



Bókaháza

helyi építési szabályzatának és szabályozási
tervének módosítása

véleményezési tervdokumentáció

2019. szeptember

tartalomjegyzék

1. tervezői nyilatkozat
2. előzmények
 - 2.1. a településrendezési tervek módosításának programja
 - 2.2. a hatályos településrendezési tervek ismertetése
 - 2.3. településrendezési tervek véleményeztetésének és jóváhagyásának eljárása
 - 2.4. partnerségi egyeztetés szabályai
 - 2.5. önkormányzati főépítész feljegyzése

alátámasztó munkarészek

3. településrendezési javaslat - a változtatással érintett terület, a hatályos szabályozás, a változtatás programjának, valamint ezek összefüggéseinek ismertetése
 - 3.1. Kötelező építési vonal felülvizsgálata a Kossuth Lajos utca nyugati oldalán, illetve a Petőfi Sándor utca mentén
 - 3.2. Útszabályozás módosítása a templomtól északnyugatra elhelyezkedő, 192 hrsz.-ú út szélesítését érintően
 - 3.3. A helyi építési szabályzat falusias lakóövezetekre vonatkozó előírásainak kiegészítése a hiányzó normatív szabályozásokkal
4. tervezett módosítás és a területrendezési tervek összhangjának vizsgálata
5. a területi mérleg és a biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása

jóváhagyandó munkarész

6. határozattervezet a településszerkezeti terv módosítására
módosított településszerkezeti terv (részlet) M=1:2000
7. rendelettervezet a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítására
módosított szabályozási terv M=1:2 000
(részlet)

1. tervezői nyilatkozat

Bókaháza helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosításához

Alulírott tervezők kijelentjük, hogy Bókaháza településrendezési terveinek módosítása során az általunk készített helyi építési szabályzat és szabályozási terv megfelel a vonatkozó jogszabályoknak, az általános érvényű és eseti előírásoknak, különösen:

- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvénynek
- a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. Törvénynek
- a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. Törvénynek
- a területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló 218/2009. (X.6.) Korm. Rendeletnek
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. Rendeletnek
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Törvénynek
- 314/2012. (XI.08.) Korm. Rendeletnek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről

településtervező

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

közeledési tervező

Tóth János
okl. építőmérnök
településrendezési közzeledési tervező
Tkö-20-0183

Kelt: Zalaegerszeg, 2019. szeptember hó

2. előzmények

2.1. a településrendezési tervek módosításának programja

Bókaháza Község Önkormányzati Képviselő-testülete 2019. augusztus 22-én és 2019. szeptember 10-én határozatban döntött arról, hogy kezdeményezi a helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosítását a következők szerint:

Zalaapáti Közös Önkormányzati Hivatal
8741 Zalaapáti, Szent István tér 9.
T: 83/352-003
e-mail: kozoshivatal@zalaapati.hu

Kivonat

Bókaháza Önkormányzat Képviselő-testülete 2019. augusztus 22-én megtartott rendkívüli, nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből.

52/2019. (VIII.22.) számú határozat:

Bókaháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete akként határoz, hogy a beérkezett lakossági kérelmekhez kapcsolódóan kezdeményezi a község településrendezési eszközeinek módosítását az alábbi pontok szerint:

1. A Kossuth Lajos utca, a Petőfi Sándor utca, a 190 hrsz.-ú út, a 208 hrsz.-ú út és a tömb nyugati határát képező közlekedési terület által határolt tömbben a kötelező építési vonal felülvizsgálata a terület Kossuth Lajos utca felőli oldalán.
2. A Kossuth Lajos utca, a Petőfi Sándor utca, a 190 hrsz.-ú út, a 208 hrsz.-ú út és a tömb nyugati határát képező közlekedési terület által határolt tömböt kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

Az érintett terület a hatályos szabályozási terv kivágaton:



Felelős: Lóth Eszter polgármester
Kovács Katalin jegyző

kmft.

Lóth Eszter sk.
polgármester

Kovács Katalin sk.
jegyző

A kivonat hitelül:
Zalaapáti, 2019. szeptember 3.

Kovács Katalin
jegyző



Zalaapáti Közös Önkormányzati Hivatal
8741 Zalaapáti, Szent István tér 9.
T: 83/352-003
e-mail: kozoshivatal@zalaapati.hu

Kivonat

Bókaháza Önkormányzat Képviselő-testülete 2019. szeptember 10-én megtartott rendkívüli, nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből.

60/2019.(IX.10.) számú határozat:

Bókaháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete akként határoz, hogy a beérkezett lakossági kérelmekhez kapcsolódóan kezdeményezi az 52/2019. (VIII.22.) számú önkormányzati határozattal kiemelt fejlesztési területté nyilvánított tömb déli részén lévő közlekedési területek szabályozásának felülvizsgálatát, ezzel egyidejűleg kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a 190 és 192 hrsz.-ú telkeket.

Kezdeményezi a Helyi Építési Szabályzat kiegészítését a hiányzó normatív előírásokkal.

Felelős: Lóth Eszter polgármester
Kovács Katalin jegyző

kmft.

Lóth Eszter sk.
polgármester



Kovács Katalin sk.
jegyző

A kivonat hitelesül:
Zalaapáti, 2019. szeptember 24.


Kovács Katalin
jegyző



A módosítással érintett terület elhelyezkedése a településen a következő:



2.2. a hatályos településrendezési tervek ismertetése

Bókaháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településszerkezeti tervet a 2/2013. (I.31.) számú határozattal fogadta el.

