

Aszód Város Önkormányzata

FŐÉPÍTÉSZÉTŐL



2170 Aszód, Szabadság tér 9. • +36-28/500-550 • foepitesz@aszod.hu

Főépítési tájékoztató az Aszód Kossuth Lajos utca 77. szám alatti ingatlan helyzetéről

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Aszód, Kossuth Lajos utca 77. cím alatti, 823 helyrajzi számú ingatlanra tervezett 12 lakásos társasházzal kapcsolatban Képviselő-testület tagjaihoz a szomszédos ingatlanok tulajdonosai beadványt küldtek, melyet tájékoztatómhoz csatolok. A beadványban foglaltakkal kapcsolatban tisztelt Képviselő-testületet az alábbiakról tájékoztatom.

1. Az Aszód, Kossuth Lajos utca 77. cím alatti, 823 helyrajzi számú ingatlan helyi védettsége

Az ingatlanon álló parasztházat a 2017 nyarán készült, 2017.12.14-én elfogadott *Településképi arculati kézikönyv* (továbbiakban: *TAK*) helyi egyedi védelemre javasolta. Épületek helyi védettségét a *TAK* ajánlását figyelembe véve a helyi településképi rendelet állapítja meg, a 2018 februárjában elfogadott, *Aszód Város Képviselő-testületének a településképi védelméről* szóló 3/2018 (II.23.) *Önkormányzati rendeletében* a (továbbiakban: *Tkr.*) nem került megnevezésre, mivel bontása már megkezdődött.

A hatályos *TAK* és *Tkr.* sajnos a helyi védettséggel rendelkező épületek helyrajzi számát sajnos több helyen hibásan jelöli, a *TAK*-ban a 823 helyrajzi szám mind a Csengey utca 21. mind a Kossuth Lajos utca 77. alatti épületeknél szerepel, ez a hiba a *Tkr.*-ben Csengey utca 21. megnevezésében is jelentkezik.

A bontás engedély nélkül elvégezhető volt az *építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról* szóló 312/2012. (XI. 8.) *Korm. rendelet* hatályos rendelkezéseinek megfelelően.

„45. § (1) Bontási engedély alapján végezhető

a) a műemléket érintő,

b) a helyi építészeti örökségvédelemmel érintett építményt, építményrészt érintő,

c) a zártsorú vagy ikres beépítésű építmény esetén az építmény alapozását, vagy csatlakozó tartószerkezetét is érintő

bontási tevékenység.”

2. A bontási hulladékok elhelyezéséről

Az *építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól* szóló 45/2004. (VII. 26.) *BM-KvVM együttes rendelet* szabályozza az építmények építőipari kivitelezése során keletkező hulladék kezelésének rendjét. Az építési, illetve bontási tevékenység befejezését követően az építető köteles elkészíteni az építési tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az *építőipari kivitelezési tevékenységről* szóló 191/2009. (IX.15.) *Kormányrendelet* szerinti építési hulladék nyilvántartó lapot, illetve a bontási tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról *Kormányrendelet* szerinti bontási hulladék nyilvántartó lapot. A bontási hulladék nyilvántartó lapot, valamint a hulladékot kezelő átvételi igazolását az építető köteles a területileg illetékes

környezetvédelmi hatóságnak benyújtani. Ennek hiányában a környezetvédelmi hatóság szabálysértési eljárást kezdeményezhet, valamint az adott területre új építési engedélyhez a külön jogszabályban meghatározott szakhatósági hozzájárulást nem adhat. A környezetvédelmi hatóság a Pest Vármegyei Kormányhivatal illetékes főosztálya.

3. A társasház településképi véleményéről és Aszód Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi építési szabályzatról szóló 10/2019 (V.7.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: HÉSZ) való megfeleléséről

Az épület a HÉSZ szabályozási tervlapja szerint Vt-6 jelű, beépítésre szánt Településközpont építési övezetben fekszik. Az övezetre a HÉSZ nem írja elő a maximális elhelyezhető lakások számát, az indirekt módos szabályozza. Ilyen szabályozási elemek

- Beépítettség legnagyobb mértéke –jelen esetben 50 %
- Épületmagasság legnagyobb mértéke (az épület valamennyi, külső és belső, sík vagy kiterített íves homlokzati felülete összegének (F) valamennyi, e felületek vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték)– jelen esetben 6,0 m
- Zöldterület legkisebb mértéke – jelen esetben 30 %
- Legnagyobb szintterületi mutató (az összes építményszint bruttó alapterülete. és a telekterület hányadosa) - jelen esetben 1,0
- Maximális utcai párkánymagasság – jelen esetben 6,5 m
- Telken belül elhelyezendő személygépkocsik száma – jelen esetben 15 db

Fenti feltételek, valamint további törvényben, kormányrendeletben, és helyi rendeletekben előírt feltételek teljesülését (pl. parkolók lakóépülettől való távolsága, terep szintjének kialakítása, az építmény környezeti zajterhelése, stb.) építésügyi hatóság építési engedélyezési eljárásban vizsgálja. Jelen társasház engedélyezési eljárása még folyamatban van, az építési engedéllyel még nem rendelkezik. Az építési engedély elleni jogorvoslat lehetőségét, feltételeit az engedély tartalmazni fogja.

Az engedélyezés feltétele a polgármester településképi véleményének csatolása. A településképi vélemény tartalmát a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Tr.) szabályozza a következő módon

„44. § (3) A véleményezési eljárás során vizsgálni kell

- a) a településképi követelményeknek való megfelelést,
- b) településkép-védelmi szempontból a közterületről látható épület, épületrész kialakításának módját,
- c) közterületen folytatott építési tevékenység végzése esetén a közterület burkolatának, műtárgyainak, köztárgyainak, növényzetének, továbbá a díszvilágító berendezések és reklámhordozók kialakítását.”

Mivel jelen társasház tervdokumentációja – többszöri egyeztetés és tervjavítás után – fenti feltételeknek, a Trk-ben foglalt követelményeknek megfelelt, ezért 2023.03.10-én kiadott véleményünkben az épületet településképi szempontból engedélyezésre javasoltuk. A településképi vélemény ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az csak az építésügyi hatósági ügyben hozott döntés keretében vitatható.

Aszód, 2023. május 22.

Csáky Júlia
főépítész