

VEREB KÖZSÉG

Helyi Építési Szabályzat módosítása
építési vonalat érintően

a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 42/A.§ (állami főépítési eljárás) szerint
z á r ó s z a k m a i v é l e m é n y s z a k a s z r a e l ő k é s z í t e t t
d o k u m e n t á c i ó

CityPlan Mérnöki Iroda – Székely Nóra EV
2020. január

Vereb Község

Helyi Építési Szabályzat módosítása építési vonalat érintően

a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 42/A.§ (állami főépítési eljárás) szerint
z á r ó s z a k m a i v é l e m é n y s z a k a s z r a e l ő k é s z í t e t t
d o k u m e n t á c i ó

Megrendelő: Vereb Község Önkormányzata
2477 Vereb, Fő utca 10.

Tervező: CityPlan Mérnöki Iroda
Székely Nóra EV
8000 Székesfehérvár, Gáz utca 9/C.
tel: +36-20/415-9131
e-mail: sznori73@googlemail.com

Hornyák Szabolcs
okl. magasépítő üzemmérnök

Településtervező: Székely Nóra TT 07-0346
okl. településmérnök

VEREB HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

Rendelet

Vereb Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.....önkormányzati rendelete
Vereb Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 21/2005. (XII.30.) önkormányzati rendeletének
módosításáról

Vereb Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott hatáskörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv) 13. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv) 6. §. (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 13.§ (1) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) a 32.§ (3) bekezdésében foglaltakra figyelemmel, a Tr. 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, és az érintett területi és települési önkormányzatok, illetve a partnerségi egyeztetés szabályai szerint a partnerek véleményének kikérésével Vereb Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 21/2005. (XII.30.) önkormányzati rendeletét az alábbiak szerint módosítja:

1.§ (1) Vereb Község Helyi Építési Szabályzatról szóló 21/2005. (XII.30.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 2. mellékletét képező SZT-2 jelű szabályozási terv, megnevezésű tervlapjának tervezési területre vonatkozó normatartalma helyébe jelen rendelet 2. melléklete szerinti SZT-2/m1 Szabályozási terv módosítása tervlap tervezési területre vonatkozó normatartalma lép.

2.§ (1) A HÉSZ 2.§ (1) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(1) „(1) A SZT-2 kötelező elemei az alábbiak:

1. szabályozási vonal
2. övezet, építési övezet határa, paraméterei
3. megszüntető jel (közterület szabályozás)
4. szabályozási szélesség
5. építési hely és telekhatár távolsága
6. beültetési kötelezettségű terület határa
7. helyi védett fa
8. kötelező tásítás
9. zöldfelületként megtartandó, ill. kialakítandó terület
10. helyi értékvédelmi terület határa
11. védett helyi művi érték”

Záró rendelkezések

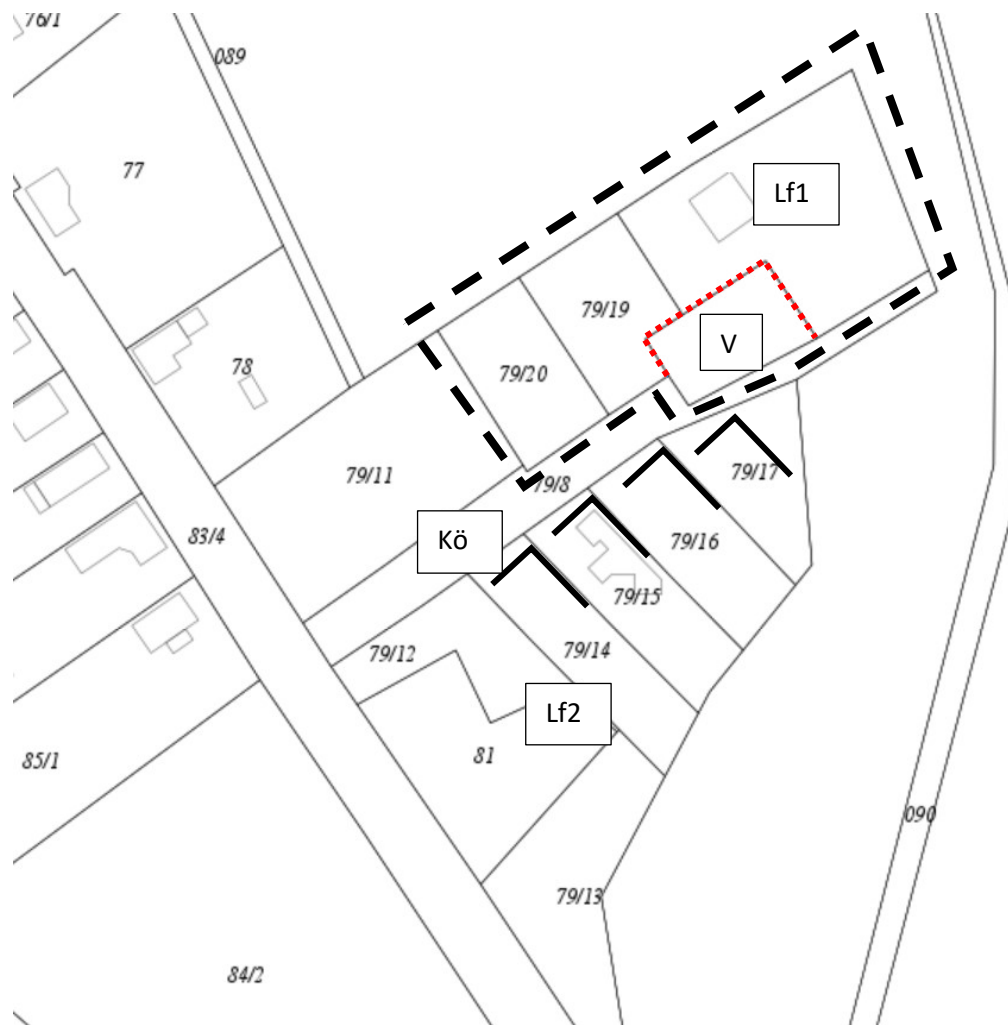
5. § (1) Ezen rendelet az elfogadását követő napon lép hatályba.