A település helyi építési szabályzatát és annak mellékleteként a szabályozási tervet az 1/2013. (II.5.) számú önkormányzati rendelettel hagyta jóvá, melyet a 10/2015. (X.14.) és az 5/2018. (III.29.) számú önkormányzati rendeletekkel módosított.

2.3. településrendezési tervek véleményeztetésének és jóváhagyásának eljárása

A településrendezési tervek módosításának tájékoztatási, véleményezési és jóváhagyási eljárása a 314/2012. (XI.08.) kormányrendelet 42. § szerinti **„tárgyalásos eljárás”** keretében történik, mivel a módosítással érintett területet Bókaháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete határozatban kiemelt fejlesztési területté nyilvánította. A kiemelt fejlesztési területté nyilvánításokról szóló határozatok a 2.1. fejezetben olvashatók.

2.4. partnerségi egyeztetés szabályai

Bókaháza Község Önkormányzati Képviselő-testülete a partnerségi egyeztetés szabályait a 11/2017. (X.31.) számú képviselő-testületi határozat alapján fogadta el. Jelen módosítás partnerségi egyeztetése e rendelet szabályai szerint történik.

A polgármester a koncepció, a stratégia, a településrendezési eszközök, a kézikönyv és a településképi rendelet készítése és módosítása során a széleskörű nyilvánosság biztosítása érdekében a társadalmi bevonás keretében az alábbiak szerint tájékoztatja a partnereket:

- a) a Zalaapáti Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján, illetve Bókaháza községben a községházán és közterületen elhelyezett hirdetőfelületen hirdetmény kifüggesztésével,
- b) Bókaháza község Önkormányzatának hivatalos honlapján a teljes dokumentáció közzétételével, és
- c) a 314/2012. (XI.08.) Kormányrendelet 29/A. §-ában meghatározott esetekben lakossági fórum keretében a tervezet ismertetésével, azzal, hogy az elkészült tervezet a lakossági fórumot megelőzően legalább nyolc nappal az a) - c) pont szerint közzétételre kerül.

2.5. önkormányzati főépítész feljegyzése

Bókaháza Község Főépítésze

FELJEGYZÉS

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.08.) kormányrendelet alapján

Bókaháza Község Önkormányzati Képviselő-testülete 2019.08.22-én és 2019.09.10-én határozatban döntött arról, hogy kezdeményezi a község településrendezési eszközeinek módosítását, mely során a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosul.

A 314/2012. (XI.08.) kormányrendelet 3/C. §-a kimondja, hogy *„Az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése, valamint az elhagyott tartalmi elemek indokolása a készülő megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.”*

A kormányrendelet 1. melléklete határozza meg a megalapozó vizsgálat, a 3. melléklete az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit.

Módosuló helyi építési szabályzat esetében a kormányrendelet 11.§ (6) bekezdése kimondja, hogy *„Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemek összevonhatók, fejezetben belül átcsoportosíthatók, bővíthetők, egyes részelemei a településrendezési feladatnak megfelelően a tervezési terület adottságainak figyelembevételével indokolt esetben elhagyhatók. Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemeket és azok részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.”*

A kormányrendelet fenti előírásainak figyelembevételével a településrendezési terv módosításához szükséges alátámasztó javaslat tartalmát az alábbiak szerint határozom meg:

1. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV

(a településrendezési javaslatok és a táji, természeti, környezeti, épített örökségi, közlekedési és közmű elemek, javaslatok egymásra hatásának bemutatása szöveges és rajzi formában)

1.1. Településrendezési javaslatok

(a javasolt településszerkezet és a területfelhasználási rendszer bemutatása, szerkezetalkotó elemek és értékek ismertetése)

1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

(a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)

A módosítás során a Kossuth Lajos utca nyugati oldalán elhelyezkedő kötelező építési vonal módosítása, valamint a 201. hrsz.-ú telken álló épület esetében a településképi rendelet alapján tévesen szereplő helyi védelem törlése történik. A módosítási program része továbbá az érintett tömbtől délre elhelyezkedő közlekedési terület szabályozásának módosítása, így a közlekedési munkarész elkészítése is szükségessé válik. A helyi építési szabályzat és a településképi rendelet összhangba hozatalakor akaratlanul hatályon kívül lettek helyezve az övezetekre vonatkozó normatív előírások, melynek helyreállítása jelen módosítás során történik és nem igényel szakági közreműködést. A részletezett indokok alapján a fenti tartalom kívül egyéb munkarész elkészítése nem indokolt.

