

FELSŐPAKONY NAGYKÖZSÉG



HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA 2018

LAKÁSSZÁM SZABÁLYOZÁSA KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEN
JÓVÁHAGYANDÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK



EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS (314/2012. (XI.8.) KORM. RENDELET 41.§ SZERINT)

314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi követelményei alapján

2018. SZEPTEMBER

FELSŐPAKONY NAGYKÖZSÉG
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA
(LAKÁSSZÁM SZABÁLYOZÁSA)
JÓVÁHAGYANDÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

KÉSZÍTETTÉK:

Településrendezés:

Cseri Gabriella
településmérnök, terület-és településfejlesztő szociológus
településtervező: TT-01-4867



Wolf Beáta
okl. építésmérnök, városgazdálkodási mérnök
vezető településtervező: TT/1É-01-2384



Főépítész: Király Noémi

2018. SZEPTEMBER

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK
ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁHOZ

TARTALOMJEGYZÉK

| | | |
|----|---|---|
| 1. | ELŐZMÉNYEK | 2 |
| 2. | MÓDOSÍTÁS CÉLJA, INDOKLÁSA | 3 |
| 3. | MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT ÉS ANNAK VÁRHATÓ HATÁSA | 3 |
| 4. | ÖSSZHANG A MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKKAL | 4 |
| 5. | A HATÁLYOS ELŐÍRÁSOK | 4 |
| 6. | MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT | 6 |

1. ELŐZMÉNYEK

Felsőpakony Nagyközség közigazgatási területének egészére **2009. évben készültek el a településrendezési eszközök**. A településfejlesztési koncepció alapján került sor a **településszerkezeti terv** és a kül- és belterületet egyaránt lefedő építési szabályzat rendelkezéseinek megfogalmazására, valamint a szabályozási terv elkészítésére. A képviselő-testület a településszerkezeti tervet 61/2009. (III.25.) önkormányzati határozatával fogadta el, a település egészére vonatkozó **helyi építési szabályzatot** és szabályozási terveket 3/2009. (III .25.) önkormányzati rendelettel állapította meg. **A településrendezési eszközök módosítása** 2011-ben szükségessé vált.

Felsőpakony Nagyközség Önkormányzata döntött arra vonatkozóan, hogy felülvizsgálja településrendezési eszközeit az elmúlt években bekövetkezett társadalmi, gazdasági, jogszabályi környezetben bekövetkező változásokhoz igazodva. Ennek megfelelően elkészült a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet figyelembe vételével a **közigazgatási terület egészére** a megalapozó vizsgálat és a településfejlesztési koncepció, valamint a **településrendezési eszközök egyeztetési dokumentációja**, melynek **véleményezési szakasza folyamatban van**. Mivel ennek várható elfogadása a fennálló körülmények miatt várhatóan kitolódik, ezért **az új településrendezési eszközök hatályba lépéséig is szükséges a hatályos helyi építési szabályzat módosítása**.

A módosítási igény a településfejlesztési koncepció elhatározásait és a településszerkezeti terv koncepcionális javaslatait nem érinti, így kizárólag a helyi építési szabályzat módosul. **Jelen módosítás célja a lakásépítési fejlesztési elképzelések kereteinek meghatározása, valamint a köz- és magánérdek összehangolásának megfelelő építési jog biztosítása**.

A módosítással érintett településrendezési eszközök egyeztetésére a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (4) bekezdése szerint, **egyszerűsített eljárás keretében** kerül sor, mivel a módosítás kapcsán a fenti bekezdésben meghatározott feltételek egyaránt teljesülnek. Azaz településszerkezetet meghatározó **műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik**, új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor, és nem szűnik meg zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület. Jelen dokumentáció a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. § (2) bekezdésében meghatározott **véleményezési szakasz lefolytatásához** készült.

Az államigazgatási egyeztetési eljárással párhuzamosan folyik a véleményeztetés a partnerségi egyeztetés szerinti érintettekkel (lakosság, civil és érdekképviseleti szervek, valamint gazdálkodó szervezetek, stb). A **partnerségi egyeztetés** szabályairól a képviselő-testület a 4/2017. (III. 1.) önkormányzati határozatával döntött.

A településrendezési eszközök módosítási dokumentációja az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) **2012. augusztus 6.-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével** készült. Jelen dokumentáció tartalmazza a **jóváhagyandó munkarészeket**, mely jelen esetben az építési szabályzat tervezete, valamint az ehhez készült indoklást, azaz **alátámasztó munkarészeket**.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. 1.§. (3) bekezdése értelmében a település egy részére készülő rendezési tervnél és helyi építési szabályzatnál a rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján kell eldönteni. Mivel tervezett módosítások megvalósulása jelentős környezeti terhelő hatást nem keletkeztet, ezért a **környezeti vizsgálat lefolytatása önkormányzat véleménye szerint nem szükséges**. A településfejlesztési koncepció megalapozása céljából, és annak alátámasztásaként **Örökségvédelmi hatástanulmány** készült 2016-ban, még a 39/2015. (III. 11.) Korm. rendelet előírásai alapján, annak 1. mellékletében meghatározott tartalommal.

