

TELEPÍTÉSI TANULMÁNY



Pécel, Párhuzamos utca – Rét utca sarkán fekvő 4079 hrsz és 0370/196, 0370/259, 0370/263 hrsz ingatlanok tervezett köznevelési célú fejlesztéséről

kérelmező: Szent Erzsébet Katolikus Iskola és Óvoda

**A 4079 hrsz és 0370/196, 0370/259, 0370/263 hrsz ingatlanok tervezett hasznosításának
településrendezési szempontú elemzése**

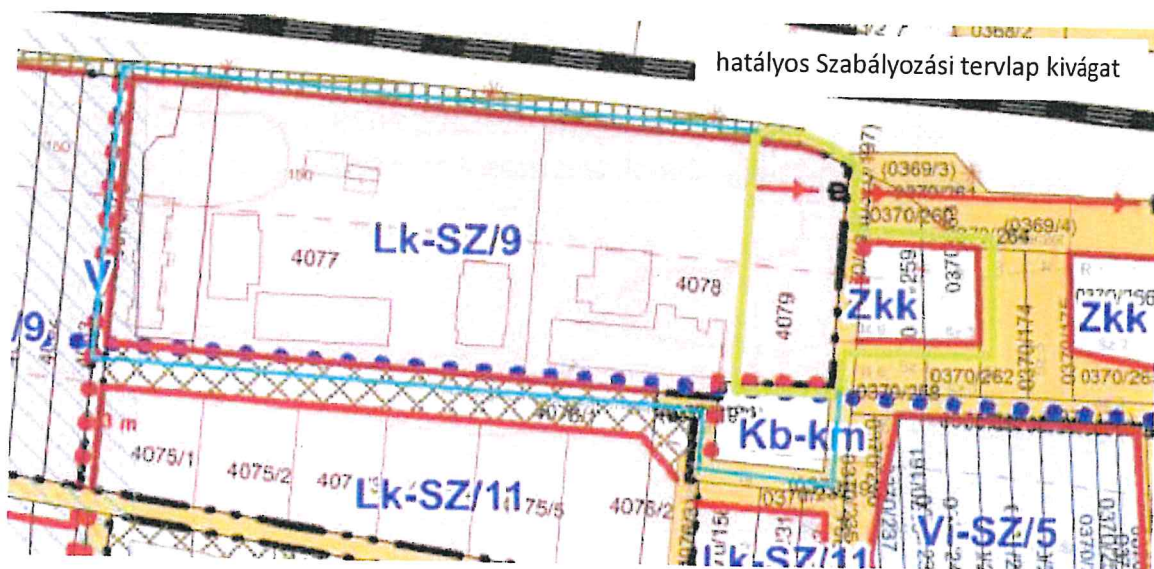
VIZSGÁLAT

Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 30/2022.(XII.26.) sz. rendeletével elfogadott Helyi Építési Szabályzata a

- tervezett óvoda helyszínéül választott épület ingatlanát Lk/SZ/9 jelű építési övezetbe,
- tervezett óvoda épület telkének kiterjesztéseként szolgáló ingatlanokat kiszolgáló út övezetébe és Zkk jelű övezetbe sorolja.

A fejlesztéssel érintett ingatlanok összessége a továbbiakban: „akcióterület”

hrsz	m2	művelési ág	minőégi osztály	SZT besorolás
4079	1626	kivett lakóház, udvar	-	Lk-SZ/9
0370/196	161	kivett út	-	közterület (KÖu)
0370/259	447	rét	6	közpark (Zkk)
0370/263	393	legelő	4	közpark (Zkk)



A HÉSZ szöveges előírásai az Lk-SZ/9 jelű építési övezetre vonatkozóan:

„32. Kisvárosias lakóterületek (Lk) általános előírásai

36. § (1) Az építési övezet jellemzően családi házas, intenzív beépítésű lakóterület, ahol elsősorban lakóépületek helyezhetők el.

(2) A lakóépületben a lakórendeltetéssel vegyesen, az épület szinterületének legfeljebb 30%-án a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés is elhelyezhető.

(3) Önállóan, lakórendeltetéstől eltérő egyéb rendeltetések nem helyezhetők el.

Megállapítások:

A HÉSZ előírásai a kisvárosias lakóterület (Lk) építési övezeteiben a lakótól eltérő egyéb önálló rendeltetés elhelyezését nem teszi lehetővé.