Kelt Bókaháza, 2019. augusztus



Darabos Géza

Bókaháza Község Főépítésze

alátámasztó munkarész

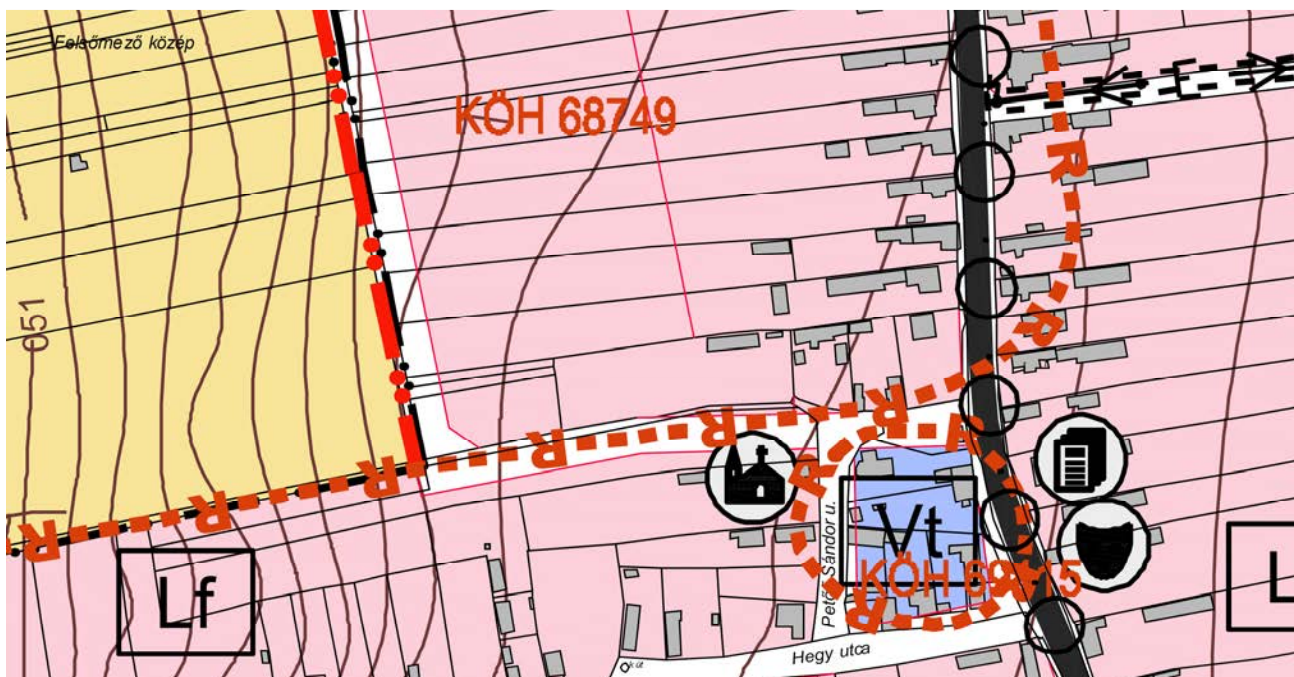
3. településrendezési javaslat- a változtatással érintett területek, a hatályos szabályozás, a változtatás programjának, valamint ezek összefüggéseinek ismertetése

3.1. Kötelező építési vonal felülvizsgálata a Kossuth Lajos utca nyugati oldalán, illetve a Petőfi Sándor utca mentén

előzmények, hatályos szabályozás

Bókaháza Község Önkormányzata egy beérkezett lakossági kérelem alapján indítványozta a településrendezési terveinek módosítását. A kérelemben foglaltak szerint a 204 hrsz.-ú telek tulajdonosa kezdeményezi a közeljövőben esedékes építkezésének megvalósíthatóságának érdekében a településrendezési eszközök módosítását a kötelező építési vonal vonatkozásában. A kérelemmel összefüggésben felülvizsgálatra kerülnek a tömben elhelyezkedő kötelező építési vonalak.

Az érintett terület a település központi részén helyezkedik el a templom közelében. A Bókaházán áthaladó fő közlekedési útvonal az észak-déli irányú 7352 számú út, mely a településen a Kossuth Lajos utca és annak folytatásaként a Rákóczi Ferenc utca. Az utca két oldalán falusias lakóterület területfelhasználás került jelölésre, kivételt képez ez alól a módosítással érintett területtől délre eső tömb, melyben a templom található. E tömb területén településközpont vegyes területfelhasználás jelölt. A település ezen részén régészeti lelőhely található.



hatályos településszerkezeti terv részlet

Az érintett 204 hrsz.-ú telek a hatályos szabályozási terven az Lf-4 jelű falusias lakóövezet területéhez tartozik. A helyi építési szabályzat az alábbiakat határozta meg az övezetre vonatkozóan:

