

Bezenye
Szabályozási terv módosítása
Állami főépítési eljárás
TH-17-02-09

Felelős tervező:

Németh Géza
TT/1É 08/0065/08



Munkatárs:

Leitner Attila

Tartalomjegyzék

1	ELŐZMÉNYEK, TERVEZÉSI PROGRAM.....	3
1.1	A HATÁLYBAN LÉVŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK.....	3
1.2	A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK INDOKAI.....	3
1.3	A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK CÉLJA	3
1.4	A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK VÁRHATÓ HATÁSA.....	3
2	JOGSZABÁLYI HÁTTÉR.....	4
3	HATÁLYOS TERVEK	4
3.1	KIVONAT A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVBŐL.....	4
3.2	KIVONAT A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATBÓL	6
4	SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA	7
5	ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLAT	8
6	MELLÉKLETEK	9
-	<i>Képviselő testületi határozat a rendezési terv módosításáról</i>	<i>9</i>
-	<i>Partnerségi rendelet</i>	<i>9</i>
-	<i>A partnerségi egyeztetést lezáró döntés</i>	<i>9</i>

1 ELŐZMÉNYEK, TERVEZÉSI PROGRAM

Bezenye Község Önkormányzata 2008-ban készítette el a hatályos településrendezési tervét a Regioplan Kft. által. Az azóta eltelt időben a rendezési terv több alkalommal is módosításra került mind településszerkezeti, mind szabályozási elemek, ill. a helyi építési szabályzat tekintetében. Egységes szerkezetű tervdokumentáció nem áll rendelkezésre.

Jelen tervmódosítás a helyi építési szabályzat módosítását nem igényli.

1.1 A HATÁLYBAN LÉVŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Bezenye Község Önkormányzata Képviselő testületének 71/2008.(IX.16.) önkormányzati határozata Bezenye Területfelhasználási helyszínrajz

határozata Bezenye Területfelhasználási helyszínrajz módosításáról

Bezenye Község Önkormányzata Képviselő testületének 92/2012. (XI.29.) önkormányzati határozata Bezenye Területfelhasználási helyszínrajz módosításáról

Bezenye Község Önkormányzata Képviselő testületének 169/2014 (VIII.19.) önkormányzati határozata Bezenye Területfelhasználási helyszínrajz módosításáról

Bezenye Község Önkormányzata Képviselő testületének 7/2008. (IX.17.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzat módosításáról

Bezenye Község Önkormányzata Képviselő testületének 1/2010. (I.19.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzat módosításáról

Bezenye Község Önkormányzata Képviselő testületének 2/2012. (I.27.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzat módosításáról

Bezenye Község Önkormányzata Képviselő testületének 17/2012. (XI.30.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzat módosításáról

Bezenye Község Önkormányzata Képviselő testületének 12/2014. (VIII.20.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzat módosításáról

1.2 A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK INDOKAI

Bezenyén a Dózsa György utcában a meglévő/kialakult kaotikus beépítések miatt a helyi építési szabályzat kialakult állapotokra vonatkozó rendelkezései nagyon nehezen értelmezhetők. Az illetékes építési hatóság valamint a telektulajdonosok számára egy nagyon bizonytalan építésjogi helyzet alakult ki az utcában.

Jellemző beépítési mód és előkert nem határozható meg a területen, mert az épületek helyenként az északi oldalhatáron állnak, helyenként a déli oldalhatáron állnak és vannak telkek amelyeken szabadonálló beépítéssel kerültek elhelyezésre a lakóépületek. Tovább nehezíti a helyi építési szabályzat értelmezését, hogy az utcát keresztben átszelő 20 Kv-os légvezeték a helyszíni felmérések alapján nem pontosan ott halad, ahol a szabályozási terv azt jelöli.

Bezenye Község Önkormányzatának Képviselő testülete ezért a 2017. június 16-i ülésén a rendezési terv módosítását határozta el.

