

.....

aláírás

Kiskunmajsa Polgármesteri Hivatal

6120 Kiskunmajsa Fő utca 82.

Ábrahám-Fűrűs András polgármester úr részére

Tárgy: Kérelem

Tisztelt Polgármester Úr!

Nemrég vásároltunk egy ingatlant, amely a vásárlás előtt területileg két helyrajzi számra megosztva került bejegyzésre (2643/1; 2643/2 hrsz.). Az eredeti ingatlant (ingatlanokat) három utca határolja: Árpádtelep utca ("Halasi úti szakasz"), Árpádtelep utca, Veres Péter utca. A megosztott ingatlanból az egyik (jelenleg is lakóházzal beépített) ingatlan bejárata az Árpádtelep utca "Halasi úti" szakaszán van, az eredeti utca/házzám kiosztásból adódóan a címe Árpádtelep utca 3. maradt. A másik ingatlan bejárata a Veres Péter utcáról van, Veres Péter utca 2/A házzámot kapja (Jelenleg még nincs bejegyzés, mivel a népszavazásig a hivatalos bejegyzést nem lehet megtenni. Vázrajz: 1. számú melléklet).

A megvásárolt Veres Péter utcai területen (2643/2 hrsz.) olyan melléképületet szeretnénk építeni, mely a későbbiekben járműjavító épületként is engedélyeztethető lenne. A későbbiekben a melléképület mellé lakóépület is kialakításra kerülne. A porta mérete 34,8 x 32,9 méter, amelyre a HÉSZ 44. paragrafusa alapján maximum 7 méter széles épület építhető. A terület 1063 m², a maximális beépítettség 30% lehet.

Az épület tervezett méretei: 8 méter x 9 méter, magasság az ereszcsonnáig 4 méter (autóemelő szerkezet előírásai miatt). A melléképületet szeretnénk könnyűszerkezetes falazattal (ez lehet esetlegesen vakolt könnyűszerkezetes fal is), cserepes lemez fedéssel, a helyi rendelet Árpádtelep utcára vonatkozó előírásánál kisebb hajlású tetővel építeni.

Az Árpádtelep utca a "28/2004. (X. 15.) számú Kiskunmajsa Építési Szabályzatáról (HÉSZ) és szabályozási tervének jóváhagyásáról" szóló rendelet alapján falusias lakóövezet (Lf) besorolású. A rendeletben az Árpádtelep utcai házak zöme (2-32.számok), mint helyi értékvédelmi terület (ht), külön szabályozás alá esik (44. paragrafus 2. sz. melléklet). A szabályozással érintett terület a régi ONCSA (Az Országos Nép-, és Családvédelmi Alap, valamint a Belügyminisztérium által koordinált program neve, amelynek során 1941-1944 között mintegy 12 000 családi ház épült országsszerte títustervek alapján. Kiskunmajsán 2200 m²-es porták kerültek kiosztásra) telepnek megfelelően került kijelölésre, függetlenül attól, hogy az adott területnek milyen utca neve van, melyik utcáról van a bejárata, hogyan alakultak az évek folyamán a portamegosztások. Így négy, részben a Árpádtelep utca "Halasi úti" részéről bejárattal rendelkező telek, melyek a Veres Péter utcáról is járhatók, illetve a telekmeosztás révén a Veres Péter utcáról bejárattal rendelkeznek is a fenti övezetbe tartoznak. A Veres Péter utca helyi értékvédelmi területbe tartozó részén épült házak nincsenek szinkronba a jelenleg érvényben lévő előírásokkal (nyeregtetős, palatetős, nem utcára néző oromfalas házak állnak itt). Az eredeti ONCSA épületek Árpádtelep utca "Halasi útra" néző házai alig láthatók, illetve az Árpádtelep

POLGÁRMESTER HIVATAL	
KISKUNMAJSA	
ALÍRÁS	5098/2016
ÉV-HÓ-NAP	2016 -08- 24
MELLÉKLET:	
ELŐADÓ:	Ábrahám-Fűrűs András

utca "Halasi úti" ezen szakaszának vegyes képe (benzinkút, fóliasátrak, MOL terület, új lakóházak) miatt az ONCSA telepi rész jellege nem felismerhető (3. sz. melléklet).

A fentiek miatt kérelmezzük, hogy Kiskunmajsa Településrendezési Tervében a jelenleg az Árpádtelep utca "Halasi útig" kijelölt helyi értékvédelmi terület határát a Veres Péter utcáig szóló kijelöléssel, vagy a kialakult új terület (2643/2 hrsz.) kiemelésével (övezetből történő kivonásával) módosítani szíveskedjenek.

