

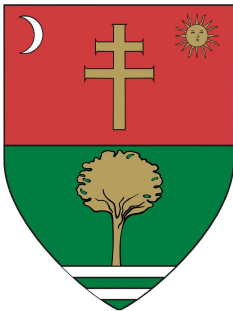


grafika bt

e-mail: catildi@t-online.hu

8900 Zalaegerszeg, Lőrinc barát u. 9/a

Ozmánbük község helyi építési szabályzatának módosítása



Ozmánbük község helyi építési szabályzatának módosítása

véleményezési tervdokumentáció

2014. szeptember

tartalomjegyzék

1. tervezői nyilatkozat
2. előzmények
 - 2.1. a településrendezési tervek módosításának programja
 - 2.2. a hatályos településrendezési tervek ismertetése
tervek
 - 2.3. településrendezési tervek előzetes véleményezése

alátámasztó munkarészek

3. településrendezési javaslatok

jóváhagyandó munkarész

4. rendelettervezet a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítására

1. tervezői nyilatkozat

Ozmánbük község helyi építési szabályzatának módosításához

Alulírott tervező kijelentem, hogy Ozmánbük község településrendezési terveinek módosítása során az általam készített módosítás megfelel a vonatkozó jogszabályoknak, az általános érvényű és eseti előírásoknak, különösen:

- Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény
- A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. Törvény
- A kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési tervek készítése során az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatosan állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről és az eljárás részletes szabályairól szóló 282/2009. (XII.11.) Korm. Rendelet
- Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. Rendelet
- Zala Megye közgyűlésének 22/2010.(XI.25.) számú rendelete Zala Megye településrendezési tervéről
- Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. Törvény
- 314/2012. (XI.08.) kormányrendelet

településtervező

Agg Ferenc
okl. építésmérnök
városépítési és városgazdasági szakmérnök
TT 1-20-0001

településtervező munkatárs

Káli Marianna
okl. építésmérnök

Kelt: Zalaegerszeg, 2014. szeptember hó

2. előzmények

2.1. a településrendezési tervek módosításának programja

Ozmánbük község Önkormányzatának Képviselőtestülete 2014. július 26-án határozatban döntött arról, hogy kezdeményezi a község helyi építési szabályzatának módosítását a település nyugati részén lévő gazdasági területek tömbjére vonatkozóan az alábbiak szerint:

HATÁROZAT KIVONAT

**Ozmánbük Község Önkormányzata Képviselőtestületének
2014. július 26-án tartott testületi üléséről készült jegyzőkönyvéből.**

Ozmánbük község Önkormányzata Képviselőtestületének 35/2014. (VII.26.) számú határozata:

Ozmánbük község Önkormányzati Képviselőtestülete úgy határozott, hogy Ozmánbük község hatályos helyi építési szabályzatának módosítása érdekében az alábbi döntést hozza:

1. Ozmánbük Község Önkormányzata építési szabályzatát módosítani kívánja, úgy hogy a KSZG-01 jelű övezet területén meghatározott előkert mértékét csökkenti, lehetővé téve a 08/6 helyrajzi számú területen tervezett építést. A módosítás végrehajtása érdekében a tervek elkészítésére és a véleményezési eljárásban való közreműködésében megbízást ad a CAT Grafika Bt. számára, mely tervezői megbízás költségét településrendezési szerződés keretében az említett terület tulajdonosa a FRANS TRAP N.V. Magyarországi Fióktelepe viseli.

2. A településrendezési eszközök módosítása, véleményeztetése és jóváhagyása során az önkormányzat a teljes körű nyilvánosságot kívánja biztosítani, mely nyilvánosság biztosítására vonatkozó szabályokat a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet 29.§-ban előírtak alapján az alábbiak szerint határozza meg:

- Az egyeztetésben részt vevők a lakosság (továbbiakban: partnerek), ezen kívül egyéb szervezetet, egyesületet az önkormányzat az egyeztetésbe nem kíván bevonni.
- A partnerek tájékoztatása a településrendezési eszközök módosításának szándékáról, a tervezett változtatásáról és azok jóváhagyásáról kifüggesztés útján, valamint a közös önkormányzati hivatalban történik. A településrendezési eszközök a közös önkormányzati hivatalban megtekinthetők, valamint digitális adathordozón részletes áttekintés érdekében igényelhetők.
- A tervezett módosításra vonatkozó javaslatok, vélemények postai úton levélben, elektronikusan a jegyzo.bagod@t-online.hu e-mail címre, illetve személyesen jegyzőkönyvbe foglaltan lehet közölni az önkormányzattal, mely véleményeket a közös önkormányzati hivatal sorsámozva nyilvántart.

