

ELŐTERJESZTÉS

Nagyrecse Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. szeptember 24. napján tartandó
soron következő, nyilvános képviselő-testületi ülésére

7. napirendi pont

Az előterjesztés tárgya:

Nagyrecse község szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet módosítására irányuló kérelem elbírálása

A napirend előterjesztője:

Várfalvi Tibor polgármester

Az előterjesztést készítette:

Kovács Melinda térségi főépítész

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Faragó-Szabó Melitta jegyző

Döntéshozatal módja:

egyszerű többséggel, nyílt szavazással

Melléklet:

Tisztelt Képviselő-testület!

Neuhauser Botond kérelmet nyújtott be a Nagyrecse, 99/5 hrsz.-ú ingatlan helyi építési szabályzatban szereplő, az ingatlanra vonatkozó építési övezeti besorolás falusias lakóövezetről kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetre történő módosítása kapcsán. A kérelmező az ingatlanon egy autószerelő műhelyt szeretne építeni és üzemeltetni, mely épület a mai kor elvárásainak megfelelő építőanyagok felhasználásával, a környezeti határértékek tiszteletben tartásával létesülne.

A hatályos Nagyrecse község szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 3/2003.(IV.15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) alapján, az ingatlan az 5.6 Lf falusias lakóövezetbe tartozik. A jelenlegi szabályozás alapján is lehetséges az ingatlanon a kérelmező által létesíteni kívánt funkciójú épület elhelyezése, azonban az épület elhelyezése az egyéb beépítési paraméterek miatt is sokkal szerencsésebb lenne a kereskedelmi szolgáltató övezetben, ezért a jelenleg hatályos HÉSZ-t módosítani szükséges.

Az ingatlanról É-ra és NY-ra szintén kereskedelmi, szolgáltató övezetek helyezkednek el. K-ről és D-ről pedig lakóterület övezi. Az ingatlan megközelíthető a Zrínyi u., valamint a Tölgyes u. irányából is.



ELŐTERJESZTÉS

Nagyrecse Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. szeptember 24. napján tartandó
soron következő, nyilvános képviselő-testületi ülésére

7. napirendi pont



A jelenleg hatályos HÉSZ alapján az 5.6 Lf falusias lakóövezet az alábbi épületek helyezhetők el:

- a) lakóépület,
- b) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- d) szálláshely szolgáltató épület,
- e) kézműipari építmény,
- f) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- g) sportépítmény.”

A HÉSZ az alábbi előírást tartalmazza:

„A lakótelkeken elhelyezni kívánt kisipari, szolgáltató műhelyek esetében azok környezetkárosító hatásától függően védőtávolságot, vagy egyéb feltételeket szükséges betartani, melyeket az engedélyezésben közreműködő hatóságok határoznak meg esetenként.”

A fenti előírás alapján tehát a kereskedelmi, szolgáltató épület a HÉSZ módosítása nélkül is elhelyezhető amennyiben a hatóságok által előírt védőtávolságok és egyéb előírások betartásra kerülnek, azonban hasonló funkciójú, nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épületek elhelyezésére a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezete sokkal alkalmasabb.

ELŐTERJESZTÉS
Nagyrecse Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. szeptember 24. napján tartandó
szoron következő, nyilvános képviselő-testületi ülésére

7. napirendi pont

A kérelmező a HÉSZ módosítási kérelméhez csatolta a Deák-Varga Dénes által elkészített telepítési tanulmánytervet, melyben javaslatot tesznek a beépítésre, valamint bemutatják a beruházás várható környezeti hatásait és következményeit.