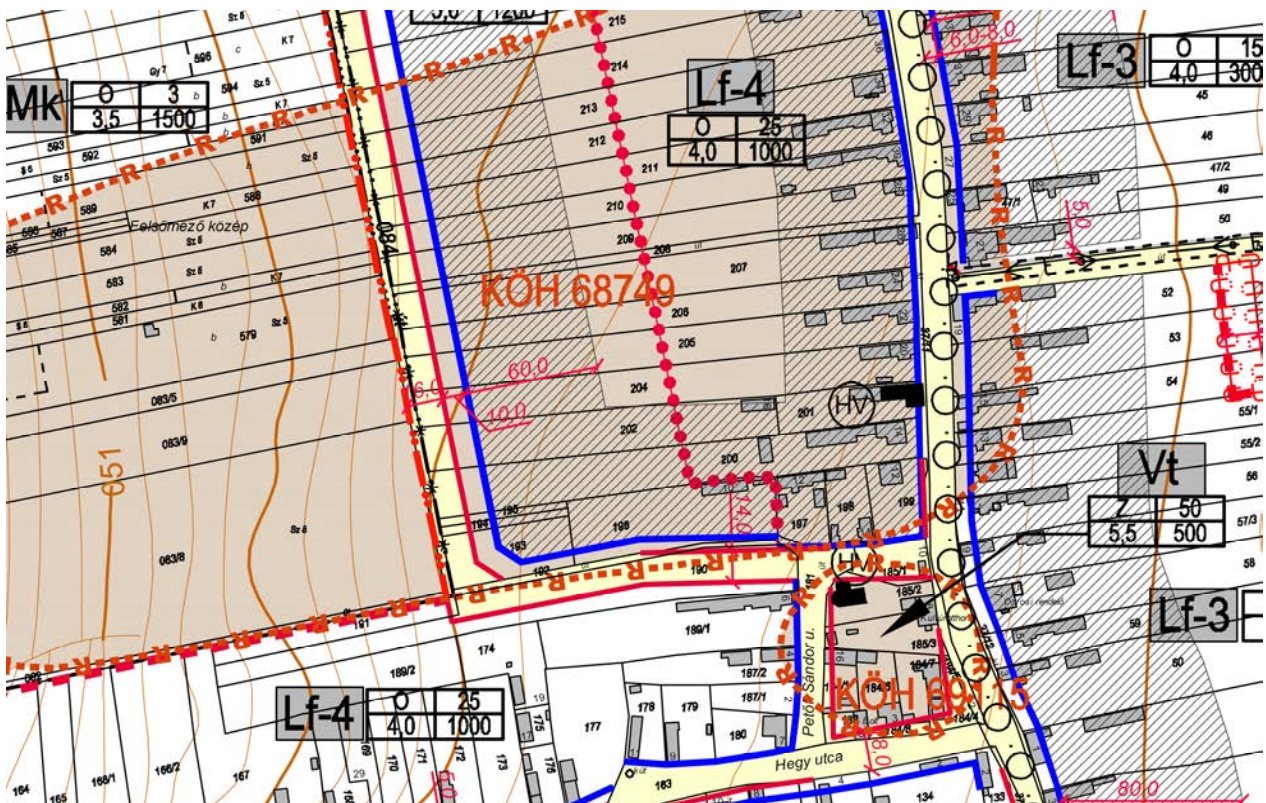
9. Az „Lf-2”, „Lf-3”, „Lf-4” és „Lf-5” jelű falusias lakóterületek

- (1) Az „Lf-2”, „Lf-3”, „Lf-4” és „Lf-5” jelű falusias lakóterületek övezetében
 - a) legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület,
 - b) mező és erdőgazdasági (üzemi) építmény, ezen belül az 5. mellékletben meghatározott állattartó építmény
 - c) helyi igényeket kiszolgáló kereskedelmi és szolgáltató, vendéglátó épület,
 - d) legfeljebb 8 személy elhelyezését biztosító szálláshely szolgáltató épület,
 - e) legfeljebb 6 személy foglalkoztatását biztosító kézműipari építmény,
 - f) helyi igazgatási, egyházi, oktatási egészségügyi, szociális épület,
 - g) önálló parkoló és garázs - legfeljebb 2 db 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjármű számára -, továbbá
 - h) a fenti rendeltetésekhez kapcsolódó melléképítmény
 helyezhető el.
- (2)^[11]
- (3)^[12]
- (4)^[13]
- (5) Az (1) bekezdés szerinti falusias lakóterület övezeteiben egy telken maximum 2 kutya tartására alkalmas kutyaház, vagy kennel helyezhető el.

2018-ban a helyi építési szabályzat és a településképi rendelet harmonizációja során az övezetre vonatkozó normatív előírások akaratlanul kikerültek a helyi építési szabályzatból. A módosítási program része, hogy ezen normatív előírások visszakerüljenek a szabályzatba. Erről részletesen a 3.3. módosítási pontban beszélünk.

A szabályozási tervlapról az övezeti pecsétek nem tűntek el, így az alábbi normatív szabályok innen leolvashatóak:

- Beépítési mód: oldalhatáron álló
- Maximális beépíthetőség: 25%
- Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,0 méter
- Kialakítható legkisebb telekterület: 1000 m²



hatályos szabályozási terv részlet

A Kossuth Lajos utca mentén, annak nyugati és keleti oldalán a falusias lakóövezetek területén kötelező építési vonal jelölt, melynek célja az egységes utcakép kialakítása. A helyszíni bejárás tapasztalata alapján megállapítható, hogy a meglévő épületek nem alkalmazkodnak e vonalhoz, a lakóépületek hol előkerttel, hol előkert nélkül kerültek elhelyezésre.



a Kossuth Lajos utca nyugati oldala

A 204 hrsz.-ú telek jelenleg beépítetlen, a hatályos szabályozási terv szerint a telken elhelyezkedő épület mára elbontásra került. A telek tulajdonosa előkert meghagyásával szeretne lakóházat építeni, mely a kötelező építési vonal miatt jelenleg nem lehetséges.



A 204. hrsz.-ú telek

A helyi építési szabályzat kötelező építési vonalra vonatkozó előírásai a 4.§ (6) bekezdésben olvasható:

4. Az építés általános szabályai

4. §

(6) Az övezetek és építési övezetek területén az adott telek rendeltetését meghatározó új főfunkciójú épületet elhelyezni

a) kötelező építési vonallal szabályozott telkek esetében úgy lehet, hogy az épület domináns építészeti határoló fala térfalat meghatározóan, környezetbe illeszkedően e vonalat érintve helyezkedjen el,

b) kötelező építési vonallal nem szabályozott területek esetében, illeszkedve a környezet beépítéséhez, kialakult környezet hiányában minimum 5 m-es előkerttel lehet.



