

SZENTLŐRINCKÁTA KÖZSÉG
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA
4/2 hrsz-ú területre vonatkozóan (bölcsődeépítés kivitelezése érdekében)

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI ELJÁRÁS VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAGA

MEGRENDELŐ:

Szentlőrinc-káta Község Önkormányzat
2255 Szentlőrinc-káta, Arany János utca 26.
Szabó Viola – polgármester

TERVEZŐ:

Makkai Krisztina
településrendező tervező
Kamarai nyilvántartási szám: TT 01-4921

Makkai Krisztina



Pest megyei Terület-, Település-, Környezet

Tervező és Tanácsadó Kft.

1085. Budapest, Kőfaragó u. 9.

Tel: 267 05 08, 267 70 78 Fax: 266 75 61

E-mail: pestterv@pestterv.hu

www.pestterv.hu

Schuchmann Péter

ügyvezető igazgató

Schuchmann Péter

2022. május hó

TARTALOM:

A MÓDOSÍTÁS CÉLJA	1
INDOKLÁS	1
A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS	1
A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	2
KT. Döntés a Helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításáról	5
DOKUMENTÁLÁS	6
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ	7

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS

A településrendezési eszközök vonatkozó módosítása a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (továbbiakban Településrendezési kódex) meghatározott **állami főépítési eljárási rend szerint** lehetséges. A Településrendezési kódex 42/A.§ szerint a településrendezési eszköz egyeztetése állami főépítési eljárás szerint zajlik, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása elsősorban a 4/2 hrsz-ú területre vonatkozó építési hely módosítása érdekében történik.

„(6a) * 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:

ca) szabályozási vonal kialakult állapotnak megfelelő módosítása, vagy szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása, amely következtében a szabályozási szélesség nem csökken, vagy a

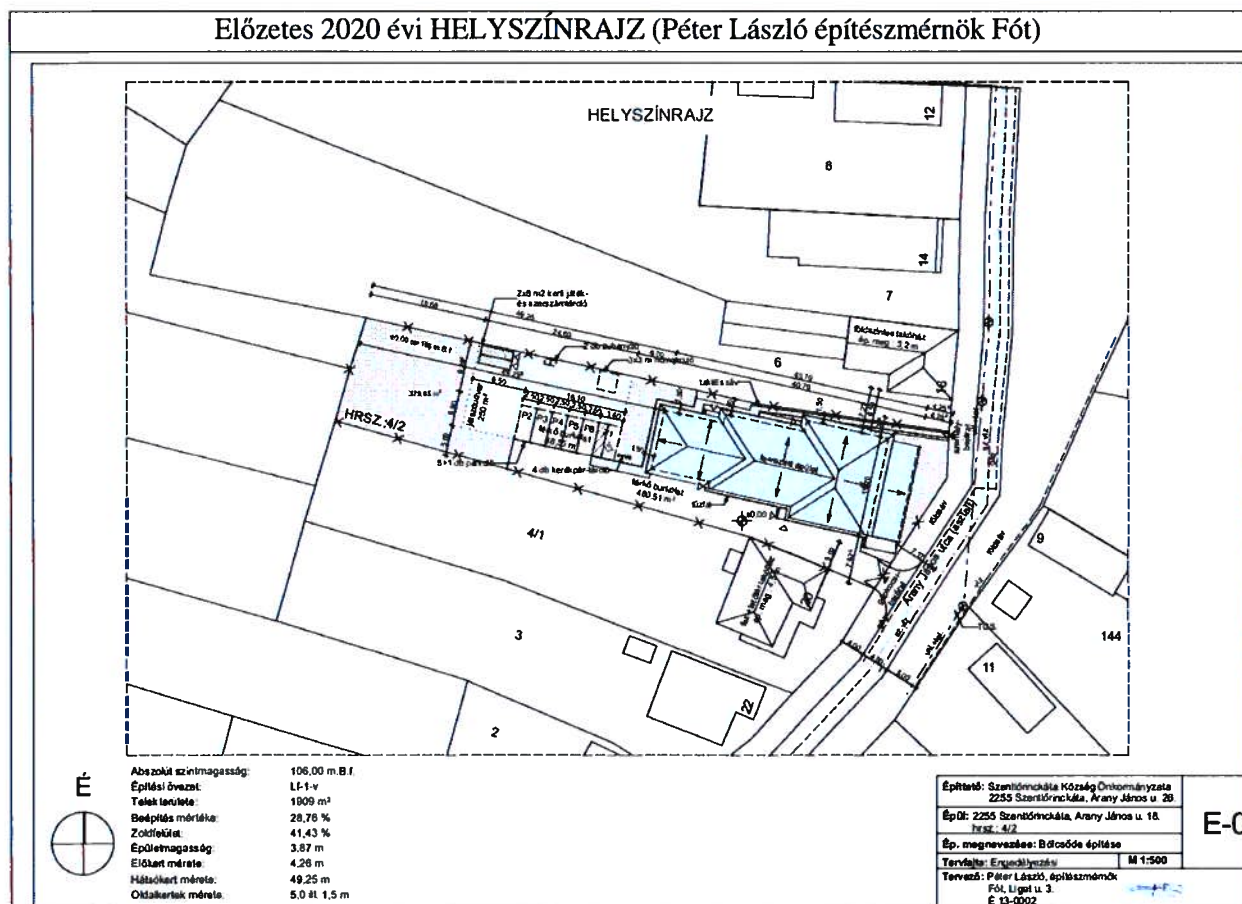
már meglévő közterület szabályozási szélességének csökkentése 10%-nál kisebb mértékű és a megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 méter, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé,