A partnerségi egyeztetés során született véleményekkel kapcsolatban az önkormányzat a vélemények egyenkénti elbírálásával döntést hoz, az el nem fogadott javaslatokkal, véleményekkel kapcsolatban indoklást fogalmaz meg, mely döntést és indoklást az önkormányzat a közös önkormányzati hivatalban közzétesz.

**Kovács Anikó sk.
polgármester**

**Kovács Gyula sk.
jegyző**

A kivonat hiteles!

Bagod, 2014. augusztus 7.



A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 29.§ szerinti partnerségi egyeztetés szabályairól az önkormányzat a képviselő-testületi határozat 2. pontjában döntött.

A módosítással érintett területek térképi ábrázolása a következő:



2.2. a hatályos településrendezési tervek ismertetése

Ozmánbük község jóváhagyott településszerkezeti tervvel, valamint a 7/2002. (VII.01.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzattal és szabályozási tervvel rendelkezik.

2.3. a településrendezési tervek előzetes véleményezése

A tervezett változtatás a helyi építési szabályzat módosítását eredményezi. A módosítás során

„a) a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,

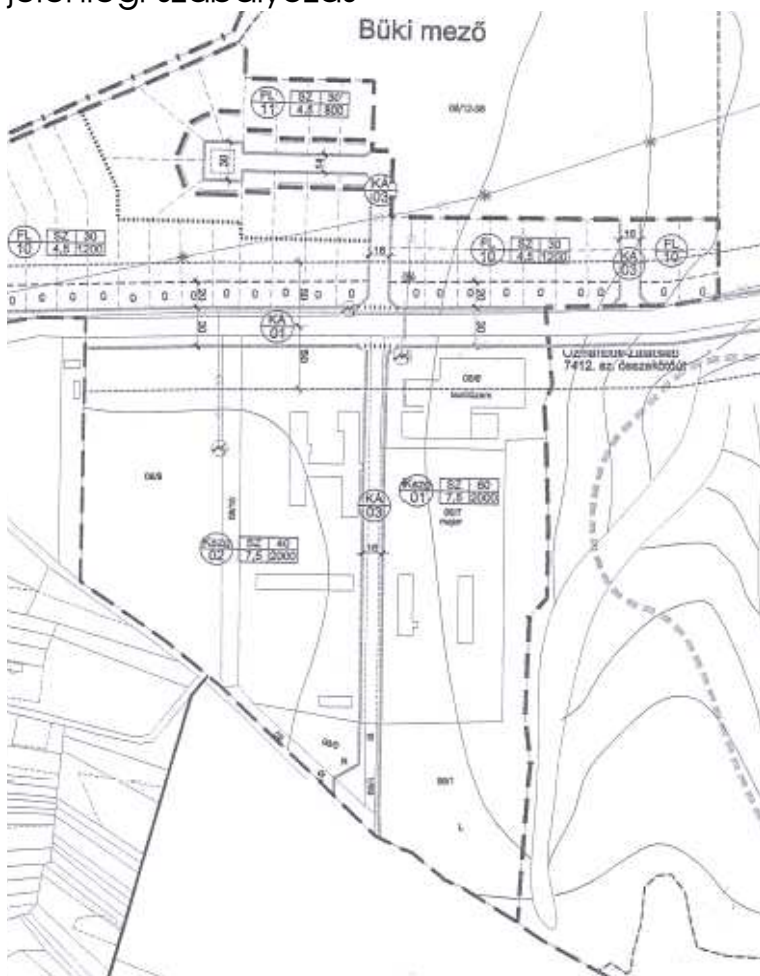
b) nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, kivéve, ha a képviselő-testület döntésében a módosítást gazdaságfejlesztő beruházás megvalósulása érdekében támogatja és az legalább 15 új munkahely megteremtését biztosítja,

c) nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”