A fenti képen láthatóak az érintett 204 hrsz.-ú telektől északra eső utcaszakasz épületei. Ezen a szakaszon csak a 206 hrsz.-ú telken elhelyezkedő épület esetében található előkert. Elmondható azonban, hogy a tőle északra, a vizsgált útszakasz legészakabbi, 207 hrsz.-ú telkén található épület előkert nélkül helyezkedik el, ez azonban egy régi, rossz állapotú épület.



Az utca déli szakaszán az érintett telektől a polgármesteri hivatalig egy épület épült előkert nélkül, a többi épület előkert elhagyásával került elhelyezésre.

A Kossuth Lajos utca érintett szakaszán összesen hét építési telek található. A telkek közül a 204 hrsz.-ú telken a valóságban nincsen beépítés, e telekre tervezik épületüket a tulajdonosok előkert elhagyásával megépíteni. A 199, 200, 206 hrsz.-ú telkeken a meglévő épületek előkert elhagyásával, míg 201, 205 és a 207 hrsz.-ú telkeken előkert nélkül helyezkednek el.

A templomhoz érve útkereszteződés következik, mely kereszteződésben a Kossuth Lajos utca a Petőfi Sándor utcával találkozik. Az utca lakóterületi fejlesztés feltáró utcája lehet a jövőben. Az utcán a kötelező építési vonal a hatályos szabályozás alapján az Lf-4 övezet területén előkert nélküli, az Lf-1 övezet területén előkert elhagyásával történő épület elhelyezésre kötelez.

A Petőfi Sándor utcán az Lf-4 övezet területén található 197, 198, 199 hrsz.-ú telkeken a kötelező építési vonal előkert nélküli épület elhelyezést ír elő. Az utca érintett szakaszán a valóságban az ingatlan nyilvántartási térképeken jelölt, utcafronton elhelyezkedő épületek közül már egyik sem áll. A két jelölt épület közötti területen található egy épület, mely azonban előkert elhagyásával épült meg.



A Kossuth Lajos utca érintett szakaszának keleti oldalát vizsgálva is hasonló helyzetet láthatunk, azonban a kötelező építési vonal itt előkert elhagyását írja elő.

A következő ábrán látható a Kossuth Lajos utca és a Petőfi Sándor utca érintett szakaszának beépítése. A pirossal jelölt épületek előkert nélkül, a zölddel jelölt épületek előkerttel kerültek elhelyezésre. Az ábra alapján elmondható, hogy az utcán vegyesen találhatóak az előkerttel és az előkert nélkül elhelyezett épületek.



A szabályozási terven a 201. hrsz.-ú telken álló épület helyi védelem alatt áll. Az 1/2013. (II.05.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat 3. melléklete, valamint a község településképezének védelméről szóló 5/2018 (III.29.) számú önkormányzati rendelet 1. melléklete tartalmazza a helyi védelem alatt álló építészeti örökség jegyzékét, melyekben a 201. hrsz.-ú telken álló 16 számú épület nem szerepel, így a jelölés véletlenül maradhatott a szabályozási terven.



tervezett módosítás

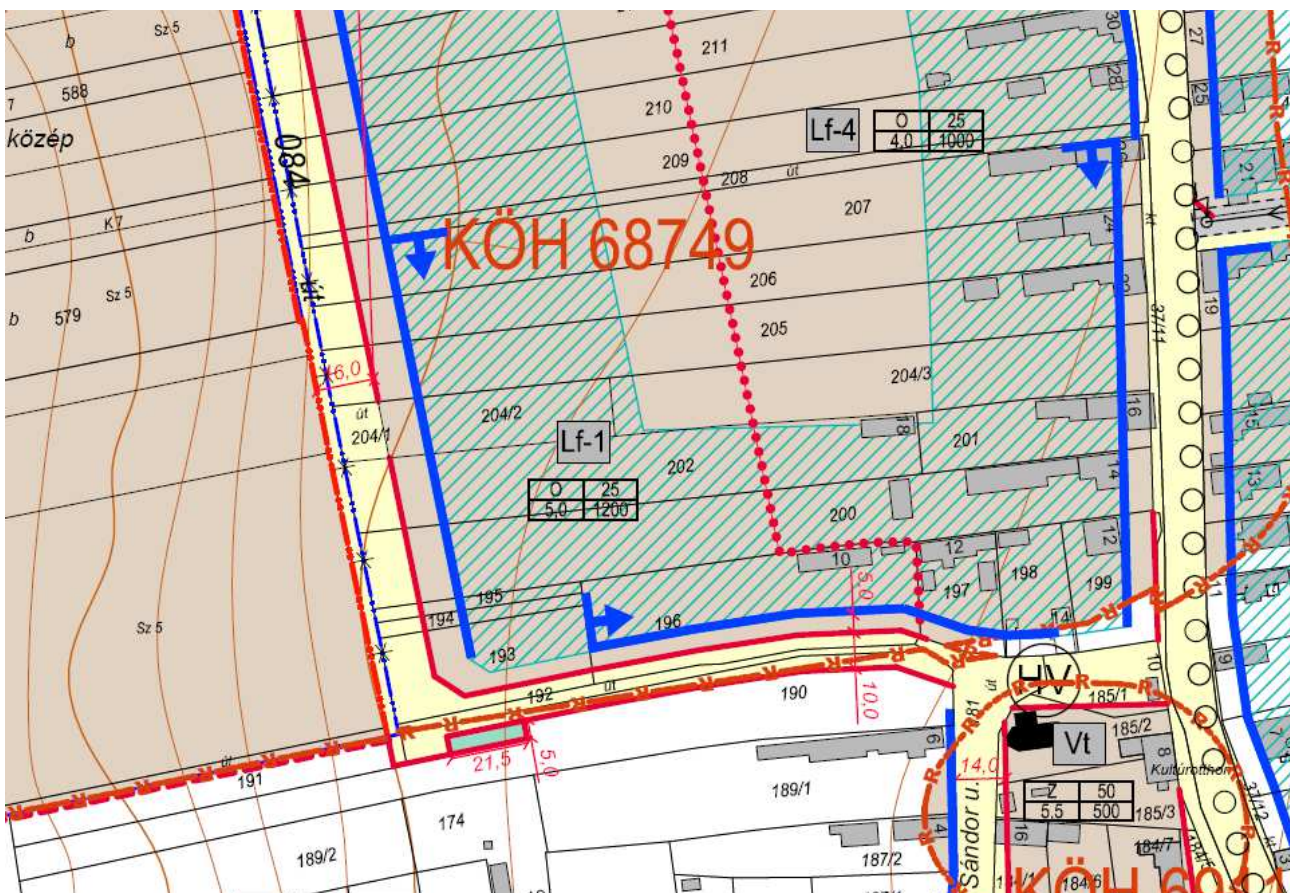
A 204. hrsz.-ú telek tulajdonosa a településrendezési eszközök módosítását lakóház előkert meghagyásával történő építése céljából kezdeményezte. A Kossuth Lajos utca érintett szakasza a korábbi vizsgálatból láthatóan nem egységes az előkert megtartásának tekintetében, ugyanis a kötelező építési vonal ellenére is kerültek elhelyezésre épületek előkert nélkül, az érintett szakaszon egyenlő arányban. Ebből kifolyólag az utcakép jelenleg sem egységes.