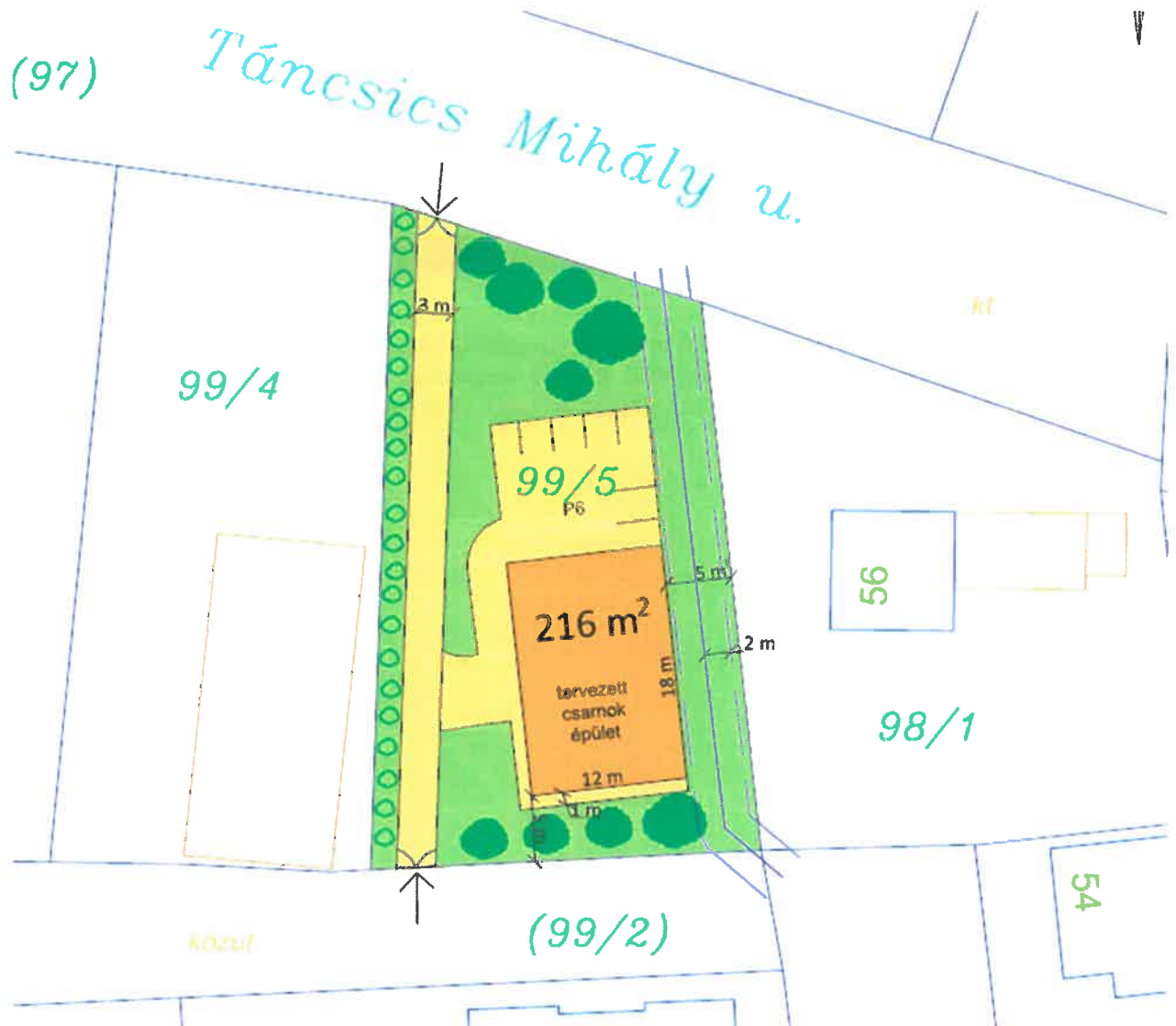
A telepítési tanulmányterv szerint a 99/2 hrsz.-ú Zrínyi utca helyett az ingatlan bejáratát a 97 hrsz.-ú Tölgyes utca irányából tervezik, így a megnövekedett forgalom nem a Zrínyi utcát terheli, valamint az épület parkolóit is a tervezett épület ÉNy-i oldalára tervezik a Tölgyes utca felé. Mivel az autóvillamossági műhely kizárólag személy- és kisteherautók javításával foglalkozna, ezért a 3,5 t-nál nagyobb súlyú gépjárművek csak a kivitelezés és az áruszállítás időszakában fordulnának elő.

A tanulmányterv szerint a tervezett területhasználat környezetvédelmi szempontból a környező területekre nézve nem jár káros hatással (úgy, mint légszennyezés, talaj-, felszíni és felszín alatti vízszennyezés, határérték feletti zajkibocsátás).