A 314/2012. (XI.08.) kormányrendelet 32.§-a az előzőekben felsorolt feltételek teljesülése esetén lehetővé teszi, hogy a településrendezési eszközök egyeztetése **egyszerűsített eljárás** szerint történjen. Az önkormányzat ennek megfelelően kívánja a szabályozás módosítását véleményeztetni, majd jóváhagyni. Az egyszerűsített eljárásra vonatkozó véleményeztetéshez a tervezett módosítások részletesen kidolgozásra kerültek.

3. településrendezési javaslat

jelenlegi szabályozás



Hatályos szabályozási terv részlet

Ozmánbük község Ny-i részén, a Vasporre vezető Ozmánbük-Zalacséb 7412. sz. összekötő út D-i oldalán a 08/6 hrsz.-ú faipari üzem bővítése tervezett. Az üzem területe és a tőle D-re lévő 08/7 hrsz.-ú major terület, valamint a 08/1 hrsz.-ú legelő művelési ágú terület Kszg-01 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetként szabályozott. Az övezetben a beépítési mód szabadon álló, a megengedett legnagyobb beépítettség 60%, a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 m, ez előkert mértéke minimum 8 méter. A telekalakítás szabályai szerint a kialakítható legkisebb telekszélesség 25 m, a telekmélység 50 m, a telekerület 2000 m².

Az üzem telkének É-i és Ny-i szélét útszabályozás érinti. A Vasporre vezető Ká-01 jelű országos mellékút szabályozási szélessége 30 méter, az erről az útról D-re leágazó Ká-03 jelű 08/4 hrsz.-ú út szabályozási szélessége 16 méter.

A helyi építési szabályzat „*építmények elhelyezésének és kialakításának általános szabályai*”-ról szóló 9.§ az alábbiakat fogalmazza meg:

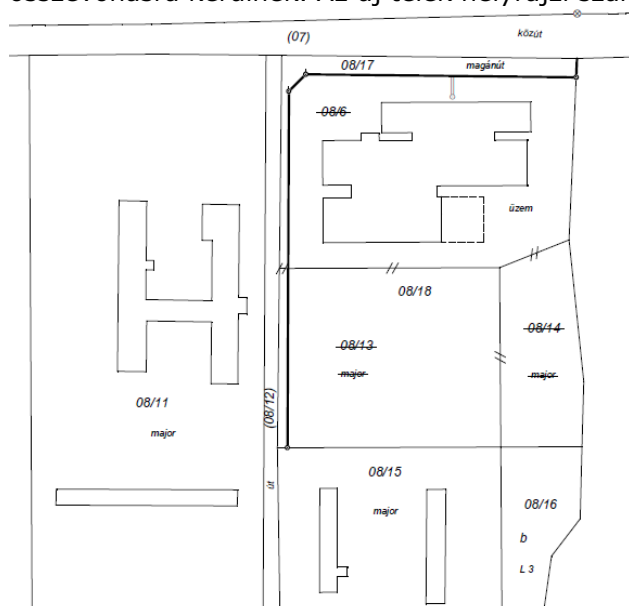
9.§

- (1) A telek utcai határvonalát, illetve ahol az övezeti előírás előkertre méretet határoz meg, az előkert mértékével azonos távolságra fekvő, az utcai szabályozási vonallal párhuzamos vonalat építési vonalnak kell tekinteni. Több utcával határolt telek esetében, az előzőleg meghatározott építési vonalat egy utcában építési vonalnak, a többi utcában minimális előkert mértékének kell tekinteni.
- (2) A telken az elsődleges célt szolgáló épületet legalább egy pontjával az építési vonalon kell elhelyezni.
- (3) Ahol az övezeti előírás az előkertre minimum mértéket határoz meg, az nem építési vonal.
- (4) Abban az övezetben, ahol az 1. sz. melléklet az előkert mértékére alsó és felső étéket jelöl, az építési vonal szabályozási vonaltól mért távolságát az utcában kialakult értékhez igazodva az Építési Hatóság határozza meg.
- (5) A kereskedelmi, szolgáltató egységes bejáratát az utcai szabályozási vonal mögött minimum 2m távolságra kell elhelyezni.