A közút és közkert (Zkk) övezetek, mint általánosan beépítésre nem szánt területfelhasználási kategória alá eső övezetek, szintén nem alkalmasak a tervezett óvoda kialakításának építésjogi megalapozására.

JAVASLAT

A vizsgálat megállapítása alapján rögzíthető, hogy az akcióterületen tervezett ingatlanfejlesztés végrehajthatósága érdekében a HÉSZ, illetve ezzel egyidejűleg a hatályos Települészerkezeti terv (TSZT) módosítása szükséges.

A HÉSZ-ek módosításának legkisebb területi egysége az országos keretszabályok értelmében közterületek, illetve beépítésre nem szánt területek által határolt telektömb lehet. A jogszabálynak való megfeleltetés okán az akcióterület területi hatályát ki kell terjeszteni Vizsgálatban szereplő Szabályozási tervlap kivágoton jelöltek szerinti területre.

Az építészeti koncepcióban ismertetettek szerint az akcióterületen tervezett óvoda épülete a 4079 hrsz telken álló épületben kerül elhelyezésre, melynek kubatúráján történő módosítás nem tervezett. Ennek megfelelően az akcióterületet magába foglaló ingatlanok összevonásával kialakuló új építési telek az alábbi beépítési paraméterekkel rendelkezik majd:

Teljes telekterület:	2627nm
Beépítés:	472,53nm (eredeti kialakítás – változatlanul)
Tervezett summa zöldfelület:	1493,34 nm
Burkolt felület:	661,10 nm
Parkoló telken belül:	12 darab
Parkoló telken kívül:	18 darab
Zöldfelület telken kívül:	420 nm
Épületmagasság:	7,27 m

Fentiek alapján az alábbi beépítési paraméterek jellemzik majd az akcióterületen kialakuló építési telket:

- telekméret: 2627 nm
- beépítés mód: szabadonálló
- beépítettség: 18 %
- épületmagasság: 7,27 m
- zöldfelület: 57 %
- szintterületi mutató: 0,36 nm²/nm

A szükséges paramétereket a HÉSZ Vi/SZ/5 jelű építési övezetének paraméter jellemzői biztosítani tudják, bizonyos mértékű többlettel is, mely hosszabb távon lehetőséget teremthet a nevelési intézmény bővítésére.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	építési	telekalakítás		építmények elhelyezése				építmények, épületek	
2	övezet	kialakítható telek megengedett legkisebb		beépítési mód	megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	szintterületi mutató
		területe (m ²)	szélessége (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
6	Vi-SZ/5	2000	18	SZ	40	40	30	7,5	1,5

A HÉSZ rendelkezései a javasolt Vi-SZ/5 jelű építési övezetre vonatkozóan:

„40. Az intézményi vegyes területek (Vi) építési övezeteinek általános előírásai

44. § (1) Vi építési övezet területén elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek helyezhetők el.

(2) A Vi övezet területen – az (1) bekezdésben foglaltakon túl - elhelyezhető

a) iroda,

b) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetésű épület.

(3) Az épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló db lakás rendeltetés is létesíthető, amely legfeljebb nettó 100 m² lehet, de nem haladhatja meg a tényleges beépítés nettó területének 30 %-át.

(4) A Vi övezet területén nem helyezhető el

a) üzemanyagtöltő állomás,

b) állattartó épület.”

„7. Parkolásra vonatkozó előírások

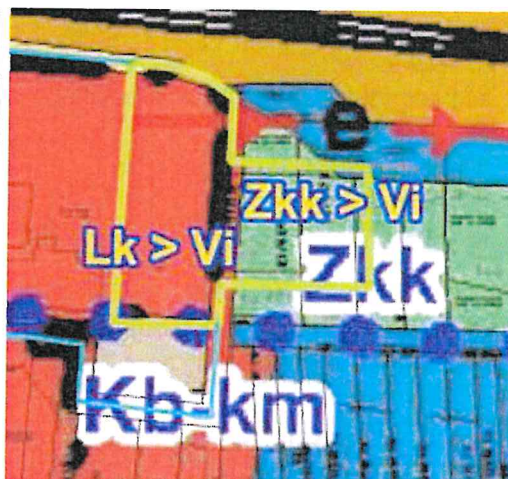
10. § (1) Az ingatlanok az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásai szerinti parkolóigényét telken belül kell biztosítani. A Vi övezetekben a telken belül kötelezően kialakítandó OTÉK szerinti parkolószámból 50%-kal kevesebbet elegendő biztosítani. Amennyiben a parkolószám mértéke tört számot ad ki, úgy a kialakítandó parkolók számát felfelé kerekített egész számban kell meghatározni.