1.3 A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK CÉLJA

A tervmódosítás célja, hogy a szabályozási terven a még beépítetlen építési telkekre bejelölésre kerüljenek a megfelelő építési helyek. Megfelelő építési hely alatt értjük, hogy a telkek különböző beépítései, a meglévő és majdan megépülő épületek ne akadályozzák, ne gátolják a szomszédos telkek beépítését.

1.4 A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK VÁRHATÓ HATÁSA

A tervmódosítás várható hatása, hogy a Dózsa utcában az egyes még üresen álló telkek beépítése/beépíthetősége egyértelművé válik.

2 JOGSZABÁLYI HÁTTÉR

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 32.§ (6a) bekezdése az alábbiakat mondja ki:

„(6a) A településrendezési eszköz egyeztetése állami főépítési eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása

a) magasabb szintű jogszabályi változás átvezetése, érvényesítése, valamint jogszabályi harmonizáció érdekében történik, a 28. § (4) bekezdésében foglalt eset kivételével;

b) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása érdekében történik;

c) helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik, az alábbi esetekben:

ca) szabályozási vonal kialakult állapotnak megfelelő módosítása, vagy szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása, amely következtében a szabályozási szélesség nem csökken, vagy a már meglévő közterület szabályozási szélességének csökkentése 10%-nál kisebb mértékű és a megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 méter, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé,

cb) övezet, építési övezet határának a módosítása, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé, vagy

cc) építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítása;