cb) övezet, építési övezet határának a módosítása, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé, vagy

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

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

Tájékoztatásul jelezzük, hogy az alábbi helyszínrajz még 2020 évi tervezett állapotot mutat be. A tervezett bölcsőde módosult helyen történő elhelyezéséhez az engedélyezési terv készítése folyamatban van.



Az épület rövid leírása:

„A telek felülete sík, tájolása DK-i, az utca burkolt. Az épületet a kialakult állapotnak megfelelően, oldalhatáron álló formában helyeztem el a helyszínrajzon ábrázoltak szerint.

Közműellátottság tekintetében teljes az ellátottság: víz, elektromos energia, szennyvízcsatorna és földgáz rendelkezésre áll.

A tetőről érkező, ill. a felszínen keletkező csapadékvíz elszikkasztása az udvari zöld- és burkolatlan felületeken történik. Az épület funkcióinak akadálymentes megközelítése biztosított, belül akadálymentes WC-mosdó kerül kiépítésre. Személygépkocsi elhelyezés parkolási mérleg szerint.”

Szentlőrinc-községi Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2011. (VI.6.) számú önkormányzati rendelet, mely elfogadása óta 15/2020. (XI.11.) sz. önk. rendelettel módosult szintén a 4/2 hrsz-ú területre vonatkozóan.

A tervezett 2 csoportszobás bölcsőde területe a településközpontban a 4/2 hrsz-ú területen Lf-1-v jelű falusias lakóövezetben található. A bölcsőde tervezése során megvizsgálva az Lf-1-v övezet építési paraméterekre vonatkozó előírásait és elhelyezhető funkciókat az alábbiak állapíthatók meg.

A funkciót illetően a vizsgált építési övezet megengedi a bölcsőde építését a HÉSZ17.§ (1) f) pontja értelmében. „f) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület”

A vizsgált övezet építési paraméterei alapján tervezett bölcsőde épület összhangba van a Hész vonatkozó előírásaival.

19.§

(1) Az Lf-1-v jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód..... oldalhatáron álló
- b) Az építési telek legkisebb területe (m²) 700
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)..... 30
- d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)..... 5,0
- e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)..... 3,0
- f) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 40

A lakóterületekre vonatkozó építési hely mélységére vonatkozó 17.§ (10) bek., szabály - („(10) Az építési övezet telkein az építési hely mélysége az utcai telekhatártól számítva legfeljebb 30 méter lehet kivéve ahol az építési övezeti és övezeti előírás, illetve a szabályozási terv ettől eltérően rendelkezik.”)-

A Hész hatályos 17.§ (10) bekezdésének előírása alapján a szabályozási terven (4/2 hrsz telken) feltüntetett építési hely módosításával lehetőség nyílik a tervezett bölcsőde épület helyének telken belüli szabadabb mozgására. azonban az építési hely további növelése érdekében kezdeményezi az **Önkormányzat az építési hely módosítását, ahol az oldal és hátsókert minimális 3 méterre csökken 4/2 hrsz-ú területre vonatkozóan.**

Ehhez módosítani szükséges a hatályos Hész 17.§ (7) bekezdésének e) és f) pontját.