(2) Meglévő épületek rendeltetésváltásával létrejövő új parkolási igények esetében, amennyiben a telken belüli parkolás fizikailag nem megoldható, vagy csak aránytalanul nehezen lenne megvalósítható, a parkolás közterületen is lehetséges, a közútkezelő hozzájárulásával.

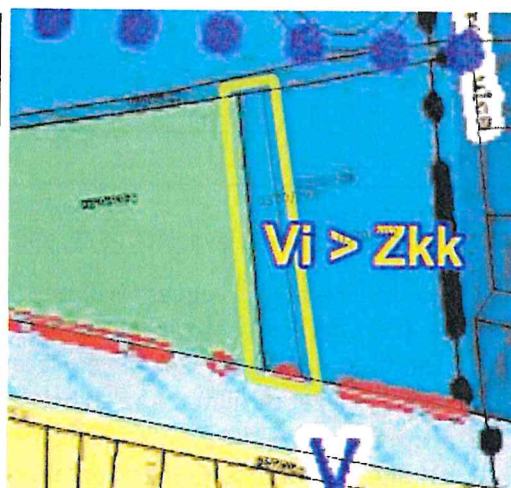
(3) A (2) bekezdés szerinti rendelkezés új lakórendeltetés kialakítása esetén nem alkalmazható.”

A HÉSZ módosításával párhuzamosan a TSZT érintett területfelhasználási kategóriáit is módosítani szükséges az alábbi területi kimutatás és változást bemutató rajz szerint:

hrszt	Terület (ha)	TSZT módosítás iránya
4079	0,1626	Lk > Vi
0370/196	0,0161	Lk > Vi
0370/259	0,0447	Zkk > Vi
0370/263	0,0393	Zkk > Vi



hrszt	Terület (ha)	TSZT módosítás iránya
0370/293	0,0601	Vi > Zkk



JOGSZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELTETÉS

A szükséges módosítások beépítésre nem szánt területfelhasználási kategória megváltoztatását jelentik beépítésre szánt területfelhasználási kategóriába, amely

- egyrészt a város biológiai egyenértékének szintentartási kötelezettségéről szóló /Étv.7.§(3)b)/
- másrészt az ország területrendezési tervében rögzített, az új beépítésre szánt területek kijelöléséhez kapcsolódó /MTrT 12.§(1)-(3) és 38.§, 40.§(1)

előírások biztosítása mellett megengedett.

A biológiai egyenérték (BIA) biztosításának teljesítése:

A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete értelmében lehetőség van a településszerkezeti terv szerinti területfelhasználási kategóriákhoz tartozó-, vagy a részletes, különböző felületminőségekhez tartozó BIA mutatók szerinti számításra. Miután a területfelhasználási kategóriáknál megállapított BIA értékeknél a Vi jelű besorolás esetében a jogszabály 10%-os zöldfelületi minimum érték meghatározását feltételezi, azonban a tervezettek szerint a Vi-Sz/5 jelű építési övezetben a minimális zöldfelület értéke ettől magasabb értékű, azaz 30% lesz, ezért javasolt a részletes, felületminőségek szerinti számítás alkalmazása.

Tervezett beépítés az építészeti koncepció szerint:

TERÜLET KIMUTATÁSOK

TELKEN BELÜL

TELEK TELJES TERÜLETE
ÖSSZEVONASSAL: 2627 m²

BEÉPÍTÉS: 472,56 m² (17,9%)

ZÖLDFELÜLET: 1493,34 m² (56,8%)

