VÉRTESTOLNA KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA
A KERT UTCA 108/2 HRSZ.-Ú INGATLAN RENDEZÉSÉRE

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

(A 314/2012. (IX. 8.) Korm. rendelet 32.§ (6a) bekezdése szerinti állami főépítészi eljáráshoz kapcsolódó, a 42/A. §-ban megjelölt véleményezési szakasz)

2021. december

PRO -TERRA KFT.
URBANISZTIKAI ÜGYNÖKSÉG
1138. Budapest, Esztergomi út 18. E-mail: *proterra@proterra.hu*
Tel: +36-1-237-00-59; +36-1-612-66-84; Raiffeisen Bank Zrt. 12011351-01151032-00100002;
Cégjegyzékszám: 01-09-268958; Adószám: 10903863-2-41

Készült Vértestolna Község Önkormányzatának megbízásában
Polgármester: Dr. Zigó Tamás
Jegyző: dr. Szmodis István János
Megbízott főépítész: S.Vasi Ildikó

A településrendezési eszközök módosítását készítette

Szilágyi Csilla	*okl. településmérnök*	**TT 01-6710**

Szilágyi Csilla

Tartalomjegyzék

I. Előzmények 3
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK 4
III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK A TERVMÓDOSÍTÁSI JAVASLATOKHOZ 7
1. A vizsgált terület ismertetése 7
2. A Szabályozás változásai és annak indokai 8
3. Tájrendezési javaslat, táj- és természetvédelem 8
3.1 Tájhasználat, tájszerkezet javaslata 8
3.2 Természeti értékek védelme 9
4. Közlekedés, infrastruktúra ellátás 9
5. Örökségvédelem 9
6. A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosulása 9
IV. Dokumentumok 11

I. ELŐZMÉNYEK

Vértestolna Község Önkormányzata a hatályos településrendezési eszközeit – szem előtt tartva a magasabb rendű jogszabályok rendelkezéseit - igyekszik a lakosság igényeinek összehangolt kérései szerint alakítani, módosítani.

Vértestolna Község Önkormányzatának Képviselőtestülete a 108/2 hrsz.-ú telek tulajdonosának kérésére az **54/2021. (XI. 12.)** ök. határozatában döntést hozott a településrendezési eszközök módosításának lehetőségéről, melynek elkészítésére megbízta a PRO-TERRA Kft. tervezőirodát.

Ezzel együtt megbízta a települési főépítészt az eljárási folyamat előkészítésére, illetve a feladat pontosítására. Erről a főépítész feljegyzést készített, mely a dokumentáció mellékletei között szerepel.

Az értintett telektulajdonos az építési hely módosítását kezdeményezte, mivel a terepadottságok miatt a főépület utca felőli homlokzatához közvetlenül csatlakozó támfalat, illetőleg támfalépítményt csak az előkertben részben terepszínt alatt tudta elhelyezni.

A hatályos településrendezési eszközök között az építési szabályokról rendelkezik a 9/2006. (IV.26.) számú önkormányzati rendelettel megállapított és azóta többször módosított Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ), s annak mellékletét képező szabályozási tervek.

A HÉSZ módosítási igénye lehetővé teszi a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42/A. § szerinti állami főépítészi eljárás keretében lefolytatható tervmódosítást, mivel a módosítás az építési hely pontosítását mondja ki az érintett telekre szólóan.

Jelen módosítás változást tartalmaz a HÉSZ előírásaiban, továbbá a Szabályozási Terven.

A dokumentáció a partnerségi véleményezésre szánt anyag, melyet a település honlapján kerül meghirdetésre, tekintettel a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX-es törvény 69. pontjára. A törvény a településrendezésre vonatkozó átmeneti szabályokat fogalmaz meg, mely szerint „A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletet [a továbbiakban: 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet] 2022. június 30-ig eltérésekkel kell alkalmazni.” A törvény 157. § (1) bekezdés b) pontja kimondja, hogy „a helyi önkormányzat a partnerségi egyeztetés személyes megjelenést előíró szabályaitól eltérően a javaslatkérést, a tájékoztatást, a véleménynyilvánítást és az egyeztetést elektronikus úton is lefolytathatja”. Ennek megfelelően a dokumentáció a községi honlapon 15 napra részletes szakmai tájékoztató formájában közzé tételre került.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Helyi Építési Szabályzat módosítása (rendelettervezet és melléklete)

