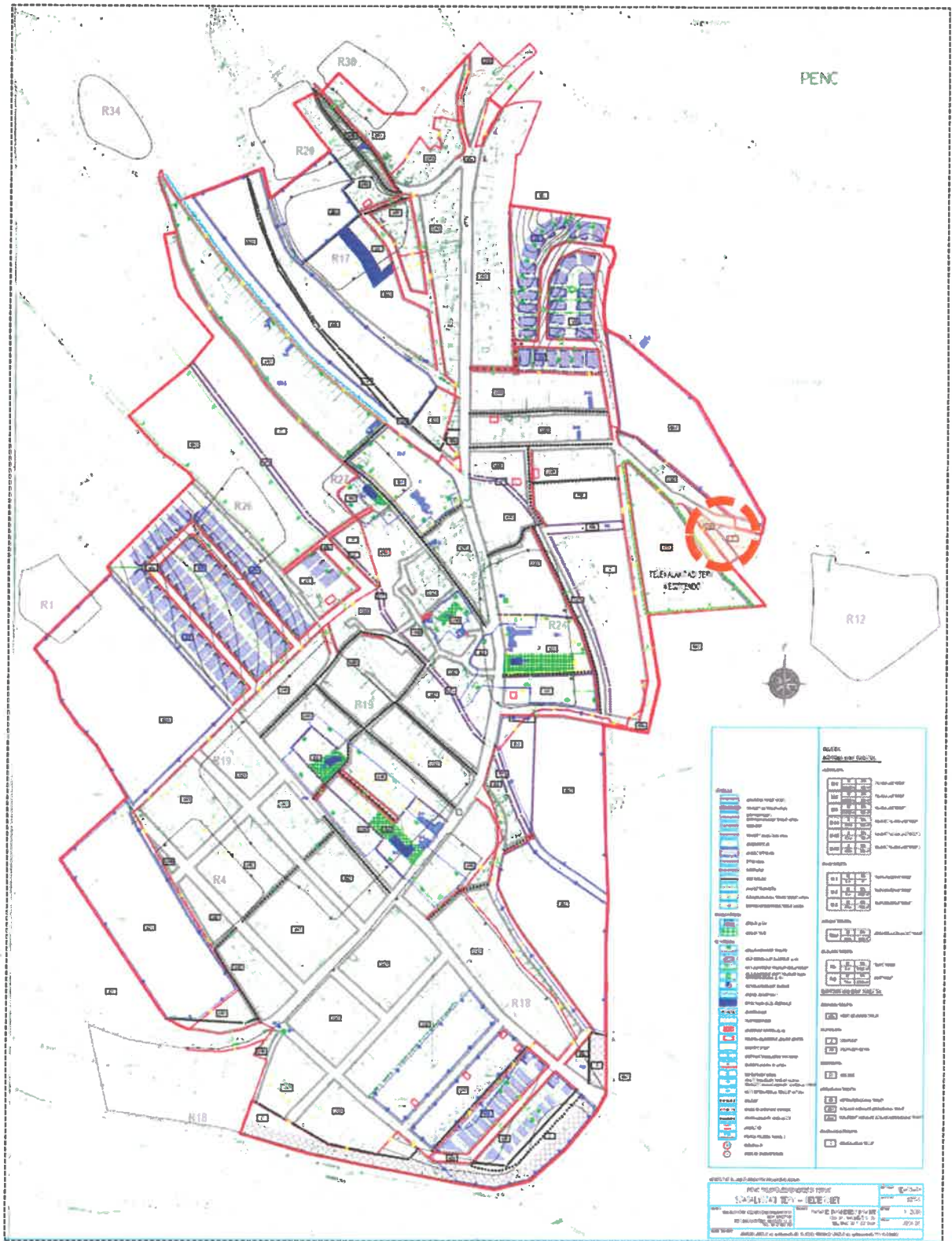
- > 8/2004. (V.29.) számú önkormányzati rendelet a helyi építési szabályzatról, utolsó módosítása: 7/2020. (V.26.) önkormányzati rendelet.

