

ELŐTERJESZTÉS

Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete

2012. február 16-i ülésére

Tárgy: Helyi Építési Szabályzat módosításának kezdeményezéséről döntés

Előadó: Fiskál János polgármester

Előterjesztés tartalma: határozati javaslat

Szavazás módja: egyszerű többség

Az előterjesztés készítésében részt vett: Fiskál János polgármester, Várszegi Bernadett
Építési Osztály vezetője, Sümegi Attila aljegyző

Láttam:

Sümegi Attila
aljegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A jelenleg hatályos, Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete által elfogadott, és többször módosított Eplény helyi építési szabályzatáról szóló 13/2004.(XI.11.) önkormányzati rendelet előírásainak módosítását javaslom. A módosítási igény az újonnan kialakított telkek beépíthetőségének egyeztetése után jelentkezett. Jogos igényként fogalmazódott meg, hogy az előkertben földdel fedett garázsok lehessenek építhetők nem önálló építményként, hanem a lakóépület részeként, a lakóépületből is lehetővé téve a közvetlen megközelítést. A nagymértékű tereplejtés végett a telkeken építendő épületekre előírt maximális homlokzatmagasság nem mindenütt tartható, természetesen a maximális építménymagasság megtartása mellett. A telektömb domborzatából adódó adottságok és lehetőségek kezelése végett kiegészítést és pontosításokat tartok szükségesnek, azonban az egész település domborzatában található hasonló adottság, ezért nem csak az új kialakítású telektömbök, hanem az általános előírások vonatkozásában javaslom a módosítást elvégezni.

Az építés általános szabályait tartalmazó 5. § (11) bekezdés kiegészül annak érdekében, hogy azokon a telkeken, ahol a természetes terepviszonyok azt indokoltá teszik az előkertbe mélyített gépjárműtároló építhető legyen terepszint alatt a főépület építményrészeként is, de a nyitott garázkapu a közúti forgalmat nem zavarhatja.

A falusias lakóövezet építési övezetében, valamint a településközpont vegyes övezetből a 2-es jelűben a tereplejtéstől tennénk függővé az építménymagasság előírásának megfelelése mellett külön az egy homlokzatra vonatkozó átlagos homlokzatmagasság előírását.

A rendelet-módosítás az alábbiakban részletezett módon, eljárási rendben valósítható meg. A helyi építési szabályzat az építés általános szabályainak, valamint a falusias lakóövezetben (Lf -2) alkalmazandó előkert méretének a módosítása az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 9/A § alapján un. egyszerűsített eljárásban lefolytatható.

„9/A. § A településrendezési eszköz módosítása esetén a 9. § (3) bekezdés szerinti véleményeztetés elhagyható, ha

a) a módosítás

aa) nem érinti a település fő infrastruktúra hálózatát, alapvető zöldfelületi rendszerét, morfológiáját, védett természeti értékeit, a kulturális örökség védelmét és nem növeli felhasználási intenzitását”

ab) terület-felhasználási változást nem jelent, és

ac) már a 9. § (2) bekezdés szerinti véleményeztetéshez részletesen kidolgozásra került és véleményeztetése megtörtént, vagy

b) a módosítás elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása, vagy magasabb szintű jogszabályi változás átvezetése érdekében történik.

Fentiek alapján a rendezési terv helyi építési szabályzatának módosítását indítványozó határozat elfogadását követően a 9. § (2) bekezdés szerinti véleményezési eljárást kell lefolytatni:

„(2) A településrendezési eszköz kidolgozása előtt - beazonosítható módon - meg kell határozni a rendezés alá vont területet, ki kell nyilvánítani a rendezés célját és várható hatását oly módon, hogy az érintettek azzal kapcsolatban 15 munkanapon belül javaslatokat, észrevételeket tehessenek, véleményt nyilváníthassanak. Ennek során biztosítani kell:

a) a helyben szokásos módon a kidolgozás elhatározásának tudomásra hozatalát és az érintett lakosság, szervezetek, érdek-képviselői szervek véleménynyilvánítási lehetőségét,

b) az érintett települési önkormányzati szervek bevonását az előkészítésbe úgy, hogy azok írásban ismertethessék a település fejlődése és építési rendje szempontjából jelentős terveiket és intézkedéseiket, valamint ezek várható időbeli ütemezését,

c) az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott államigazgatási szervek megkeresését oly módon, hogy azok véleményt nyilváníthassanak és ismertethessék

ca) a rendezési feladat ellátásához szükséges - nyilvántartásuk részét képező - mindazon adatokat, amelyek a rendezés alá vont területtel kapcsolatosak, továbbá

cb) a hatáskörükbe tartozó kérdésekben a jogszabályon alapuló követelmények érvényre juttatásának feltételeit.”