Vértestolna Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2022. (... ...) rendelete
Vértestolna Helyi Építési Szabályzatáról szóló
9/2006. (IV.26.) önkormányzati rendelet módosításáról

Vértestolna Község Önkormányzat Képviselő-testülete, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában 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.) Kormányrendelet 38. §-ban biztosított véleményezési jogkörében eljáró és a Kormányrendelet 9. mellékletében felsorolt államigazgatási szervek, továbbá a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 7/2017. (IX.01.) számú önkormányzati rendeletben megjelöltek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Vértestolna Helyi Építési Szabályzatáról szóló **9/2006. (IV.26.)** számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) **1. §** 4. ponttal kiegészül:

„4. A Rendelet mellékletei:

a) 1. melléklet: Külterület Szabályozási Terv 2006 M = 1:10 000

b) 2. melléklet: Belterület Szabályozási Terv 2006 M = 1:4 000

c) 3. melléklet: Külterület Szabályozási Terv módosítás 2016 M = 1:10 000

d) 4. melléklet: Belterület Szabályozási Terv módosítás 2016 M = 1:4 000

e) 5. melléklet: Kert utca 108/2 hrsz.-ú telek fedvényterve M = 1:1 000”

2. § A Rendelet 4.§-a 6. ponttal kiegészül:

„6. A Kert utcában a 108/2 hrsz.-ú telek terepadottsága, valamint morfológiája következtében

a) az építési hely a szabályozási terven jelöltek szerint:

aa) az előkert minimális mérete 2,0 méter,

ab) az oldalkert legkisebb mérete 4,0 méter,

ac) a hátsókert legkisebb mérete 25,0 méter,

b) a hátsó kertben épület, melléképítmény nem helyezhető el,

c) a lakóház alagsori szintjének magasságát, csak a lebukás elleni védelmet nyújtó mellvéd magasságával meghaladó támfalépítmény a közterületi határt egy ponton legfeljebb 2,0 méterig közelítheti meg,

d) a tárolóhelyiséget magába foglaló támfalépítmény terepszint alatti beépítésként kezelendő.

3. § (1) A Rendelet az 5. melléklettel kiegészül, mely jelen rendelet 1. melléklete.

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

A rendelet hatálybalépésével egyidejűen hatályát veszti a Belterületi Szabályozási terv jelű tervlapon a jelen rendelet mellékletét képező SZT-B/m2022 jelű fedvénytervvel érintett területrész rendelkezései.