Az ingatlanon egy 12x18 m alapterületű 4,5 m párkánymagasságú csarnoképület építését tervezi a kérelmező, A parkolók kialakítását szintén a telken belül kívánja megoldani, mely elképzeléseknek megfelelően a tanulmányterv az alábbi övezeti előírásokat, valamint beépítési tervet javasolja:

ELŐTERJESZTÉS
Nagyrecse Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. szeptember 24. napján tartandó
soron következő, nyilvános képviselő-testületi ülésére

7. napirendi pont



ELŐTERJESZTÉS
Nagyrecse Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. szeptember 24. napján tartandó
szoron következő, nyilvános képviselő-testületi ülésére

7. napirendi pont

Beépítési paraméterek 99/5 hrsz:

	Hatályos HÉSZ	Javasolt szabályozás	Tervezett tényleges beépítés
építési övezet (övezeti jel)	falusias lakóterület 5.6 Lf (5.6 FL)	kereskedelmi- szolgáltató terület 5.2 Gksz (5.2 KG)	
beépítési mód	oldalhatáron álló	szabadon álló	szabadon álló
max. beépíthetőség	30 %	40 %	17,3 %
min. zöldfelület	nincs szabályozva	nincs szabályozva	javasolt 25 %
min. telekméret	800 m ²	900 m ²	1245,95 m ²
max. építménymagasság	7,5 m	5,0 m (K)	4,5 m
min. előkert mélység	5 m	5 m	

A fenti táblázatból látszik, hogy a beépítés feltételei csak kis mértékben változnak, csak a beépítési mód, a maximális beépíthetőség, a kialakítandó minimális teleknagyság, valamint az építménymagasság tekintetében.

A Zrínyi utcai lakók írásban tiltakozásukat fejezték ki az autószerelő műhely létesítése és a HÉSZ módosításával kapcsolatban. Az álláspontok tisztázása érdekében 2025. szeptember 11-én egy lakossági fórum került megtartásra, melynek keretében a beruházó bemutatta a terveit, hogy a műhelyt mily módon kívánja elhelyezni az ingatlanon, és miként kívánja a környezetvédelmi előírásokat betartani.

A lakosság részéről megfogalmazásra került néhány, a tanulmánytervben nem szereplő további korlátozás (pl.: csak a Tölgyes u. irányából lehessen megközelíteni az ingatlant, a Zrínyi u. és a szomszédos 98/1 hrsz.-ú ingatlan felőli védőfásítás....), melyek beépítését kérték a készülő HÉSZ módosításba.

A településképi eszközök módosításának eljárását és tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) határozza meg.

„59. § (2) A településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

- a) a készítés vagy módosítás tényét,*
 - b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,*
 - c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és*
 - d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását*
- együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.”*

A módosítás az R. 68. § (1) és (2) bek. bb) pontja szerint egyszerűsített eljárással történhet az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997 (XII. 20.) Korm. rendelet 2012. augusztus 6-án hatályos előírásai szerint a vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével.

„68. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv egyszerűsített eljárásban történő

b) módosítása esetén, ha

ba) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt,

bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontra, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

ELŐTERJESZTÉS
Nagyrecse Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. szeptember 24. napján tartandó
soron következő, nyilvános képviselő-testületi ülésére

7. napirendi pont

- 1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,*
 - 2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és*
 - 3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.*
- (2) Az egyszerűsített eljárásban a véleményezési és záró szakaszra a 62–67. §-ban foglaltak alkalmazandók azzal az eltéréssel, hogy*
- a) a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül,"*

Az R. 7. § (7) bekezdés szerint a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá a megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településtervezési módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát a település önkormányzati főépítésze, vagy az ő egyetértésével a tervező határozza meg (Határozat 1. melléklete). A képviselő-testületnek címzett feljegyzésben a 7. § (7) bekezdés b) pontja szerinti tartalmat a képviselő-testületnek határozattal kell elfogadnia.

A településrendezési eszköz módosításának egyeztetési eljárása az önkormányzat az R. szerint E-TÉR-en keresztül történik.

Kérem Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg döntsön a

Fentiek miatt szükséges a határozat meghozatala.

Nagyrecse, 2025. szeptember 19.