A vizsgálatok eredményeként a lakossági kérelemnek megfelelően módosítható a szabályozási terv. A tervezett módosítás eredményeként a kötelező építési vonal a Kossuth Lajos utca nyugati oldalán az épületek előkert elhagyásával történő elhelyezését írja elő. A javasolt kötelező építési vonal a 200. hrsz.-ú és a 206 hrsz.-ú telken elhelyezkedő épületekhez igazodik.

A tervezett módosítás során javasolt továbbá a Petőfi Sándor utcán jelölt kötelező építési vonalat a Kossuth Lajos utcán tervezett kötelező építési vonalhoz illeszkedve kialakítani. A módosított kötelező építési vonal így a Petőfi Sándor utcán is előkert elhagyásával történő épület elhelyezést szab meg.

A tervezett módosítással egységesebb utcakép kialakulásának lehetőségét teremthetjük meg, mely egység az előkert elhagyására alapoz az érintett szakaszon a Kossuth Lajos utca mindkét oldalán. Az előkert elhagyására való kötelezésnek pozitív hatása megnyílvánul abban, hogy az utca hosszútávon tágasabb, kevésbé zárt érzetet kelt, mely a közterületek szempontjából mindenképpen előnyösnek bizonyul.

A módosítás részeként a 201. hrsz.-ú telken álló 16 házszámú épületen jelölt helyi védelem lekerül a szabályozási tervről, mivel az nem szerepel sem a helyi építési szabályzat, sem a településképi rendelet településre vonatkozó, helyi védelem alatt álló építészeti örökségének jegyzékében.



tervezett szabályozási terv részlet

3.2. Útszabályozás módosítása a templomtól északnyugatra elhelyezkedő, 192 hrsz.-ú út szélesítését érintően

előzmények, hatályos szabályozás

Bókaháza község önkormányzati képviselő testülete kezdeményezte a településrendezési tervek módosítását a település központi részén, a templom mellett elhelyezkedő lakóterületi fejlesztés feltárási útját érintően. A módosítási szándék oka, hogy a jelenleg hatályos szabályozási tervben szereplő közlekedési terület indokolatlanul széles, ellehetetlenítve ezzel a 190 hrsz.-ú telek használatát.

meglévő úthálózati elemek

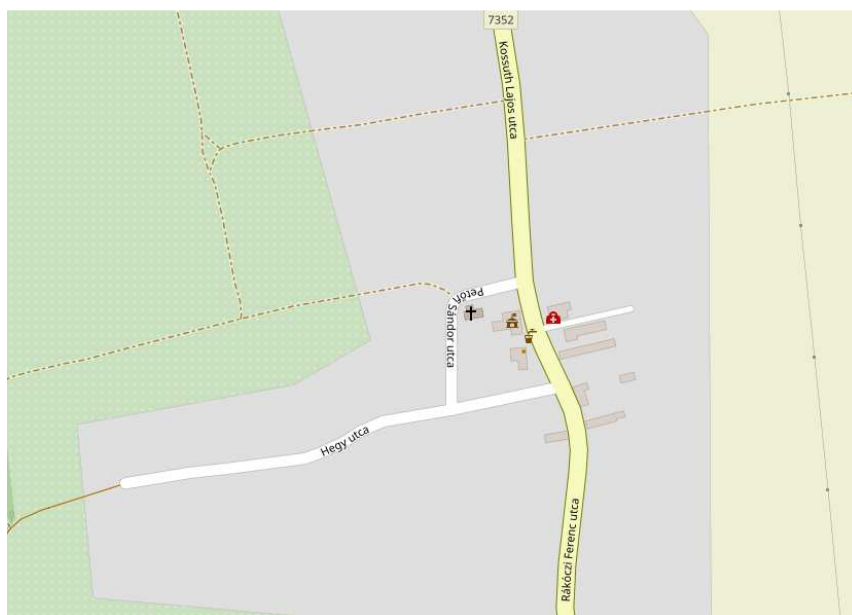
A lakókörnyezetben lévő Petőfi Sándor utca az állami úthálózathoz a célterülettől mintegy 50 méterre keletre csatlakozik. A módosítással érintett út új nyomvonalon kijelölt szakaszának hossza megközelítően 150 m, kiépített burkolat a helyén jelenleg nem található.