Vereb, 2020.....

(:Kurcz Mária:)
polgármester

(:Szabóné Ánosi Ildikó:)
jegyző

1. melléklete : SZT-2/m1



--- tervezési terület

Alátámasztó munkarész

Tartalom

1. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA	7
2. ADOTTSÁGOK.....	7
2.1. Változtatás által érintett terület elhelyezkedése	7
2.2. A terület általános leírása	8
2.2.1. A terület jellege és arculata	8
2.2.2. Telekméretek, telkek beépítettsége.....	9
2.3. Hatályos településrendezési eszközök	10
2.3.1. Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzat	10
2.4. Településkép, Örökségvédelem	12
2.5. Közlekedés	13
2.6. Jelenlegi közműellátás és elektronikus hírközlés	13
2.7. Természetvédelem, tájvédelem	13
2.8. Területrendezési tervi összhang.....	14
3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	15
3.1. Módosítás célja, megbízói igények.....	15
3.2. HÉSZ módosítás.....	15
4. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK.....	16
4.1. Levegőtisztaság	16
4.2. Zaj- és rezgésvédelem	16
4.3. Hulladékgazdálkodás	16

1. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

A tervezési feladat a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása, mely során az építési hely - mint kötelező elem - és a szabályozási terven a Völgy utca északi oldalán a az építési vonal törlésre kerül.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32.§ (1) bekezdés d) pontja alapján *állami főépítési eljárással* a felvetett probléma orvosolható.

32.§ (6a) bekezdés szerint: „A településrendezési eszköz egyeztetése állami főépítési eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása

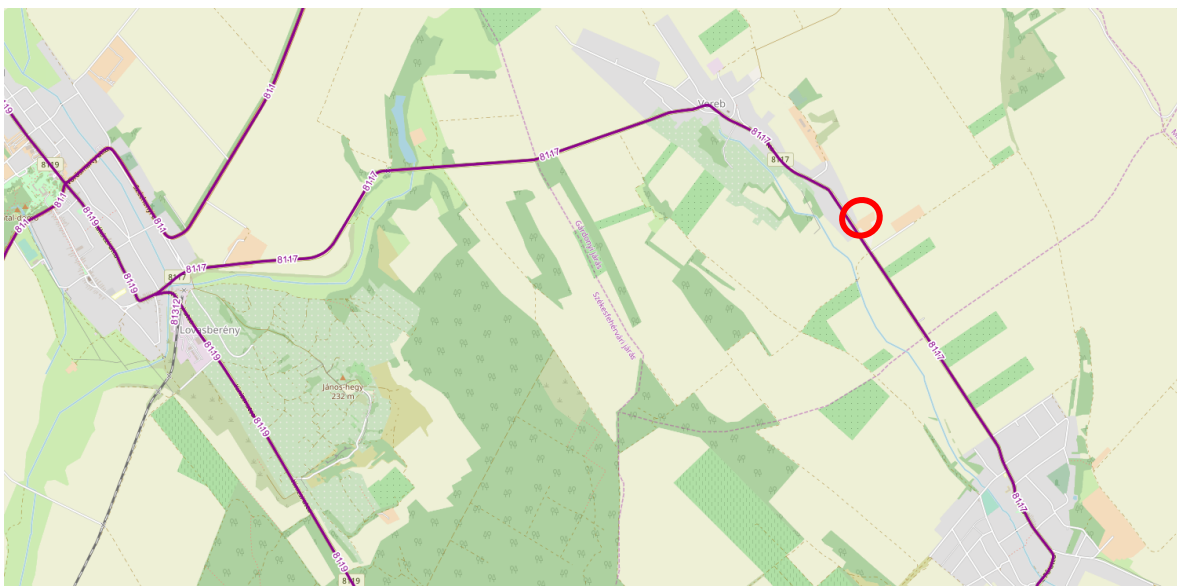
c) helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik, az alábbi esetekben:

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

A településrendezési eszközök módosításának véleményezése állami főépítési eljárással történhet, mert jelen módosítás az Eljr.-ben foglalt feltételeknek megfelel.

2. ADOTTSÁGOK

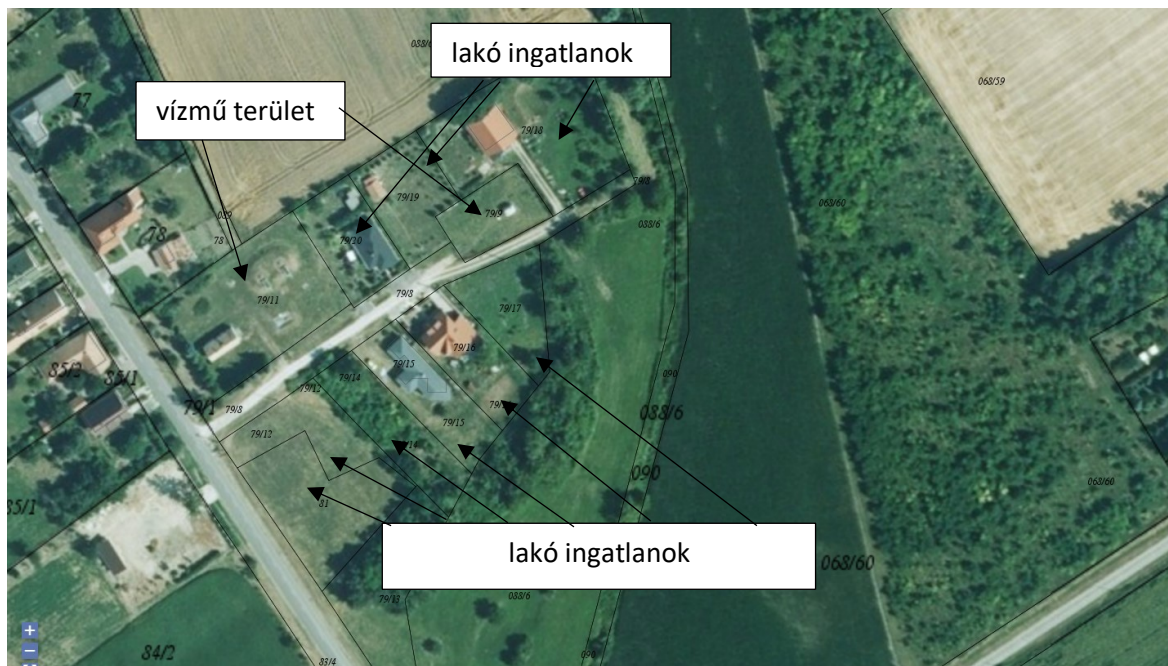
2.1. Változtatás által érintett terület elhelyezkedése



8117 - Kápolnásnyék-Vereb-Lovasberény összekötő út. A Völgy utca Vereb község belterületének déli részén található, Vereben a Fő utca (8117) Pázmánd felé vezető részén.

A falu szélén található terület lakóterület, de a település ivóvíz ellátását biztosító vízművek is ebben az utcában találhatóak.

A külterületen mezőgazdasági területek övezik a tervezési területet.



2.2. A terület általános leírása

2.2.1. A terület jellege és arculata

A tervezési terület és maga a tömb lakóterület övezetébe tartozik. A 79/11 és a 79/9 hrsz-ú ingatlanok vízműtelepek, a többi terület lakóterület. A 10 lakóingatlan közül eddig négy épült be.



