

LT-PLAN BT.

2800 Tatabánya, Tatra u. 1/A

**VÉRTESSOMLÓ KÖZSÉG
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA**

- 2021 -



Településtervező: **LÁSZLÓ TIBOR** okl. építészmérnök

TT-1/11-0086

TERVI ELŐZMÉNYEK, TERVEZÉSI FELADAT

Vértessomló Község helyi építési szabályzatának (HÉSZ) jóváhagyása a 6/2009. (V.11.) önkormányzati rendelettel történt.

A HÉSZ-t legutóbb 2020-ban módosították, az ezzel kapcsolatos 2/2020. (VI.15.) rendelet beépült a fenti HÉSZ-be.

A szabályozás módosítását kezdeményezte a Képviselő-testület a 3/2021. (II.02.) önkormányzati határozatával.

A módosítás egy építési övezet építési helyének korrekcióját célozza meg, ami a szabályozási terv módosítását nem igényli.

Tekintettel arra, hogy szerkezeti tervi változást nem jelent, a HÉSZ-t is csak kis mértékben érinti, ezért az Önkormányzat a módosítás véleményezését egyszerűsített eljárásban hajtja végre.

A SZABÁLYOZÁS VIZSGÁLATA ÉS MÓDOSÍTÁSA

Az Lke-5 jelű építési övezet egy telektömbön belül, egy zsákutca két oldalán fordul elő, nem általánosan használt övezet (SZ-4/M2 tervlapon).

A 6/2009. (V.11.) HÉSZ rendelet 8. §-a foglalkozik a lakó övezetekkel.

A 8. § (2) bekezdés a) pontja tartalmazza a kertvárosias építési övezetek beépítési paramétereit:

Lke-5 Sz / 20 % / 4,5-5,5 m / 1500 m² / 60 %

Ezen kívül előírás, hogy a zöldfelület egyharmadán háromszintű növényzet szükséges, és a közműellátottság teljes.

Megjegyzésként szerepel, hogy az Lke-5 övezetben is a 10-15 %-ot meghaladó terepesés illetve emelkedés miatt az építmény magasság felső határa változó.

Ugyanez a 10-15 %-ot meghaladó terepemelkedés vagy esés nemcsak az építmény magasságot tudja befolyásolni, hanem az építési helyet is. Szelídebb terepviszonyok esetén lehet az épületet távolabb vinni az úttól, de meredekebb teleknél közelebb kell az épületet telepíteni az úthoz, hogy a gépkocsival ki-be tudjon közlekedni a garázs és az út között.

Jelenleg a 8. § (1) bekezdés b) pontja úgy fogalmaz, hogy „Lke-5 és Lke-6 jelű lakóövezetben 10,0 m-es előkert, legalább 5,0 m-es oldalkert, legalább 20,0 m-es hátsókert kell biztosítani.”

Tehát ezekben az övezetekben nem veszi figyelembe a már említett terepszint problémát az építési hely meghatározásánál. Ugyanitt, a Homokdűlőben az Lke-4 övezetre már csak 5,0 m-es előkert szabályoz, bár az építménymagasság esetében ugyanúgy figyelembe veteti a terepviszonyok diktálta eltérést.

Nem idevonatkozóan ugyan, de a vértessomlói HÉSZ-ben találunk rá példát, hogy a szintkülönbség befolyásolja az előkert méretét. A 7. § úgy fogalmaz, hogy az SZ-2/M2 szabályozási tervlap új lakótömbjeiben az előkert min. 6,0 m, de 10 %-nál nagyobb meredekségű terep-adottság esetén az előkert 3,0 m-ig csökkenthető!

Ezek egységesítése a település egészére vonatkozó felülvizsgálat tárgya lehet. De az Önkormányzat addig is kíván egy lépést tenni ebbe az irányba azzal, hogy az Lke-5 építési övezetnél az előkert méretét 5 m-ben határozza meg.

Változatlanul marad az Lke-6 építési övezetre vonatkozóan a 10,0 m-es előkert. Feltételezhetőleg ott nem probléma, vagy kevésbé probléma a szintkülönbség, mert egy nagy, 5000 m² feletti telken könnyebben talál rá megoldást a tervező és az építtető.

Javasoljuk tehát az Lke-5 építési övezet építési helyi előírását korrigálni oly módon, hogy az előkert mérete min. 10,0 m-ről min. 5,0 m-re csökkenjen.

Miután ez nem építési vonal, lehetősége van az építtetőnek és a tervezőnek az épületet hátrébb húzni az úttól, de lehetősége van arra is, hogy az általánosan előírt és elfogadott 5,0 m-es előkerttel tervezzen.

