



ÖRVÉNYES KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
8242 ÖRVÉNYES Fenyves u. 1.
Tel.: 87/ 449 034
onkormanyzat@orvenyes.hu

Iktatószám: 3/277-2/2019.

2019.04.04. Képviselő-testületi ülés
Jegyzőkönyv
1. melléklete

ELŐTERJESZTÉS

**Örvényes Község Önkormányzata Képviselő – testületének
2019. április 4. napján tartandó ülésére**

Tárgy: Rendezési terv – partnerségi egyeztetése

Előterjesztő: Huszár Zoltán polgármester

Előterjesztést készítette: Bujdosó Judit

Tisztelt Képviselő-testület!

Örvényes Község Önkormányzatának Képviselő-testülete **településrendezési eszközeinek 1. jelű módosításához** meghirdetett partneri/lakossági fórumot 2019. március 14-én megtartottuk.

Az ún. állami főépítési **eljárás** - a 314/2012. (XI.8) Kormányrendelet (továbbiakban: Kr) 42/A §-a szerint - rendje szerint a kötelező partnerségi egyeztetést le kellett folytatni a Kr. 29/A. § szerint, mely rögzíti továbbá, hogy a partnerségi egyeztetést a honlapon és a hivatalban kell közzétenni. Ez a közzététel, és a településrendezési fórum március 14-én megtörtént, a mellékelt emlékeztető szerint. A fórumon **a kérdések megválaszolásra kerültek**, így a partnerségi egyeztetést, a mellékelt emlékeztetőben leírtak szerint, a képviselő-testületi döntés meghozatalával, dokumentálásával, közzétételével lezárulhat.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, és a határozati javaslat elfogadására.

Örvényes, 2019. március 21.

Huszár Zoltán sk.
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

Örvényes Község Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2019. (.....) határozata

Örvényes Község Önkormányzata Képviselő-testülete a településrendezési eszközök 1. jelű módosításához a partneri fórumon érkezett kérdések mellékelt emlékeztetőben történt megválaszolásával, a **partneri egyeztetést lezárja** a 314/2012. (XI.8) Kormányrendelet (továbbiakban: Kr) 42/A §-a és a Kr. 29/A. § szerint. Ezek után a kötelező közzétételről gondoskodni kell.

Határidő: folyamatos

Felelős: Huszár Zoltán polgármester
Bujdosó Judit főépítész

EMLÉKEZTETŐ

lakossági és partneri településrendezési fórum

Készült: 2019. március 14. 16.30, Örvényes IKSZT kisterme

Tárgy: Örvényes, településrendezési eszközök 1. jelű módosításának véleményezési fóruma

Jelen vannak: mellékelt jelenléti ív szerint

a lakosság közül 4 fő, polgármester, képviselő, főépítész.

Bujdosó Judit főépítész megnyitja a véleményezési fórumot ismerteti a tervezett módosításokat.

A mai fórumon településrendezési terv módosításával kapcsolatban hirdettünk meg partneri egyeztetést, véleményezést, amely a hatályos, 2017. évben jóváhagyott településrendezési tervének első számú módosításáról szól, három részterületre

1. a fürdőtelep beépítési paramétereinek változtatására
2. a fürdő telepen 1 db, lakóutakat átkötő kis utca megszüntetéséről, valamint
3. a balatoni bringakörúttal kapcsolatos nyomvonal szélesítés.

A fürdőtelepre vonatkozó változások érintik a beépítési magasságot, a beépítési módot és a beépítési intenzitás változását Elkészült a településtervezők által egy részletes vizsgálati anyag, amely a Fürdőtelepen 3 építési övezet létrehozását irányozza elő, ez megfelel a településnek is. Itt elsősorban a telek méretek és a telek fekvések határozták meg a különbözőségeket. A tervem láthatják, hogy hogyan fog változni, kérem keressék meg a telküket és kérdezzenek ezzel kapcsolatban.

Egy másik Fürdőtelepre vonatkozó változás lakossági tulajdonosi kérésnek megfelelően az önkormányzat támogatta, hogy a 156 helyrajzi számú telken átmenő átkötő út megszűnjön. Erre az ingatlan tulajdonosok tulajdoni hányadának felosztása miatt lenne szükség. Egyébként a testület úgy ítélte meg, hogy erre a kis utcára nem lesz szükség a jövőben sem, hiszen most sincs kialakítva a kicsinyke úttelek, ami befolyásolja a közlekedési viszonyokat. Tervezői ezzel nem feltétlen ért egyet hosszútávon. Mert ez közlekedési nehézségeket okozhat, ha egyirányúsítják az utcákat (ami szükséges lenne 4,0 m szélesség esetén), de ez a mai belátás szerint nem lesz jelentős.

A 3. pontja módosításnak a Balatoni Bringakörút nyomvonal szélesítése miatti szabályozási szélesítés a kerékpárút nyomvonalán. A központi támogatással tervezett Bringakör fejlesztés miatt vált szükségessé a szélességének változtatása, amelyet a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő kezdeményezett és a Trenecon Kft terveztetett, aki már a kisajátítási tervek készítése után van. Ezeket a kisajátítási termeket a Megyei Kormányhivatal kifogásolta, hogy nem felel meg a helyi építési szabályzatnak, ezért kismértékű változtatásokban a nyomvonal egy-két méteres szélesítése szükséges. Ezeket a szélesítéseket jelölték be a mellékelt térképen piros vonallal, itt is hogyha érintett tulajdonosok vannak itt, akkor jelezzék, hogy részletesen lesz meg tudjuk nézni.

Kérdések vetődtek fel:

- **Kugler Imre:** a tervezett előírás szerint a szennyvíz átemelőtől 20 méteres védőtávolságban nem lehet építeni. A kérdés, hogy a 20 métert honnan kell mérni, az átemelő középpontjától a telekhatártól a kerítéstől satöbbi?

Válasz: az átemelő középpontjától kellene mérni a 20 métert, de a szabályozási terv ezt már nem tartalmazza, a szerkezeti terven van védőtávolság jelölve, ami nem nyúlik be jobban a telekbe mint 5 méter, így az épület elhelyezését az előkertet is figyelembe véve ez nem akadályozza.

A meghirdetett témához érdemben nem kapcsolódó vélemény hangzott el:

- **Csáfordi Ferenc és lánya:** kifogásolta, hogy a 86/6 helyrajzi számú telek besorolása nem változik meg, és a több éve fennálló problémájukat nem tudták orvosolni, tudniillik a telkük zöldterületi övezetbe van besorolva, holott a művelési ága beépítettlen terület...

Válasz: A települési önkormányzat próbálta korábban kezelni ezt a kérést, de a magasabb szintű területrendezési terv előírásai miatt csak feltételekkel tudott volna hozzájárulni. Ezeket a feltételeket nem fogadták el és az önkormányzat akkor (a felülvizsgálat idején) levette a napirendről a változtatási javaslatot. Azóta újabb településrendezési kérelmet nem nyújtottak be, és az akkor megajánlott feltételek elfogadásáról sem nyilatkoztak.

Megjegyzés: Heves, és parttalan vita alakult ki, - többször egymás szavába vágva - a jogszabály értelmezésekről (közterület és nem közterület fogalmáról, zöldterület átsorolhatóságáról), amelyeket nem tudnak szakmai és jogi megalapozottsággal előadni, és az önkormányzat válaszait sem fogadják el. Jogi, bírósági fenyegetéseket tettek.

A főépítész javasolja, hogy településrendezési szakembert is vonjanak be maguk mellé, aki segítségükre lehet a pontos értelmezésekben, és kérelmük megalapozott előterjesztésében.

A továbbiakban a településrendezési témával kapcsolatos érdemi kérdés nem vetődött fel, a főépítész lezárta a településrendezési fórumot 17.19-kor.

k.m.f.

Hitelesítés:



főépítész

ÖRÉNYES

VÁROZSZEKSÉNYI MŰHATÁR KFT.



Helyi Építési Szabályzat - 1. Módosítás

Tárgyalásos eljárás

Munkaközi anyag

2019. február

ÖRVÉNYES

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

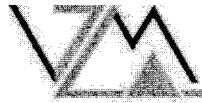
TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS

MUNKAKÖZI ANYAG



Megbízó

Örvényes község Önkormányzata
Huszár Zoltán polgármester
8242 Örvényes, Fenyves utca 1.
Tel.: 87/449-034



Tervező

Völgyzugoly Műhely Kft.
Cím: 2083, Solymár, Bimbó u. 20
Levelezési cím: 1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.
Tel: 1-439-0490
Mobil: 70/944-3015, 20/913-8575

Településrendezés: Ferik Tünde - okl. építész-mérnök,
településrendező vezető tervező
TT/1 13-1259

Munkatárs: Südi Beáta - építész-mérnök
Papp Renáta - okl. urbanista-építész-mérnök
Nyitrai Floderer Mónika Ildikó - tájrendező
és kertépítő mérnök gyakornok

a. n. e.

S. B.

2019. február
VZM 1490/18

orvenyes_mod1_munkakozi_190224.doc

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ.....	3
1. A terv célja, a megbízás ismertetése.....	3
2. A jelenleg hatályos településrendezési eszközök.....	5
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	6
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA	6
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT és ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK.....	8
1. A módosítással érintett terület bemutatása, településrendezési javaslat	8
1.1. A módosítás célja	8
1.2. Tervezési terület bemutatása	8
1.2.1. Tervezési terület elhelyezkedése, meglévő állapot	8
1.1.2. Telekstruktúra és beépítettség.....	10
1.1.3. Épületállomány jellemzése	10
1.1.4. Hatályos településrendezési eszközök	11
1.1.5. Korlátozó tényezők	12
1.2. Javasolt módosítások, szabályozási koncepció ÉS A MÓDOSÍTÁSOK INDOKLÁSA. 14	
1.2.1. Módosítási javaslat	14
1.2.2. A módosítási javaslat indoklása	18
MELLÉKLETEK	21
A. melléklet - kapcsolódó Önkormányzati határozatok	21
A terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról szóló döntés.....	21
B. melléklet - főépítész nyilatkozat	21

BEVEZETŐ

1. A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Örvényes Község Önkormányzatának képviselő-testülete a község helyi építési szabályzatának módosításáról döntött a Fürdőtelep hétvégiházak üdülőterületein a beépítési mód, az építési hely, a megengedett legnagyobb épületmagasság és a beépítettség legnagyobb megengedett mértékének módosítása céljából. A tervezési munkával a képviselő-testület a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg.

A helyi építési szabályzat módosításának célja

A Fürdőtelep területén a közelmúltban több épület építését is megkezdték vagy megkezdeni tervezik. Az új építési tevékenységek kapcsán a hatályos helyi építési szabályzatban megfogalmazott szabályozási paraméterek növelésének igénye és a telkek beépítési módjának, illetve a kialakuló építési helyek felülvizsgálatának igénye merült fel.