Várfalvi Tibor s.k.
polgármester

ELŐTERJESZTÉS
Nagyrecse Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. szeptember 24. napján tartandó
szoron következő, nyilvános képviselő-testületi ülésére

7. napirendi pont

Határozati javaslat:

**Nagyrecse Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025. (.....) Határozata**

Nagyrecse Község Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. §. (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1), (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva Nagyrecse, 99/5 hrsz.-ú ingatlan rendezése érdekében a következő határozatot hozza:

1. Nagyrecse Község Önkormányzata Képviselő-testülete elindítja és lefolytatja - írásos megkeresés alapján Nagyrecse község szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 3/2003.(IV.15.) önkormányzati rendelet (HÉSZ) rendezése érdekében - Nagyrecse község szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 3/2003.(IV.15.) önkormányzati rendelet (HÉSZ) rendelet módosítását.
2. Nagyrecse Község Önkormányzata Képviselő-testülete a környezeti vizsgálat szükségességére vonatkozó nyilatkozatokat a jogszabályok szerint megkéri.
3. A településrendezési eszközök módosításának véleményezése egyszerűsített eljárásban történik, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) és (2) bek. ba) pontja szerint.
4. A módosítás az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2012. augusztus 6-án hatályos előírásai szerint készül.
5. Nagyrecse Község Önkormányzata Képviselő-testülete elfogadja a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát e határozat 1. mellékletet képező feljegyzés szerint.
6. Nagyrecse Község Önkormányzata Képviselő-testülete elfogadja a telepítési tanulmánytervet e határozat 2. melléklete PDF szerint.
7. A módosítás költségeit teljes egészében a beruházónak kell viselnie. Nagyrecse Község Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy a beruházóval településrendezési szerződést kössön.
8. Nagyrecse Község Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy a településrendezési eszközök készítésére irányuló tervezési munkára vonatkozó intézkedéseket a vonatkozó jogszabályok szerint tegye meg.

ELŐTERJESZTÉS
Nagyrecse Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. szeptember 24. napján tartandó
szoron következő, nyilvános képviselő-testületi ülésére

7. napirendi pont

.../2025. (... ..) **határozat 1. melléklete**

Főépítési feljegyzés

A Nagyrécse, 99/5 hrsz.-ú telkek érdekében a településrendezési eszközök módosításának dokumentációját a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 06-án érvényes településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával kell készíteni.

A Nagyrécse, 99/5 hrsz.-ú ingatlan a hatályos Nagyrécse község szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 3/2003.(IV.15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) alapján az 5.6 Lf falusias lakóövezetbe tartozik.

A jelenlegi falusias lakóövezet övezeti besorolás alapján az övezetben az alábbi épületek helyezhetők el:

- „a) lakóépület,
- b) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület.
- d) szálláshely szolgáltató épület,
- e) kézműipari építmény,
- f) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- g) sportépítmény.”

A HÉSZ továbbá az alábbi előírást tartalmazza:

„A lakótelkeken elhelyezni kívánt kisipari, szolgáltató műhelyek esetében azok környezetkárosító hatásától függően védőtávolságot, vagy egyéb feltételeket szükséges betartani, melyeket az engedélyezésben közreműködő hatóságok határoznak meg esetenként.”

A fenti előírás alapján tehát a kereskedelmi, szolgáltató épület a HÉSZ módosítása nélkül is elhelyezhető amennyiben a hatóságok által előírt védőtávolságok és egyéb előírások betartásra kerülnek, azonban hasonló funkciójú, nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épületek elhelyezésére a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezete alkalmasabb.

A kérelmező a HÉSZ módosítási kérelméhez csatolta a Deák-Varga Dénes által elkészített telepítési tanulmánytervet, melyben javaslatot tesznek a beépítésre, valamint bemutatják a beruházás várható környezeti hatásait és következményeit.

A telepítési tanulmányterv szerint a 99/2 hrsz.-ú Zrínyi utca helyett az ingatlan bejáratát a 97 hrsz.-ú Tölgyes utca irányából tervezik, így a megnövekedett forgalom nem a Zrínyi utcát terheli, valamint az épület parkolót is a tervezett épület ÉNy-i oldalára tervezik a Tölgyes utca felé. Mivel az autóvillamossági műhely kizárólag személy- és kisteherautók javításával foglalkozna, ezért a 3,5 t-nál nagyobb súlyú gépjárművek csak a kivitelezés és az áruszállítás időszakában fordulnának elő.