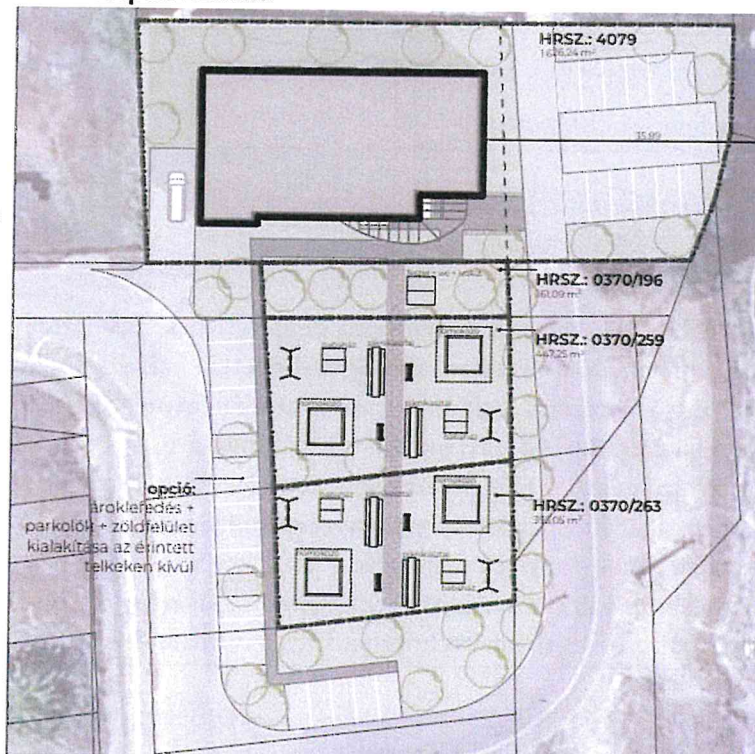
BURKOLT FELÜLET: 661,10 m²
PARKOLÓ: 12 db

ÉPÜLETMAGASSÁG: 7,55 m

TELKEN KÍVÜL

ZÖLDFELÜLET: 420,94 m²

BURKOLT FELÜLET: 336,98 m²
PARKOLÓ: 18 db



A koncepcióterv a "20/2012. (VIII. 31.) EMMI rendelet a nevelési-oktatási intézmények működéséről és a köznevelési intézmények névhasználatáról" alapján készült.

BIA egyenleg számítás:

hrszt	jelenlegi felület minőség	Terület (ha)	BIA mutató	BIA érték	tervezett felület minőség	Terület (ha)	BIA mutató	BIA érték
4079	épület	0,0472	0	0	épület	0	0	0
	kétszintű zöldfelület	0,1154	6	0,6924	burkolt felület	0,0661	0	0
				0	kétszintű zöldfelület	0,0493	6	0,2958
0370/196	kívett út	0,0161	0	0	kétszintű zöldfelület	0,0161	6	0,0966
0370/259	rét	0,0447	6	0,2682	kétszintű zöldfelület	0,0447	6	0,2682
0370/263	legelő	0,0393	6	0,2358	kétszintű zöldfelület	0,0393	6	0,2358
összesen:				1,1964				0,8964
különbözet:								0,3000

BIA pótlás:

0370/293	legelő	0,0601	6	0,3606	kétszintű zöldfelület	0,0601	6	0,3606
BIA egyenleg igazolás:								MEGFELEL: 0,3606 > 0,3000

Az új beépítésre szánt terület kijelölésével járó MATrT 12.§(1)-(3) és 38.§, 40.§(1) bekezdések teljesítése:

MATrT 8. Új beépítésre szánt terület kijelölése -az ország szerkezeti tervében

„12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,”

A beépítésre szánt terület kijelölésével érintett telkek közvetlenül csatlakoznak a meglévő belterülethez, így a változás iránya az előírásnak **MEGFELEL.**

„b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és”

A tervezett változtatás a település közigazgatási határától mért 200 méteren túl fekvő telkeket érint, így a változtatás az előírásnak **MEGFELEL.**

„c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület”

(2) bekezdés szerint **MEGFELEL**

„(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.”