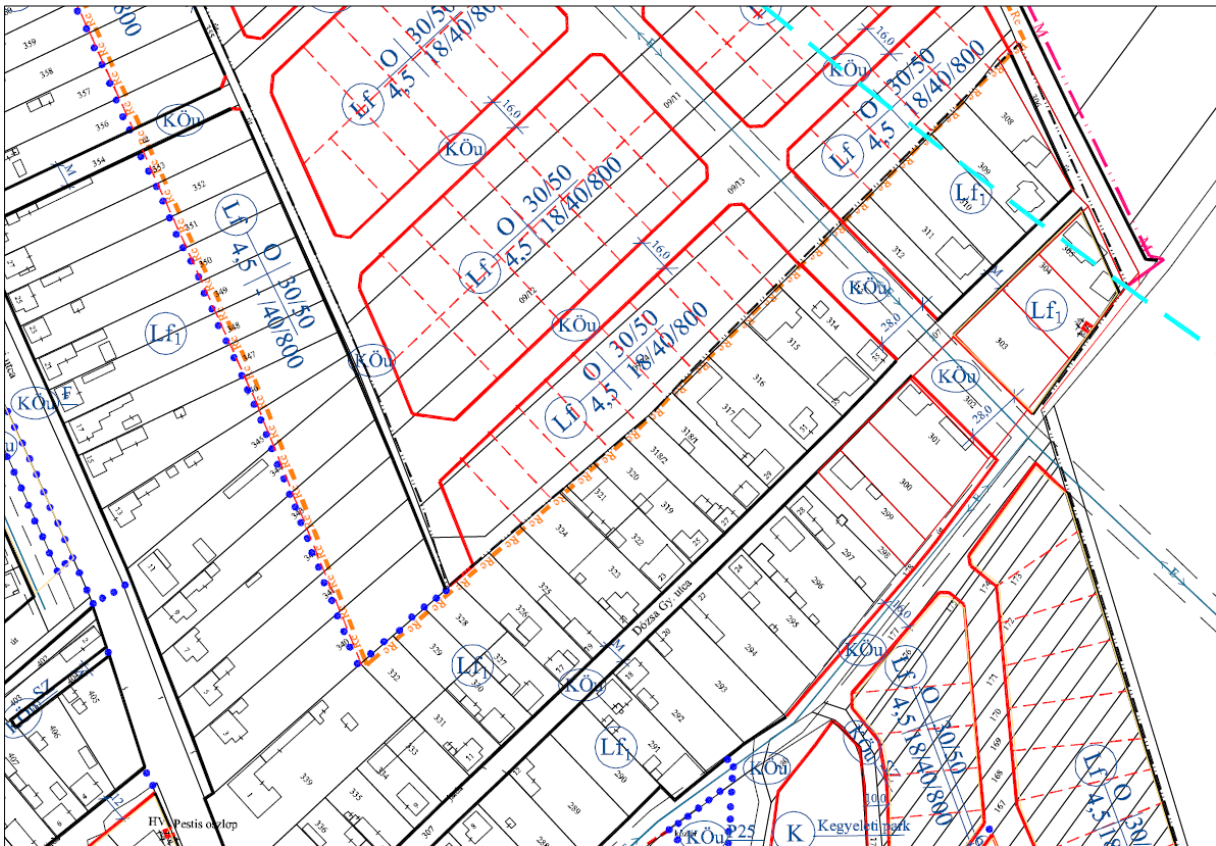
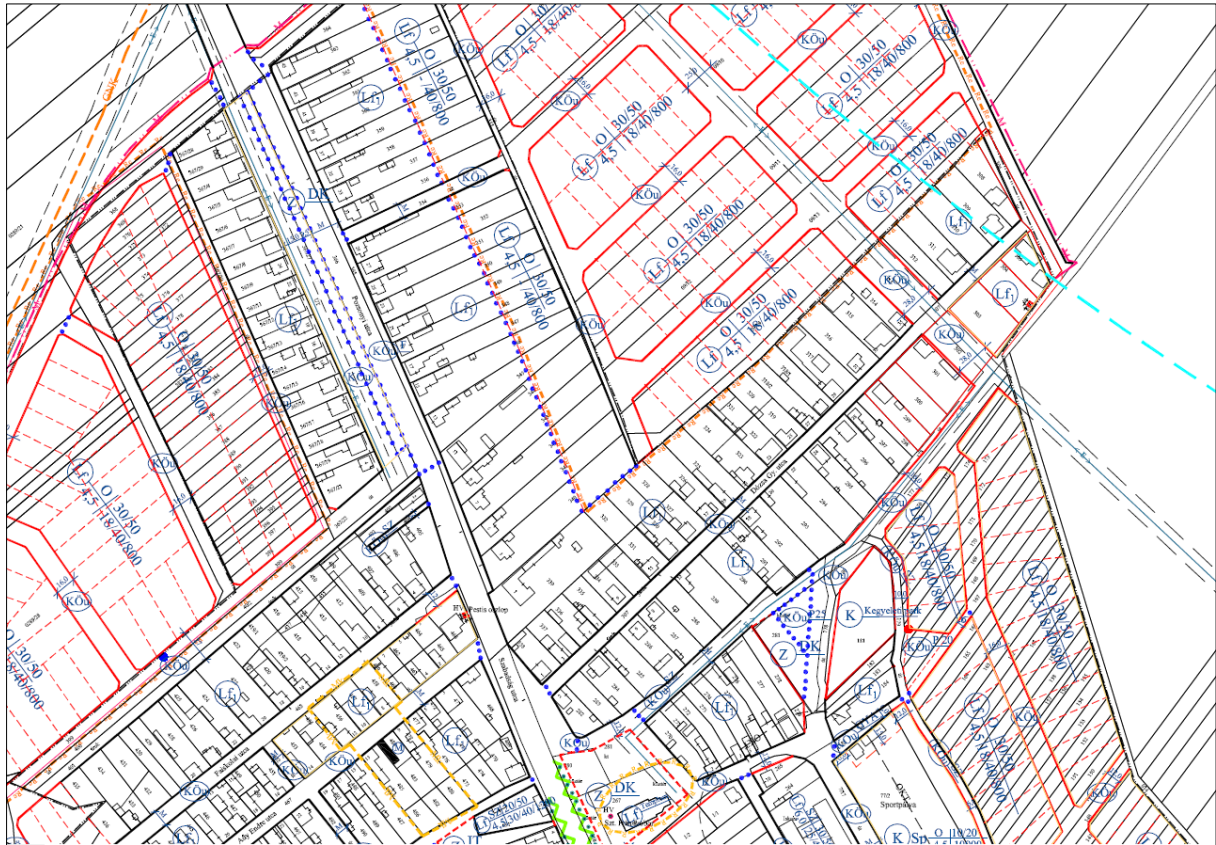
d) helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása; vagy

e) a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történik.”