Mivel a HÉSZ egyedi kérelem alapján történő módosítására csak 2016. december 31-ig van lehetőség (az időpont a Településrendezési Terv módosításának végső időpontja), kérjük kérelmünk sürgős elbírálását.


Abban az esetben, ha a fentiek nem engedélyezhetők, kérjük, hogy a Kiskunmajsa Építési Szabályzatáról (HÉSZ) szóló rendelet 44. paragrafusának Árpádtelep utcai épületekre vonatkozó előírásait a "helyi védettségű" városközpontokra vonatkozó 43. paragrafussal egyezően lakóépületekre vonatkozóan módosítva előírni szíveskedjenek.

Valamikor az Árpádtelepet az 1941/42-s években alakították ki az állami ONCSA program keretében. Az itt lakó akkori nagycsaládosok gazdálkodásra is alkalmas 2100 m²-s portákhoz jutottak. Az évek során az utcából az eredeti nagycsaládos lakók kihaltak, elköltöztek. Ma már nagyon vegyes korcsoportú lakosság él itt. A 2000-es évek elejétől megkezdődött a "nagy" porták megosztása és értékesítése, mivel az itt lakók már nem gazdálkodásból tartották fent magukat, a nagy porták inkább teherrel, mint előnnyel jártak. A megosztott portákon új házak épültek, fiatal családok költöztek be. Ma is vannak eladó porták az utcában. Eredeti - tornácos - formájában már csak két ház áll, a többi házat az évek folyamán átalakították, kibővítették. Az építkezéseket, a porta eladásokat, a fiatal családok betelepülését nehezíti az egyébként is keskeny (megosztott porta esetében 14 méter) és hosszú (70 méter) telekméret, melyet a HÉSZ 44. paragrafusának előírásai tovább korlátoznak. Az előírások nem tesznek különbséget a lakóépületek és melléképületek között.