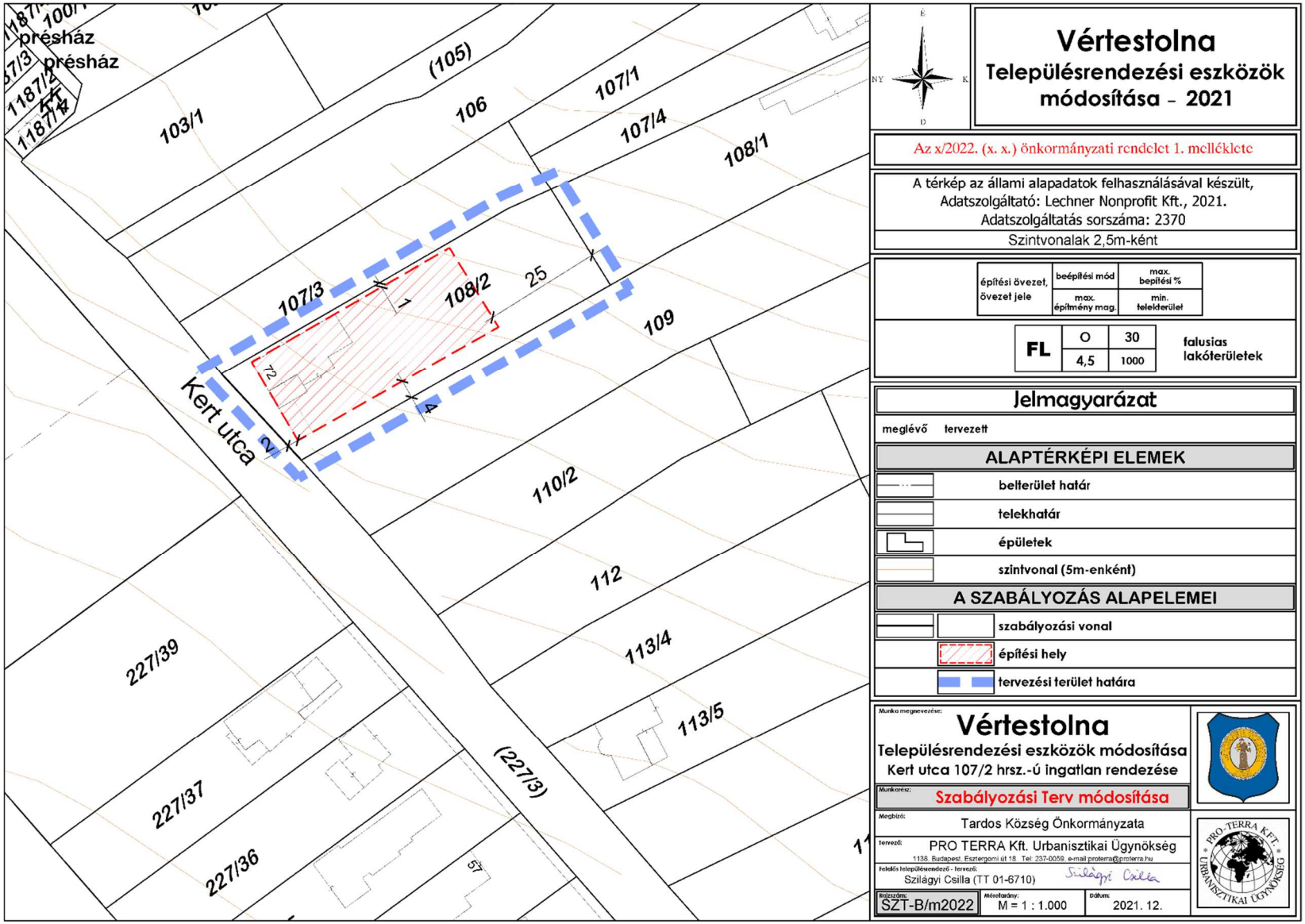
Dr. Zigó Tamás
polgármester

dr. Szmodis István János
jegyző

Záradék:
A rendelet kihirdetésének napja: 2022. …….

dr. Szmodis István János
jegyző

1. ***melléklet**: Vértestolna Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2006. (IV.26.) önkormányzati rendeletet módosító **…/2022. (... ...)** önk. rendelethez*



III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK A TERVMÓDOSÍTÁSI JAVASLATOKHOZ

1. A vizsgált terület ismertetése

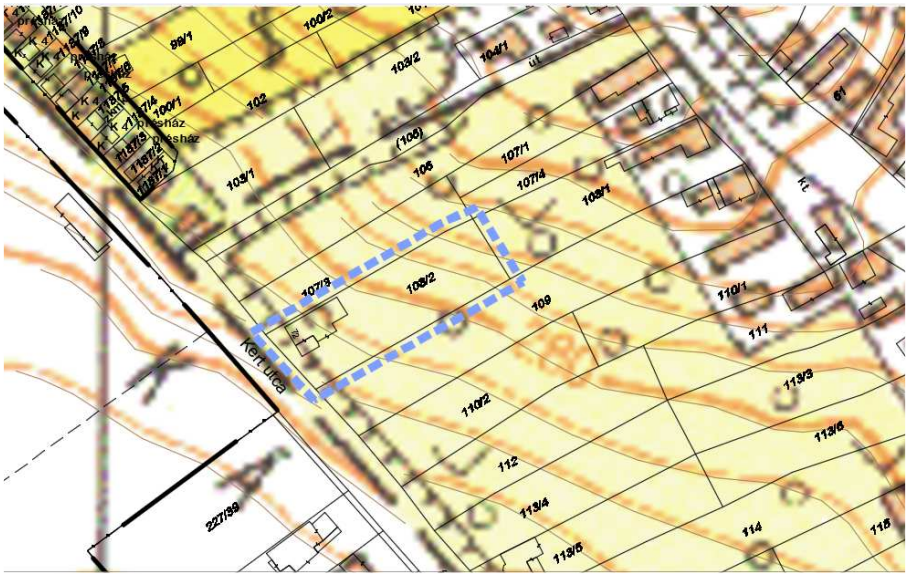
A tervezési terület Vértestolna község központjától délre található a Kert utca 72 szám alatt, mely a 108/2 hrsz.-ú telek.