2. MÓDOSÍTÁS CÉLJA, INDOKLÁSA

Felsőpakony területén a meglévő lakóterületek egységesen **kertvárosias lakóterületbe** tartoznak. A kertvárosias lakóterületen jellemzően lakó rendeltetésű épületek találhatók laza beépítésű, összefüggő kertes tömbökben. A hatályos helyi építési szabályzat a kertvárosias lakóterületeket a következő építési övezetekbe sorolja:

- **Lke-1** jelű építési övezetben a jellemzően kialakult, oldalhatáron állóan beépített lakótelkek találhatók. Az egész településre a racionális telekméretet jellemzőek, jelenleg az előírt minimálisan kialakítható telekméret 550 m².
- **Lke-V** jelű építési övezet a belterület déli részén kijelölt részben beépült terület építési övezete. Az építési övezetben 800 m²-es minimális telekméret esetén több lakásos lakóépületet is el lehet helyezni. Ez a terület a településen felmerülő új lakóterületi igények kielégítése érdekében került kijelölésre- Ócsa településsel területcsere-program keretében. A terület - a Vasút utcától délre - meglévő közterületekről feltárható, az infrastruktúra fejlesztés megtörtént, a területen a telkek jelentős részén megjelent már beépítés, jellemzően családi házas jelleggel.

A megalapozó vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe sorolt építési övezetek esetében:

- a település fejlődési dinamikáját is figyelembe véve, a lakásépítés területén **megjelentek a hagyományosan családi házas területeken a többlakásos lakóépületek;**
- a helyi sajátosságoktól eltérő beépítési sűrűség esetenként **a környezetterhelés indokolatlan emelkedéséhez vezethet, ezért az önkormányzat a kertvárosias lakóterületeken létesíthető lakásszámot meg kívánja határozni, a telekterület szerinti differenciálással;**
- a tervezett változtatással sem településképi, sem örökségvédelmi érdek nem sérül;
- a tervezett változtatás kapacitásbővülést nem eredményez, így környezeti-, közlekedési-, közművesítési hatása nincs.

A fenti tendencia a helyi építési szabályzat módosításával kezelhető, keretek közé szorítható.

3. MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT ÉS ANNAK VÁRHATÓ HATÁSA

A módosítással érintett terület Felsőpakony Nagyközség közigazgatási területén belül a kertvárosias lakóterületbe sorolt építési övezetek területe.

A lakóterületi építési övezetekben a jelenleg hatályos építési szabályozás módosításával megállítható a további intenzitásnövekedés, mely több negatív hatással jár:

- a lakásépítés jelenlegi szabályozása miatt megnőtt az egy-egy kisméretű, családi házak építésére kialakított telken, több lakás létesítésére vonatkozó fejlesztői igény,
- a lakások számának növekedése a telkek használati intenzitásának növekedésével jár,
- a telken elhelyezendő gépkocsik számának növekedésével jár, ami a környezet terhelésének növekedéséhez, a lakóterületi konfliktusok növekedéséhez vezet,
- a több lakás az egy főre jutó zöldfelületek csökkenéséhez vezethet, ugyanolyan beépítési jellemzők mellett.

A megoldás érdekében a HÉSZ módosítása indokolt.

A dokumentáció célja a kertvárosias lakóterületbe sorolt építési övezetek területén létesíthető lakásszám pontosítása.

4. ÖSSZHANG A MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKKAL

Az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet meghatározza a kertvárosias lakóterületek kialakításának és beépítésének általános követelményeit:

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK)

KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET

13.§ (1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

2) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül –:

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) szállás jellegű és
- e) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

Az építési övezetek területére vonatkozó építésjogi követelményeket – az országos érvényű előírások keretei között – a helyi építési szabályzat meghatározhatja. Az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet 111.§ lehetővé teszi az országos érvényű előírásoknál szigorúbb helyi rendelkezések alkalmazását:

111.§ (1) Az e rendelet II-III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket a helyi építési szabályzat megállapíthat.

A módosítási igény nem jár új terület kijelöléssel, intenzitásnövekedéssel, így egyéb jogszabályokkal nem lehet ellentétes.