TÁJRENDEZÉS

Az egy övezetre vonatkozó építési hely módosításának tájrendezési vonatkozása nincs, vagy csak annyiban, hogy segíti a tervezett épületnek az adott táj- és terepviszonyokra illesztését.

KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A HÉSZ módosítása műemléki, műemléki környezeti illetve régészeti szempontokat nem érint.

KÖRNYEZETVÉDELEM

Az építési hely módosításának környezetvédelmi vonatkozása nincs.

INFRASTRUKTÚRA

Az Lke-5 építési övezet telkeinek közlekedési vonatkozásai és közműellátottsága a HÉSZ módosítás kapcsán nem változik.

**Vértessomló Község Képviselő-testületének
...../2021. (.....) önkormányzati rendelete
Vértessomló Helyi Építési Szabályzatáról szóló
6/2009. (V.11.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Vértessomló Község 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 településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 41. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek (Komárom-Esztergom megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, Komárom-Esztergom megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály, Komárom-Esztergom megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály, Komárom-Esztergom megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Komárom-Esztergom megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Komárom-Esztergom megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály, Komárom-Esztergom megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Komárom-Esztergom megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság, Budapest Fővárosi Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály, Budapest Fővárosi Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1., Innovációs és Technológiai Minisztérium Légiforgalmi és Repülőterei Hatósági Főosztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, Győr-Moson-Sopron megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Vízügyi Hatóság, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Pest megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály, Pest megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály Bányafelügyeleti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Komárom-Esztergom megyei Önkormányzati Hivatal Megyei Főépítész), a partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 3/2018. (V.22.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § Vértessomló község helyi építési szabályzatáról szóló 6/2009. (V.11.) önkormányzati rendelet 8. § (1) bekezdés b) pontjának helyébe az alábbi b) pont lép:
„b) Az Lke-5 jelű lakóövezetben az előkert 5,0 m, az Lke-6 jelű lakóövezetben az előkert 10,0 m, mindkét övezetben 5,0 m-es oldalkertet és 20,0 m-es hátsó kertet kell biztosítani.”
2. § Ez a rendelet 2021.....napján lép hatályba.

.....
polgármester

.....
jegyző

Vértessomló Község Képviselő-testületének
3/2021. (II.02.) határozata
a településrendezési eszközök módosításáról

A döntés joga a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében rögzítetteken alapul. („Veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.”)

Magyarország Kormánya a 478/2020. (XI.3.) számú Kormányrendelet 1. §-ának rendelkezése alapján az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány (a továbbiakban: koronavírus világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

Mint Vértessomló Község Önkormányzat polgármestere, Magyarország Kormánya általam ruházott veszélyhelyzeti feladatok végrehajtása kapcsán az alábbi döntést hozom:

Vértessomló Község Önkormányzata nevében eljárva, lakossági kezdeményezésre támogatom a település helyi építési szabályzatának módosítását az alábbiak szerint:

1. Az Lke-5 építési övezet 10 m-es előkertjének módosítása 5 m-re.
2. A helyi építési szabályzat módosítás költségei a Somló Üdülőfalu Kft.-t terhelik.

A szabályozás módosítása folyamatában a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-értékesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 3/2018 (V.22.) önkormányzati rendelet szerint járok el.

Határidő: folyamatos
Felelős: polgármester


Igó István
polgármester


FELJEGYZÉS

Alulírott Bán Gergely, Vértessomló Község Önkormányzatának megbízott főépítésze az alábbi megállapításokat rögzítem:

A 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet 3/A § (2) bekezdése és az 5. § (3) bekezdése lehetőséget biztosít arra, hogy a Kormányrendelet 1. mellékletében meghatározott tartalmi elemeket redukáljuk, és azt főépítési hatáskörben eldöntve írásban határozzuk meg.

A 3/2021. (II.02.) önkormányzati határozat pontosan meghatározza és egyúttal lokalizálja a településtervezők által elvégzendő feladatokat.

A feladat végrehajtása során a megalapozó vizsgálat az alábbi területre terjedjen ki:
- a hatályban lévő helyi építési szabályzat vizsgálata
a határozatban rögzített tervezési területre vonatkozóan.

A Kormányrendelet 1. mellékletében részletezett vizsgálati tematika további elemei elhagyhatóak, mivel azok vizsgálata nem befolyásolja az önkormányzat határozatban rögzített módosítási szándékát és a módosítást célzó településrendezési eszközök használatát.

A módosítás lokális, jelentősége nem nagy, de végrehajtása szükségesnek és célszerűnek látszik.

2021-02-16

Bán Gergely
megbízott főépítész