A hatályos szabályozási tervben szereplő telekállapot megváltozott, az üzemtől D-re lévő, a hatályos terv szerint 08/7 hrsz.-ú major és a 08/1 hrsz.-ú legelő terület megosztása valósult meg. A major épületeitől É-ra lévő beépítetlen területen két telek kialakításra került, mely telkek használatban nem tartoznak a major területéhez. E két kialakított telek (hrsz.: 08/13, 08/14) a telekosztási vázrajz szerint az üzem területével összevonásra kerül, így az üzem D-i irányban történő bővítésére is lehetőség nyílik.

Az üzem bővítése a technológiával összefüggő építmények elhelyezési kényszere miatt É-i irányba tervezett, új silók kerülnek kialakításra. E bővítés építési engedélyének megszerzéséhez a rendezett telekállapot – hatályos szabályozási terv szerinti szabályozási vonallal érintett területek útként (hrsz.:08/17) történő leválasztása - kialakítása szükséges, melynek eljárása folyamatban van.

A 08/12 hrsz.-ú út K-i oldalán a 08/6 hrsz.-ú üzem és a 08/13, 08/14 hrsz.-ú major területek összevonásra kerülnek. Az új telek helyrajzi száma 08/18.



Telekosztás vázrajza



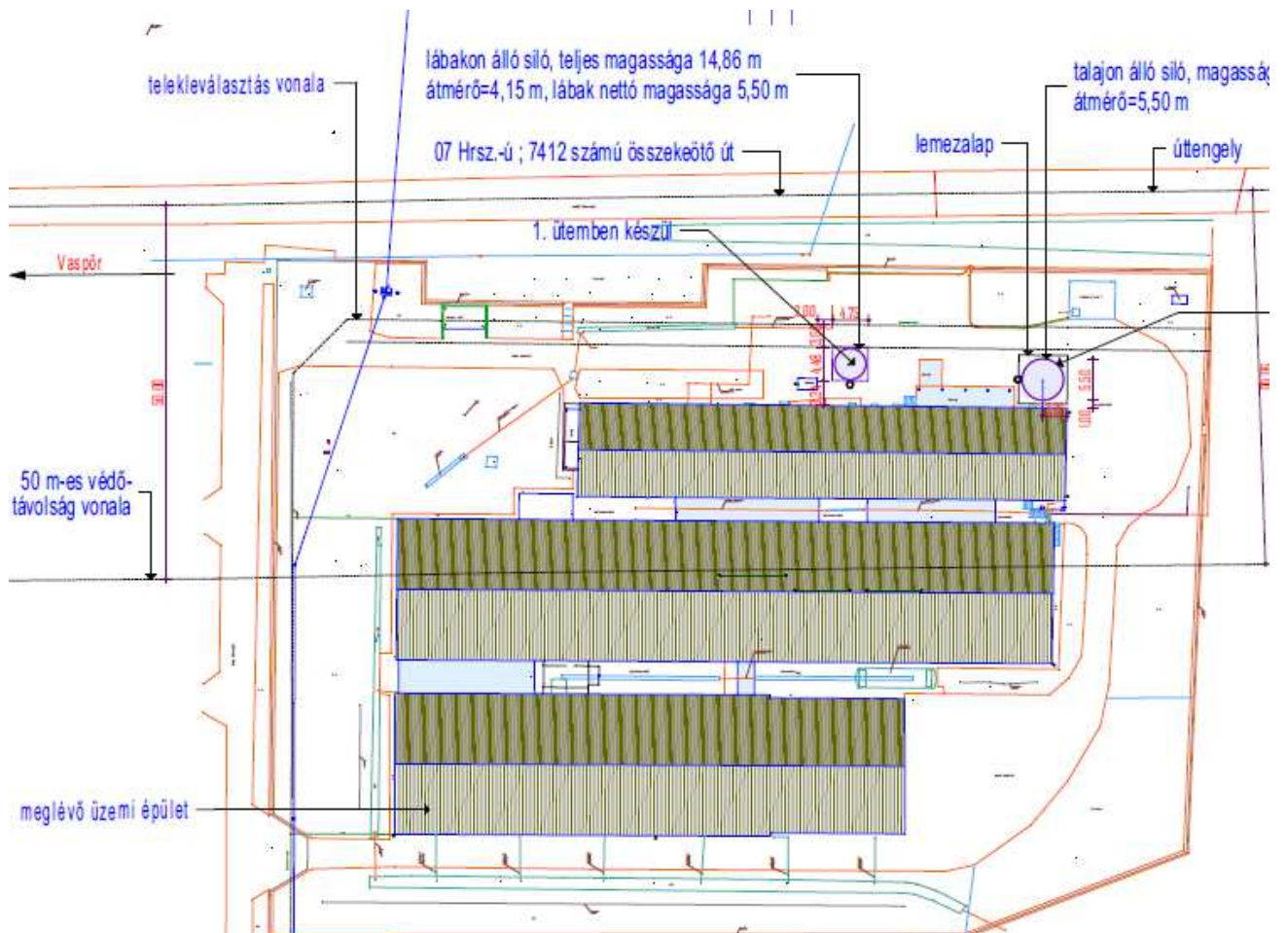
Légi felvétel a területről

tervezett módosítás

Az üzem bővítése során a telek É-i részén silók kialakítása tervezett. A silók a hatályos terv szerinti minimális 8 méteres előkert kialakításával az épület É-i oldalán nem helyezhetők el. A tervezett bővítés helyét a technológiához kapcsolódó követelmények határozzák meg, ezért az csak a 8 m-es előkert mértékével, illetve annak csökkentésével valósíthatók meg.