5. A HATÁLYOS ELŐÍRÁSOK

Felsőpakony helyi építési szabályzatáról szóló 3/2009. (III.25.) önkormányzati rendelete (módosításokkal egységes szerkezetbe foglalva a 2/2011. (I.31.) önkormányzati rendelettel) (továbbiakban HÉSZ) az építési övezetre vonatkozóan az alábbi rendelkezéseket állapítja meg:

Kertvárosias lakóterületek és vegyes területek általános előírásai

21.§ (1) A kertvárosias lakóterület elsősorban laza beépítésű, összefüggő kertes, legfeljebb két önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 4,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó, valamint a lakófunkciót nem zavaró intézmények, kereskedelmi, szolgáltató létesítmények elhelyezésére szolgál.

(3) A kertvárosias lakóterületi építési övezetek területén – ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek – főrendeltetésű épületként elhelyezhető:

- a) legfeljebb 2 lakásos lakóépület,
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,

d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.

(4) A kertvárosias lakóterületen főrendeltetésű épületként kivételesen elhelyezhető:

- a) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
- b) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
- c) sportcélú építmény.

(5) Kertvárosias lakóterületen és vegyes területen lévő telken annyi főrendeltetésű épület helyezhető el, ahányszorosa a telek mérete az övezetben előírt minimális telekméretnek.

LKE-1, LKE-V oldalhatáron álló beépítésű kertvárosias lakóterületek

22.§ (1) A kertvárosias lakóterület jellemzően oldalhatáron álló beépítésű, kertes, legfeljebb két önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben az építési hely határvonalai az alábbiak:

- a) az előkert mérete legalább 5,0 m,
- b) az oldalkert mérete a megengedett legnagyobb építménymagasság
- c) a hátsókert méretét az OTÉK alapján kell megállapítani.

(3) Az Lke-1 jelű és Lke-V jelű építési övezetek beépítési paramétereit:

| Az építési övezet jele | a telek megengedett | | | | | | az épület megengedett | |
|------------------------|------------------------|------------|-------------------|--------------------------------|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----|
| | legkisebb kialakítható | | legnagyobb | | | legkisebb | legnagyobb | |
| | területe | szélessége | beépítési mértéke | bruttó szintterületi mutatója | terepszint alatti beépítési mértéke | zöldfelületi mértéke | építménymagassága | |
| | m ² | m | % | m ² /m ² | % | % | m | m |
| Lke-1 | 550 | 16 | 30 | 0,8 | 40 | 50 | 3,0 | 4,5 |
| Lke-V | 800 | 18 | 30 | 0,6 | 40 | 50 | 3,0 | 4,5 |

(4) A kertvárosias lakóterületen a főrendeltetésű épületként kialakítható összes rendeltetési egység száma nem haladhatja meg az elhelyezhető lakások számának kétszeresét. Az Lke-V építési övezet területén főrendeltetésű épületként legfeljebb 4 lakás helyezhető el.

Ezek alapján Felsőpakony területén a lakás-sűrűség szabályozottnak tekinthető, azonban a kis telkeken épületenként akár 4 lakás is elhelyezhető, így telekmérettől és lakásnagyságtól függően akár többszörös terhelés is kialakulhat a szomszédos telkekhez képest.

Annak érdekében, hogy a lakások száma több épület létesítésének lehetősége, illetve kötelezettsége esetén se emelkedhessen a kialakult lakás-sűrűség mértéke fölé, a létesíthető lakások számának szabályozása indokolt.

Felsőpakony területén a kertvárosias lakóterületek lényegében összefüggő területeket alkotnak. A lakóterületeken belül is viszonylag nagy, összefüggő, egységes területeket szabályozott a HÉSZ, ennek megfelelően – szabályozási értelemben – homogén területek alakultak ki.

A kertvárosias lakóterületek egyes építési övezeteinek területeit a mellékelt ábrák szemléltetik.

A kertvárosias lakó építési övezetek területi elhelyezkedése Felsőpakony kertvárosias lakóterületein belül



1. ábra Lke-1 övezet

2. ábra Lke-V övezet

Az elvileg megosztható telkek száma erősen korlátozott, jelentősebb többletterhelés, illetve terhelésnövekedés ebből a szempontból nem várható. Ennek megfelelően a kialakítható lakások számát és a telekterület-méretét összekapcsoló szabályozás alkalmazása javasolható.

6. MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

A kialakult helyzet megoldása érdekében a HÉSZ módosítása javasolható az alábbiak szerint (a tartalmi módosítás vastag betűvel szedve):

22.§ (1) Az Lke-1 jelű építési övezetbe a jellemzően kialakult, kertvárosias karakterű és telekhasználatú lakóterület tartozik, ahol az építési telken általánosan **legfeljebb egy lakó rendeltetési egységet magába foglaló egy főépület létesíthető, ettől eltérni a 21.§ (5) bekezdés előírása figyelembevételével lehet.**

22.§ (3) Az Lke-1 jelű és Lke-V jelű építési övezetek beépítési paraméterei:

| Az építési övezet jele | a telek megengedett | | | | | | az épület megengedett | |
|------------------------|------------------------|------------|-------------------|--------------------------------|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------|
| | legkisebb kialakítható | | legnagyobb | | | legkisebb | legkisebb | legnagyobb |
| | területe | szélessége | beépítési mértéke | bruttó szintterületi mutatója | terepszint alatti beépítési mértéke | zöldfelületi mértéke | építménymagassága | |
| | m ² | m | % | m ² /m ² | % | % | m | m |
| Lke-1 | 600 | 16 | 30 | 0,8 | 40 | 50 | 3,0 | 4,5 |
| Lke-V | 800 | 18 | 30 | 0,6 | 40 | 50 | 3,0 | 4,5 |

22.§ (4) Az Lke-V jelű építési övezetbe a kialakulóban lévő, részben beépült kertvárosias lakóterület tartozik, ahol

- a) a 800 m²-t el nem érő építési telken általánosan legfeljebb egy rendeltetési egységet magába foglaló egy főépület létesíthető,
- b) a 800 m²-t elérő, illetve meghaladó építési telken általánosan legfeljebb két rendeltetési egységet magába foglaló egy főépület létesíthető, ettől eltérni a 21.§ (5) bekezdés előírása figyelembevételével lehet.

A fenti javaslattal a kertvárosias lakóterületek sűrűségének növelése szabályozott keretek között tartható.

A HÉSZ módosítása és a tervezett változtatás:

- a Szabályozási Terv módosítását nem teszi szükségessé,
- a Településszerkezeti Terv módosítását nem igényli,
- a közlekedési rendszert nem érinti,
- a közműrendszerben változást nem okoz,
- a táj- és természetvédelem érdekei nem sérülnek,
- a környezetvédelmi érdeket nem érint.

RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

TARTALOMJEGYZÉK

FELSŐPAKONY NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK .../..... (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 3/2009. (III. 25.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL

ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA – RENDELET-TERVEZET

**Felsőpakony Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
.../..... (... ..) önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról szóló 3/2009. (III. 25.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Felsőpakony Nagyközség Önkormányzat képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek, valamint a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 4/2017. (III. 1.) önkormányzati rendelet szerinti véleményezési eljárásban részt vevő partnerek véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

1. Módosító rendelkezések

1.§

Felsőpakony Nagyközség helyi építési szabályzatról szóló 3/2009. (III. 25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 2. §-a a következő j) ponttal egészül ki:

„2. § [E rendelet alkalmazásában:]

„ j) **Főépület:** a telek rendeltetése szempontjából meghatározó, utcaképet formáló épület.”

2.§

(1) A HÉSZ 22. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„**22.§ (1) Az Lke-1 jelű építési övezetbe a jellemzően kialakult, kertvárosias karakterű és telekhasználatú lakóterület tartozik, ahol az építési telken általánosan legfeljebb egy lakó rendeltetési egységet magába foglaló egy főépület létesíthető, ettől eltérni a 21.§ (5) bekezdés előírása figyelembevételével lehet.**”

(2) A HÉSZ 22. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„22.§ (3) Az Lke-1 jelű és Lke-V jelű építési övezetek beépítési paraméterei:

| Az építési övezet jele | a telek megengedett | | | | | | az épület megengedett | |
|------------------------|------------------------|------------|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------|
| | legkisebb kialakítható | | legnagyobb | | | legkisebb | legkisebb | legnagyobb |
| | területe | szélessége | beépítési mértéke | bruttó szintterületi mutatója | terepszint alatti beépítési mértéke | zöldfelületi mértéke | építménymagassága | |
| m ² | m | % | m ² /m ² | % | % | m | m | |
| Lke-1 | 600 | 16 | 30 | 0,8 | 40 | 50 | 3,0 | 4,5 |
| Lke-V | 800 | 18 | 30 | 0,6 | 40 | 50 | 3,0 | 4,5 |

(3) A HÉSZ 22. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„**22.§ (4) Az Lke-V jelű építési övezetbe a kialakulóban lévő, részben beépült kertvárosias lakóterület tartozik, ahol**

a) **a 800 m²-t el nem érő építési telken általánosan legfeljebb egy rendeltetési egységet magába foglaló egy főépület létesíthető,**

- b) a 800 m²-t elérő, illetve meghaladó építési telken általánosan legfeljebb két rendeltetési egységet magába foglaló egy főépület létesíthető, ettől eltérni a 21.§ (5) bekezdés előírása figyelembevételével lehet.”

2. Záró rendelkezések

3.§

- (1) Ez a rendelet év hó ... napján lép hatályba.

k.m.f.

dr. Göndör-Kökény Katalin
jegyző

Nagy János
polgármester

A rendelet kihirdetve:

Felsőpakony,

dr. Göndör-Kökény Katalin
jegyző