Völgy utca Fő utca felől



79/11 hrsz-ú vízmű telep



79/19 hrsz-ú ingatlan és a 79/9 hrsz-ú vízműtelep



79/9 vízműtelep és a Völgy utca szűkülete



79/20 hrsz-ú keleti oldalhatáron álló épület



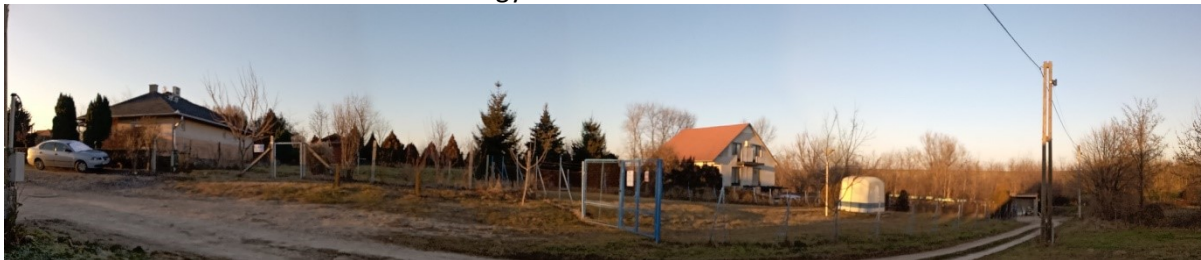
79/19 hrsz-ú ingatlan és a szomszédos keleti oldalhatáron álló ház.



79/19 hrsz-ú ingatlan



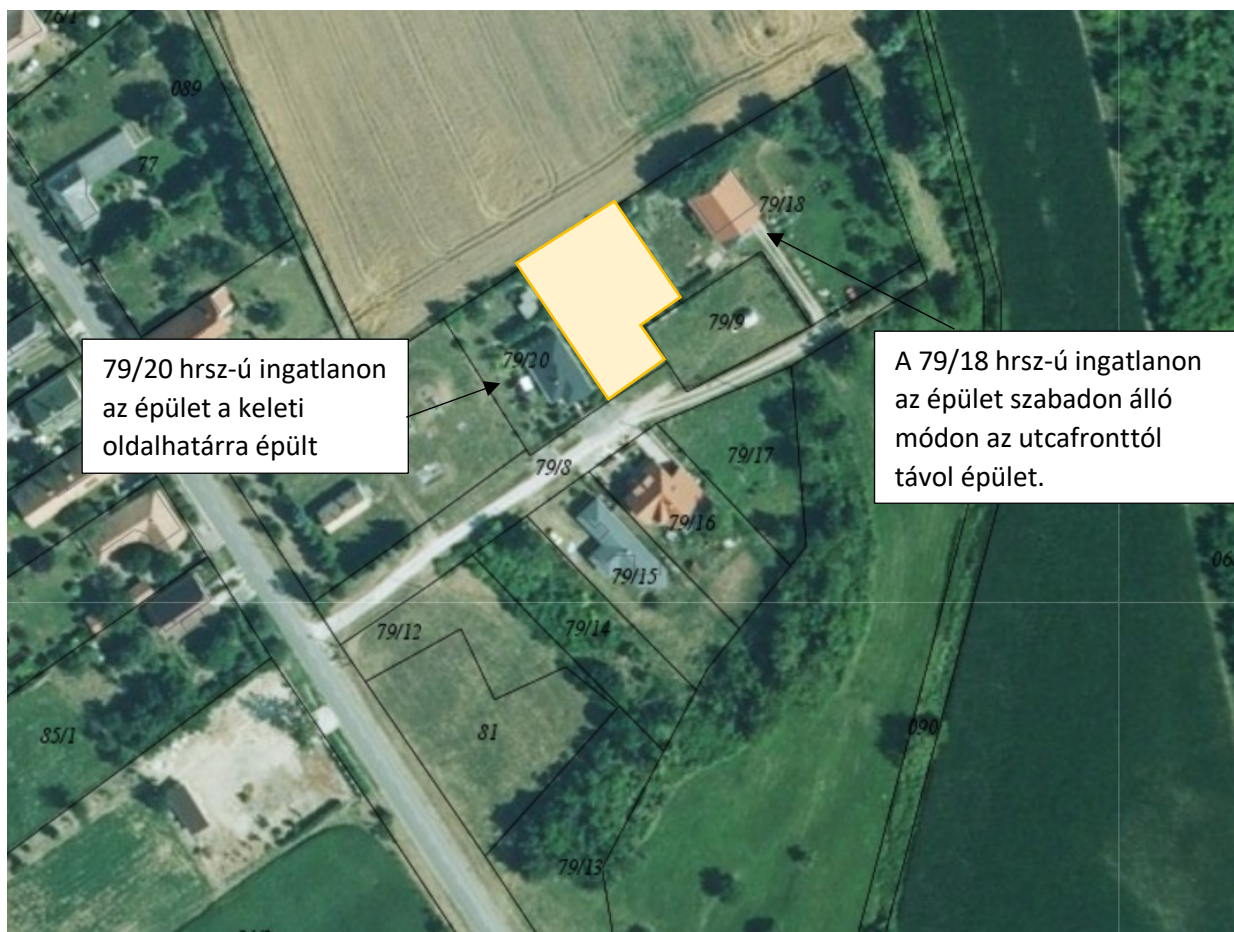
Völgy utca Fő utca felől



79/19 hrsz-ú ingatlan és a szomszédos keleti oldalhatáron álló ház, 79/9 hrsz-ú vízműtelep

