

Medgyesbodzás Község Önkormányzata

5663. Medgyesbodzás, Széchenyi u.38.

1. számú előterjesztés

Medgyesbodzás Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2024. január 25.-én tartandó ülésére

Tárgy: Településképi bejelentési eljárás

Tisztelt Képviselő-testület!

Varga Gábor 5663. Medgyesbodzás, Hunyadi u. 48. szám alatti lakos részéről településképi bejelentési eljárás iránti kérelem érkezett, mely szerint a Medgyesbodzás, Hunyadi u. 48. szám alatti tulajdonában lévő ingatlanon rendeltetés módosítást kíván kezdeményezni az eljáró hatóságnál. **Kéri a kivett vendégház lakóingatlanná nyilvánítást.**

Az ingatlan nyilvántartás szerint az ingatlan *kivett vendégház* 9945 m². A Medgyesbodzás Község Önkormányzatának a **Helyi építési szabályozásáról szóló 9/2009. (VII.31.) számú önkormányzati rendeletében** foglaltaknak megfelel.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 46. § (1)bekezdés a.) pontja szerint az **önkormányzat településképi bejelentési eljárást folytat le az építmények rendeltetésének megváltoztatása - így az önálló rendeltetési egység rendeltetésének módosítása vagy az építmény rendeltetési egységei számának megváltozása - esetén, az országos és a helyi építési követelmények tekintetében .**

Az 46.§ (4) bekezdése szerint a bejelentési eljárás során

- a) a kérelem és annak melléklete,
- b) a hiánypótlás és
- c) az ügyfél által tett nyilatkozat

elektronikus úton vagy - természetes személy esetén - papír alapon, írásban terjeszthető elő.

Az (5) bekezdés szerint a bejelentés tartalmazza:

- a) a bejelentő nevét,
- b) a bejelentő lakcímét, szervezet esetén székhelyét,
- c) a folytatni kívánt építési tevékenység, reklám, illetve reklámhordozó elhelyezése vagy rendeltetésváltoztatás megjelölését,
- d) a tervezett építési tevékenység, reklám, reklámhordozó vagy rendeltetésváltoztatás helyét, a telek helyrajzi számát és
- e) az építési tevékenység elvégzése, a rendeltetésváltozás megvalósítása vagy a reklámok, reklámhordozók elhelyezésének tervezett időtartamát.

A 47.§. (1) bekezdés szerint az önkormányzat a Tvtv.-ben meghatározott határidőn belül

- a) a tervezett építési tevékenységet, reklám és reklámhordozó elhelyezését vagy rendeltetésváltoztatást - feltétel meghatározásával vagy anélkül - tudomásul veszi, ha

- aa)* a bejelentés megfelel a 46. § (5) és (6) bekezdésében meghatározott követelményeknek,
- ab)* a tervezett építési tevékenység illeszkedik a településképhez, és megfelel a településképi követelményeknek, a tervezett reklám, reklámhordozó elhelyezése illeszkedik a településképhez, megfelel a településképi követelményeknek, valamint a reklám-elhelyezési rendeletben foglalt elhelyezési követelményeknek, és
- ac)* a tervezett rendeltetésváltozás megfelel az OTÉK-ban és a rendezési tervben foglalt követelményeknek;

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 19.§ (1) bekezdés szerint a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató célú és raktárépületek elhelyezésére szolgál.

A (2) bekezdés szerint a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon kívül

- a)* iroda,
- b)* a gazdasági területhez kapcsolódó diák- vagy munkásszállás,
- c)* a gazdasági területhez kapcsolódó, közép- vagy felsőfokú szakmai képzést biztosító oktatási,
- d)* a területen dolgozók ellátását szolgáló óvoda, bölcsőde, egészségügyi rendeltetést is tartalmazhat.

A (3) bekezdés szerint egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és **kizárólag egy szolgálati és egy tulajdonosi lakás alakítható ki, a helyi építési szabályzatban meghatározott módon.**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 19. § (2) bekezdés szerint beépítésre nem szánt területen új építményt építeni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, rendeltetését vagy használati módját megváltoztatni csak akkor szabad, ha az

- a)* a terület rendeltetészerű használatát szolgálja,
- b)* közérdeket nem sért, különösen
 - ba)* nem érinti károsan a környezet természeti, táji és építészeti értékei védelmének érdekeit,
 - bb)* nem veszélyezteti a talaj- és a vízgazdálkodást,
 - bc)* nem befolyásolja hátrányosan a terület rendeltetészerű felhasználását,
 - bd)* a megfelelő megközelítés biztosított, illetőleg biztosítható, továbbá
- c)* építmények csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszik igénybe, és biztosított, hogy az építmények a telek területe nélkül nem idegeníthetők el, illetve
- d)* a korábbi gazdálkodó otthagyását biztosító második lakóépület céljára szolgál, és amennyiben biztosított a gazdálkodás folytatása, valamint azt a gazdaság meglévő építményeinek közvetlen közelében építik fel,
- e)* helyhez kötött, továbbá a környezetével szemben támasztott különleges védelmi igény miatt, illetőleg a környezetre kifejtett hatása miatt beépítésre szánt területen nem helyezhető el,
- f)* közösségi építmény vagy köztárgy,
- g)* összehangolt védelmi tevékenység, illetve tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén nemzetbiztonsági célt szolgál.