”

(7) Az előkert, oldalkert és hátsókert nagyságának meghatározásakor az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:

- a) ha az adott telek környezetében nincs kialakult beépítés, az előkert mélysége 5 m.
- b) A település már beépült részein az előkert meghatározása tekintetében a kialakult állapothoz kell alkalmazkodni.
- c) Kialakult előkert nélküli beépítés esetén az egységes utcakép megőrzése érdekében az építési vonalat utcavonalon kell tartani.
- d) A már beépült, változó előkertes beépítésű településrészekben tervezett beépítés esetén a tervezett beépítés mellett két oldalról elhelyezkedő két-két telek kialakult beépítését is figyelembe kell venni
- e) Az előkert határa egyben építési vonal is. Az új épületek utca felőli homlokzata hosszának legalább 50%-a kötelezően az építési vonalra kell kerüljön.
- f) Az oldalkert és hátsókert nagysága az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók.”

A javaslat szerint a módosítás a helyi építési szabályzat 17.§ (7) bekezdésének módosítását és a SZT-2 jelű belterületi szabályozási tervlap módosítását jelenti.

A Hész előírás 17.§ (7) bekezdés e) és f) pontjának módosítása a következők szerint javasolt:

e) Az előkert határa egyben építési vonal is. Az új épületek utca felőli homlokzata hosszának legalább 50%-a kötelezően az építési vonalra kell kerüljön, kivéve ahol az építési övezeti és övezeti előírás, illetve a szabályozási terv ettől eltérően rendelkezik.

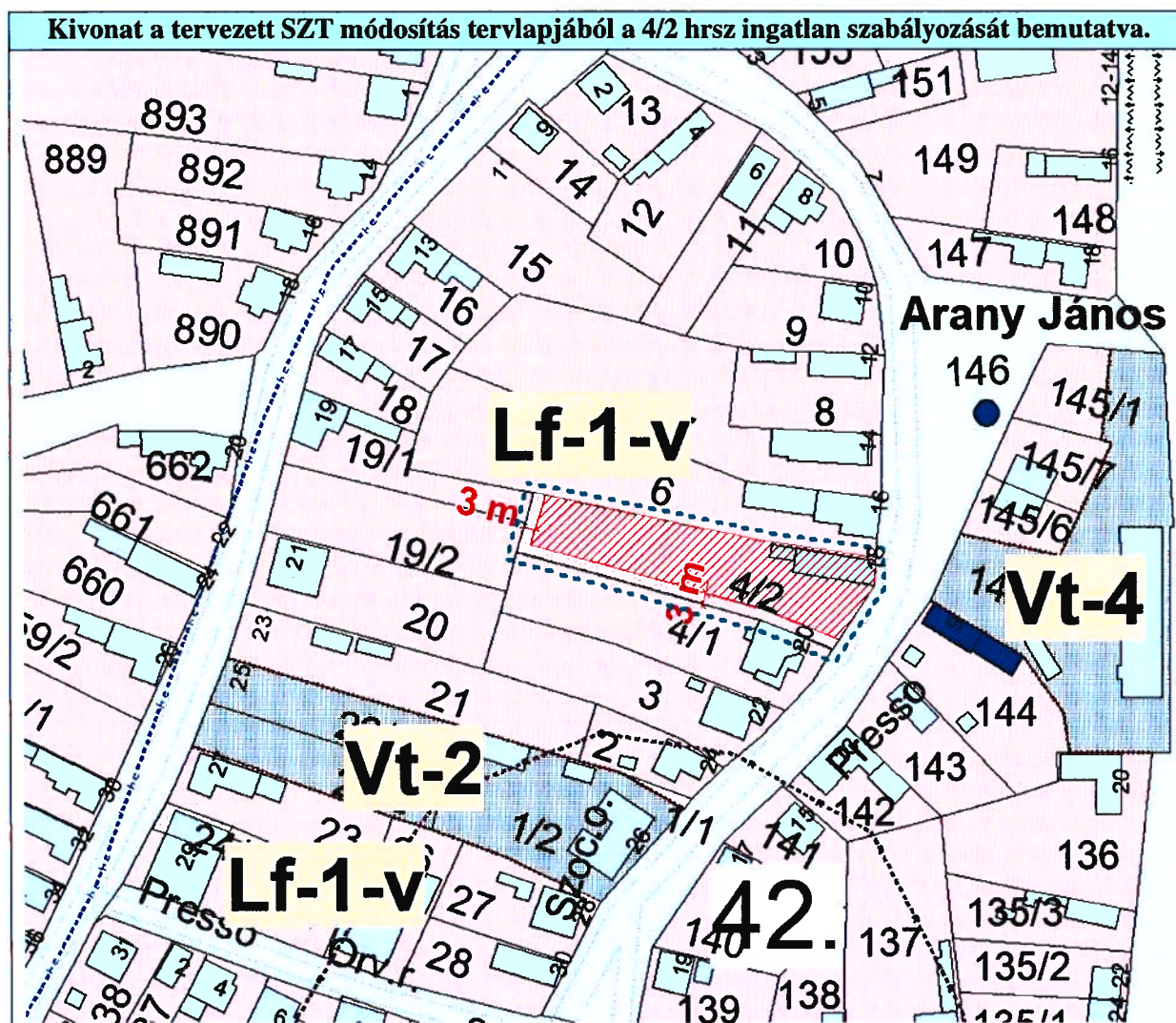
f) Az oldalkert és hátsókert nagysága az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók. kivéve ahol az építési övezeti és övezeti előírás, illetve a szabályozási terv ettől eltérően rendelkezik”