A tanulmányterv szerint a tervezett területhasználat környezetvédelmi szempontból a környező területekre nézve nem jár káros hatással (úgy, mint légszennyezés, talaj-, felszíni és felszín alatti vízszennyezés, határérték feletti zajkibocsátás).

ELŐTERJESZTÉS
Nagyrecse Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. szeptember 24. napján tartandó
szoron következő, nyilvános képviselő-testületi ülésére

7. napirendi pont

Az ingatlanon a egy 12x18 m alapterületű 4,5 m párkánymagasságú csarnoképület építését tervezi a kérelmező, A parkolók kialakítását szintén a telken belül kívánja megoldani, mely elképzeléseknek megfelelően a tanulmányterv az alábbi övezeti előírásokat, valamint beépítési tervet javasolja:

A tervdokumentációhoz az R 7. § (7) a) alapján a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát az alábbiak szerint határozom meg:

A településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát az alábbiak szerint határozom meg:

A tervezési feladat a hatályos helyi építési szabályzat (HÉSZ) módosítása. A módosítás a településszerkezeti tervet érinti. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. Amennyiben új övezet kerül kijelölésre akkor a településszerkezeti tervet módosítani szükséges.

A módosítás célja, hogy a 99/5 hrsz.-ú telkek falusias lakóterület övezetből kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetbe kerüljön, melyen egy autószerelő műhely elhelyezhető.

A településrendezési eszközök módosításához telepítési tanulmányterv szükséges, melyet beruházónak kell elkészíttetnie.

A szabályozási terv módosítás vizsgálati és alátámasztó tartalmát az alábbiakban határozom meg:

OTÉK (2012. VIII. 6. hatályos) szerint:

4. § (5) b) 2. a településszerkezeti tervet követően készülők esetében a 3. § (3) bekezdése szerinti munkarészek közül csak az eltelt időszakra és a terv által megkövetelt részletezettségre figyelemmel szükséges alátámasztó munkarészek,

(6) A szabályozási terv egyéb alátámasztó szakági munkarészei a 3. § (4) bekezdése szerinti munkarészek.

OTÉK (2012. VIII. 6. hatályos) szerint:

4. § (3) A településszerkezeti terv kötelező alátámasztó szakági munkarésze:

1. tájrendezési, - nem szükséges, nem érint *tájképvédelmi terület*
2. környezetalakítási (a külön jogszabály szerinti környezeti értékelésnek is megfelelő tartalommal), - *Környezetiértékelés szükségességéről az Önkormányzat kikéri a környezetvédelemért felelős szervek nyilatkozatát. Ezek beérkezte után a Képviselő-testület dönt.*
3. közlekedési (az országos közutak és a helyi fő- és gyűjtőutak hálózata, csomópontjai és keresztmetszetei), - *Nem szükséges, mivel a módosítás közterületet nem érint, továbbá tervezési terület feltárása megfelelő.*
4. közművesítési (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia) - *Nem szükséges, a módosítással érintett terület közművesítettsége megfelelő, tervezési területre vonatkozó módosítás nem jelent kapacitásnövekedést.*
5. hírközlési (távközlés, műsorszórás) - *Nem szükséges.*
6. területrendezési terv(ek) és a településszerkezeti terv összhangját igazoló térkép és leírás (számítás) javaslat. – *szükséges*

(4) A településszerkezeti terv egyéb alátámasztó szakági munkarészeit a település sajátos helyi adottságai határozzák meg. –*nem szükséges.*

A dokumentációnak tartalmaznia kell:

- a) Tervi előzmények áttekintése, érvényes településszerkezeti terv és a tervezési területre vonatkozó hatályos helyi építési szabályzat bemutatása,
- b) A tervezési terület bemutatása,

ELŐTERJESZTÉS
Nagyrecse Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. szeptember 24. napján tartandó
szoron következő, nyilvános képviselő-testületi ülésére

7. napirendi pont

- c) A tervezett módosítás ismertetése,
- d) Helyi építési szabályzatot módosító rendelet-tervezet és szabályozási terv elkészítése.

Nagyrecse, 2025. szeptember 24.

Kovács Melinda
főépítész