P é c s e l y K ö z s é g P o l g á r m e s t e r e

8245 Pécsely, Vásártér u. 148/a.
Tel/fax: 87/445-017

Szám: 201/ 329 – 2 /2025.

Előterjesztő: Burgyánné Czibik Éva polgármester
Előkészítő: Madarasi-Papp Rita települési főépítész

ELŐTERJESZTÉS 1. NAPIRENDI PONT

A Képviselő-testület 2025. augusztus 18-i ülésére

Tárgy: Döntés a helyi építési szabályzat által előírt beépítési magasságtól való egyedi eltérésről a Pécsely 0161/5 helyrajzi számú földrészletet érintően

Mellékletek:
1. Kérelem
2. Telepítési tanulmányterv
3. Települési főépítész véleménye

Tisztelt Képviselő-testület!

Molnár Ferenc 1052 Budapest, Városház u. 3-5. szám alatti lakos kérelmet nyújtott be Pécsely Község Képviselő-testületéhez Pécsely Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 17/2022. (XII. 21.) önkormányzati rendelete 67. § (4) bekezdés g) pontjától való eltérés tárgyában, a Pécsely 0161/5 helyrajzi számú földrészlet vonatkozásában. Az egyedi eltérés lehetőségét a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet alábbi bekezdései alapozzák meg:

4. §** (1) **Építési engedélyhez**, egyszerű bejelentéshez vagy örökségvédelmi engedélyhez **kötött építési tevékenység esetén, az e rendeletben és a településrendezési tervben megállapított beépítési határértékektől**, valamint a gépjármű és kerékpár várakozóhelyek számától **a (2) bekezdés szerinti feltételek fennállása esetén, a (3)–(8) bekezdés szerinti szabályok betartása mellett, településrendezési munkarésszel vagy településrendezési szakági munkarésszel alátámasztott, indokolással ellátott kérelemre egyedi eltérést kell adni.

(2) Az egyedi eltérést akkor kell megadni, ha azt
a) az építési telekre és a telekre jellemző domborzati adottság,
b) az építési teleknek és a teleknek a közterülettel való kapcsolata,
c) az építési telken található, meglévő fás szárú növények védelme,
d) az épület kedvezőbb településképi illeszkedése,
***e) az épület energiahatékonyságának növelése,** vagy*
f) a gépjármű és kerékpár várakozóhely tekintetében az 59. § (6) bekezdése szerinti feltétel indokolja.

(3) Az (1) bekezdés szerinti ***egyedi eltérés indokoltságáról***

a) az Országos Építészeti Tervtanács véleményezési feladatkörébe tartozó építési beruházás esetén az Országos Építészeti Tervtanács,

b) a területi építészeti tervtanács véleményezési feladatkörébe tartozó építési beruházás esetén az építési beruházás fekvése szerinti területi építészeti tervtanács, és

c) az a) és b) pont hatálya alá nem tartozó építési beruházás esetén ***az építési beruházás fekvése szerinti állami főépítész***

dönt.

(4) Az egyedi eltérés iránti kérelem nem hagyható jóvá, ha

a) az eltéréssel az építési beruházás fekvése szerinti önkormányzati főépítész – fővárosban a fővárosi kerületi főépítész – írásban adott véleményében nem ért egyet, és

b) a (3) bekezdés b) és c) pontjában foglalt esetben az országos főépítész országos főépítészi véleményében nem támogatja az eltérést, azzal, hogy az országos főépítész, véleményét a területi építészeti tervtanács, illetve az állami főépítész megkeresése alapján adja meg.

(5) ***Az egyedi eltérés mértéke az építési telekre és telekre a helyi építési szabályzat alapján irányadó***

a) terepszint feletti és terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértékénél legfeljebb 5 százalékponttal lehet nagyobb,

b) beépítési magasság legnagyobb mértékénél legfeljebb 1,00 méterrel lehet nagyobb,

c) szintterületi mutató megengedett legnagyobb értékénél legfeljebb 0,2 m^2/m^2 értékkel lehet nagyobb,

d) zöldfelület megengedett legkisebb mértékénél legfeljebb 5 százalékponttal lehet kisebb.

A kérelmező a településrendezési szakági munkarészt a kérelméhez mellékelte.

A települési főépítész mellékelt véleményében a telekre jellemző domborzati adottságokra, a kedvezőbb településképi illeszkedésre és az energiahatékonyság növelésére való hivatkozással a kérelmet támogatta.

Az eltérés engedélyezésének jogszabályi feltételei fennállnak.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltak alapján a határozati javaslatot vitassa meg.

Pécsely, 2025. augusztus 8.

Önkormányzati Testület Pécsely

Burgyánné Czibik Éva
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

.../2025. (VIII. 18.) számú képviselő-testületi határozat

Pécsely Község Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a „**Döntés a helyi építési szabályzat által előírt beépítési magasságtól való egyedi eltérésről a Pécsely 0161/5 helyrajzi számú földrészletet érintően**” tárgyú napirendet és a következő döntést hozta:

Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Molnár Ferenc 1052 Budapest, Városház u. 3-5. szám alatti lakos kérelmét és a benyújtott dokumentumokat megismerve, figyelemmel a települési főépítész feljegyzésében a főépítész támogató véleményére - a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdésében és (5) bekezdés b) pontjában biztosított jogkörében eljárva – a Pécsely 0161/5 helyrajzi számú Kb-Rek/2 övezeti besorolású telek vonatkozásában az előírt 4,0 méteres épületmagasságtól 1 méter eltérést engedélyez, és felkéri a települési főépítészt, hogy a kérelmet és mellékleteit az állami főépítésznek jóváhagyásra továbbítsa.

Felelős: Burgyánné Czibik Éva polgármester
Madarasi-Papp Rita települési főépítész
Határidő: azonnal