Kiskunmajsa, 2016.08.23


Ruskóné Patyi Erika


Ruskó Zoltán

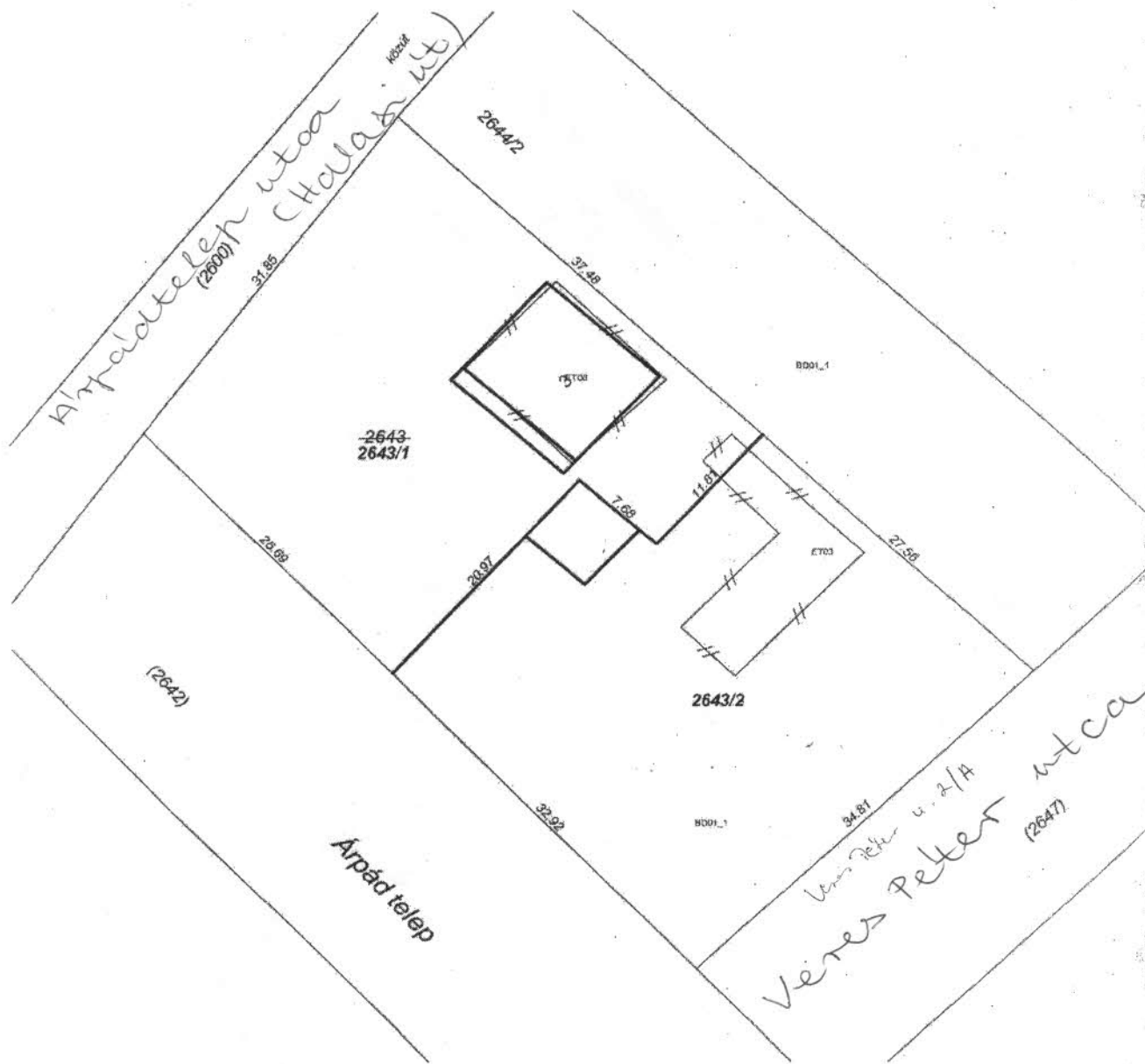

Sipos-Szabó Tamás

(Kiskunmajsa, Árpádtelep utca 19/a. szám alatti lakosok)

TELEKALAKÍTÁSI HELYSZÍNRAJZ