A módosítással érintett terület elhelyezkedése a település területén belül



A módosítással érintett terület az alaptérképen

A módosítással érintett településrendezési eszközök

A vizsgálatok megkezdése és a helyi építési szabályzat módosítási javaslatának kidolgozása egy időben, egymással párhuzamosan történt. A módosítással érintett településrendezési eszközök:

	Település-szerkezeti terv leírása	Szerkezeti tervlap	Helyi Építési Szabályzat	Szabályozási terv
Fürdőtelep hétvégiházak üdülőterületei	-	-	X	X

A tervezési munka során a módosítási igények vizsgálatát és a változtatási koncepció felállítását követően a helyi építési szabályzat módosításának javaslatát készítettük el. Az alátámasztó munkarészek a változtatás szakmai indokait tartalmazzák a települési főépítész e tárgyban született nyilatkozata szerinti tartalommal.

A tervezési folyamat

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.) 32. § (6) bekezdés c) pontja értelmében a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított terület vonatkozásában a településrendezési eszközök egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történhet. Örvényes Község Képviselő-testülete a 79/2018 (XII.11.) határozatában az „ún. Fürdőtelep egész területét (a 71. sz. úttól délre fekvő beépítésre szánt terület)” kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, így a helyi építési szabályzat módosítása tárgyalásos eljárásban történhet.

A tárgyalásos eljárás szabályait az Eljr. 42. §-a tartalmazza. Tárgyalásos eljárás esetén a településrendezési eszközt a partnerségi egyeztetéssel egyidejűleg kell elkészíteni. A partnerségi

egyeztetés lezárását követően kerül sor a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatására. A partnerségi egyeztetést az Önkormányzatnak le kell folytatnia az egyeztető tárgyalást megelőzően. Tárgyalásos eljárás esetén, a véleményezendő anyag közzétételével kerül sor az érintett lakosság bevonására.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal a kérelem beérkezésétől számított 5 napon belül kezdeményezi az egyeztető tárgyalást, melyre a tárgyalás előtt legalább 8 nappal elektronikus úton meghívja - a településrendezési eszközök megküldésével párhuzamosan - az Eljr. 9. mellékletben szereplő valamennyi államigazgatási szervet, az érintett területi és települési önkormányzatokat, a partnerségi egyeztetés szerint az eljárásban érintett partnereket. Az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal, amennyiben szükséges előzetes adatszolgáltatást kérhet az érintett államigazgatási szervektől.

Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül. Az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és a záró szakmai véleményt 8 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközök elfogadásához.

A településrendezési eszközök módosítása az főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal végső szakmai véleményének birtokában hagyható jóvá. Az Eljr. 43. § (1) bekezdés c) pontja alapján a helyi építési szabályzat az elfogadást követő napon hatályba léptethető.

A partnerségi egyeztetést az Önkormányzatnak le kell folytatnia az egyeztető tárgyalást megelőzően. Tárgyalásos eljárás esetén, a véleményezendő anyag közzétételével kerül sor az érintett lakosság bevonására. A tájékoztatás és közzététel az érintett lakosság részére, a helyben szokásos módon valósul meg.

Jelen tervdokumentáció a helyi építési szabályzat módosításnak munkaközi anyaga, amelyet Örvényes Község Önkormányzata kap meg előzetes véleményezés céljából.

2. A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Örvényes község településrendezési eszközei 2017-ben kerültek jóváhagyásra, az azóta eltelt időszakban módosítás nem történt. A település hatályos településrendezési eszközei:

- Örvényes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2017. (III.10.) határozata Örvényes község településszerkezeti tervének megállapításáról,
- Örvényes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2017. (III.13.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

ÖRVÉNYES KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK/2019. (.....)
ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE A KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 1/2017. (III.13.)
ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Örvényes Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és 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.) Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint a partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 6/2017. (VII.08.) önkormányzati rendeletben meghatározottaknak megfelelően a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.5 (1) Örvényes Község Önkormányzata 1/2017. (III.13.) önkormányzati rendelete a település helyi építési szabályzatáról (a továbbiakban: HÉSZ) 38.§ (3)-(6) bekezdések helyébe a következő rendelkezések lépnek:

"(3)Lakóterületen és vegyes területen lévő saroktelek esetében az előkert építési vonalat - az utcakép egységessége és a településkép megőrzése érdekében - úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák telkeinek építési vonalához igazodjon.

(4) Lakóterületen és vegyes területen az új épület előkert építési vonalának a kialakult állapothoz kell igazodnia. Amennyiben az utcában jellemző előkertméret nem állapítható meg, úgy az előkert mélysége 5 m.

(5) Újonnan beépítésre kerülő telektömbök építési övezeteiben az előkert építési határvonal:

- a) lakóövezetek esetében: 5 m, mely egyben kötelező építési vonal is;*
- b) gazdasági övezetek esetében: 10 m;*
- c) hétvégiházaz üdülőterület esetében az építési övezeti írásoknak megfelelő érték;*
- d) egyéb övezet esetében: 5 m.*

(6) Lakóterületen és vegyes területen lévő fekvő telek esetében, ha az a szomszédos telek beépítését nem korlátozza, az előkert 3,0 méter, a hátsókert 0 méter."

(2) A HÉSZ 44.§ (8)-(10) bekezdések helyébe a következő rendelkezések lépnek:

"(8) Hétvégiházaz terület építési övezeteiben a megengedett legnagyobb épületmagasság - jellemzően utcára merőleges tetőgerincű utcai oromfalas épület esetén - 0,5 méterrel túlléphető.

(9) Üh1 építési övezetben az építmény-elhelyezés és a telekalakítás feltételei a következők:

- a) a beépítés módja: oldalhatáron álló;*
- b) a kialakítható telek megengedett legkisebb területe: 700m²;*
- c) a kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége: 14m;*
- d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 20%;*
- e) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 20%;*
- f) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5m;*
- g) zöldfelület legkisebb mértéke: 60%.*

(10) Üh2 építési övezetben az építmény-elhelyezés és a telekalakítás feltételei a következők:

- a) a beépítés módja: szabadonálló;*
- b) a kialakítható telek megengedett legkisebb területe: 700m²;*
- c) a kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége: 14m;*
- d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 20%;*
- e) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 20%;*
- f) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5m;*
- g) zöldfelület legkisebb mértéke: 60%.*

(3) A HÉSZ 44.§ a következő rendelkezésekkel egészül ki:

"(11) Üh3 építési övezetben az építmény-elhelyezés és a telekalakítás feltételei a következők:

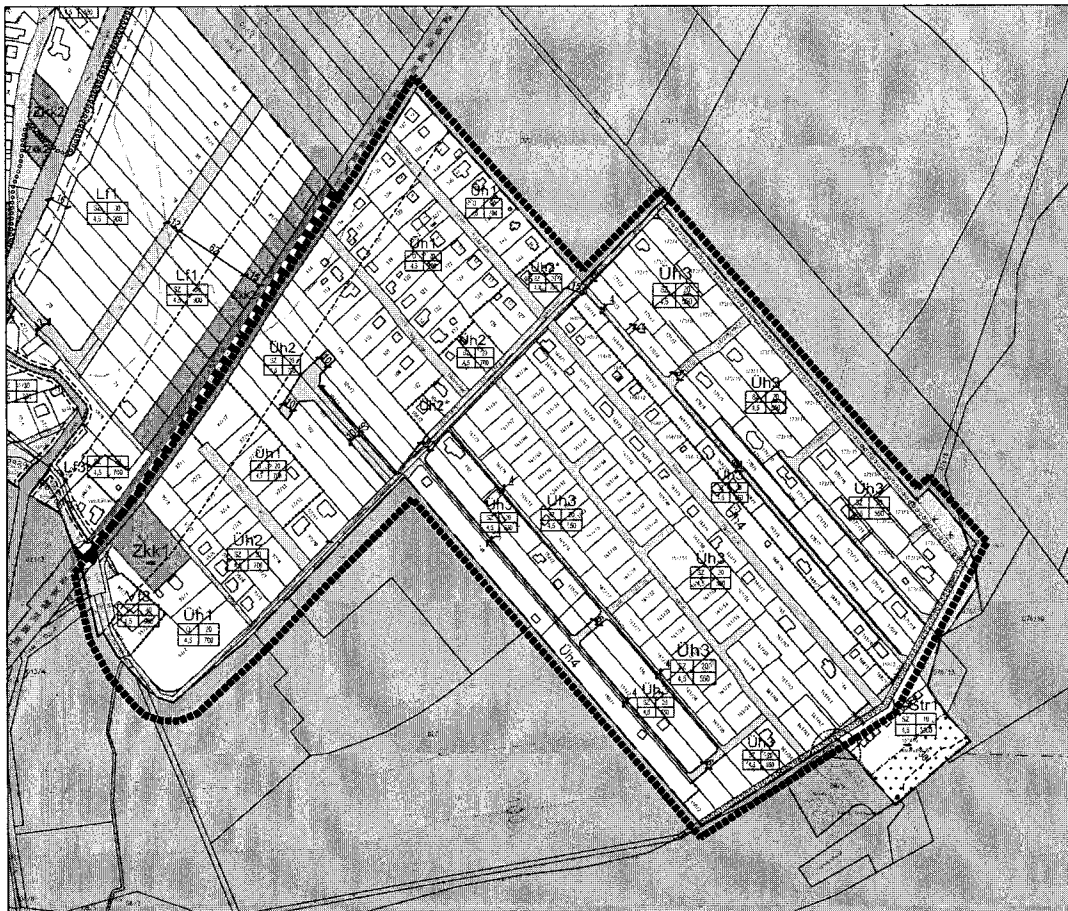
- a) a beépítés módja: szabadonálló;
b) a kialakítható telek megengedett legkisebb területe: 550m²;
c) a kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége: 12m;
d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 20%;
e) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 20%;
f) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5m;
g) zöldfelület legkisebb mértéke: 60%."
- (12) Üh4 építési övezetben az építmény-elhelyezés és a telekalakítás feltételei a következők:
a) a beépítés módja: szabadonálló;
b) a kialakítható telek megengedett legkisebb területe: 360m²;
c) a kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége: 12m;
d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 20%;
e) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 20%;
f) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5m;
g) zöldfelület legkisebb mértéke: 60%."
- (13) Üh1 és Üh2 építési övezetben az Orgona utca menti telekhatárok esetében az előkert mérete 5m, egyéb esetben 3m.
- (14) Üh2* építési övezetben a hátsókert mérete 2,25m.
- (15) Üh3 és Üh4 jelű építési övezetben lévő fekvőtelek vagy saroktelek esetében az előkert mérete:
a) 16m-t meghaladó telekmélység esetén 5m;
b) 16m és 13,5m közötti telekmélység esetén 3m;
c) 13,5m-nél kisebb telekmélység esetén 0m.
- (16) Üh3 és Üh4 jelű építési övezetben lévő fekvőtelek és nyúlványos telek esetében a hátsókert mérete 2,25m, ami 0m-re csökkenthető, amennyiben az a szomszédos telek beépíthetőségét nem korlátozza.
- (17) Üh3 építési övezetben teleknyúlvány melletti oldalkert mérete 0m, amennyiben az a szomszédos telek beépíthetőségét nem korlátozza."