Javasoljuk a helyi építési szabályzat Kszg-01 és a Kszg-02 jelű övezetekben – ezek az övezetek csak a bemutatott területen találhatóak - az előkert mértékét minimum 8 méterről 3 méterre csökkenteni. A két övezet egymás szomszédságában, azonos útkapcsolati és beépítési környezetben helyezkedik el. A Kszg-02 jelű övezeten (a gazdasági terület Ny-i fele) a jelenlegi beépítés e csökkentett előkertnek megfelelő. A változtatás nem érinti kedvezőtlenül a településképet, ugyanis az érintett területen rendezett utcakép nincs és nem is fog kialakulni. Az övezet területe a község lakott területén kívül, külterületen elhelyezett gazdasági terület. Az előkert mértékének csökkentése a közlekedési terület kialakítása, az útfelület esetleges későbbi bővítése szempontjából sem jelenthet problémát, ugyanis az itteni kis forgalmú országos mellékút tervezett - a jelenlegi telekalakítás szerint megvalósuló - szabályozási szélessége 30 méter.

Az előzőek alapján a helyi építési szabályzat 1. sz. melléklete módosul a rendelettervezetben szereplő módosított táblázat szerint.



Üzem tervezett helyszínrajza

4. rendelettervezet a helyi építési szabályzat módosítására

Ozmánbük község Önkormányzatának Képviselő Testülete által alkotott, a község helyi építési szabályzatáról szóló 7/2002. (VII.01.) számú rendeletének módosításáról a Képviselő Testület a _____számú rendeletet hozza.

1. §

E rendelet módosítja Ozmánbük község közigazgatási területére vonatkozó, 7/2002. (VII.01.) számú rendelettel megállapított helyi építési szabályzatot.

2. §

A rendelet 1. sz. melléklete módosul.

Záró rendelkezések

3. §

(1) Jelen rendelet csak a szabályozási tervvel együtt értelmezhető és használandó.

(2) E rendelet 2014.-án lép hatályba, előírásait a hatályba lépést követően induló ügyekben kell alkalmazni.