A tervek elérhetők az alábbi honlapon:

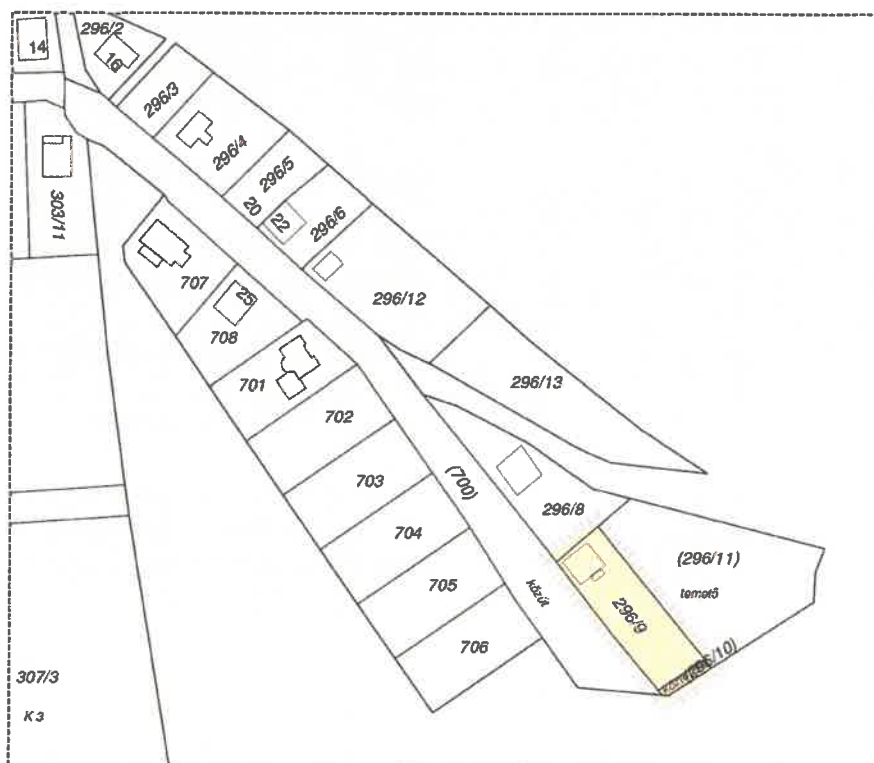
<https://www.penc.hu/index.php/penc-onkormanyzat-menu/penc-onkormanyzat-regi-weboldal-menu>

A vizsgálat kizárólag az érintett HÉSZ módosításra vonatkozik.

A tervdokumentációhoz szakági alátámasztó munkarész nem készül, mert a változtatás nincs hatással a zöldfelületi, környezetvédelmi, közlekedési, közmű hálózatokra.



A változtatási igényt indukáló terület elhelyezkedése Penc Szabályozási területén



A változtatást kezdeményező telek elhelyezkedése az alaptérképen

A 296/9 hrsz ingatlan területe 1027 m², ami 550 m²-es minimális telekméret mellett nem osztható meg.

Az egyedi problémát, melynek megoldását az Önkormányzat támogatja a jogszabályalkotás természetéből következően általános - azaz az egész településre vonatkozó - szinten kell megközelíteni és megoldani.

A kialakult falusias lakóterületek építési övezeteiben a hatályos szabályozás szerint kialakítható legkisebb telekméretek a következők:

	1.	2.	3.
a.		általános esetben	saroktelek, két utcára néző telek esetén
b.	Lf-K1	900 m ²	550 m ²
c.	Lf-K2	700 m ²	550 m²
d.	Lf-K3	400 m ²	400 m ²

Megállapítható, hogy a hatályos szabályozási koncepció szándéka a saroktelkekre és az egyéb két utcára néző telkekre alkalmazott, az általános helyzetű telkektől eltérő szabályozás a minimális kialakítható telekméret tekintetében.