A szűkebb terület helyszínrajzi adottságait és a kialakult állapotokat ismertető alaptérkép és légifelvétel.

A hivatalos adatszolgáltatásként kapott ortofotó és a hivatalos nyilvántartási térkép összeillesztése mutatja a légifelvétel idejében kialakult beépítést a vizsgált területen.

A szűken vett módosítás alá vont terület egyetlen telket foglal magába. A terepadottságoknál fogva az északkeleti telkek csak két szintes épület létesítése esetén alkalmasak a beépítésre.

A terület tulajdonosa a jelenlegi hasznosításnak és területhasználatnak megfelelően szeretné a hatályos terveken szereplő építési hely határát módosítani. Cél, hogy a szabályozási tervben építési hely területe a kialakult használathoz illeszkedjen. Így a kialakult beépítés fennmaradási engedély birtokában megmaradhat.



A javaslati tervben a területrészen a módosítás során a 108/2 hrsz.-ú telken az építési hely változásával a jelenlegi használatnak és a terepadottságoknak megfelelő beépítés maradhat meg.

Az érintett szabályozásmódosítás alá vont terület Vértestolna nyugati településrészén a belterületi Kert utca északi oldalán fekszik. Igen jelentős szintkülönbséget előidéző terepszintváltozás tapasztalható a Kert utca útburkolati szintje és attól nyugatra lejtő és keletre emelkedő területek között.

2. A Szabályozás változásai és annak indokai

A módosítási kérelem a 108/2 helyrajzi számú telekre vonatkozott. A tervmódosítással az érintett lakótelek kialakult beépítése jogszerűvé válhat. Az utcában a fésűs beépítés az elvárt. A Kert utca felső szakaszának ÉK-i részén a telekszerkezet a fűrészfogas beépítést kívánja meg mivel itt a telkek nem merőlegesen állnak az útra, s ennek következtében az épülő lakóházak sem merőlegesek az utcavonalára. Másik sajátossága a Kert utca utolsó 2-3 lakótelkének, hogy ÉK-i irányba a terep erősen emelkedő. Az épület elhelyezésekor az utca szintjéhez képest bevágásban kell elhelyezni az épület alsó, alagsori szintjét, mely ez által alkalmassá tud válni gépkocsitárolására. Az épület második szintje lesz a lakószint, mely a telek meredek emelkedésénél fogva így tudja a lakószint és a kert közötti kapcsolatot biztosítani.

A telek morfológiai adottságainál fogva, valamint a terep meredeksége miatt a domboldalt támfallal/támfalfalépítménnyel lehet az utca felé megfogni. A homokos, omlásra hajlamos talajadottságok is ezt kívánják meg. A támfalépítményen belül tároló helyiség, mint egy terepszint alatti építés jelenik meg az udvar felől. Az utca felőli alagsori építményszint a közterületi határtól változó méretű előkerttel épült meg. Az épület melletti támfalépítmény egy ponton 2,0 méterre közelíti meg a közterületi telekhatárt. Ilyen módon a helyi építési szabályzatban megjelölt 5,0 méteres előkert, valamint a 6,0 méteres oldalkert betartása a teljes építmény hosszon nem lehetséges. A lakótelek oldalsó telekhatára hegyes szögben éri el a közterületi határt. A lakóház – helyesen az oldalsó telekhatár által meghatározott koordinátához igazodik. Így az épület utca felőli homlokzata nem párhuzamos az közterületi telekhatárral. Az előkert és az oldalkert méretének egyedi meghatározása a módosítás célja.

3. Tájrendezési javaslat, táj- és természetvédelem

3.1 Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

A módosítás kapcsán, új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor. A módosítás nem okoz kedvezőtlen változásokat a táji, környezeti adottságban a hatályos tervekben meghatározott tervezett tájhasználathoz képest, csupán a jelenlegi állapotokhoz és adottságokhoz igazodik.