2.2.2. Telekméret, telkek beépítettsége

A szabályozási terv szerint a Völgy utca északi teleksorán a nyugati telekhatárra oldalhatárosan kellett volna az épületeket elhelyezni. A 79/20 hrsz-ú ingatlan azonban a keleti telekhatáron épült meg, míg a 79/18 hrsz-ú ingatlan szabadon áll az ingatlan hátsó részén. A szabályozási terv a beépíthetőséget kötelező elemként szabályozza. A 79/19 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa értékesíteni szeretné az ingatlanát. Ismerve a telek kötelező beépítésére vonatkozó előírásokat, azok a környező telkek beépítettsége miatt nem tarthatók.



A 79/19 hrsz-ú ingatlan csak a keleti oldalhatáron álló módon építhető be a jelenlegi szabályozás (Lf1) alapján.

2.3. Hatályos településrendezési eszközök

2.3.1. Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzat

Vereb Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 21/2005. (XII.30.) önkormányzati rendelet 2.§(1) bekezdése az alábbiakról rendelkezik:

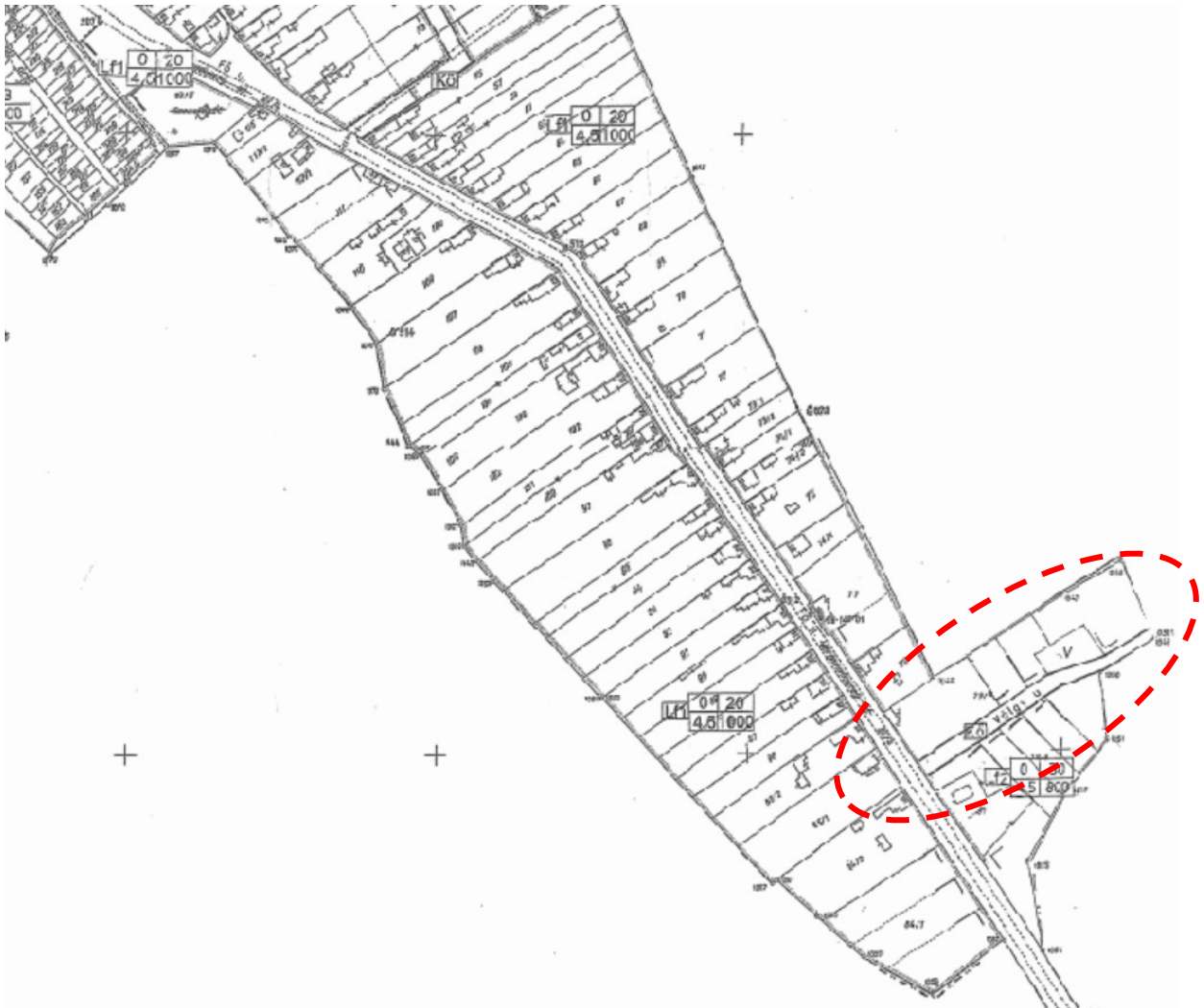
Szabályozási elemek 2.§.