Ezzel lehetővé válik, hogy a 4/2 hrsz-ú telekre vonatkozó -új övezet bevezetése nélkül- módosított előírás alkalmazásával, kizárólag az építési hely megnövelt méretének feltüntetésével megvalósítható a tervezett beépítés.

Megállapítható továbbá, hogy környezeti értékek sérülésének veszélye nem áll fenn.

A fejlesztési terület nem érintett az OTrT és PMTrT övezetei által, azonban a településképi szabályok figyelembevételével kell a beépítést megvalósítani.

Megállapítható, hogy az 1. pontban ismertetett termódosítás a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé, a település területfelhasználási - területi mérlegét nem befolyásolják, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását nem teszi szükségessé.



KT. Döntés a Helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításáról

KIVONAT

A Szentlőrinc-káta Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2022. április 26.-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből.

**Szentlőrinc-káta Község Önkormányzata Képviselő-testületének
3762022. (IV.26.) önkormányzati határozata
Szentlőrinc-káta Község Önkormányzata bölcsőde kialakítása érdekében történő építési
hely módosításáról, településrendezési eljárás megindításáról**

1. Szentlőrinc-káta Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Szentlőrinc-káta Község Helyi építési szabályzatát és mellékletét képező SZT-2 jelű szabályozási tervét módosítja a 4/2 hrsz területet érintően az építési hely módosítására vonatkozóan.
2. Szentlőrinc-káta Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a hatályos jogszabályi környezet áttanulmányozása után a települési rendezési tervi eszköz módosítását - a 314/2012.(XI. 8.) Kormányrendelet 32.§ (6a) bekezdés cc) pontja alapján - állami főépítési eljárás keretében folytatja le.
3. Szentlőrinc-káta Község Önkormányzatának Képviselő-testülete állami főépítési eljárás esetében az előzetes tájékoztatási kötelezettséget a partnerségi egyeztetés során nem állapít meg.
4. Szentlőrinc-káta Község Önkormányzatának Képviselő-testülete A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995.évi LIII. törvény 43.§ (5) bekezdése, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 1.§ (2) és (3) bekezdése szerinti környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek.
5. Szentlőrinc-káta Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a tervezői munka elkészítésére - a tervezési ajánlat szerinti - szerződést köt a PESTTERV Pest megyei Terület-, Település-, Környezet-Tervező és Tanácsadó Kft.-vel (1085 Budapest, Köfaragó utca 9. 4. em. 2.), mint tervezővel.
6. Szentlőrinc-káta Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza Szabó Viola polgármestert a további szükséges intézkedések megtételére, jognyilatkozatok aláírására.