A tervezési terület környezetében üres, beépítetlen Vi területfelhasználási kategóriába sorolt ingatlanok találhatóak, azonban azok igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt, mivel azok közművesítése nem megoldott. Ellenben az új beépítésre szánt területek kijelölésével érintett ingatlanok már meglévő, beépített és közművesített építési telek bővítésére szolgálnak a telekösszevonást követően tervezett építési övezetben jelölt zöldfelületi arány biztosíthatósága érdekében. Ennek értelmében az igénybe vett telkek közvetlen beépítése nem történik meg és lehetőség nyílik a csatlakozó telken álló, jelenleg hasznosítatlan épület rendeltetismód váltására. Átvitt értelemben az új beépítésre szánt terület kijelölés egyfajta barnamezős beruházásként értelmezhető, így a változtatás a jogszabályi előírásoknak **MEGFELEL.**

„(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”

A beépítésre szánt terület kijelölésével járó területnövekmény 5%-ának megfelelő kiterjedésű zöldfelület kijelölést a BIA egyenleg pótlás biztosítására (is) igénybe vett 0370/293 hrsz telken javasolt jelölni, tekintettel arra, hogy az közvetlenül kapcsolódik a jelenleg is Zkk területfelhasználási kategóriába jelölt, önkormányzati tulajdonban fekvő földrészletekhez, így az egy nagyobb, összefüggő zöldfelület részét képezheti majd a jövőben. A javaslat szerint a közpark kijelölés nem a beépítésre szánt kijelöléssel érintett telkekkel közvetlen kapcsolatban fekvő telken, hanem a település arra alkalmas, más területén kerül kijelölésre, így a javaslat az előírásnak **MEGFELEL.**

MATrT 38.§ a Új beépítésre szánt terület kijelölése -a Budapest Agglomeráció szerkezeti tervében

„37. §¹ A Budapesti Agglomeráció településeinek a településrendezési tervben új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozóan a 8. alcím szerinti előírások mellett a 38–40. §-ban foglalt rendelkezések alkalmazandók.

38. § (1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha

a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,”

A beépítésre szánt terület kijelölésével érintett telkek közvetlenül csatlakoznak a meglévő belterülethez és a kijelölés intézményi vegyes (Vi) területfelhasználási kategória szerinti használatra tervezett városrészhez kapcsolódik, így a változás iránya az előírásnak **MEGFELEL**.

„b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá”

A változással érintett terület táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási érdekeket nem sért, így a változás iránya az előírásnak **MEGFELEL**.

„c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételeivel párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.”

A tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás rendelkezésre áll, tekintettel arra, hogy meglévő, beépített, közművesített ingatlan területbővítését szolgálja a kijelölés, amely többlet infrastruktúra fejlesztést nem támaszt, ezért a változás iránya az előírásnak **MEGFELEL**.

„(2) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.”

A tervezett változtatás a település közigazgatási határától mért 200 méteren túl fekvő telkeket érint, ezért a kijelölés területrendezési hatósági eljárás során kiadott területfelhasználási engedélyhez nem kötött, így a változtatás az előírásnak **MEGFELEL**.

„(3) A (2) bekezdésben foglalt területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul.”

A tervezett kijelölés Vi jelű, intézményi vegyes területfelhasználási kategória kijelölésére irányul, így az előírásnak **MEGFELEL**.

„(4) Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki.”

A Vi jelű, új vegyes terület kijelölése települési térségben kerül kijelölésre, így a változtatás az előírásnak **MEGFELEL**.

„(6) 5 ha-t meghaladó kiterjedésű új lakóterület vagy vegyes terület ott jelölhető ki, ahol annak legtávolabbi pontjától a meglévő vagy kiépítendő közösségi közlekedés megállóhelyig a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolság nem haladja meg az 5 km-t.”

A kijelölés 500 méteres távolságán belül kötöttpályás vasúti-, és közúti közlekedés autóbuszviszonylatok is elérhetők, így a változtatás az előírásnak **MEGFELEL**.

MATrT40.§ - 24. A települési térség növekmény -a Budapest Agglomeráció szerkezeti tervében

„40. § (1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait.”

MATrT 8. melléklete szerint Pécel Város települési térségének területi mérlege:

8. melléklet a 2018. évi CXXXIX. törvényhez

Budapesti Agglomeráció településeinek területi mérlege

Sz.	A	B	C	D
	Település	Települési térség területe (ha)	Település közigazgatási területe (ha)	Települési térség területének aránya (%)
43.	Pécel	1016,15	4302,00	25,29

A táblázat értékei alapján Pécel Város új beépítésre szánt területeinek növekménye legfeljebb **20,32 ha**.