(1) A SZT-2 kötelező elemei az alábbiak:

1. szabályozási vonal
2. **építési vonal**
3. övezet, építési övezet határa, paraméterei
4. megszüntető jel (közterület szabályozás)
5. szabályozási szélesség
6. építési hely és telekhatár távolsága
7. beültetési kötelezettségű terület határa
8. helyi védett fa
9. kötelező tásítás
10. zöldfelületként megtartandó, ill. kialakítandó terület

11. helyi értékvédelmi terület határa
12. védett helyi művi érték

A kettős pont alapján a szabályozási terven jelölt építési vonal kötelező elem.



2 sz. melléklet: SZT-2 jelű szabályozási terv

A rendelet 11.§ szabályozza a falusias lakóterületet. a Völgy utca északi telesora az Lf-1 övezetbe tartozik.

Falusias lakóterület

11.§

- (1) A falusias lakóterületen legfeljebb két rendeltetési egységet magában foglaló lakóépület, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épület helyezhető el.
- (2) A falusias lakóterületen üzemanyagtöltő állomás nem létesíthető.
- (3) Az építési övezetek területén állattartást szolgáló építmények alapterülete legfeljebb a megengedett legnagyobb beépítettség 20 %-a, építménymagassága 3,5 m lehet.
- (4) A falusias lakóterület telkei a villamosenergia-hálózat, az ivóvízhálózat és nyílt árkos csapadékvíz-elvezető hálózat vagy szikkasztó árok kiépülése után építhetők be, a szennyvízcsatorna kiépüléséig közműpótlóként zárt szennyvíztároló létesíthető.

- (5) A Lf-3 jelű építési övezet területén, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató, egyéb, nem zavaró hatású szórakoztató épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület és sportépítmény építhető. Az övezet területén lakóépület nem, helyezhető el.
- (6) Az építési övezet telkeinek kialakítása során alkalmazandó beépítési mértékeket a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						ÉPÍTMÉNYEK	
Övezeti jel	Beépítés módja	Legkisebb területe m ²	Legkisebb telekszélesség	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelület %	legnagyobb	
						Építmény magassága m	Homlokzat magassága m
LF-1	O	1000	16	20	60	4,5	5
LF-2	O	800	16	30	50	4,5	5
LF-3	SZ	4000	20	25	60	6,5	7

O: oldalhatáron álló beépítés

2.4. Településkép, Örökségvédelem

Vereb településképi arculati kézikönyve meghatározza az eltérő karakterű területeket. A Völgy utca „családi házas lakóterületek (CL)” karakterként szabályozott, melyet a településképi rendelet 1. sz. melléklete is tartalmaz.



Vereben településképi, arculati szempontból hat eltérő karakterű terület határozható meg, melyeket kiegészít további egy: az egyéb, beépítésre nem szánt területek kategóriája. A beépült területek nagyrészt lakóterületek.

- Klasszikus falusias beépítésű lakóterületek
- Családi házas lakóterületek
- Településközpont
- Szőlőhegyi kertek
- Gazdasági tevékenység területei
- Zöldterületek és jelentős zöldfelülettel rendelkező különleges területek
- Egyéb, beépítésre nem szánt területek

Vereb Község Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2018. (V.31.) számon fogadta el a településkép védelméről szóló rendeletét.

A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelményeket az alábbiakban szabályozza a rendelet:

12.§ (1) Az épületek vakolt, színezett homlokzati falfelületének színezésénél csak a fehér, tört fehér, világos földszínek, téгла- és terrakotta színek, illetve természetes építőanyagok esetén azok természetes színei alkalmazhatók. Faburkolat, faszerkezetek esetén a fent említett színek mellett az ehhez illeszkedő színek is alkalmazhatók. Nyerstégla homlokzati felület esetében csak a sárga, világos okker és terrakotta színű téгла használható.