a 192 hrsz.-ú út leendő területe

A Petőfi Sándor utca kiépített aszfalt burkolata napjainkban a Bókaházi Szent Mihály Templom, valamint a környező lakóingatlanok közúti elérhetőségét biztosítja. Az útszakasz nyugati és északi irányú folytatása fejlesztési (lakó)-, továbbá erdő-, és mezőgazdasági területeket fog feltárni. Az érintett közlekedési területek önkormányzati tulajdonban és kezelésben lévő belterületi kiszolgáló utak.

a célterület környezetének
közúthálózati elemei





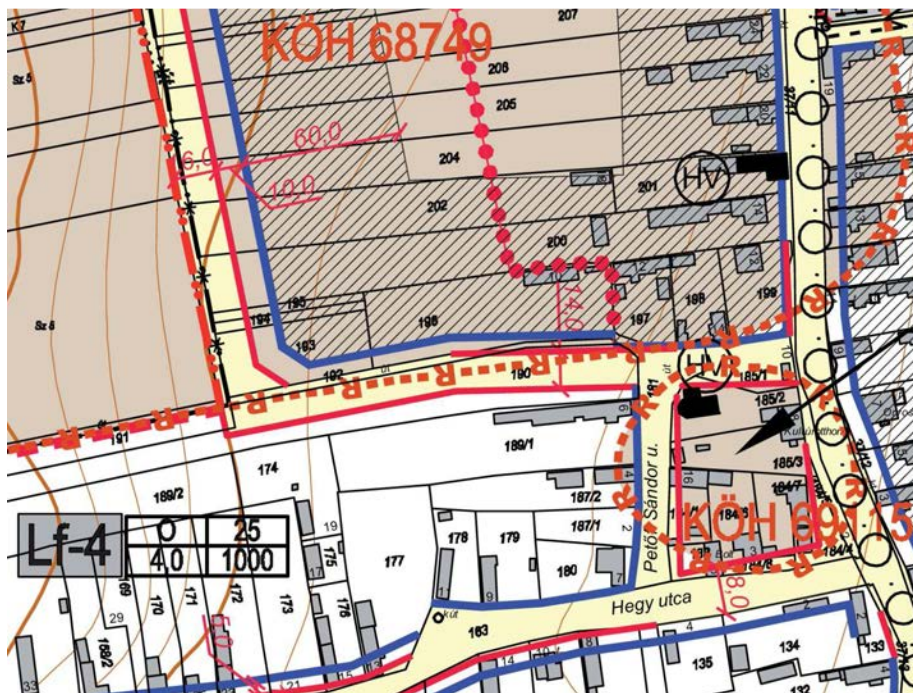
a Petőfi Sándor utca templom melletti szakasza meglévő parkolóval

Az útszabályozás módosításával, illetve a 3.1. pontban bemutatott településrendezési terv módosítással összefüggésben javasolt a tömb déli részén elhelyezkedő kötelező építési vonal felülvizsgálata, módosítása. A Kossuth Lajos utca és a Petőfi Sándor utca sarkán, a 199 hrsz.-ú telken elhelyezkedő épület az utcakép szempontjából a Kossuth Lajos utca vonalához illeszkedik.

hatályos szabályozási terv érintett közlekedési elemei

A hatályos településszerkezeti és szabályozási terv a célterületen lévő úthálózat bővítését is előírta a Petőfi Sándor utcától nyugatra, észak-nyugatra. Az új útszakasz a 192 hrsz.-ú út

vonalát követve, de a 190 hrsz.-ú ingatlant is jelentősen igénybe véve került kijelölésre 14 m szabályozási szélességgel. Az út északi meghosszabbításaként tervezett, szintén új nyomvonalú lakóterületi feltáró út újabb potenciális területek megközelítését hivatott szolgálni. Az északi szakasz a 084 hrsz.-ú földút nyomvonalán, annak keleti irányú szélesítésével a Kossuth Lajos utca ingatlanjainak hátsó telekrészeiből kerül leválasztásra.



hatályos szabályozási terv részlet



az épített környezet és a tulajdonjogi viszonyok



hatályos településszerkezeti terv részlet



Az útszabályozás módosításának alátámasztásaként beépítési javaslat készült. A fenti ábrán jelölésre került egy javasolt telekosztás illetve épület elhelyezés, mely az újonnan kialakult utcához igazodva egy optimális utcaképet, élhető környezete alakít ki.