az 2463 helyrajzszámú földrészletek telekhatárrendezéséről

Méretarány: 1:1000



Beépítettség: 2643/1 : 10.50 %
2643/2 : 3.39 %

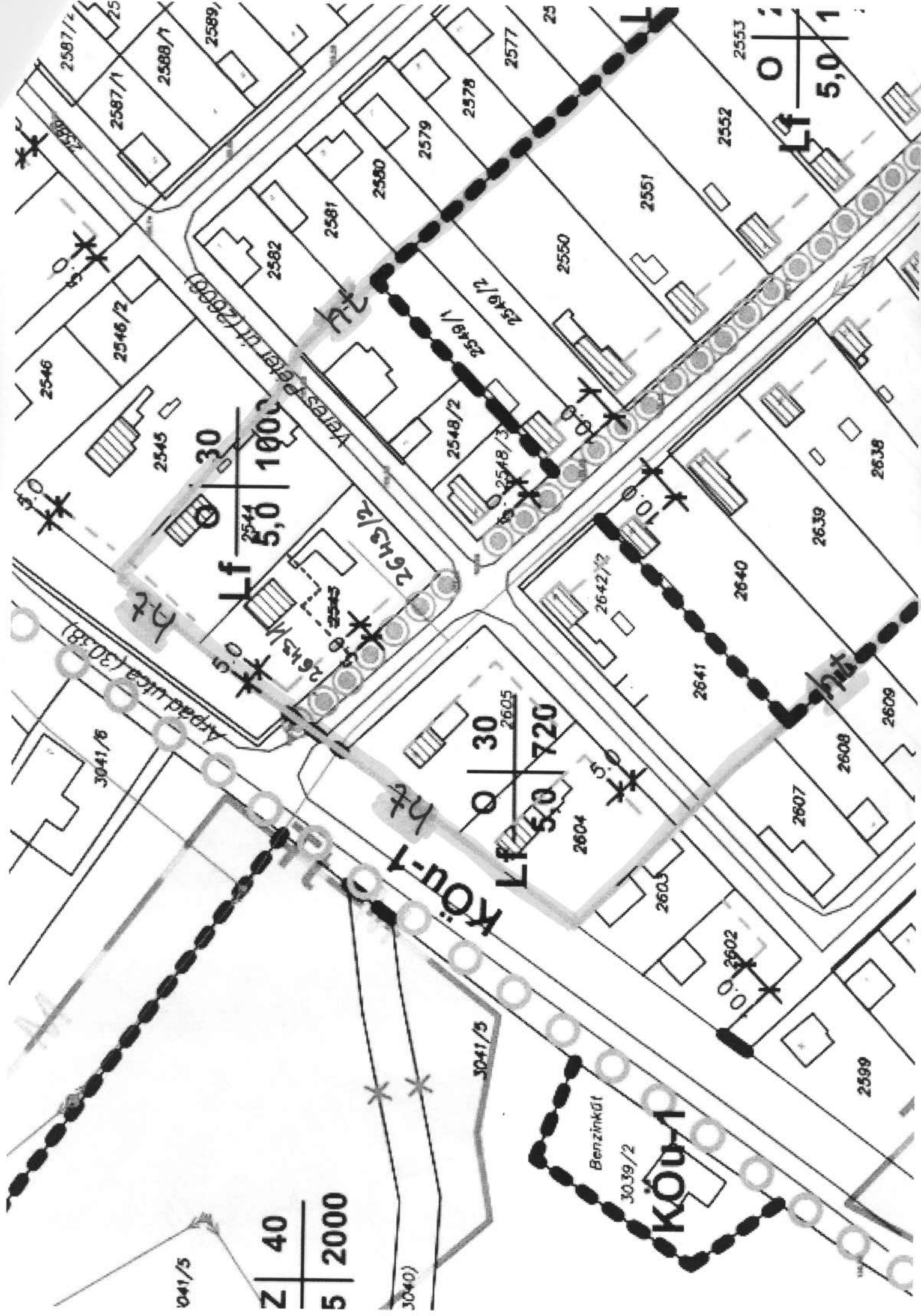
Készítette: Kiskunhalas, 2016. június 15.