- (2) Intézményi rendeltetésű épületeken – az (1) bekezdésben megfogalmazott követelményektől eltérően – sötét tónusú színek, valamint kis felületen, kiegészítésként használhatók.
- (3) Műanyag hullámlemez, előregyártott kiselemes fémlemez, bitumenes zsindegy, csempeburkolat, lambéria tetőhéjalásként, épületburkolatként nem alkalmazható – amennyiben az MT-re vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.
- (4) Fémlemezfedés korcolt kivitelben létesíthető.
- (5) Az épületek tetőhéjalásánál a natúr égetett agyagszín, vörös, bordó, barna, antracit, grafit, szürke, réz és a természetes nád szín árnyalatai alkalmazhatók – amennyiben az MT-re vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.
- (6) Épületek tetősíkja fölé vezetett fém kémények kizárólag burkolt kivitelben, kő, téгла, vakolt felülettel létesíthetők.
- (7) Egy épületen csak egymással harmonikus egységet alkotó, azonos színcsaládba tartozó színek alkalmazhatók.
- (8) Közterületek felől az épületek homlokzatait részlegesen színezéssel ellátni nem lehet, kivéve, ha az épület homlokzati struktúrája, tagozódása ezt lehetővé teszi.
- (9) Az MT-k területén a főépülethez anyagában és színében nem illeszkedő utcafronti kerítés nem létesíthető.

13.§ (1) Az MT-k területén tömör kerítés nem helyezhető el.

(2) 10%-nál meredekebb terepen a kerítést lépcsőzetesen kell kialakítani.

14.§ (1) Az MT-ken kizárólag 30-45° közötti tetőhajlásszögű magastető épület helyezhető el – amennyiben az MT-re vonatkozó előírás másként nem rendelkezik. Az összes tetőfelület vízszintes síkra vetített területének legfeljebb 15%-án kialakítható alacsonyabb hajlásszögű tető is.

2.5. Közlekedés

A módosítás során településrendezési eszközökben szereplő utak nyomvonala nem változik.
A lakó ingatlanok esetében teleken belüli parkolás biztosított.

2.6. Jelenlegi közműellátás és elektronikus hírközlés

A tervezett módosítás a közműellátás rendszerét nem befolyásolja.

2.7. Természetvédelem, tájvédelem

Természetvédelmi kategória általi érintettség: A módosítás nem ütközik a természetvédelmi előírásokkal és nem befolyásolja a természeti területek fenntarthatóságát. A módosítás a közigazgatási terület zöldfelületi rendszerét nem érinti.

2.8. Területrendezési tervi összhang

A településrendezési tervek területfelhasználásai, közlekedés hálózati rendszere, környezeti, és természetvédelmi eleminek összhangban kell lennie a tervhierarchiában felette álló megyei és országos területrendezési tervi elhatározásaival. A módosítás nem érinti a település fő infrastruktúra hálózatát, alapvető zöldfelületi rendszerét, morfológiáját, védett természeti értékeit, a kulturális örökség védelmét és nem növeli a felhasználási intenzitást. Az országos és a megyei területrendezési tervekkel való összhangot az érvényben lévő rendezési terv településszerkezeti műszaki leírása igazolja. A módosítás jellege és mértéke miatt az ott leírtak továbbra is érvényesek.

3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

3.1. Módosítás célja, megbízói igények

A szabályozási terv szerint a Völgy utca északi teleksorán a nyugati telekhatárra oldalhatárosan kellett volna az épületeket elhelyezni. A 79/20 hrsz-ú ingatlan azonban a keleti telekhatáron épült meg, míg a 79/18 hrsz-ú ingatlan szabadon áll az ingatlan hátsó részén. A szabályozási terv az építési vonalat és az övezeti paramétereket kötelező elemként szabályozza. Ennek ismeretében a 79/19 hrsz-ú telek beépíthetősége ellehetetlenült.

Amennyiben a kötelező elemek közül az építési vonal törlésre kerül és a szabályozási tervről is levételre kerül, a 79/19 hrsz-ú ingatlanon a keleti telekhatárra el lehet helyezni az épületet az építési helyen belül.

3.2. HÉSZ módosítás

A HÉSZ előírásai közül a 2.§ (1) 2. pontja: „építési vonal” törlésre kerül úgy, hogy a passzus helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(1) A SZT-2 kötelező elemei az alábbiak:

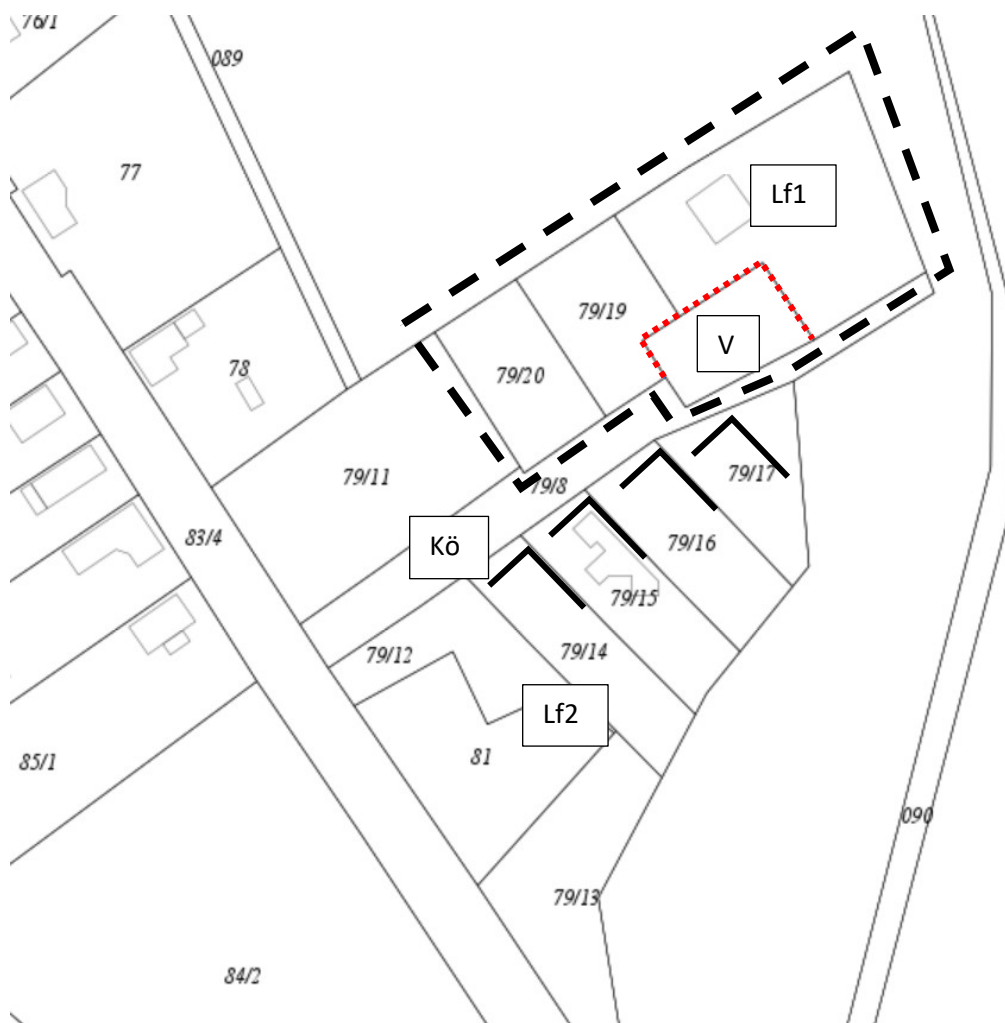
1. szabályozási vonal
2. övezet, építési övezet határa, paraméterei
3. megszüntető jel (közterület szabályozás)
4. szabályozási szélesség
5. építési hely és telekhatár távolsága
6. beültetési kötelezettségű terület határa
7. helyi védett fa
8. kötelező tásítás
9. zöldfelületként megtartandó, ill. kialakítandó terület
10. helyi értékvédelmi terület határa
11. védett helyi művi érték”



hatályos szabályozási tervlap

A Völgy utca a 2. melléklet SZT-2 jelű szabályozási tervlapján ábrázolt.

A szabályozási terv Völgy utca északi teleksorára eső építési helyek törlésre kerülnek. A rendelet módosítás erre vonatkozó előírása szerepel a módosító rendeletben.



módosított szabályozási tervlap

4. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A módosítással érintett terület területfelhasználási besorolása nem változik. A lakóterület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. Környezetvédelmi szempontból komolyabb hatással nem kell számolni, nem várható megnövekedett közúti forgalom.

4.1. Levegőtisztaság

A levegőre, mint környezeti elemre gyakorolt hatások legfőképp az építkezések időtartama alatt, léphetnek fel, amelyeket a településrendezési eszközök nem tudnak befolyásolni.

4.2. Zaj- és rezgésvédelem

A zajterhelés, a levegőre gyakorolt hatásokhoz hasonlóan, az építkezések időtartama alatt léphet fel. A környező lakóterületek jelentős zajt, nem generálnak.

A 8117. jelű út közlekedésből származó zaj- és rezgésterhelés mértéke a lakóterületekre már nincs hatással.

4.3. Hulladékgyaldálkodás

Az egyes beruházások során kommunális és inert hulladék keletkezésével kell számolni, amelynek elszállítását meg kell oldani. Veszélyes hulladékok keletkezése előre láthatóan nem várható.