A Város településszerkezeti tervének 2022 évi módosításakor ezen területi kontingens igénybevétele részben megtörtént az alábbiak szerint:

kivonat Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének 192/2022.(VI.30) Kt határozatának Szerkezeti terv leírásáról szóló, 2. mellékletéből:

TERÜLETI TERVEZÉSI KONTINGENS FOLYABÉLT	
A TSZT- ben jelen 2019-2022 évi felülvizsgálatkor a települési térségen kívül kijelölt új beépítésre szánt területek a településszerkezeti tervben (23 sorszámú ter.:0,1683 ha.)	0,1683 ha
A TSZT- ben a jelen 2019-2022 évi felülvizsgálatkor a települési térségen belül kijelölt új beépítésre szánt területek a településszerkezeti tervben: 2/a, 5, 7/a, 13/cd, 13/cf, 43, 44 sorszámú módosítási területek összesen 1,2631 ha	1,2631 ha
2019 március 15 és 2022 február között külön „tárgyalásos” eljárásban kijelölt új beépítésre szánt területi növekményt jelentő módosítás a 324/2021.(XII.14.) Kt. határozat alapján 0,647 ha	0,647 ha
Továbbiakban igénybe vehető új beépítésre szánt terület nagysága (20,32-0,1683---1,2631-0,647=)	18,24
TSZT alapján a fenti szám adatok alapján Pécel 18,24 ha új beépítésre szánt területi tarralékkal rendelkezik. A (2019-március 15- és 2022 április között) új beépítésre szánt területi növekmény 2,078 ha, így a tervezett módosítás megfelel az előírásnak. A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel 2%-ot nem lépi túl az igénybe vett terület aránya!	

A Város településszerkezeti tervének módosítására a 2022. évi felülvizsgálatot követően egy alkalommal került sor, /350/2022.(XII.15.) Kt határozat/, melynek során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történt.

A jelen Tanulmányban javasolt új beépítésre szánt terület kijelöléssel a Város 2%-os területi kontingensének igénybevétele az alábbiak szerint változik:

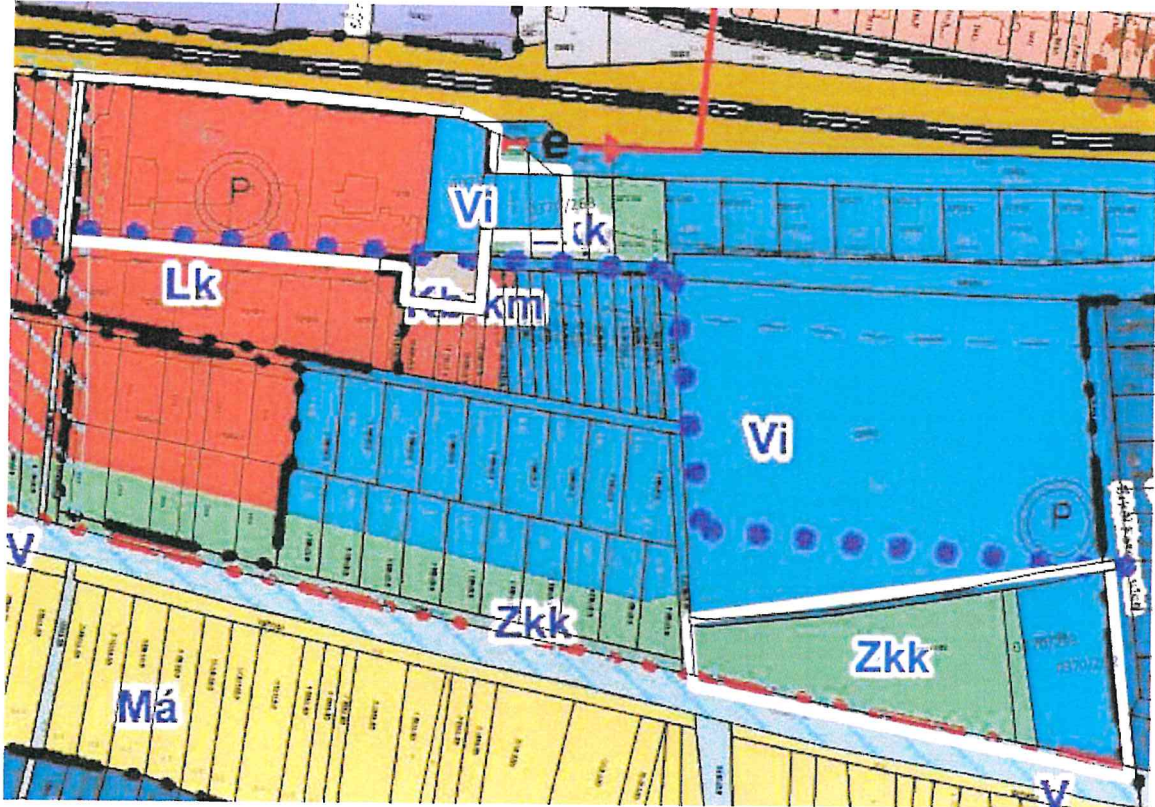
új beépítésre szánt terület kijelölés	
helye	mértéke (ha)
Pécel Város MATrT 40.§(1) bekezdés szerinti 2%-os kontingense	20,32
A TSZT 2022 évben történt felülvizsgálatokor települési térségen kívül jelölt (23. sorszámú) új beépítésre szánt terület	0,1683
A TSZT 2022 évben történt felülvizsgálatokor települési térségen belül jelölt (2/a, 5, 7/a, 13/cd, 13/cf, 43, 44. sorszámú) új beépítésre szánt terület	1,2631
2019. március 15 és 2022. február között külön "tárgyalásos" eljárásban kijelölt új beépítésre szánt területi növekményt jelentő módosítás a 324/2021.(XII.14.) Kt. határozat alapján	0,647
Jelen Tanulmányban települési térségen belül jelölt új beépítésre szánt terület:	0,084
felhasznált területi kontingens összesen:	2,1624
még felhasználható területi kontingens: 20,32-2,1624	18,1576
20,32 ha > 2,1624 ha, tehát a MATrT 40.§(1) bekezdésnek a javaslat MEGFELEL.	