- 2.5** (1) Jelen rendelet mellékletében a módosítás területi hatálya jelkulccsal jelölt területre vonatkozóan a HÉSZ mellékletét képező Szabályozási terv normatartalma hatályát veszti és helyébe jelen rendelet mellékletének normatartalma lép.
- (2) Jelen rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Örvényes, 2019.

Huszár Zoltán
polgármester

Dr. Németh Tünde
jegyző



**JELMAGYARÁZAT
KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK**

A módosított terület hatálya
 A módosított terület hatálya a módosított terület hatálya körében érvényesül.
 A módosított terület hatálya a módosított terület hatálya körében érvényesül.

VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Építési magasság
 Építési magasság
 Építési magasság

TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Építési magasság
 Építési magasság

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Építési magasság
 Építési magasság

TÁJLÉNYEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Építési magasság
 Építési magasság

EGYEB

Építési magasság
 Építési magasság

MUNKAKÖZI ANYAG

2019. február VZM 1490/18 Örv_mod_01_20190220.dwg

VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.
 2083 Solyvár, Bimbó u. 20. Tel.: 20/913-8575, 70/744-3015

Teljesítésvezető: Farkas Tibor, okl. építészmérnök, vezető településrendező tervező (TV 13-2/06)

Tájratervező, zöldterület tervező: Nagy Péter, okl. építészmérnök (TV 01-2/02)

Munkatárs: Helyi önkormányzatok, okl. építészmérnök (TV 01-2/02)

Helyi önkormányzatok, okl. építészmérnök (TV 01-2/02)

ÖRVÉNYES

Örvényes Község Önkormányzata Képviselő-testületének
/2019. (.....) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 1/2017 (III.13.) önk. rendelet módosításáról

1. melléklet
 M = 1 : 2 000
MUNKAKÖZI ANYAG

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

Az Eljr.16. § (5)-(6) bekezdések alapján a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot a tervezési feladatnak megfelelő tartalommal készítettük el a települési főépítész nyilatkozatával összhangban.

1.1. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

A Fürdőtelep hétvégiházhasznosításra kedvező elhelyezkedésű területe a községnek. Közel esik a Balatonhoz és a vasútállomáshoz is. A terület jellemzően sík, így könnyen, alacsonyabb költségek mellett beépíthető. A Fürdőtelepen napjainkban is sok beépítetlen telek található (kb. 50%), illetve a régebben beépült telkek esetében is van fejlesztési tartalék. A kedvező elhelyezkedésből, és a nagy mennyiségű fejlesztési telekből adódóan, napjainkra megnövekedett építési szándék jelentkezik.

A területen eredetileg jellemző keskeny hosszú mezőgazdasági parcellák osztatlan közös tulajdonban álltak, melyeket hol több épülettel is beépítettek, hol üresen hagytak. A hatályos településrendezési eszközöknek megfelelően megindultak a telekosztások, és a tulajdonrészek rendezése is folyamatos. A Fürdőtelepen jellemzőek az ingatlannyilvántartásban nem szereplő épületek (épületállomány kb. 15-20%-a). A telekosztásokból adódó új helyzetek miatt, és az építetők tényleges igényeire reagálva az Önkormányzat a Fürdőtelepre vonatkozó szabályozási előírások felülvizsgálatáról döntött.

1.2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

1.2.1. A módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot

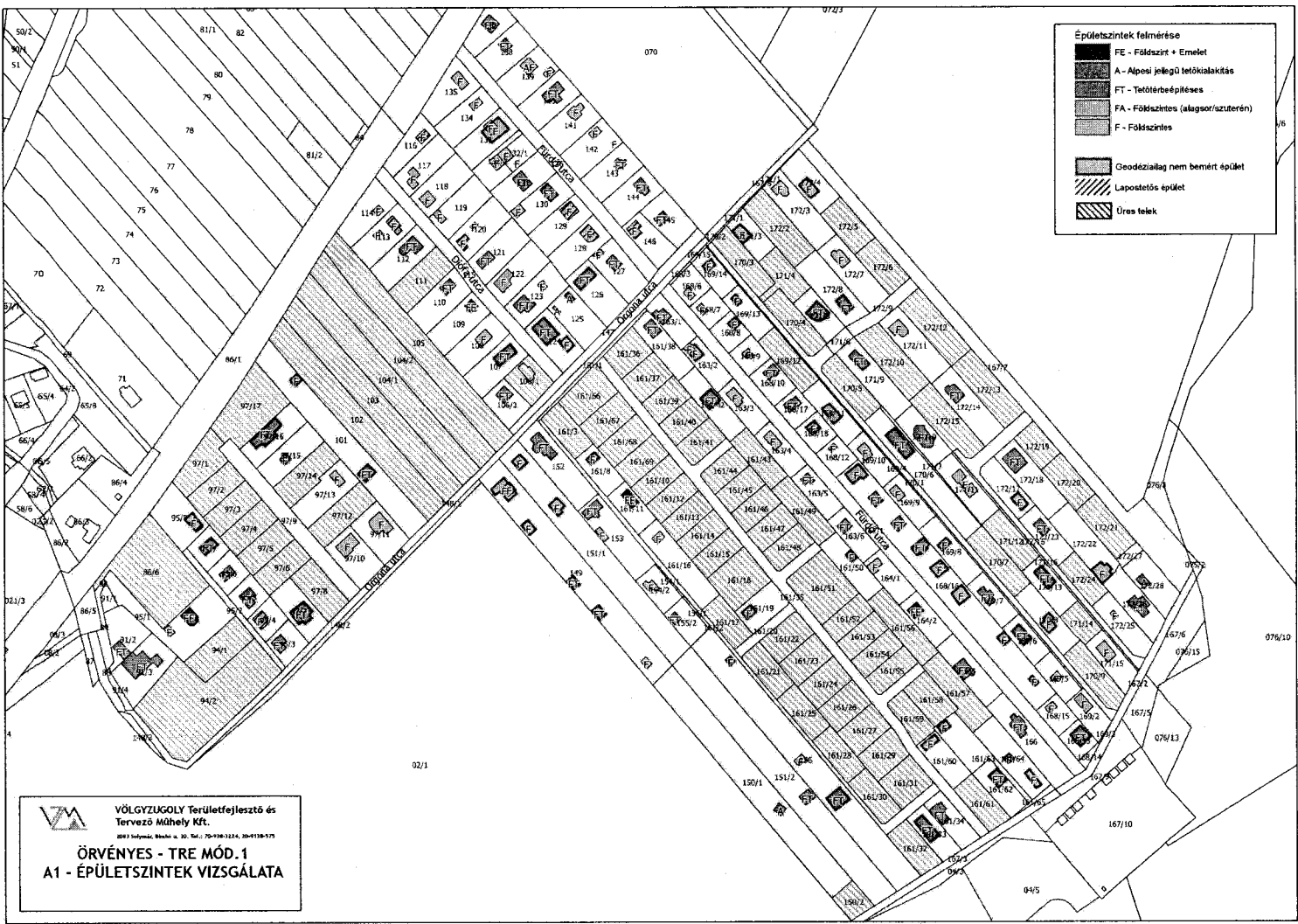
A tervezési terület a 71. sz. főúttól délre található. Északról a 29. számú, Székesfehérvár-Tapolca vasútvonal, keletről a Bíró László József utca és mezőgazdasági területek, délről a Balaton és a strand területe, nyugatról pedig mezőgazdasági területek határolják. A tervezési terület Örvényes belterületéhez tartozik. Lényegében a vasút és a Balaton között található teljes belterületrész érintett a módosítással, a strand területének kivételével.

A terület alapvetően két egységre bontható. A vasút és az Orgona utca között található **északi részre** és az Orgona utcától délre eső, a Balatonig tartó **déli részre**. Az északi terület nyugati oldalán településközpont vegyes területbe tartozó két telek (hrsz. 91/2 és 91/3) és egy közkert övezetben fekvő telek (hrsz. 86/6) kivételével a teljes terület hétvégiházhasznosítású terület övezetbe tartozik. A terület jelenlegi képe megfelel a hétvégiházhasznosítású terület övezeti besorolásnak. A meglévő állapotról készült vizsgálatunkat az A1 jelű tervlapon mutatjuk be.

Az **északi rész keleti szakasza** jellemzően földszintes magastetős és földszint + tetőtér-beépítéses házakkal beépült, de előfordulnak földszintes lapostetős épületek is. A telkek beépítése változatos, szabadonálló és oldalhatáron álló épületek egyaránt jellemzőek. Az előkertek nagyrészt 3-5 m szélesek, kivéve a Fürdő utca északkeleti oldala és az Orgona utca északi oldala menti telkeken, ahol nagy előkertek és minimális hátsókerterek alakultak ki. A Fürdő utcában található teleksor az utolsó a Fürdőtelepen, így mezőgazdasági területtel határos, ennek köszönhetően helyezhették el az épületeket az utcától hátra húzva. A nagy méretű előkert indoka az így kialakuló kedvező, déli tájolás kertrész kialakulása lehet.

Az **északi rész nyugati szakasza** jelenleg még csak részben épült be. Földszint + tetőtér-beépítéses épületek a jellemzőek. Kisebb arányban előfordulnak földszintes, magastetős és lapostetős épületek is. A telkek beépítése változatos, a kialakult beépítések alapján nem állapítható meg egyértelmű beépítési mód. 3-4 m széles előkertek jellemzőek, kivéve az Orgona utcát, ahol a fentebb bemutatott állapot a meghatározó. A területen a beépítetlen ingatlanok nagyobb, összefüggő egységeket alkotnak, melyeket sok esetben jelenleg is művelnek. A hatályos szabályozási tervben feltüntetett útsabályozás kiépülése, és a hétvégiházhasznosításához illeszkedő telekosztás még nem történt meg.

A déli rész leginkább beépült szakasza a **Fürdő utca környezete**. A Fürdő utca a strandtól indul, és a déli rész legszélesebb kialakult utcája. A Fürdő utca mentén földszintes magastetős és földszint + tetőtér-beépítéses házak keverednek. A fekvő telkeken szabadonálló beépítési mód jellemző, változatos méretű elő- és hátsókeretekkel.