A fenti c) pontban említett államigazgatási szerveket Eplény vonatkozásában jelen előterjesztés 1. számú melléklete tartalmazza.

A 15 munkanap leteltével a véleményt nem adó szerveket hozzájárulóként kell tekinteni.

Amennyiben eltérő vélemények vannak a polgármesternek a 9. § (4) bek. alapján egyeztető tárgyalást kell tartania.

A véleményezési eljárás befejezése után a településrendezési eszközöket – itt: helyi építés szabályzatot – elfogadásuk előtt legalább 1 hónapra a helyben szokásos módon közzé kell tenni, hogy az érintettek azokkal kapcsolatosan észrevételt tehessenek.

Továbbá meg kell küldenie az állami főépítésznek, aki 15 napon belül véleményt ad, ha e határidőn belül nem nyilatkozik, véleményét egyetértőnek kell tekinteni. A véleményt a testülettel ismertetni kell.

A megkeresésekben nyilvánvalóvá kell tenni, hogy az Étv. 9/A § szerinti eljárási rend szerint folyik az eljárás.

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

Eplény, 2012. február 14.

Fiskál János
polgármester

Határozati javaslat

Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének

...../2012.(.....) határozata

- 1./ Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért azzal, hogy az Eplény helyi építési szabályzatáról szóló 13/2004.(XI.11.) önkormányzati rendelet (továbbiakban Rendelet) 5. § (11) bekezdése egészüljön ki a következőkkel.
„Azon a telken, ahol a természetes terepviszonyok azt indokoltá teszik az előkertbe mélyített gépjárműtároló építhető – terepszint alatt kialakítva – a főépület építményrészeként is, de a nyitott garázs kapu a közúti forgalmat nem zavarhatja.”
- 2./ A Rendelet 10. § (3), (4), (5), (6) és (7) bekezdéseiben, valamint a 12. § (4) bekezdésében „A legnagyobb megengedett építménymagasság 4,5 m lehet, de a legnagyobb homlokzatmagasság sem haladhatja meg az 5 m-t” szövegrész helyébe „A legnagyobb megengedett építménymagasság 4,5 m, de az egy homlokzaton számított átlagos homlokzatmagasság mértéke sem haladhatja meg az 5 m-t, kivéve a 20 % vagy annál nagyobb tereplejtésű telkeken” szövegrész lép.
- 3./ A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az 1./ pontban részletezett rendelet-módosításhoz szükséges, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 9/A. §-a alapján az úgynevezett egyszerűsített eljárás lefolytatásáról gondoskodjon.

Felelős: Fiskál János polgármester

Határidő: 1./ pont esetében: azonnal

2./ pont esetében: folyamatos

Melléklet az előterjesztéshez:**A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELETTERVEZETE:****Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének****...2012.(...) önkormányzati rendelete****Eplény helyi építési szabályzatáról szóló 13/2004.(XI.11.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (3) bekezdés a) pontjában és a 7. § (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazása alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (3) bekezdésében biztosított véleményezési jogkör alapján az állami főépítész véleményét kikérve, a következőket rendeli el:

1. § Eplény helyi építési szabályzatáról szóló 13/2004.(XI.11.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 5. § (11) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(11) Építési telek elő- és oldalkertjében az OTÉK 35. §-ában foglaltakon túl árusító pavilon, konténer, lakókocsi és árusításra alkalmas sátor nem helyezhető el. Azon a telken, ahol a természetes terepviszonyok azt indokolttá teszik az előkertbe mélyített gépjárműtároló építhető - terepszint alatt kialakítva - a főépület építményrészeként is, de a nyitott garázskapu a közúti forgalmat nem zavarhatja.”

2. § (1) A Rendelet 10. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Lf -1, falusias lakóövezetben, a település ÉNy-i peremén, a tervezett elkerülő út mellett kialakuló lakóterületen
a) az épületeket szabadon álló beépítés szabályai szerint kell elhelyezni,
b) a területen a legkisebb beépíthető teleknagyság 800 m²,
c) a telkek beépítettsége legfeljebb 30 %,
d) a legnagyobb megengedett építménymagasság 4,5 m, de az egy homlokzaton számított átlagos homlokzatmagasság mértéke sem haladhatja meg az 5 m-t, kivéve a 20 % vagy annál nagyobb tereplejtésű telkeken, és
e) az előkert mélysége 5 m.”