3.2 Természeti értékek védelme

A módosítás hatálya alá vont terület nem érintett természeti értékekkel. Az építési övezeti előírások betartása esetén a táj-, a természet- és a környezetvédelem érdekei nem sérülnek. A tervezési terület nem része és nem határos a Natura 2000 és az országos ökológiai hálózattal, védett épített érték nem található a területen. A tervezett módosítás megvalósulása következtében nem várható jelentős környezeti hatás.

4. Közlekedés, infrastruktúra ellátás

A tervezési terület határát képezi délnyugaton a Kert utca, mely kiszolgáló útként működik. Az érintett ingatlan megközelítése a Kert utca felől lehetséges, mely min. 14,0 méter szabályozási szélességgel rendelkezik. A Kert utca közterületi telkének érintett szakaszán a kiépített útburkolat a domboldal felőli telkekhez van közelebb. Innen a telkek erős emelkedéssel indulnak, s ez által az érdemi járdaépítés az út ellenkező oldalán képzelhető el. Mivel az elmúlt évek alatti beépítés alatt állt a Kert utca legtöbb telke, ezért a járda kiépítése még nem történt meg. A változó időben keletkező kocsibehajtók azt folyamatosan lekereszteznék, megbontanák, ezért a beépülés lezajlása után válik időszerűvé a járda kiépítése.

A településrendezési eszközök módosítása a közút- és közműhálózatban változást nem idéz elő. A változás közlekedés- és közműfejlesztési vonatkozású igénnyel nem rendelkezik. A telek teljes közműellátása biztosított.

5. Örökségvédelem

A tervezési terület nem érintett a régészetileg védelemre megjelölt területtel. Országos vagy helyi védettségű építészeti örökség sem található a tervezési területen, így a változások nem sértik sem az országos védelem, sem a helyi védelem szempontjait.

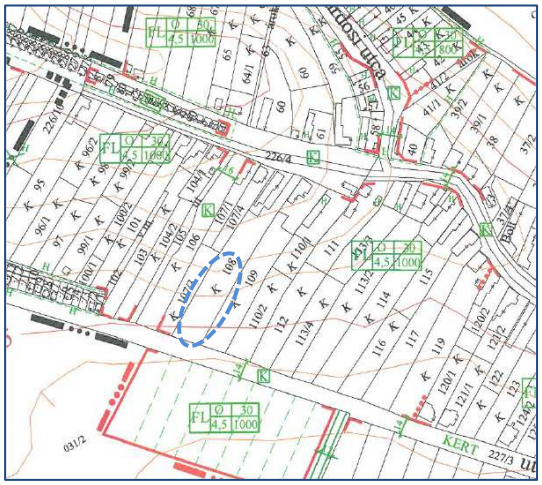
6. A helyi építési szabályzat és a szabályzási terv módosulása

A HÉSZ-ben az alábbi módosításokra van szükség:

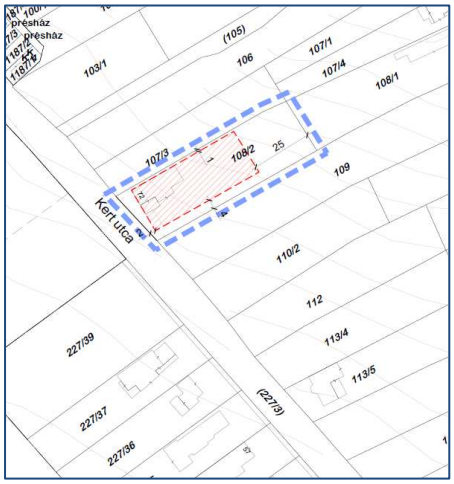
- A HÉSZ 1.§-ban kiegészítést igényel a szabályozási tervek és azok módosítását jelentő fedvénytervek felsorolásával. *(Megjegyzendő ez idáig a HÉSZ nem tett említést a rajzi mellékleteiről.)*