Épületszintek felmérése

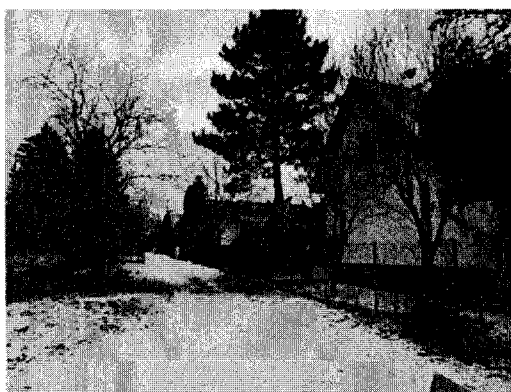
	FE - Földszint + Erlelet
	A - Alpoli jellegű tetőlakakítás
	FT - Tetőtérbeépítés
	FA - Földszintes (alagsor/szuterén)
	F - Földszintes
	Geodéziailag nem bemért épület
	Laposított épület
	Üres telek


VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.
 8043 Selymes, Mészáros u. 33. Tel.: 70-938-3224, 30-9138-175
ÖRVÉNYES - TRE MÓD.1
A1 - ÉPÜLETSZINTEK VIZSGÁLATA

A déli rész keleti szakaszán is jellemzőek a fekvő telkek, de a tömbök belsejének feltárását kereszt irányú utak biztosítják, így a telkek egy része hagyományosan, a rövidebb oldala felől kerül feltárára. Ez a területrész napjainkra körülbelül fele arányban beépült, több épület is az elmúlt 10-15 évben épülhetett. Jellemző beépítési mód a szabadonálló, és a földszint + tetőtér-beépítéses kialakítás.

A déli rész középső szakaszán szabályosan kialakított álló telkek találhatóak, közülük napjainkig csak egy-kettő épült be.

A déli rész nyugati oldalán a telekosztások jellemzően még nem zajlottak le, várhatóan fekvőtelkek fognak kialakulni. Egy-egy hosszú keskeny telken több épület is található, elszórtan helyezkednek el. Jellemző beépítés szabadonálló, míg az épületek kialakítása esetében a földszintes magastetős épületek a meghatározóak, de előfordulnak tetőtér-beépítéses változatok is.



Északi területrész nyugati oldala



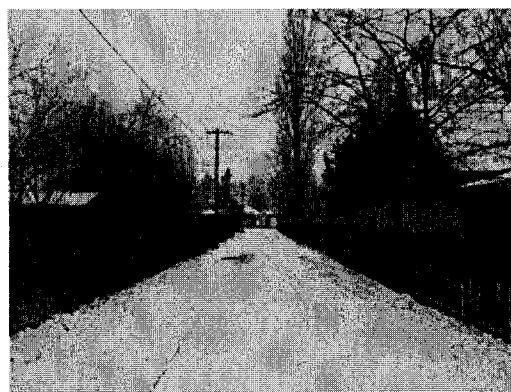
Beépítetlen terület az északi területrészen



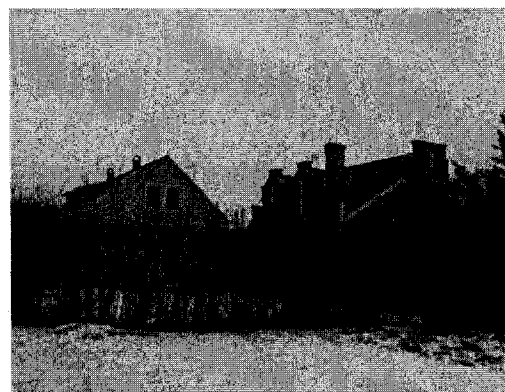
Északi területrész keleti oldala (Fűrdő u.)



Nagy előkertek az északi területrészen a Fűrdő u.-ban



Fűrdő utca a Déli területrészen



Fiatalabb épületek a Déli területrész keleti szakaszán



Déli területrész nyugati szakasza



Keskeny utca a Déli területrészen

1.1.2. Telekstruktúra és beépítettség

A telekstruktúra és beépítettség vizsgálatot az A2 tervlapon mutatjuk be. A Fürdőtelep mai telekstruktúráját nagyban meghatározza az eredeti hosszú, keskeny mezőgazdasági hasznosítású telekkialakítás. Napjainkra a telkek felosztása megindult (az új hétvégiházhasznosításhoz illeszkedően), a tömbök feltásárához új utak épültek ki, illetve lettek kiszabályozva. Az úthálózatot azonban jelenleg is a Balaton felé futó párhuzamos, sokszor nagyon keskeny (4 m) utak határozzák meg.

A déli területrészen gyakoriak a fekvő telkek, melyek az álló telkes részekről eltérő szabályozást igényelnek.

Azok a telkek, melyek még nem kerültek felosztásra, jellemzően 2000-3500 m² nagyságúak. Az északi területrészen a 700-750 m² nagyságú telkek a meghatározóak. A déli részen a fekvő telkek jellemzően nagyobbak, 500-800m² közöttiek, míg a középső beépítetlen sávban 450-550 m² a jellemző méretük. A Fürdő utca egyik oldalán közel négyzet arányú, 360 m² körüli telkek a dominánsak.

A telkek beépítettségét a földhivatali adatszolgáltatás, valamint a helyszíni bejárás és rendelkezésre álló ortofotó alapján feltűntetett, megközelítő alapterületekkel vettük figyelembe. A jellemző beépítettség 5-15% közötti, ennél magasabb, 15-20 % közötti beépítettség inkább az újabb épületek esetében fordul elő. 20% fölötti beépítettséggel is találkozhatunk, de csak nagyon kevés telek esetében.

1.1.3. Épületállomány jellemzése

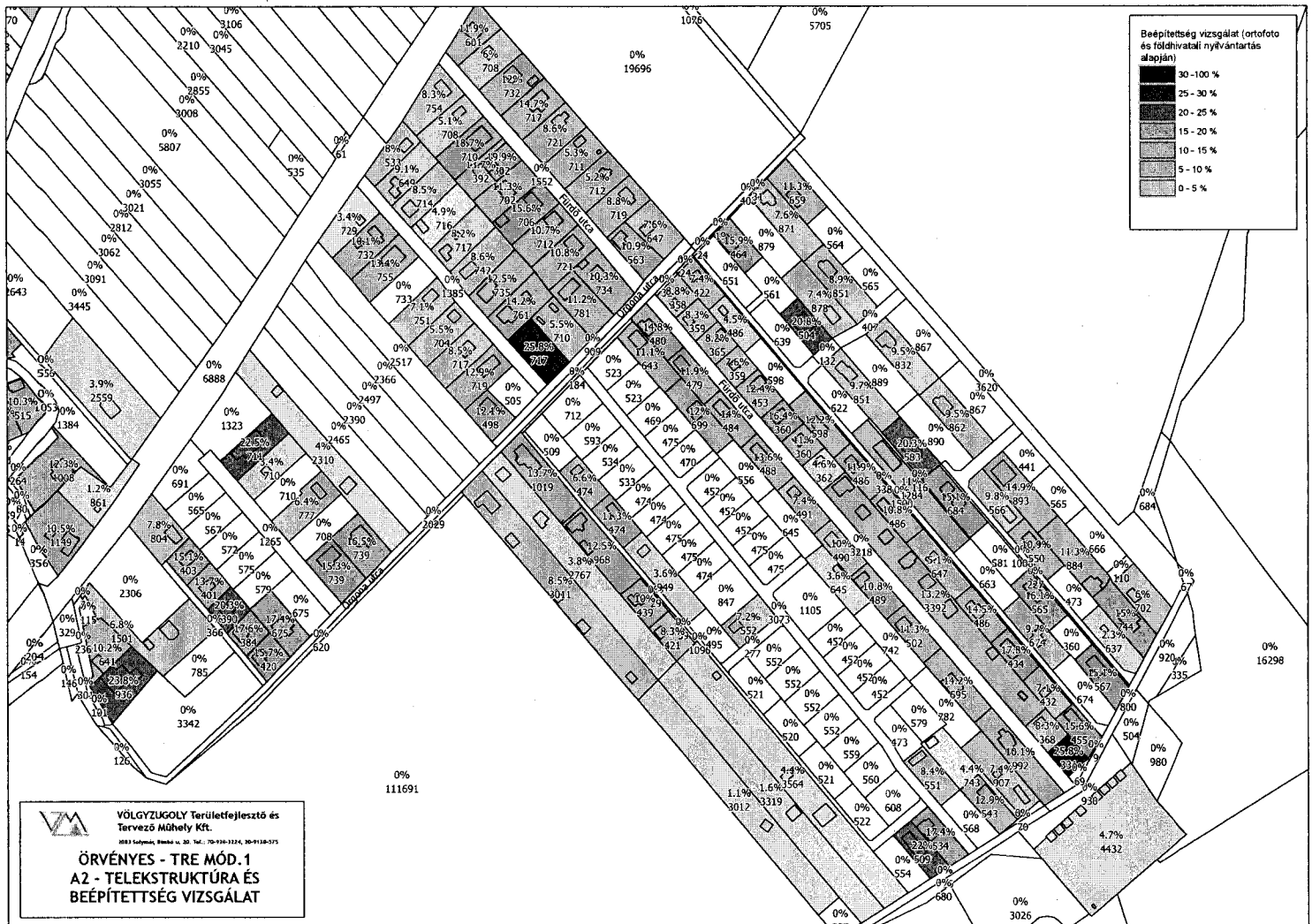
A területen az épületállomány minden szempontból nagyon heterogén. A 60-as évektől kezdődően napjainkig mindenfajta korban épült ház megtalálható. A régebbi épületek esetében a hétvégi házakra jellemző műszaki kialakítás dominál, míg a fiatalabb házak esetében megnövekedett igény szintet tapasztalhatunk. A területen gyakoriak a lakókocsik, melyek fölé vagy mellé lábakon álló, fedett esőbeállót alakítottak ki.



Földszintes épület



Földszintes épület

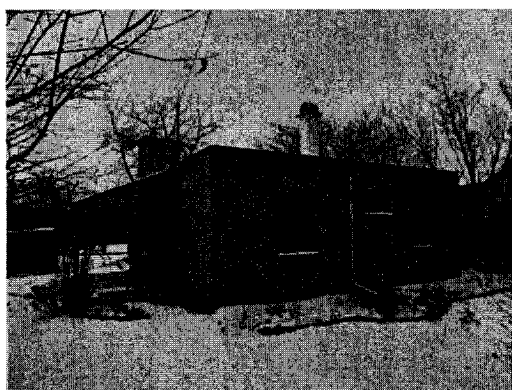


Beépítettség vizsgálat (ortofoto és földhivatali nyérvántartás alapján)

[Darkest Shading]	30-100 %
[Dark Shading]	25-30 %
[Medium-Dark Shading]	20-25 %
[Medium Shading]	15-20 %
[Medium-Light Shading]	10-15 %
[Light Shading]	5-10 %
[Lightest Shading]	0-5 %

VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.
 1081 Budapest, Halmay u. 22. Tel.: 70-190-1324, 30-1108-075

**ÖRVÉNYES - TRE MÓD.1
 A2 - TELEKSTRUKTÚRA ÉS
 BEÉPÍTETTSÉG VIZSGÁLAT**



Lapostetős, földszintes épület



Tetőter-beépítéses épület



Földszintes faház



Földszint + emeletes épület



Épülő házak a Déli területrezen



Lakókocsi beállók

1.1.4. Hatályos településrendezési eszközök

A hatályos településszerkezeti terv a 86/6 hrsz.-ú telket zöldterület, a 91/2 és 91/3 hrsz.-ú telkeket településközpont vegyes terület, a Fürdőtelep többi részét hétvégi házas üdülőterület területfelhasználási egységbe sorolja. A szabályozási terv a településszerkezeti tervvel összhangban készült. Mivel a módosítás csak a hétvégi házas üdülőterület építési övezeteket érinti, a továbbiakban kizárólag ezt mutatjuk be. A HÉSZ vonatkozó előírásai:

"44.5 (1) Hétvégi házas terület a Szabályozási terveken Úh jellel jelölt építési övezet, mely legfeljebb két üdülőegységet magában foglaló üdülőépületek elhelyezésére szolgál.