- (2) A Rendelet 10. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Lf -2, falusias lakóövezetben, a település ÉNy-i peremén, a vasúti pályatest mellett kialakuló lakóterületen
a) az épületeket szabadon álló beépítés szabályai szerint kell elhelyezni,
b) a területen a legkisebb beépíthető teleknagyság 800 m²,
c) a telkek beépítettsége legfeljebb 30 %,
d) a legnagyobb megengedett építménymagasság 4,5 m, de az egy homlokzaton számított átlagos homlokzatmagasság mértéke sem haladhatja meg az 5 m-t, kivéve a 20 % vagy annál nagyobb tereplejtésű telkeken, és
e) az előkert mélysége 5 m.”

(3) A Rendelet 10. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Lf -3, falusias lakóövezetben, a település már zömmel beépült területein
 a) az épületeket oldalhatáron álló beépítés szabályai szerint kell elhelyezni,
 b) a területen a legkisebb beépíthető teleknagyság a már kialakult telekméret vagy új telekalakításkor 800 m^2 ,
 c) a telkek beépítettsége legfeljebb 30 %,
 d) a legnagyobb megengedett építménymagasság 4,5 m, de az egy homlokzaton számított átlagos homlokzatmagasság mértéke sem haladhatja meg az 5 m-t, kivéve a 20 % vagy annál nagyobb tereplejtésű telkeken, és
 e) a beépített utcában az előkert méretét úgy kell meghatározni, hogy az új épület illeszkedjen az utcaképbe, az előkert mérete alkalmazkodjon a szomszédos telkek előkertjének méretéhez.”

(4) A Rendelet 10. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Lf -4, falusias lakóövezetben, a település DNy-i, DK-i peremén az utóbbi évtizedekben beépülő területeken
 a) az épületeket oldalhatáron álló beépítés szabályai szerint kell elhelyezni,
 b) a területen a legkisebb beépíthető teleknagyság 600 m^2 ,
 c) a telkek beépítettsége legfeljebb 30 %,
 d) a legnagyobb megengedett építménymagasság 4,5 m, de az egy homlokzaton számított átlagos homlokzatmagasság mértéke sem haladhatja meg az 5 m-t, kivéve a 20 % vagy annál nagyobb tereplejtésű telkeken, és
 e) a beépített utcában az előkert méretét úgy kell meghatározni, hogy az új épület illeszkedjen az utcaképbe, az előkert mérete alkalmazkodjon a szomszédos telkek előkertjének méretéhez.”

(5) A Rendelet 10. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Lf -5, falusias lakóövezetben, a település DK-i peremén lévő lakóterületeken
 a) az épületeket ikresen csatlakozó beépítés szabályai szerint kell elhelyezni,
 b) a területen a legkisebb beépíthető teleknagyság 600 m^2 ,
 c) a telkek beépítettsége legfeljebb 30 %,
 d) a legnagyobb megengedett építménymagasság 4,5 m, de az egy homlokzaton számított átlagos homlokzatmagasság mértéke sem haladhatja meg az 5 m-t, kivéve a 20 % vagy annál nagyobb tereplejtésű telkeken, és
 e) a beépített utcában az előkert méretét úgy kell meghatározni, hogy az új épület illeszkedjen az utcaképbe, az előkert mérete alkalmazkodjon a szomszédos telkek előkertjének méretéhez.”

3. § (1) A Rendelet 12. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Vt -2, településközpont vegyes övezetben, a vasúti pályatest melletti és a Veszprémi úttól K-re lévő vegyes területen
 a) az új épületeket szabadon álló beépítés szabályai szerint kell elhelyezni,
 b) a területen a legkisebb beépíthető teleknagyság 800 m^2 ,
 c) a telkek beépítettsége legfeljebb 40 %,
 d) a legnagyobb megengedett építménymagasság 4,5 m, de az egy homlokzaton számított átlagos homlokzatmagasság mértéke sem haladhatja meg az 5 m-t, kivéve a 20 % vagy annál nagyobb tereplejtésű telkeken, és
 e) az előkert mélysége legalább 5 m.”

4. § (1) Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) Jelen rendelet a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.

Eplény, 2012.....

Fiskál János
polgármester

Sümegei Attila
aljegyző

Záradék:

A rendeletnapján lép hatályba.

Eplény, 2012.

Sümegei Attila
aljegyző