TERVJAVASLAT

A javaslatban rögzítettekkel összhangban a Településszerkezeti terv és a Helyi Építési Szabályzat módosítása szükséges. A magasabb rendű jogszabályoknak való megfeleltetése érdekében a bevezetőben jelölt tervezési területet ki kell egészíteni a BIA egyenleget szinten tartása és az 5%-os szabály biztosíthatósága érdekében bevont 0370/293 hrsz-t érintő telektömb területével is.

192/2022.(VI.30) Kt határozat 1. mellékletének módosítási javaslata:

Településszerkezeti tervlap



192/2022.(VI.30) Kt határozat 2. mellékletének módosítási javaslata:

Településszerkezeti terv leírása

1. A Város településszerkezeti tervének leírásában új területfelhasználási kategória bevezetése nem szükséges. A településszerkezet területi mérlege az alábbiak szerint változik:

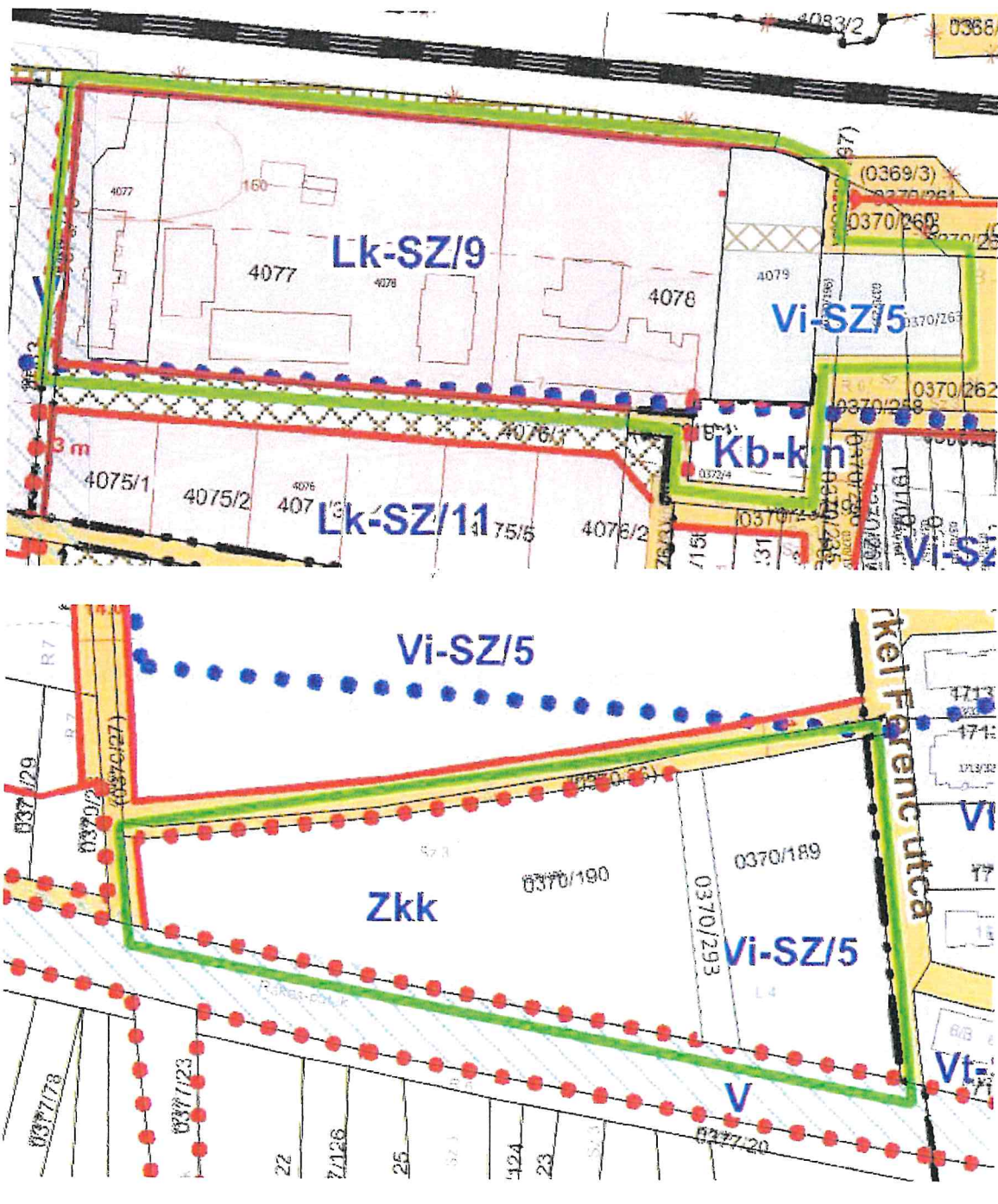
neve és (jele)	Területfelhasználás			hrsz	
	hatályos szerinti mértéke	változás iránya	javaslat szerinti mértéke		
	(ha)		(ha)		
Kisvárosias lakóterület (Lk)	35,94	-0,1787	Lk > Vi	35,7613	4079, 0370/196
Zöldterületek (közpark) (Zkp, Zkk)	16,71	-0,084 + 0,0601	Zkk > Vi Vi > Zkk	16,6861	0370/259 0370/263 0370/293
Intézményterület (Vi)	25,38	+0,1787 + 0,084	Lk > Vi Zkk > Vi	25,6427	4079, 0370/196 0370/259 0370/263