(2) Hétvégi házas terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) üdülő;*
- b) kereskedelmi, szolgáltató;*
- c) szállás jellegű;*
- d) sport*

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Hétvégi házas terület építési övezeteinek építési telkei teljes közművesítettség

rendelkezésre állása esetén építhetők be.

(4) Hétvégi házas terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

- a) kirakatszekrény;
- b) állatól, állatkifutó;
- c) trágyatároló, komposztáló;
- d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

(5) Hétvégi házas terület építési övezeteiben elő- és oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhetők el a kerti építmények közül tárolásra szolgáló műtárgyak.

(6) Hétvégi házas terület építési övezeteinek építési telkein legfeljebb egy, a (2) bekezdés rendelkezése szerinti épület, és további egy melléképület helyezhető el.

(7) Új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése:

- a) új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben;
- b) önálló épületben, kizárólag jelen szabályzat hatályba lépését megelőzően épített főépület esetén;

történhet.

(8) Üh1 építési övezetben az építmény-elhelyezés és a telekalakítás feltételei a következők:

szabadonálló;

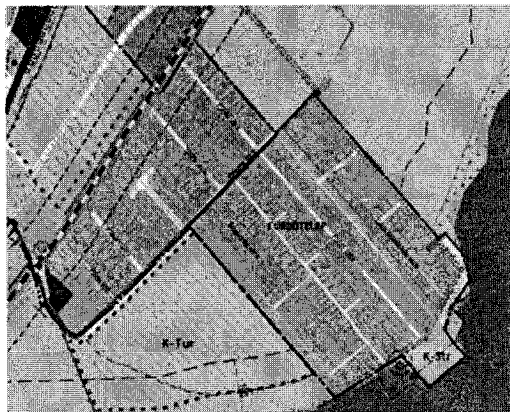
- a) a beépítés módja:
- b) a kialakítható telek megengedett legkisebb területe: 700m²;
- c) a kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége: 14m;
- d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 15%;
- e) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 15%;
- f) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 3,5m;
- g) zöldfelület legkisebb mértéke: 60%.

(9) Üh2 építési övezetben az építmény-elhelyezés és a telekalakítás feltételei a következők:

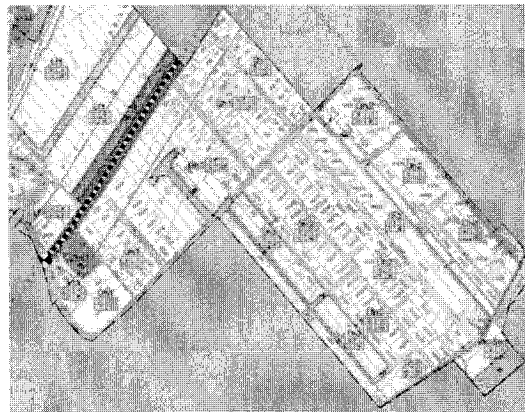
- a) a beépítés módja: szabadonálló;
- b) a kialakítható telek megengedett legkisebb területe: 550m²;
- c) a kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége: 12m;
- d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 15%;
- e) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 15%;
- f) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 3,5m;
- g) zöldfelület legkisebb mértéke: 60%.

(10) Üh3 építési övezetben az építmény-elhelyezés és a telekalakítás feltételei a következők:

- a) a beépítés módja: szabadonálló;
- b) a kialakítható telek megengedett legkisebb területe: 360m²;
- c) a kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége: 12m;
- d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 15%;
- e) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 15%;
- f) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 3,5m;
- g) zöldfelület legkisebb mértéke: 60%.



A hatályos szerkezeti terv kivágata



A hatályos szabályozási terv kivágata

1.1.5. Korlátozó tényezők

Az északi területrészt érinti a 29. számú, Székesfehérvár-Tapolca vasútvonal védőtávolsága. A déli területrészen a 161/61 és 161/32 hrsz.-ú telkek utca felé eső részét érinti a közeli külterületi ingatlanon található szennyvízáttemelő védőterülete.

Az északi területrészen néhány telket nyilvántartott régészeti lelőhely érint.

1.2. JAVASOLT MÓDOSÍTÁSOK, ÉS A MÓDOSÍTÁSOK INDOKLÁSA

1.2.1. Módosítási javaslat ismertetése

A módosítási javaslat a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítására vonatkozik. A módosítási javaslattal kapcsolatos általános megállapítások az alábbiak:

- A módosítás nem érinti a módosítással érintett területen található Zkk1 és Vt3 övezeteket.
- A közlekedési területek szabályozása nem változik a hatályos szabályozási tervben foglaltakhoz képest, néhány helyen, ahol a hatálybalépés óta telekalakítások történtek, korrekció jelleggel változtattunk a szabályozási terv vonatkozó részein, az új telekhatárokhöz igazítva a szabályozási vonalakat.
- Minden hétvégiházás üdülőterület övezetben a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke és a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 15%-ról 20%-ra növekszik.
- Minden hétvégiházás üdülőterület övezetben az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 3,5 m-ről 4,5 m-re növekszik, amely érték (a település egyéb építési övezeteivel megegyezően) jellemzően utcára merőleges tetőgerincű utcai oromfalas épület esetén - 0,5 méterrel túlléphető.
- Az eddigi három építési övezet helyett négy különböző építési övezet kerül meghatározásra a hétvégiházás üdülőterületen belül.

Északi területrész szabályozási javaslata

Az Üh1 és Üh2 övezetek az északi részen találhatóak. Az Üh1 építési övezetben a beépítés módja szabadonállóról oldalhatáron állóra változik. A hatályos szabályozási terven az északi területrész egésze Üh1 övezetbe tartozik. A módosítási javaslat szerint az Orgona utca menti telkek esetében az előkert mérete 5 m-ben, egyéb esetekben 3 m-ben került meghatározásra.

HÉSZ 44.5

(9) Üh1 építési övezetben az építmény-elhelyezés és a telekalakítás feltételei a következők:

- | | |
|---|---------------------|
| a) a beépítés módja: | oldalhatáron álló; |
| b) a kialakítható telek megengedett legkisebb területe: | 700m ² ; |
| c) a kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége: | 14m; |
| d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 20%; |
| e) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 20%; |
| f) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 4,5m; |
| g) zöldfelület legkisebb mértéke: | 60%. |

(13) Üh1 és Üh2 építési övezetben az Orgona utca menti telekhatárok esetében az előkert mérete 5m, egyéb esetben 3m.

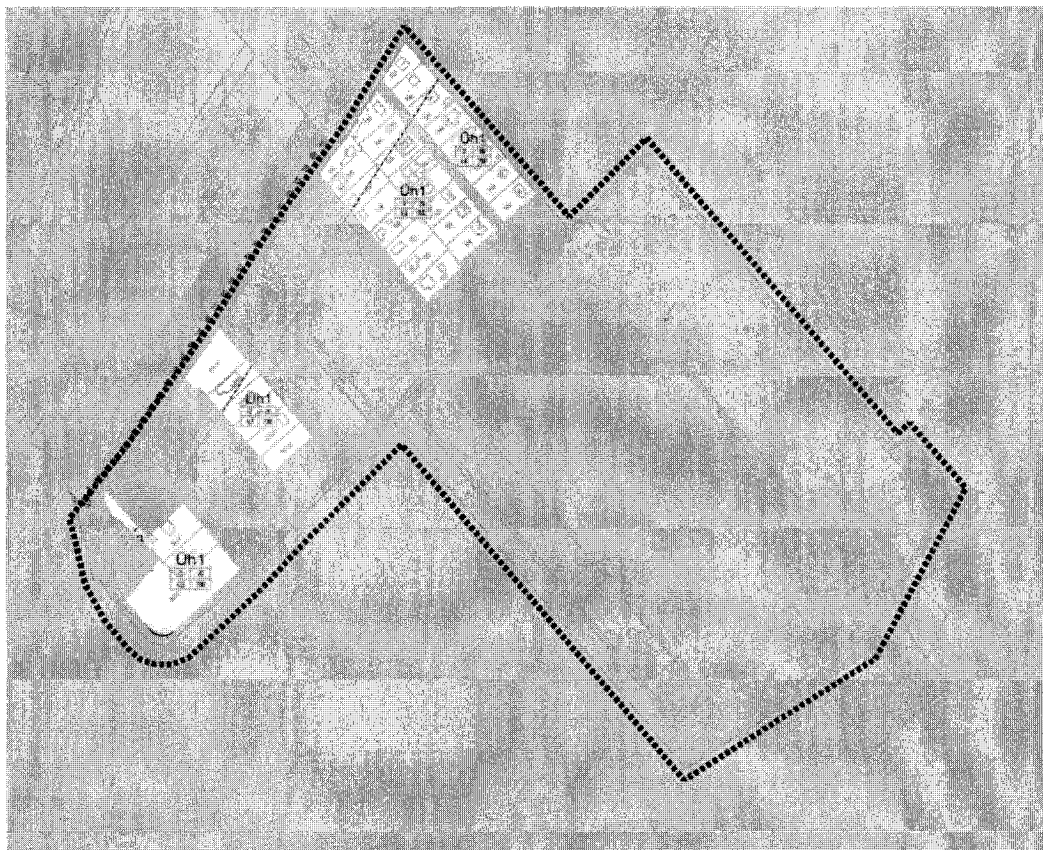
Az Üh2 építési övezet került bevezetésre az északi területrészen, azon tömbök esetében, ahol a szabadonálló beépítés mód változatlan megőrzése volt indokolt. Az Orgona utca menti telkek esetében az előkert mérete 5 m-ben, egyéb esetekben 3 m-ben került meghatározásra.