Jelen tervmódosítás során az építési helyek hatályos helyi építési szabályzatnak megfelelő feltüntetésére kerül sor a hatályos szabályozási terven a Dózsa György utcában található három darab beépítetlen telek területére. Egyéb tekintetben sem a helyi építési szabályzat sem a szabályozási terv nem változik/módosul.

3 HATÁLYOS TERVEK

3.1 KIVONAT A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVBŐL



JELMAGYARÁZAT:		TERÜLETFELHASZNÁLÁS	
megelevő	tervezett	Beépített és beépítésre szánt terület	Beépítésre nem szánt terület közlekedési és közmű terület
Határvonalak		gazdasági terület	
	Közigazgatási terület határa	Lf	falusias lakóterület
	Belterületi határ	Lke	kortvárosias lakóterület
	Beépítésre szánt ill. beépítésre nem szánt terület határvonala	Gks	kereskedelmi gazdasági terület
	Szabályozási vonal	Gip	egyéb ipari gazdasági terület
	Területfelfhasználási módok határa	Gipz	zavaró hatású ipari gazdasági terület
	Építési övezet határa	különleges terület	
	Építési hely határa	Kt	temető terület
	Melléképület építési hely határa	Ksp	sportterület
	Irányadó telekhatár	Kszp	szabadidőpark területe
	Helyi védelem alatt álló utcai növényzet	Kke	kegyeleti park
	Műemlék épület (tájház)	Egyéb jel	
	Helyi védelem alatt álló épület		Telekfeltárás lehetséges helye
	Helyi védelem alatt szobor		Telken belüli kötelező védőfűtés
	Védett utcakép		Oktatási intézmény védőövezetének határa
	Régészeti lelőhely határa		Temető védőövezetének határa
	Régészeti érdekű terület határa		Vízbizis hidrogeológiai "B" védőterületének határa
	Műemléki környezet határa		
Közművek			
	Nagyközépnymosási gázvezeték és védőövezete		
	Elektromos légvezeték és védőövezete		

3.2 KIVONAT A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATBÓL

A létesítmények elhelyezésének általános szabályai 7.§

- (1) Az építési hely határvonalait az SZ-J tervek vagy a helyi építési szabályzat tartalmazza.
- (2) Azokban az övezetekben, ahol az SZ-J tervek nem jelölnek építési hely határvonalat, az épületek elhelyezésére szolgáló területet (építési hely) az övezetre vonatkozó elő-, oldal-, és hátsókerti méretek előírásai szerint kell meghatározni.
- (3) Az építési telken lévő, az elsődleges használatot jelentő, a fő funkciót magukban hordozó épületek egymástól való távolsága nem lehet kevesebb a nagyobbik építménymagasságának mértékénél.

A falusias lakóterület építési előírásai 16.§

a ., A már kialakított telekállapotú és beépült telektömbökben az építési hely határai

- ha az SZ-J1/1 és SZ-J1/2 terv nem jelöli:

- előkert: a kialakult állapotnak megfelelő,
- oldalkert: 4,5 m,
- hátsókert: 6,0 m

Az előkert határvonal – kivéve a 25 m-nél szélesebb telkeket – egyben építési vonal is.