A szabályozási terven a módosítás során megjelenítésre kerül a telken belül

- az építési hely



Hatályos Szabályozási Tervrészlet



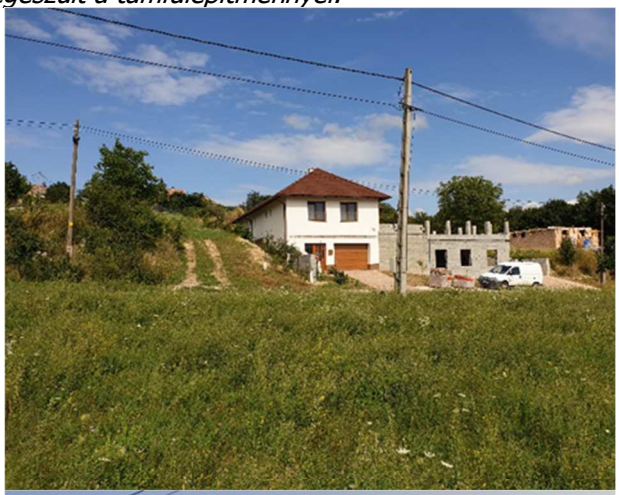
Módosult Szabályozási Terv

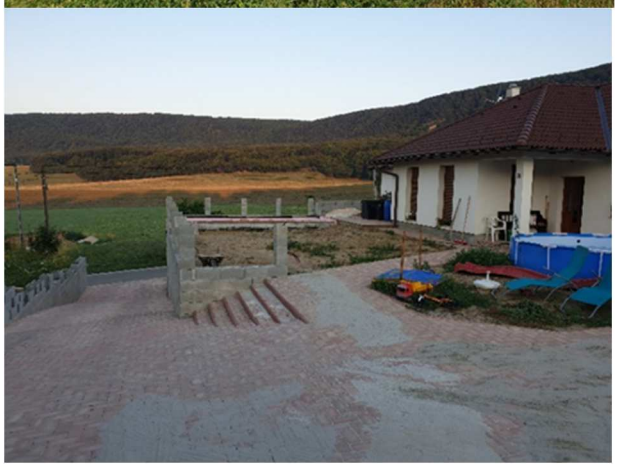
A falusias lakóterületen belül sajátos telekszerkezetű (keskeny és szabálytalan alakzatú telkek) továbbá egyedi domborzati adottságú telkek esetében az építési hely kibővítését, valamint a kialakult telekszerkezet szerinti értelmezhetőségét szolgálja a helyi építési szabályzat módosítása.

2018.-ban a lakóház építése közben az épület terepre ültetésének bemutatása.

A Kert utca és az építési telek terepszintjének eltéréséből fakadó kényszerű terepátalakulás az építés közbeni felvételekből jól érzékelhető.

A lakóház látványa 2021-re kiegészült a támfalépítménnyel.





A kert felől visszatekintve a közterület felé.

Az oldalkerti rámpa felhajtó a kertbe.

IV. DOKUMENTUMOK

1. Önkormányzati határozat

Vértestolna Község Önkormányzata
2833 Vértestolna Petőfi Sándor utca 67.
Tel: 34/351-856; 30/739-3015;
E-mail: info@vertestolna.hu

Ikt. szám:IVt/ - /2021

Tárgy: jegyzőkönyv kivonat a képviselő-testület 2021.november 12-ei ülésről

Üi: Árendás Sándorné

JEGYZŐKÖNYV KIVONAT

Készült Vértestolna Község Önkormányzata Képviselő-testületének **2021.november 12-ei** rendkívüli testületi ülésén készült jegyzőkönyvből.

A döntéshozatalban résztvevők száma : 5 fő
A képviselő-testület 5 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a következő határozatot hozza

Vértestolna Község Önkormányzata képviselő-testülete

54/2021. (XI.12.) határozata
a Vértestolna, Kert utca 108/2 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan állami főépítészi eljárás megindításáról

Vértestolna Község Önkormányzata képviselő-testülete - Ruckenbrot György kérelmére - a Vértestolna, Kert utca 108/2 hrsz-ú ingatlan helyzetének rendezése érdekében úgy határoz, hogy:

1 A Vértestolna, Kert utca 108/2 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan állami főépítészi eljárás megindításáról dönt. A módosítás tárgya: építési hely módosítása.