HÉSZ 44.5

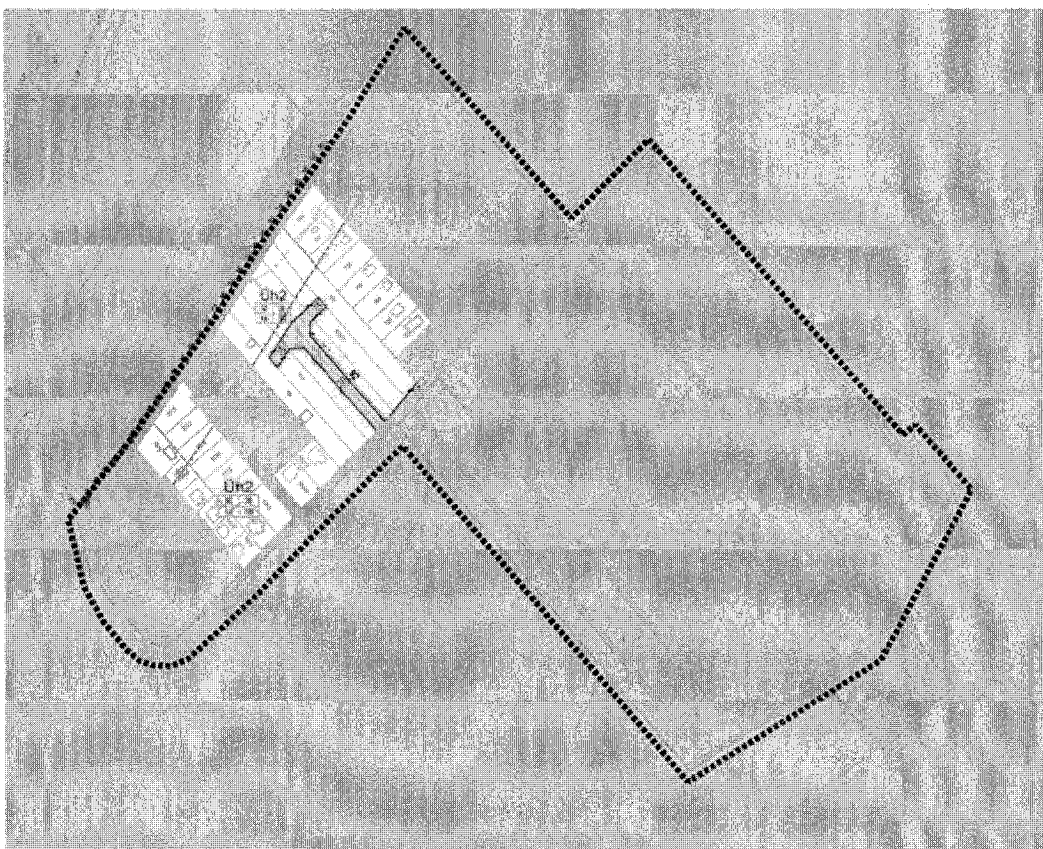
(10) Üh2 építési övezetben az építmény-elhelyezés és a telekalakítás feltételei a következők:

- | | |
|---|---------------------|
| a) a beépítés módja: | szabadonálló; |
| b) a kialakítható telek megengedett legkisebb területe: | 700m ² ; |
| c) a kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége: | 14m; |
| d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 20%; |
| e) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 20%; |
| f) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 4,5m; |
| g) zöldfelület legkisebb mértéke: | 60%. |

(13) Üh1 és Üh2 építési övezetben az Orgona utca menti telekhatárok esetében az előkert mérete 5m, egyéb esetben 3m.



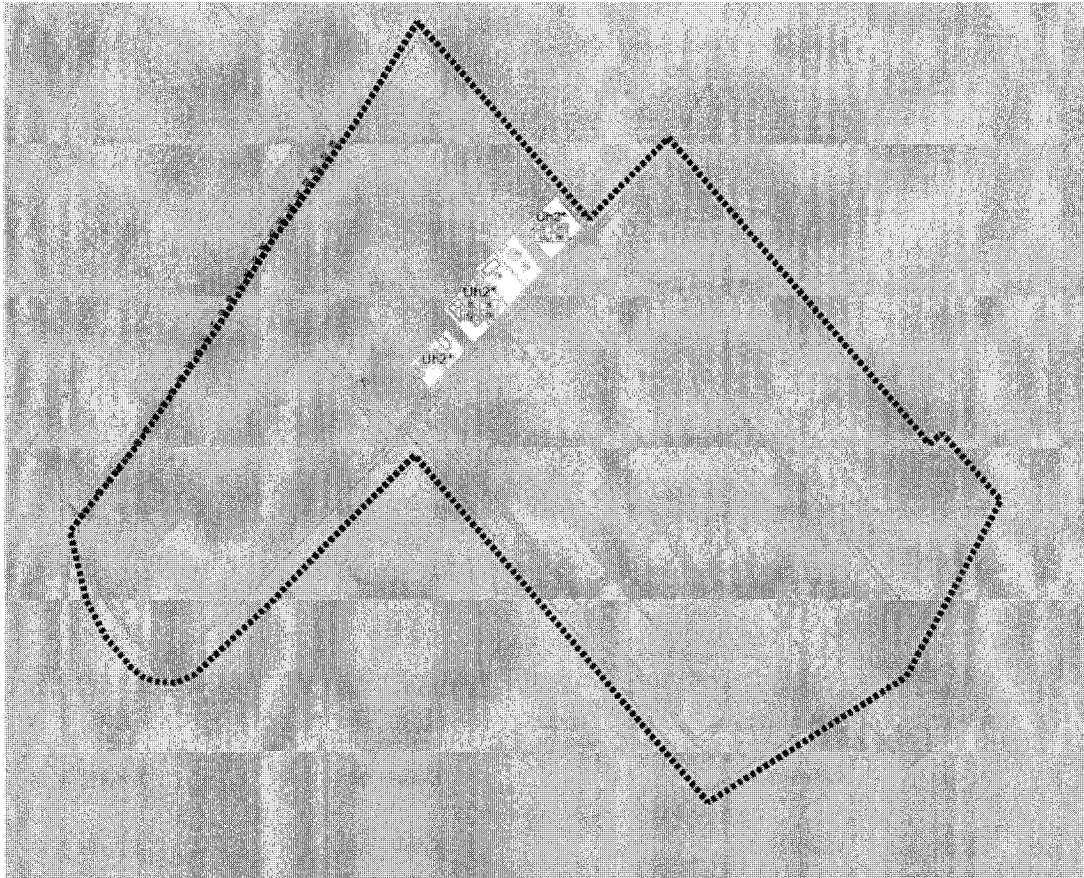
Üh1 építési övezet elhelyezkedése a módosítással érintett területen



Üh2 építési övezet elhelyezkedése a módosítással érintett területen

Az Üh2* építési övezet az északi területrész Orgona utca menti telkeinél került kialakításra, ahol a kialakult állapot szerinti hátsókertek kisebbek az általánosan előírtaknál. Ebben az övezetben a hátsókert mérete 2,25 m.

HÉSZ 44.5 (14) Üh2* építési övezetben a hátsókert mérete 2,25m.



Üh2* építési övezet elhelyezkedése a módosítással érintett területen

Déli területrész szabályozási javaslata

Az Üh3 építési övezet a déli területrészen került bevezetésre, nagyrészt a hatályos szabályozási terv Üh2 övezetével megegyező lehatárolással. Az Üh4 építési övezet a déli területrészen került bevezetésre, a legnyugatibb teleksor és a Fürdő utca keleti teleksora esetében.

HÉSZ 44.5

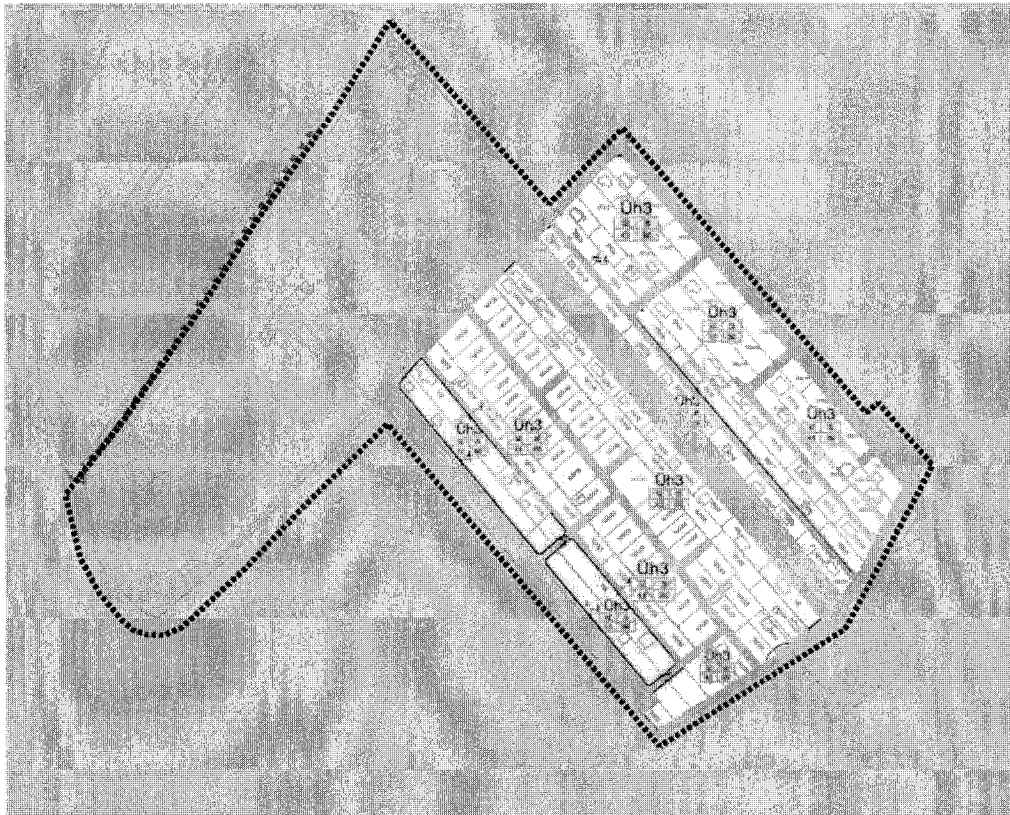
(11) Üh3 építési övezetben az építmény-elhelyezés és a telekalakítás feltételei a következők:

- | | |
|---|---------------------|
| a) a beépítés módja: | szabadonálló; |
| b) a kialakítható telek megengedett legkisebb területe: | 550m ² ; |
| c) a kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége: | 12m; |
| d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 20%; |
| e) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 20%; |
| f) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 4,5m; |
| g) zöldfelület legkisebb mértéke: | 60%. |