A hatályos méretrendszerben jelen módosítási javaslat az 550 m²-es értéket (a fenti táblázat 3c mezője) 500 m²-re változtatja.

A módosítás valamennyi Lf-K2 építési övezetben fekvő sarok- és két utcára néző telkekre érvényes lesz.

Visszatérve a módosítási igényt kiváltó telekre megállapítható, hogy így - a telekalakítás egyéb feltételeinek való megfelelés esetében - az megosztható lesz.

A saroktelek definíciója (OTÉK 1. melléklet 102a pont):

„olyan telek, amelynek van legalább két csatlakozó homlokvonal, amelyek egymással 45°–135° szöget zárnak be”

A tárgyi telket határoló két közterület - hrsz 700 közút és hrsz 296/10 közterület - egymással kb. 90 fokot bezáró telekhatárt alkotnak, melyek a tárgyi telek két csatlakozó homlokvonalát képezik.

A telken meglévő, megmaradó épületeknek teljesíteniük kell - akár bontás árán is - a hatályos HÉSZ előírásait oly módon, hogy a létrejövő új telkek szabályos beépítettségűek legyenek. Telekosztáskor vizsgálni kell többek között, hogy az új telkek

*a telekméretre, telekmélységre, telekszélességre, telek megengedett legnagyobb beépítettségére, elő-, oldal- és hátsókertra, a telken elhelyezhető épületek számára, valamint az épületek közötti legkisebb távolságra vonatkozó településrendezési és építési követelményeknek**

megfelelnek-e?

* Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23. § (1) c) pontjában meghatározott rendelkezés.

A fentiekben bemutatott változtatás kis nagyságrendje miatt a tervmódosítást készítő Önkormányzat a terv (HÉSZ módosítás) környezeti vizsgálatát nem tartja szükségesnek.

A Kvr. 4. § (2) bekezdése alapján végleges döntéséhez Penc Önkormányzata jelen dokumentációval kikéri a környezet védelméért felelős szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ**A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS TERVEZETE****Penc Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (.....)
önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 8/2004.
(V.29.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Penc Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 62 § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § előírásainak megfelelően az érintett államigazgatási, önkormányzati szervek, valamint a 8/2017. (V.29.) önkormányzati rendeletben meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

Módosító rendelkezések**1. §**

A HÉSZ. 9. § (2) b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„b) Saroktelekből és két utcára néző telekből kialakítható legkisebb telek területe 500 m²”

Záró rendelkezések**2. §**

(1) Ez a rendelet lép hatályba és a hatályba lépést követő napon hatályát veszti.

Kádár Ferenc
polgármester

Dr. Babinka Magdolna
jegyző

1. MELLÉKLET - ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZAT



Penc Község Önkormányzata Képviselő-testülete
2614 Penc, Rákóczi u. 18.
Tel/fax: 27/528-575 E-mail: hivatal@penc.hu

KIVONAT

Penc Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2023. 05. 16 - án meghozott döntéseiről

**Penc Község Önkormányzat Képviselő-
testületének
22 /2023. (V.16.) számú határozata**

Penc Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Penc Község településrendezési eszközeit egyszerűsített eljárásban módosítja. Felkéri a Polgármestert az érdekelt kérelmezővel és Városov Péter okl. építészmérnök, városépítési szakmérnök, (TT/1 01-2320) vezető tervezővel történő településrendezési szerződés megkötésére,

- a kialakult falusias lakóterületek telekméreteinek tekintetében és
- a terv hiányzó vagy nem egyértelmű jelöléseinek kiegészítése, pontosítása tárgyában.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

K.m.f.

Dr. Babinka Magdolna sk.
jegyző

Kádár Ferenc sk.
polgármester

A kivonat hitelesül: 2023. május 16.


Remenár Mónika
jegyzőkönyvvezető