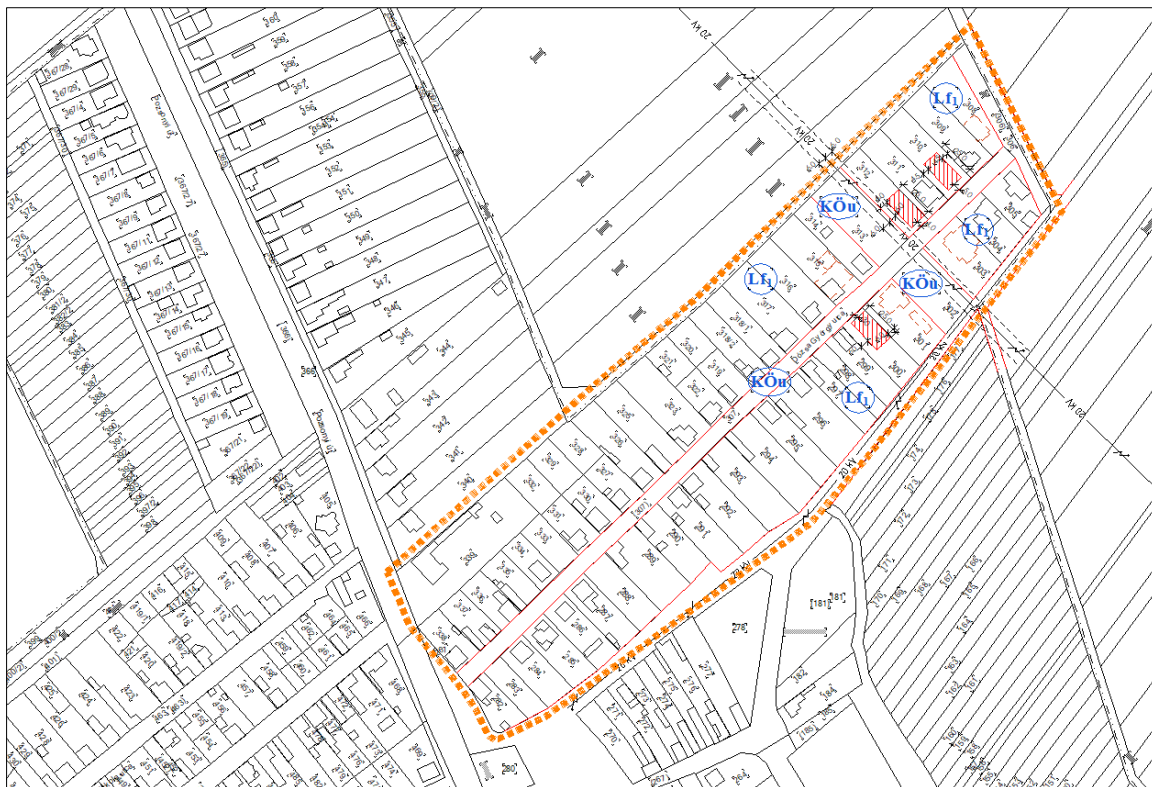
Az új kialakítású telektömbökben az építési hely határai:

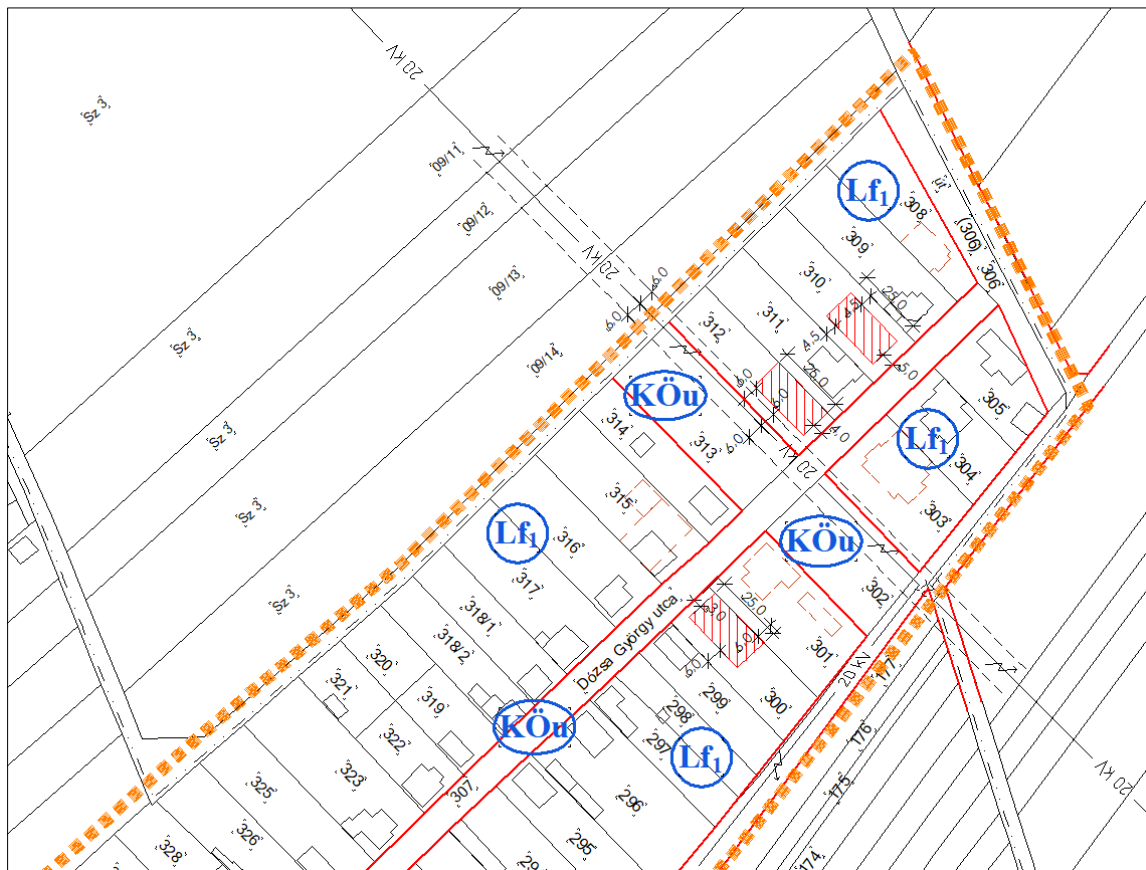
- előkert: 5,0 m
- oldalkert: 4,5 m
- hátsókert: 6,0 m

A fő funkciót hordozó épületnek – ha nincs előírt építési vonal meghatározva – vagy az előkerti építési határvonalon, vagy annál legfeljebb 3,0 m-rel beljebb kell állnia, kivéve, ha a telekszélesség a 25,0 m-t meghaladja. Ez esetben az építési helyen belül a fiépület – az egyéb, vonatkozó előírásokra is figyelemmel – tetszés szerint elhelyezhető.

A helyi építési szabályzat nem módosul.

4 SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA





Jelmagyarázat

	belterületi határ
	szabályozási tervmódosítás határa
	szabályozási vonal
	építési hely
	meglévő épület (helyszíni szemle alapján feltüntetett)
	20 kV-os légvezeték és annak 6 m-es védőtávolsága
	Övezeti jelek
	falusias lakóterület
	közelekedési terület (lakóutca)

A szabályozási terven a 300, 310 és 312 hrsz.-ú beépítetlen telkeken feltüntetésre kerültek a hatályos helyi építési szabályzatnak megfelelő építési helyek. Az alaptérképen megkülönböztetett jelöléssel, de ábrázolásra kerültek a már meglévő lakóházak, amelyekre azonban a tulajdonosaik még nem folytatták le a földhivatalban az épületfeltüntetési eljárást. Ezek azonban már a valóságban nem üres telkek, tehát építési helyet szükségtelen rájuk meghatározni.

5 ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLAT

A módosítás által érintett terület a település kialakult beépített területén található, annak területrendezési összefüggése nincs.

Területhasználatban a tervmódosítással nem következik be változás.

A természetvédelem, tájvédelem tekintetében a három telek beépülése nem releváns.

Műemlékvédelem, régészeti értékek érintettsége tekintetében szintén nem releváns a tervmódosítás hatása.

A környezeti állapot, talaj- és, termőföldvédelem, felszíni és felszín alatti vizek védelme, levegőminőség, zajterhelés tekintetében a módosítás hatása nem releváns.

A területen a közlekedés és a közművek nyomvonala kialakult, a terület teljes közművesítettséggel rendelkezik, a rákötés biztosított.

6 MELLÉKLETEK

- **Képviselő testületi határozat a rendezési terv módosításáról**
- **Partnerségi rendelet**
- **A partnerségi egyeztetést lezáró döntés**