Kelt: Ozmánbük, 2014. év..... hó nap

Kovács Gyula
jegyző

Kovács Anikó
polgármester

1. sz. melléklet

Övezeti adatok			Beépítés szabályai						Telekalakítás szabályai			Egyéb táblázatok				Környezetvédelmi övezetek		Megjegyzés
Ter. felh. jele	Övezet száma	Beépítés módja	Szintterület sűrűség	Beépítettség max. (%)	Megengedett ép. mag. (m)	Zöldterület min. (%)	Előkert (m)	Beépítési minta	Szélesség min.-max. (m)	Mélység min. (m)	Terület min. (m ²)	Korlátozás v. tilalom	Parkoló ellátás saját telken (%)	Feltétel a beépítéshez	Kerítés	Levegőtisztaság	Zajvédelem	
Beépítésre szánt területek Lakóterület																		
FL	01	O	0,5	30	4,5	40	3-8	4	18-40	45	800		100	teljes közmű	tömör v. áttört		2	
FL	02	SZ	0,5	30	4,5	40	3-8	2	24-32	40	1200		100	teljes közmű	tömör v. áttört		2	
FL	03	O	0,5	30	4,5	40	0-8	4	18-40	60	1200		100	teljes közmű	tömör v. áttört		2	
FL	04	O	0,5	30	4,5	40	0-5	4	16-40	60	1200		100	teljes közmű	tömör v. áttört		2	
FL	05	O	0,5	30	6	40	3-5	4	16-32	60	1200		100	teljes közmű	tömör v. áttört		2	
FL	06	SZ	0,5	30	4,5	40	3-8	2	20-40	50	1000		100	teljes közmű	tömör v. áttört		2	
FL	07	SZ	0,5	30	4,5	40	Min:8	2	20-50	60	1200		100	teljes közmű	tömör v. áttört		2	
FL	08	O	0,5	30	4,5	40	0-8	4	18-40	40	800		100	teljes közmű	tömör v. áttört		2	
FL	09	SZ	0,5	30	4,5	40	8-12	2	20-50	60	1000		100	teljes közmű	tömör v. áttört		2	
FL	10	SZ	0,5	30	4,5	40	min. ültetési kötelezettség vonala	2	20-50	50	1200		100	teljes közmű, út, telekosztási terv	tömör v. áttört		2	ültetési kötelezettség (20 m széles)
FL	11	SZ	0,5	30	4,5	40	építési vonal szabályozási terven	2	15-	50	1200		100	teljes közmű, út, telekosztási terv	tömör v. áttört		2	
FL	12	O	0,5	30	4,5	40	0-8	6	18-40	60	1200	állattartási tilalom	100	teljes közmű	tömör v. áttört		2	
FL	13	SZ	0,5	30	4,5	40	3-8	5	20-40	50	1000	állattartási tilalom	100	teljes közmű	tömör v. áttört		2	
Beépítésre szánt területek Vegyes terület																		
TV	01	SZ	1,0	40	4,5-7,5	30	0-5	1	18-	40	800	állattartási tilalom	100	teljes közmű	áttört		2	Részben helyi védelem alatt
TV	02	O	1,0	40	4,5-7,5	30	0-5	3	18-	40	800	állattartási tilalom	100	teljes közmű	áttört		2	
Beépítésre szánt területek Gazdasági terület																		
KSZG	01	SZ	1,5	60	7,5	20	min-8, 3m	1	25-	50	2000	állattartási tilalom	100	teljes közmű	áttört		4	
KSZG	02	SZ	1,5	40	7,5	20	min-8, 3m	1	25-	50	2000	állattartási tilalom	100	teljes közmű	áttört		4	
KSZG	03	SZ	0,8	40	6,0	20	min. 8	1	20-	50	1200	állattartási tilalom	100	teljes közmű	áttört		4	Közútkezelő hozzájárulása szükséges
Beépítésre szánt területek Üdülő terület																		
HÜ	01	SZ	0,2	20	4,5	60	min. 8	1	14-30	40	600-2000	állattartási tilalom	100	teljes közmű, út, talajmechanikai szakv.	áttört		1	
Beépítésre szánt területek Különleges terület																		
KÜ	01	SZ	1,0	30	10,0	50						állattartási tilalom	100	teljes közmű	áttört		2	Templom területe Helyi védelem alatt
KÜ	02	SZ	0,6	20	7,5	50						síremlék max. 3 m magas	100	teljes közmű	áttört		2	Temető területe