Határidő: 2022. augusztus 31.

Felelős: Szabó Viola polgármester

Szabó Viola s.k.
polgármester

Dr. Virág-Nagy Edit s.k.
aljegyző

Kiadmány hitelül:

Szentlőrinc-káta, 2022. április 27.

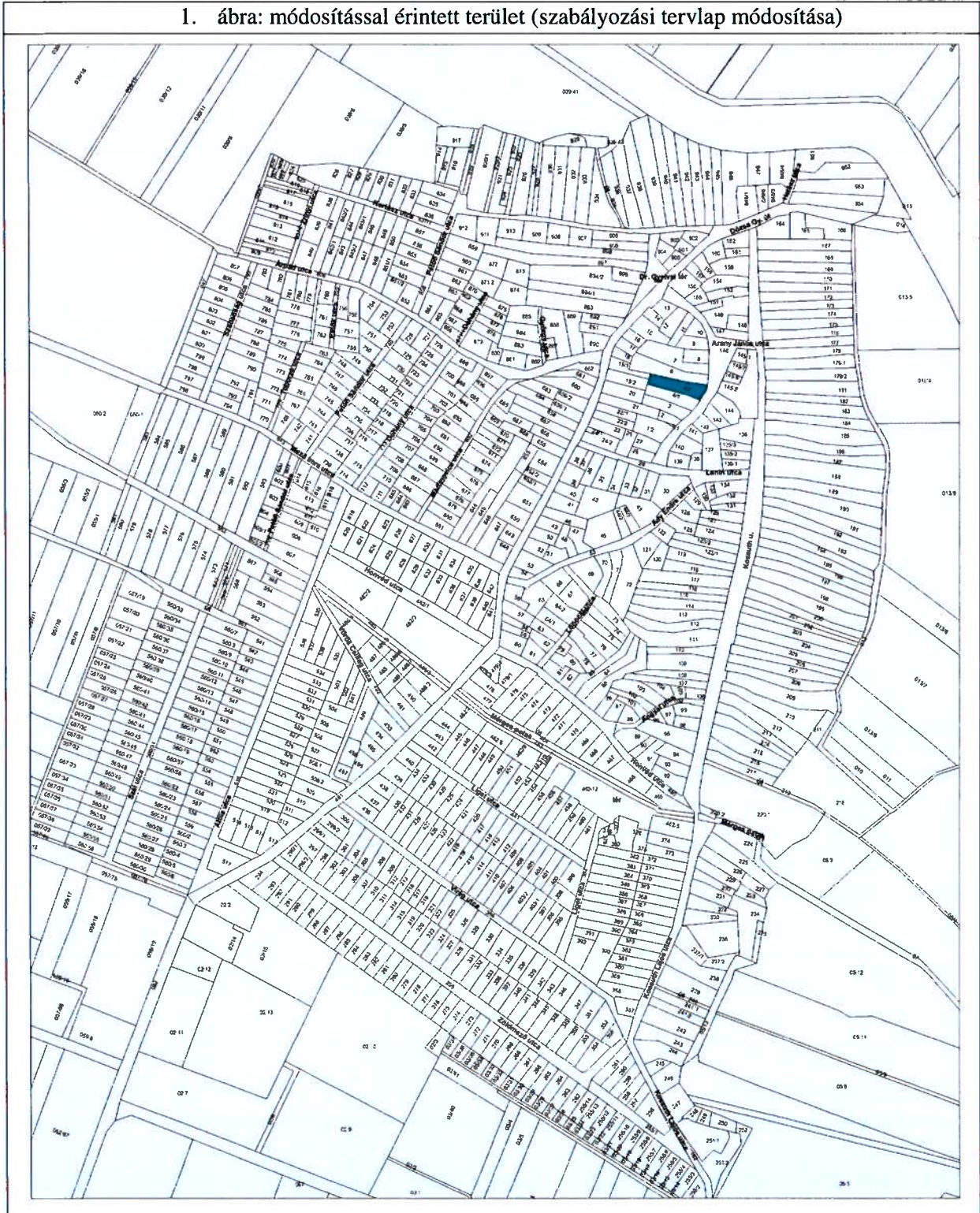
Szabó Viola
Szabó Viola
Községi elnöke



DOKUMENTÁLÁS

A tervterület lehatárolását, a község belterületén lévő elhelyezkedését az 1. ábra (áttekintő térkép) mutatja be. Az egyes részterületi változást az SZT módosítás esetén is 1:4.000 léptékben dokumentáljuk az egyeztetés időszakában A3-as szelvényen. A Jóváhagyás időszakában a rendelet mellékletét képező 1:4000 méretarányú jóváhagyott tervlapot tartalmazza majd.

1. ábra: módosítással érintett terület (szabályozási tervlap módosítása)



Településtervi módosítás a település egyéb területeit nem érinti, a fent leírt SZT módosítással érintett területén kívüli településrészekre a jelenleg érvényes szabályozási terv hatályos.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ
Szentlőrinc-káta Község Önkormányzata Képviselő-testületének
...../ 2020. (.....) önkormányzati rendelete
Szentlőrinc-káta Község Helyi Építési Szabályzatáról
szóló 6/2011. (VI.6.) önkormányzati rendelet módosításáról

Szentlőrinc-káta Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42./A § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, érintett területi, települési önkormányzatok és a partnerségi egyeztetés szerint az eljárásban érintett partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§

Szentlőrinc-káta Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2011. (VI.6.) önkormányzati rendelet (továbbiakban HÉSZ) 17. § (7) bekezdés e) és f) pontja a következők szerint módosul:

„e) Az előkert határa egyben építési vonal is. Az új épületek utca felőli homlokzata hosszának legalább 50%-a kötelezően az építési vonalra kell kerüljön, *kivéve ahol az építési övezeti és övezeti előírás, illetve a szabályozási terv ettől eltérően rendelkezik.*