Az 1997. évi LXXVIII. törvény 105. § (1) bekezdés szerint lakás olyan huzamos tartózkodás céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, melynek lakóhelyiségeit (lakószoba, étkező stb.), főzőhelyiségeit (konyha, főzőfülke), egészségügyi helyiségeit (fürdőszoba, mosdó, zuhanyozó, WC), közlekedő helyiségeit (előszoba, előtér, belépő, szélfogó, közlekedő, folyosó) és tároló helyiségeit (kamra, gardrób, lomkamra, háztartási helyiség stb.) úgy kell kialakítani, hogy azok együttesen tegyék lehetővé

- a) a pihenést (az alvást) és az otthoni tevékenységek folytatását,
- b) a főzést, mosogatást és az étkezést,
- c) a tisztálkodást, a mosást, az illemhely-használatot,
- d) az életvitelhez szükséges anyagok és tárgyak tárolását tervezési program szerint (pl. élelmiszer-tárolás, hűtőszekrény elhelyezési lehetősége, mosás céljára szolgáló berendezés, ruhanemű, lakáskarbantartás eszközeinek, egyéb szerszámoknak és sporteszközöknek az elhelyezése).

A (2) bekezdés szerint a lakószoba a lakás minden olyan közvetlen természetes megvilágítású és szellőzésű, fűthető, huzamos tartózkodás céljára szolgáló, legalább 8 m^2 hasznos alapterületű helyisége, amely lehetővé teszi az (1) bekezdés a) pontja szerinti tevékenységek folytatását - kivéve a jövedelemszerzést szolgáló munkavégzést - és az azokhoz kapcsolódó berendezések elhelyezését.

A (3) bekezdés szerint a 30 m^2 -t meghaladó hasznos alapterületű lakás legalább egy lakószobája hasznos alapterületének legalább 16 m^2 -nek kell lennie. Ebbe és a lakószoba (2) bekezdés szerinti alapterületébe nem számítható be a főző és az étkező funkció céljára is szolgáló helyiség, helyiségrész hasznos alapterülete, amennyiben az a lakószoba légtérével közös.

A (4) bekezdés szerint a lakásnak fűthetőnek kell lennie, lehetőleg minden helyiségben a rendeltetésének megfelelő szellőzést, természetes megvilágítást biztosítani kell.

A Medgyesbodzás Község településkép védelméről szóló 7/2018. (XII.28.) önkormányzati rendelet tartalmazza a településképi szempontból meghatározó területek lehatárolását.

A kérelem, a becsatolt helyszínrajz és a helyszíni szemle alapján megállapítható hogy a **településképi bejelentés és az épület rendeltetismódjának megváltozása megfelel**

- a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 46.§ (5) és (6) bekezdésében meghatározott követelményeknek,
- illeszkedik a településképbe, és megfelel Medgyesbodzás község Önkormányzat Képviselő-testületének „Medgyesbodzás Község településkép védelméről” szóló 7/2018.(XII.28.) önkormányzati rendeletében meghatározott településképi követelményeknek,
- valamint a tervezett rendeltetésváltozás megfelel az OTÉK-ban és Medgyesbodzás Község Önkormányzat Képviselő-testületének „a helyi építési szabályozásáról” szóló 9/2009.(VII.31.) önkormányzati rendeletében (HÉSZ) foglalt követelményeknek.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek

Határozati javaslat:

Medgyesbodzás Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Varga Gábor 5663. Medgyesbodzás, Hunyadi u. 48. szám alatti lakos településképi bejelentését, mely az 5663. Medgyesbodzás, Hunyadi u. 48. szám alatti 249 hrsz-ú 9945 m² területű „kivett

vendégház” megjelölésű ingatlan rendeltetés módról lakóházzá történő rendeltetismód változására irányul tudomásul veszi.

Felhatalmazza Restály László alpolgármester Urat, hogy a rendeltetismód változtatásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéshez szükséges mellékelt hatósági bizonyítványt aláírja.

Felelős: Restály László alpolgármester

Dr. Olasz Imréné dr. jegyző

Határidő: Értelem szerint

Medgyesbodzás, 2024. január 25.

