

Bula Beáta

Feladó: Szada Nagyközség Főépítésze <szada@legatio.sendboard.com>
Küldve: csütörtök 2025. július 17 16:55
Címzett: Bula Beáta
Másolatot kap: Pintér Lajos; Lőrincz-Tóth Kornélia; Várkonyi Zsolt; Dely Attila
Tárgy: Re: főépítési állásfoglalás kérése

Polgármesteri Hivatal Szada	
ÉRKEZETT	
2025 JÚL 17.	
IKTATÓSZÁM:	
14/1050-5/2025	
ELŐSZÁM:	
LAP:	MELLÉKLET:
ELŐADÓ:	
Bula B.	

Kedves Bea!

Megvizsgálva az ingatlan adottságait pillanatnyilag, a jelenleg érvényben lévő HÉSZ előírásai mellett az alábbi megállapításokra jutottam:

A konténer tantermek elhelyezésével érintett 919/1 hrsz. ingatlan egy hosszanti, keskeny téglalap alakú telek. Az ingatlan jelenleg két építési övezetbe tartozik, a közterület felőli "fele" Vt-3 építési övezetben, míg a hátsó "fele" Vt-8 építési övezeti területen fekszik. Az egyes eltérő övezetben fekvő területekre vonatkozóan az adott övezet építési paraméterei a betartandóak (a beépítettség, zöldfelület számításakor úgy kell tekinteni, mintha önálló telek lenne).

A Vt-8 övezetre vonatkozó alap előírások:

Beépítési mód: szabadon álló
Kialakítható telek legkisebb területe: 5000 m²
Kialakítható telek legkisebb szélessége: 50 m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke terepszint felett: 50 %
A zöldfelület legkisebb mértéke: 30 %
A megengedett legnagyobb épületmagasság: 15 m²/m

A telek szélessége az általam elérhető adatok alapján ~13,9 m.

A HÉSZ-nek "Az épített környezet alakítására vonatkozó általános előírásai", a 4-§-a szerint "(6) Szabadon álló beépítési mód esetén az oldalkert az építési övezetre megállapított épületmagasság fele, de legalább 3 m."

Vagyis a telekrész beépítésekor mindkét hosszanti oldalon 7,5 m-es oldalkert megtartása szükséges. A telek szélessége 13,9 m. Ez álláspontom szerint a telekrész beépítését ellehetetleníti.

Véleményem szerint épület elhelyezése a 919/1 hrsz. számú telek övezeti határ menti megosztásával és a szomszédos telkekkel való összevonásával biztosítható. A Vt-8-as övezetben legalább 500 m²-es telek alakítható ki. Épület kizárólag közterületi kapcsolattal rendelkező ingatlanon helyezhető el. Ezek alapján 918/2, 918/1 és 919/2 hrsz. ingatlanokkal való összevonás tűnik a legkedvezőbb megoldásnak.

A elhelyezni kívánt épület valós elhelyezési lehetőségéről további adatok alapján (mint a meglévő épület épületmagassága is) építész tervező tud vizsgálati anyagot készíteni.

A 919/1-es hrsz. ingatlan megosztásakor a 917/1-es hrsz. ingatlan, a műemlék telke is érintetté válhat, mivel a 919/1-es ingatlanon álló épület az elérhető térképi adatok alapján úgy tűnik, hogy a két ingatlan közötti telekhatáron átnyúlik.

Üdvözlettel,
Károlyfi Levente főépítész nevében és megbízásából
Hathy Zsuzsanna főépítési referens