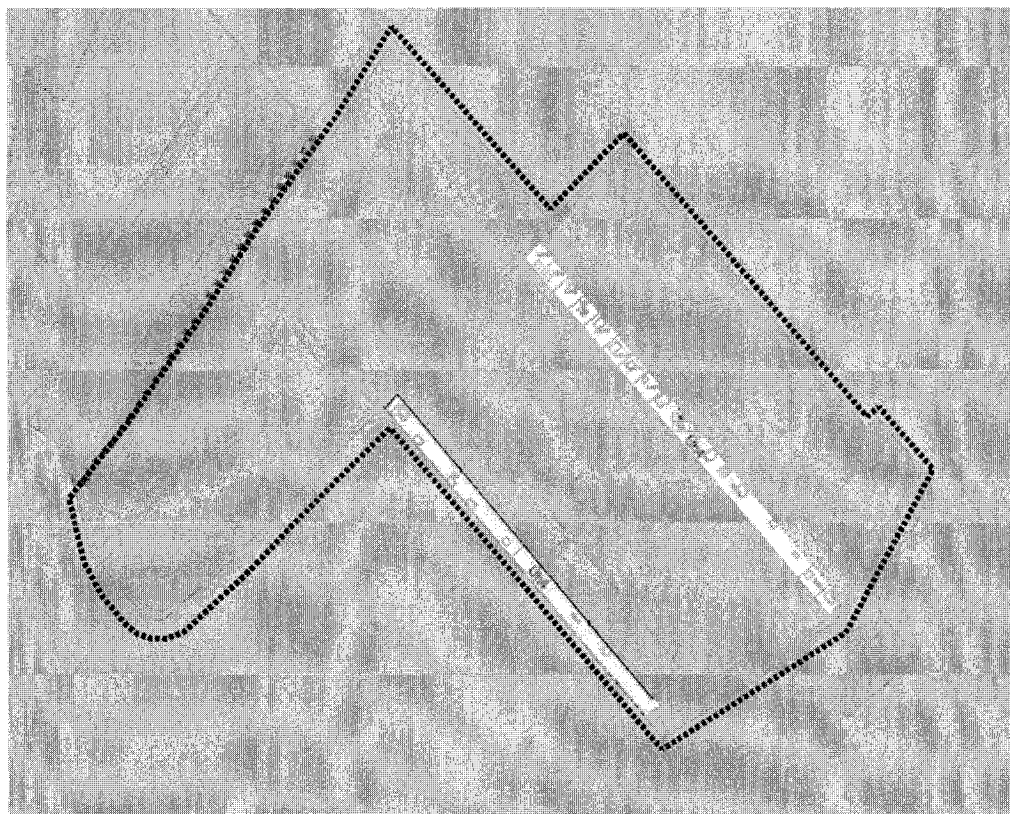
(12) Üh4 építési övezetben az építmény-elhelyezés és a telekalakítás feltételei a következők:

- | | |
|--|---------------------|
| a) a beépítés módja: | szabadonálló; |
| b) a kialakítható telek megengedett legkisebb területe: | 360m ² ; |
| c) a kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége: | 12m; |
| d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 20%; |

- e) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 20%;
f) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5m;
g) zöldfelület legkisebb mértéke: 60%.



Úh3 építési övezet elhelyezkedése a módosítással érintett területen



Úh4 építési övezet elhelyezkedése a módosítással érintett területen

A módosítási javaslat a fekvő és saroktelkekre vonatkozóan az előkert méretét a telekmélység függvényében határozza meg. Fekvő telek és Üh3 övezetben a nyúlványos telek esetében a hátsókertre vonatkozóan is egyedi szabályokat javasol.

(15) Üh3 és Üh4 jelű építési övezetben lévő fekvőtelek vagy saroktelek esetében az előkert mérete:

- a) 16m-t meghaladó telekmélység esetén 5m;
- b) 16m és 13,5m közötti telekmélység esetén 3m;
- c) 13,5m-nél kisebb telekmélység esetén 0m.

(16) Üh3 és Üh4 jelű építési övezetben lévő fekvőtelek és nyúlványos telek esetében a hátsókert mérete 2,25m, ami 0m-re csökkenthető, amennyiben az a szomszédos telek beépíthetőségét nem korlátozza.

(17) Üh3 építési övezetben teleknyúlvány melletti oldalkert mérete 0m, amennyiben az a szomszédos telek beépíthetőségét nem korlátozza.

Egyéb módosítási javaslatok

A bemutatott módosításokkal összhangban, a beépítési módra és építési helyre vonatkozó általános előírások (HÉSZ 38.§) is pontosításra kerültek, úgy, hogy az általános szabályok csak lakóterületre és vegyes területre vonatkozzanak azokban az esetekben, ahol a hétvégiházazas üdülőterület övezetben azokról külön rendelkezik a módosítás.

38.§ (3) Lakóterületen és vegyes területen lévő saroktelek esetében az előkert építési vonalat - az utcakép egységessége és a településképp megőrzése érdekében - úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák telkeinek építési vonalához igazodjon.

(4) Lakóterületen és vegyes területen az új épület előkert építési vonalának a kialakult állapothoz kell igazodnia. Amennyiben az utcában jellemző előkertméret nem állapítható meg, úgy az előkert mélysége 5 m.

(5) Újonnan beépítésre kerülő telektömbök építési övezeteiben az előkert építési határvonal:

- a) lakóövezetek esetében: 5 m, mely egyben kötelező építési vonal is;
- b) gazdasági övezetek esetében: 10 m;
- c) hétvégiházazas üdülőterület esetében az építési övezeti előírásoknak megfelelő érték;
- d) egyéb övezet esetében: 5 m.

(6) Lakóterületen és vegyes területen lévő fekvő telek esetében, ha az a szomszédos telek beépítését nem korlátozza, az előkert 3,0 méter, a hátsókert 0 méter.

1.2.2. A módosítási javaslat indoklása

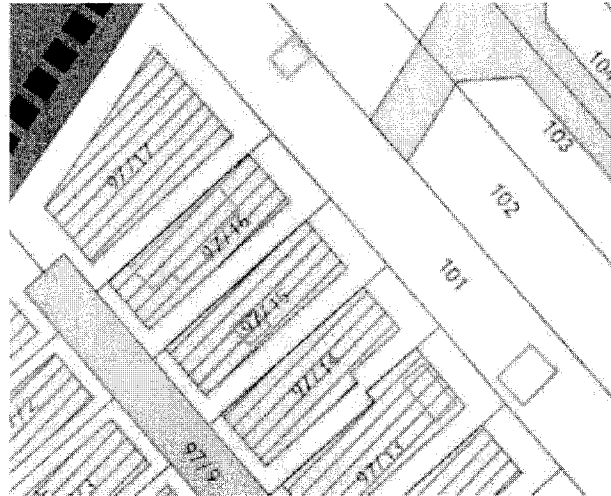
A beépítettség vizsgálatból látható, hogy a jellemző beépítettség ugyan 5-15% közötti, azonban a helyszíni szemle alapján azt tapasztaltuk, hogy az újabb épületek esetében, a napjainkban jellemző igényszintnek megfelelően magasabb, 15-20% közötti beépítettség is előfordul. Mivel a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről felsőbb jogszabály szerint a hétvégiházazas üdülőterületen megengedett 20%-os beépíthetőség, a módosítás során a tényleges építési igényeknek megfelelően, 20%-ban határoztuk meg azt, az önkormányzati szándékokkal összhangban, ezzel támogatva, hogy a mai igényszintnek megfelelő hétvégi házak épülhessenek a területen.

A helyszíni szemle során azt tapasztaltuk, hogy a területen számos meglévő földszint + tetőtér-beépítéses épület található, és néhány földszint + emelet nagyságú épület is fellelhető. A Fürdőtelep napjainkban átalakuláson megy át, a területen fokozott építési kedv mutatkozik. A 4,5 m-es épületmagasság biztosítja, hogy az új épületek esetében jól kihasználható tetőtér alakulhassanak ki.

A módosítás további elemei a telkeken kialakuló építési helyhez kapcsolódnak (beépítési mód, előkert, oldalkert, hátsókert). Az építési hely meghatározása nagy körültekintést igényelt, mivel a telkek geometriája és egymáshoz képesti elhelyezkedése, illetve az úthálózat adottságai miatt számos eltérő helyzet adódik a Fürdőtelepen. Olyan általános szabályok megfogalmazása volt a cél, amelyek lehetővé teszik a kialakult telkek optimális beépíthetőségét olyan módon, hogy az a szomszédos telkek beépíthetőségét se korlátozza. Fontos szempont volt továbbá, hogy a szabálytalanul épített, az ingatlan-nyilvántartásban nem szereplő épületek fennmaradása lehetőség szerint biztosított legyen. Az A3 tervlapon ábrázoljuk a helyi építési szabályzat módosítása kapcsán kialakuló építési helyeket, a jelenlegi telkeket figyelembe véve. Az építési helyek nem kerülnek

feltüntetésre a szabályozási terven, így biztosítva lehetőséget további telekalakításokra, hiszen az építési helyek egy esetleges telekalakítása után változhatnak, alkalmazkodva az új telekhatárokhoz.

Az Üh1 építési övezet a Fürdőtelep északi részén került kijelölésre. Az Üh1 övezetben lévő beépített telkeken az oldalhatáron álló beépítési mód megállapítása volt indokolt, hiszen a meglévő épületek zöme ily módon a kijelölhető építési helyen belülre esik. (lásd A3 tervlap) Szabadonálló beépítési mód is jól működhetne a területen, de nagyobb lenne azoknak a meglévő épületeknek a száma, amelyek így építési helyen kívül esnének. Fontos szempont volt továbbá az Üh1 építési övezet lehatárolása során, hogy a 97/16 hrsz telken megindult egy építkezés, amely esetben az épület a telek oldalhatárán áll és az önkormányzat biztosítani kívánja, hogy az épület fennmaradjon.



Az előkert mérete a kialakult beépítések alapján nagyon változó, jellemzően 3 és 5 méter között mozog, ezért általánosan 3 méterben állapítottuk meg az előkert méretet. Ez alól kivételt az Orgona utca menti telkek jelentenek, ahol a kialakult beépítések 5 méteres előkert szabályozását indokolják.

Az Üh2 építési övezet ugyancsak a Fürdőtelep északi részén került kijelölésre. Az Üh2 építési övezetre vonatkozó előírások kizárólag a beépítési mód tekintetében különböznek az Üh1 építési övezetekre vonatkozó előírásoktól. A szabadonálló beépítési mód a meglévő beépítések figyelembevételével került meghatározásra. Az Orgona utca menti telkeken az épületeket jellemzően a telek északi telekhatárához közel telepítették az épület kedvező tájolása és a kert kedvező kitétsége érdekében. E telkek Üh2* építési övezetbe kerültek, amely építési övezetben a hátsókert mérete 2,25 m.

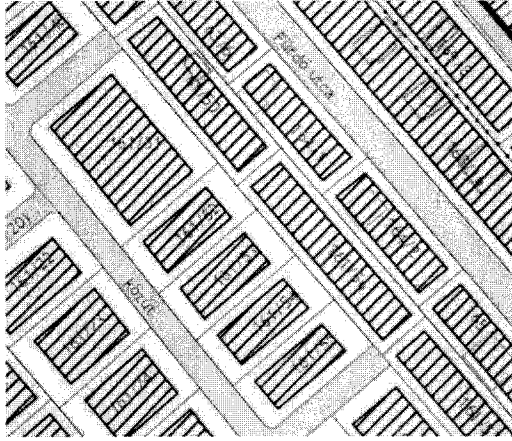
Az Üh3 és Üh4 építési övezetek szabályozási előírásai kizárólag a kialakítható legkisebb telekméret értékében különböznek egymástól (550 m² és 360 m²). E két építési övezet a déli területreszen található, ahol nagyon változatos a kialakult telkek mérete, sok az ún. fekvő telek és ugyancsak rendkívül változatos a meglévő szabályosan létesített és engedély nélküli épületek telken belüli elhelyezése is. Mindkét övezetben a beépítési mód szabadonálló, az oldalkert mérete 2,5m, az előkert mérete 5m. A saroktelkekre és a fekvőtelkekre megfogalmazott előírások azt biztosítják, hogy a telkeken kijelölhető építési helyen a 20%-ban meghatározott beépítési százaléknak megfelelő épület építésére lehetőség nyíljon. Ezért az előkert méretét az alábbi szabályok szerint kell megállapítani:

- 16m-t meghaladó telekmélység esetén 5m,
- 16m és 13,5m közötti telekmélység esetén 3m,
- 13,5m-nél kisebb telekmélység esetén 0m.