2. A város biológiai egyenértéke nem változik, azaz marad: 18952,66 BIÉ
3. Új beépítésre szánt területkijelölése történik 0,084 ha mértékben, így Pécelen az új beépítésre szánt terület kijelölhetőségének mértéke a települési térség 2%-os növekményének vonatkozásában 18,1576 ha-ra csökken.
4. A javaslat a területrendezési tervek előírásaival továbbra is összhangban marad.

12/2022.(VI.30.) sz. Kt. rendelet módosítási javaslata:

Szabályozási tervlap

A szabályozási tervlapon a településszerkezeti tervvel összhangban szükséges a javasolt építési övezetek és övezetek jelének és határának jelölése. Továbbá a 4079 hrsz-ú telket érintő szolgálat érvényre juttatása érdekében a „közforgalom elől el nem zárt terület” szabályozási elemének jelölése szükséges.



12/2022.(VI.30.) sz. Kt. rendelet módosítási javaslata:

Helyi Építési Szabályzat

A javaslat új építési övezet és szabályozási elem bevezetését nem teszi szükségessé, így a módosító rendeletnek kizárólag a HÉSZ 1. mellékletének, tervlapokra vonatkozó módosításairól kell rendelkeznie.



Sin Emília
vezető településrendező tervező
területrendező tervező
kamarai szám: TT/1 01-4657/11
TR 01-4657

Budapest, 2023. november 27.