[Signature]

Készítő
4267/2013

[Signature]

minőséget tanúsító földmérő
03-0474 irm 1554/1998



3041/5

Z 40
5 2000

3040)

3041/3

Benzinkút

30.39/2

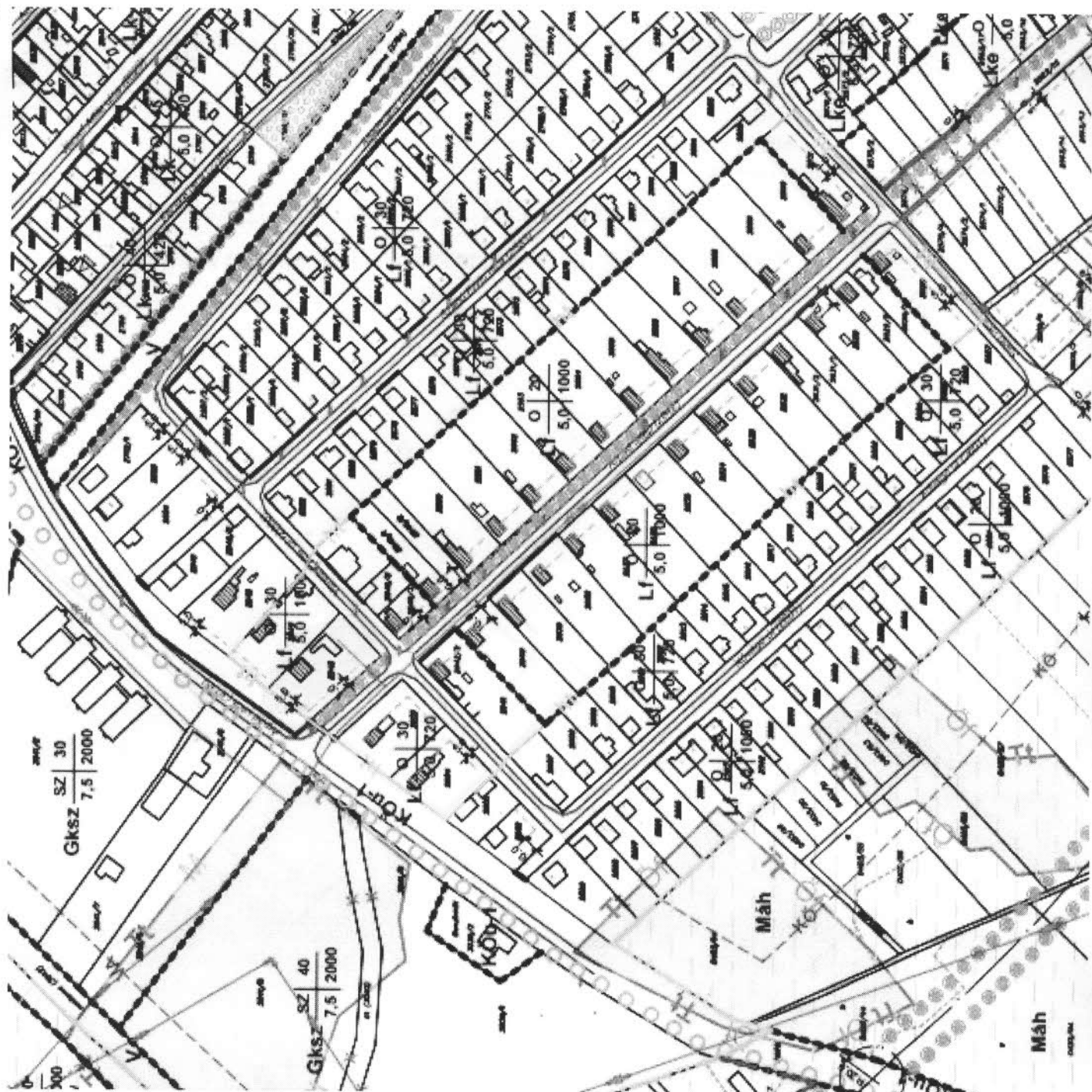
Köu-1

Köu-1

Lf 30
5,0 720
2605

Lf 30
5,0 100
2544

Lf 5,0 1
2553



40. Helyi védettségű városközpont sajátos előírásai

43. §

- (1) ¹²⁸A közlekedés környezetterhelésének csökkentése és a kisvárosi hangulat megtartása érdekében a területen belül nem helyezhető el olyan kereskedelmi egység, amely a földszintjén 750 m²-t meghaladó vásárlótérrel rendelkezik, vagy szintterülete 1500 m²-nél nagyobb.
- (2) ¹²⁹
- (3) ¹³⁰Az ügyfél- vagy vevőforgalmú rendeltetési egységeket tartalmazó épületek parkolási igényének telken belüli biztosítása esetén a telekre való beközlekedést biztosító kapu nyitva tartandó az ügyfelek és vevők járműforgalmának idejére. A szabad bejárasi lehetőség biztosításának elmulasztása bírsággal, vagy a működési engedély korlátozásával sújtható.
- (4) A kisfeszültségű elektromos hálózat létesítése, átépítése esetén földkábeles megoldás alkalmazandó.
- (5) Közműfelújítás és -fejlesztés során az elkerülhetetlenül a térszín fölé kerülő műtárgyak és építmények típusai a városképvédelmi szempontokat is figyelembe véve választandók meg.
- (6) A lakóépületek cserépfedésű, 40-45° hajlású magastetővel létesítendők.
- (7) Közterületre néző homlokzaton legfeljebb egy db maximum 6,00 m széles, vagy legfeljebb 2 db maximum 3,10 m széles, faburkolatú, vagy fém garázsajtó és egy udvari kapu nyitható.
- (8) Közterületre néző oromfalas homlokzat, vagy homlokzatrész szélessége legfeljebb 7,0 m lehet.
- (9) ^{131,132}A közterülről látható homlokzatokon nem megengedett fémlemez-, vagy műanyag falburkolat, parabola antenna, hűtő- fűtő vagy klímaberendezés, belülről megvilágított reklám-, vagy betűdoboz (kivétel: védett logo) elhelyezése.

41. Árpádtelep utcai helyi értékvédelmi terület sajátos előírásai

44. §

- (1) Az épületek fehér, drapp, vagy sárga színű vakolt téglafalazattal, cserépfedésű, 40-45° hajlású magastetővel, utcára néző, legfeljebb 7,0 m szélességű oromfalas, erkélyt, loggiát nem tartalmazó homlokzattal létesítendők.
- (2) Az utcavonalon maximum 60 cm magas lábazatú, áttekinthető drót-, vagy léckerítés létesíthető.
- (3) ¹³³Az előkert díszkertként alakítandó ki háromszintes növényállománnyal legkésőbb az építéshez kapcsolódó használatbavétel időpontjáig.

¹²⁸ Módosította a 19/2005. (VII. 29.) Ktr. 10. §-a. Hatálybalépés időpontja: 2005. július 29.

¹²⁹ Hatályon kívül helyezte a 16/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet 7. § (3) bekezdés h) pont 2013. augusztus 14-től.

¹³⁰ Módosította a 16/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet 6. § 31. pont. Hatálybalépés időpontja: 2013. augusztus 14.

¹³¹ Módosította a 19/2005. (VII. 29.) Ktr. 10. §-a. Hatálybalépés időpontja: 2005. július 29.

¹³² Módosította a 16/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet 6. § 32. pont. Hatálybalépés időpontja: 2013. augusztus 14.

¹³³ Módosította a 16/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet 4. §. Hatálybalépés időpontja: 2013. augusztus 14.



Árpádtelep utca

← Rt →

Árpádtelep (Kálasi úti) szabassa
utca



Veres Péter utca "Ht" (jobb oldal) része.
(2 lakóház + szőlő ház)



Verecs Péter út "ht" (bal oldal) része
(1. ábrák)