2 A veszélyhelyzetre való tekintettel a partnerségi véleményezést digitális felületen folytatja le.

3 Vértestolna Község Önkormányzata képviselő-testülete úgy dönt, hogy a jegyzőkönyv 5. melléklete szerinti tartalommal Vértestolna Község Önkormányzata, mint megrendelő háromoldalú szerződést köt a PRO TERRA Urbanisztikai Ügynökség Kft-vel, mint vállalkozóval, valamint Ruckenbrot Györggyel mint finanszírozóval, Vértestolna Község helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosításával, Vértestolna, Kert utca 108/2 hrsz-ú ingatlan beépítésével kapcsolatosan. A vállalkozó díját a finanszírozó Ruckenbrot György fizeti. A képviselő-testület megbízza a polgármestert a szerződés aláírásával és a szükséges nyilatkozatok megtételével.

Határidő: Az 1. pont vonatkozásában: Azonnal,
A 2 és 3. pont vonatkozásában:2021. december 15.

Felelős: Dr. Zigó Tamás polgármester

dr. Zigó Tamás sk.
polgármester

Szmodis István János sk.
jegyző

A jegyzőkönyv kivonat hiteles az eredetivel mindenben megegyező.
Vértestolna, 2021.november 15.

dr.Zigó Tamás
polgármester

2. Főépítészi nyilatkozat

FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT
Vértestolna Község Kert utca 108/2 hrsz. telekre vonatkozó
településrendezési eszközök módosítása
állami főépítészi eljárás keretében

Vértestolna Község Önkormányzat Képviselő-testületének 54/2021. (XI. 12.) számú határozatában településfejlesztési döntést hozott Vértestolna Község Helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosításáról.

Az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 32. § (6a) bekezdésben foglaltaknak megfelelően az alábbiakat állapítom meg.

- Vértestolna Község Önkormányzat Képviselő-testülete a hatályos többször módosított Helyi építési szabályzatát és szabályozási tervét a 9/2006. (IV. 26.) sz. rendelettel fogadta el.
- A módosítás alá vont terület egyetlen telket érint.
- A módosítás a telek építési helyének egyedi meghatározását jelenti, ennél fogva a szabályzat és szabályozási terv módosítását állami főépítészi eljárással lehet lefolytatni.
- A módosítás során a terv elvárt tartalma az alábbiakban foglalható össze:
  - A Korm. rendelet 1. mellékletében meghatározott „megalapozó vizsgálat tartalmi követelményei" helyzetfeltáró munkarészek a módosítás jellegéből fakadóan nem szükségesek.
  - A módosítás során a helyzet elemző és helyzet értékelő megállapítások kidolgozásánál csak a helyi építési szabályzatban megfogalmazott változásokkal összefüggésben szükséges kitérni.
  - Szükséges az előzetes adatkérés, valamint a környezetvédelemért felelős szervektől a környezeti vizsgálat szükségességének megítélésére vonatkozó nyilatkozat beszerzése.

Vértestolna Község önkormányzati főépítésze a helyi építési szabályzat módosítás során szükséges megalapozó vizsgálatok tartalmát a Korm. rendelet 3/A. §-a szerint, a tervezési feladat és tervezési cél figyelembevételével határoztam meg.

Vértestolna, 2021 november 15.

S. Vasi Ildikó

S. Vasi Ildikó
Vértestolna Önkormányzat megbízott főépítésze

3. Környezeti vizsgálat szükségességének megítélése

Vértestolna Község Önkormányzata körlevélben kérdezte meg az érintett államigazgatási szerveket a környezeti vizsgálat szükségességének megítéléséről.

A levélben az Önkormányzat közölte, hogy Ő nem tartja szükségesnek a módosítás jellegéből fakadóan a környezeti vizsgálat lefolytatását, hiszen annak következtében nem várható jelentős, kedvezőtlen környezeti hatás az alábbiak miatt:

- a változtatás lokális jellegű, kismértékű,
- új beépítésre szánt terület nem jön létre,
- a módosítás védett vagy védelemre tervezett épített és természeti értéket nem érint.

Összességében a terv módosítása a kialakult állapotokhoz képest nem okoz kedvezőtlen hatást a környezeti elemek rendszereire, folyamataira, szerkezetére, különösen a tájra, településre, klímára, természeti (ökológiai) rendszerre, a biodiverzitásra. A terv megfeleltethető a vonatkozó környezetvédelmi, értékvédelmi jogszabályokban foglalt előírásoknak. A változás környezeti hatásainak hatásterülete a módosítással érintett területen belül határozható meg.