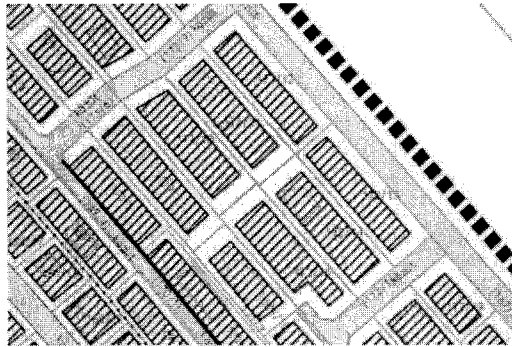
A hátsókert mérete pedig 2,25 méter, ami 0 méterre csökkenthető, amennyiben az a szomszédos telek beépíthetőségét nem korlátozza. Ez utóbbi kitétel elsősorban a meglévő, de az ingatlan-nyilvántartásban nem szereplő épületek fennmaradását szolgálja. A hátsókert mérete akkor csökkenthető, ha ezzel együtt is biztosítható a szükséges telepítési távolság a szomszédos telek épületeivel.

Az A3 ábrán feltüntetett építési helyek a fenti értékek figyelembevételével kerültek feltüntetésre.

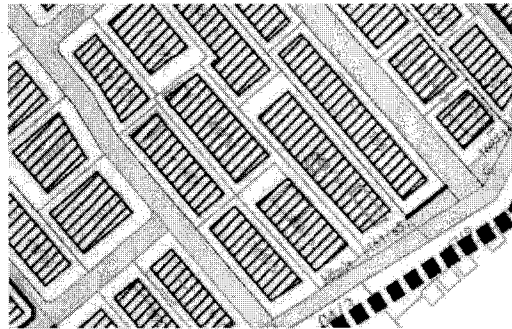
A déli területreszen jellemzően beépült, és még beépítetlen területek is megtalálhatóak. A fekvőtelkek és az állótelkek eltérő adottságaik miatt eltérő módon építhetők be. A különböző telektípusok egymás mellé kerüléséből adódó egyedi helyzeteket is megvizsgáltuk.



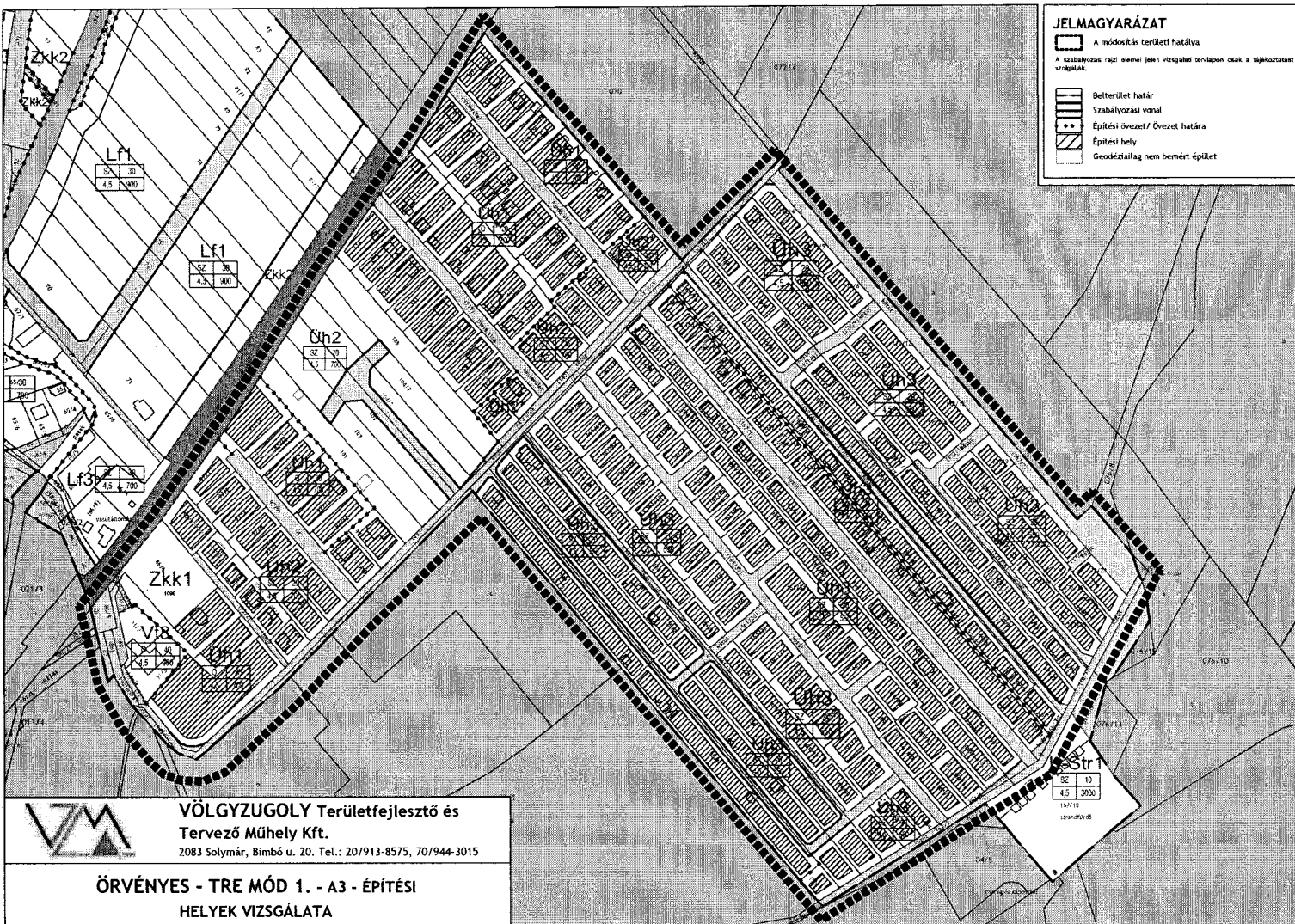
Fekvőtelkek találkozási hátsókertjük felől és állótelkek találkozási fekvőtelkekkel az állótelkek hátsókertje felől



Különböző szélességű fekvő és saroktelkek



Nyúlványos telek teleknyúlvány mellett kialakuló építési hely



MELLÉKLETEK

A. MELLÉKLET - KAPCSOLÓDÓ ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATOK

A terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról szóló döntés

B. MELLÉKLET - FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT

KIVONAT

Készült: Örvényes Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2018. december 11. napján tartott testületi ülésének jegyzőkönyve alapján.

Örvényes Község Önkormányzat Képviselő-testület
79/2018. (XII.11.) határozata

Örvényes Község Képviselő-testülete hivatkozva a 314/2012.(XI.8) Korm.r. 2.§ 4.a)., valamint a 32.§ (6) bekezdése c) pontjának előírására, a közérdekűsége tekintettel önkormányzati kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja az Örvényes ún. Fürdőtelep egész területét (a 71. szfkl úttól délre fekvő beépítésre szánt területet), amely a

- a TOP 1.2.1-16 kódszámú strand fejlesztési pályázathoz szükséges beépítési magasság növelése miatt,
- a korábban ún. sport-üdülőfalú (02/1 hrsz-ú telek) közérdekű intézményi beépíthetősége miatt (később tervezendő),
- ezek kapcsán közvetve az egész üdülőterület intenzívebb beépítését szolgáló építési paraméterek meghatározása,

a közérdekűséget szolgáló módosítási igényeket figyelembe véve történik.

Határidő: azonnal

Felelős: Huszár Zoltán polgármester

k.m.f.

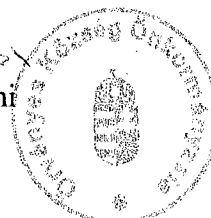
Huszár Zoltán sk.
polgármester

Németh Tünde sk.
jegyző

A kiadvány hitelével:

Örvényes, 2018. december 21.

Tarrósi Rita Noémi
Tarrósi Rita Noémi
ügyintéző



FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT

településrendezési eszközök módosításának megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarészének tartalmi részletezettségéről

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) alapján a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat szükséges tartalmát az önkormányzati főépítész meghatározhatja:

3/A. §¹² (1) Az 1. melléklet szerinti megalapozó vizsgálat (a továbbiakban: megalapozó vizsgálat) - a (2) és a (3) bekezdésben meghatározott keretek között - felhasználható a stratégia és a településrendezési eszköz készítése, valamint a koncepció, a stratégia és a településrendezési eszköz módosítása során is.

(2) A megalapozó vizsgálat tartalmát a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével aktualizálni kell olyan módon, hogy a szükséges tartalmat és annak részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.

*3/C. § * Az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése, valamint az elhagyott tartalmi elemek indokolása a készülő megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.*

*9. § (4) * A településszerkezeti tervhez el kell készíteni a megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot a (6) bekezdésben foglalt figyelembevételével. Településszerkezeti terv készítése esetén a korábbi megalapozó vizsgálat felhasználására a 3/A. § szerint van lehetőség.*

*(6) * Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemek összevonhatók, fejezetben belül átcsoportosíthatók, bővíthetők, egyes részelemei a településrendezési feladatnak megfelelően a település adottságainak, valamint a település településhálózatban elfoglalt helyének figyelembevételével indokolt esetben elhagyhatók. Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemeket és azok részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.*

*16. § (5) * A településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat - a főváros esetében a kerületi építési szabályzat - módosítása esetén a tervezési feladatnak megfelelő tartalommal kell elkészíteni a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot. A módosítások esetén a korábbi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat felhasználására, tartalmi elemeire és azok részletezettségére a 3/A. §, a 9. § (4) és (6) bekezdése, valamint a 11. § (4)-(6) bekezdése az irányadó.*

*6) * Amennyiben a településrendezési eszköz módosítása nem a település egészére készül, úgy a megalapozó vizsgálatot a településfejlesztés és településrendezés várható hatása szerinti területre kell elvégezni, a szerkezeti összefüggések bemutatásával.*

Örvényes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2017. (III.13.) önkormányzati rendeletének az 1. számú módosítása során a megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarész az Eljr.-ben meghatározott tartalmi elemek közül a következő tartalmi követelményeknek megfelelően készüljön:

- A módosítás célja
- A tervezési terület bemutatása
 - o A tervezési terület elhelyezkedése, meglévő állapot

- Telekstruktúra és beépítettség
- Épületállomány jellemzése
- Hatályos településrendezési eszközök
- Korlátozó tényezők
- Javasolt módosítások, és a módosítások indoklása
 - Módosítási javaslat
 - A módosítási javaslat indoklása

Örvényes, 2019. február

Bujdosó Judit
főépítész