f) Az oldalkert és hátsóker nagysága az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók. *kivéve ahol az építési övezeti és övezeti előírás, illetve a szabályozási terv ettől eltérően rendelkezik”*

2.§

A Rendelet 2. mellékletét képező SZT-2 jelű szabályozási tervlap a jelen rendelet 1. számú mellékletét képező SZT-2/M2 jelű szabályozási tervlap szerint módosul a jelmagyarázat szerinti „módosítással érintett terület határa” jellel körülhatárolt területen.

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Szabó Viola
polgármester

Dr. Nagy Lajos
jegyző

E rendelet kihirdetésre került:
Szentlőrinc-káta , 2022.

Dr. Nagy Lajos
jegyző



szentlőrinc KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

SZABÁLYOZÁSI TERV (BELTERÜLET ÉS KÖRNYÉKE)

JÖVÁHAGYOTT TERVLEP
JELMAGYARÁZAT

	meglévő	tervezett	közigazgatási terület határa
			belterület határa (és jellemzően beépítésre szánt terület határa is)
			beépítésre szánt terület határa
VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK			
			tervezett szabályozási vonal
			övezet, építési övezet határa
			övezet, építési övezet azonosítója <small>(Az övezetazonosító és az övezeti jellemzők megnevezését a 2012. évi 26. számú kormányrendelet szabályozza.)</small>
			KÖH nyilvántartott régészeti lelőhely
			PMMI nyilvántartott régészeti lelőhely
			országos ökológiai hálózat nagterület
			országos ökológiai hálózat puffertérület
			országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó
EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK			
			megszüntetési jel
			szabályozási szélesség
			építési hely
EGYÉB JELEK			
			védősáv, védőövezet
			telken belüli védőtérlet
			helyi művi érték
			helyi értékvédelmi terület határa
			védelleme javasolt utcakőp
			módosítással terület határa

MEGÍRÓ: TERVEZŐ:
A TERVEZÉSI TERV ALAPJÁN FELJÁRT

MEGÍRÓ: TERVEZŐ:
A TERVEZÉSI TERV ALAPJÁN FELJÁRT

szentlőrinc KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA

PESTTERV

SZENTLŐRINC KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

SZABÁLYOZÁSI TERV (BELTERÜLET ÉS KÖRNYÉKE)

M-1-4-000
SZT-2/M2
2022. 08.08. 10

2-09-600