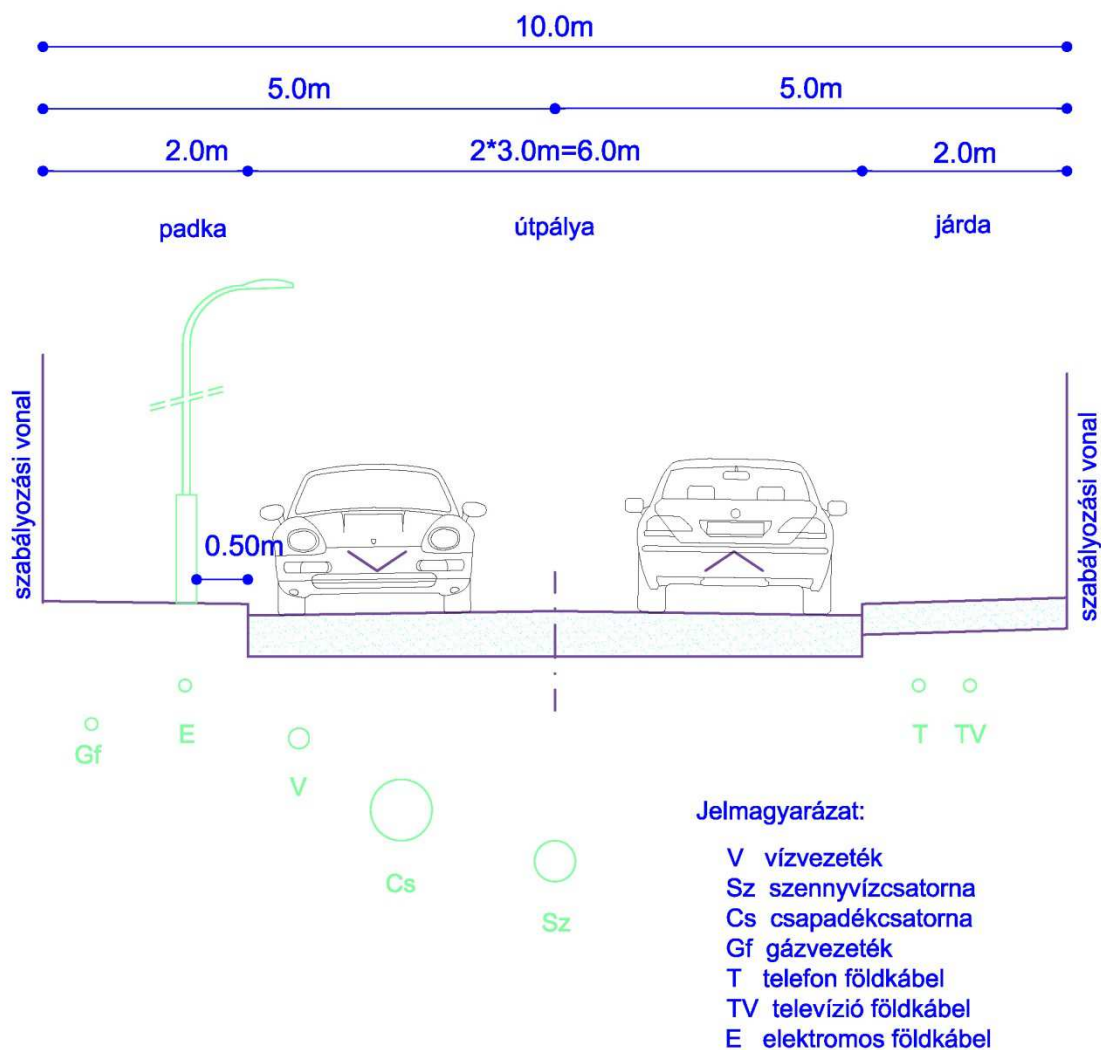
tervezett módosítás

A közvetlenül érintett útszakasz (192 hrsz., 084 hrsz.) a jelenlegi funkcióját tekintve külterületi kiszolgáló út, gyakorlatilag mezőgazdasági földút. A településrendezési tervben megjelenő fejlesztési elképzelések szerint a területét déli, illetve keleti irányba bővítve lakóterületi kiszolgáló út szerepkört fog betölteni a későbbiekben. A Petőfi Sándor utca már jelenlegi is feltár beépített ingatlanokat, így a hozzá nyugatról csatlakozó úthálózati bővítés a közlekedési hierarchiába megfelelően tud illeszkedni.

A tervezett módosítás szerint a 192 hrsz.-ú út nyomvonala kissé északabbra kerül áthelyezésre, valamint 10 méterben kerül meghatározásra a szélessége. Ennek értelmében a 190 hrsz.-ú ingatlant kevésbé érinti, viszont az északról szomszédos 196 hrsz.-ú, és 193 hrsz.-ú telkeket nagyobb mértékben. Ezzel a lakóterületi fejlesztés út menti telkei arányosabban érintettek az út kialakításához szükséges területek leválasztásával.

A település közlekedési hálózatának tekintetében a korrekció nem jelent olyan mértékű változást, amely akadályozó tényezőt jelent. A 10 m-es területsávban az út, a kategóriájához tartozó minimális paraméterekkel, valamint a hozzá kapcsolódó közlekedési építmények kiépíthetők. Megjegyezzük azonban, hogy a szabályozási szélesség csökkentése a közlekedési építmények kiépíthetősége szempontjából annyiban releváns, hogy kétirányú forgalmi rendű útnál a csapadékvíz-elvezetés nem alakítható ki nyílt vízelvezető árkokkal. A zárt csatornarendszer első ütemben való megvalósítása szükséges lesz, mely jelentősen növelheti az infrastruktúra fejlesztés költségeit.

Helyi kiszolgáló utak belterületi szakaszai



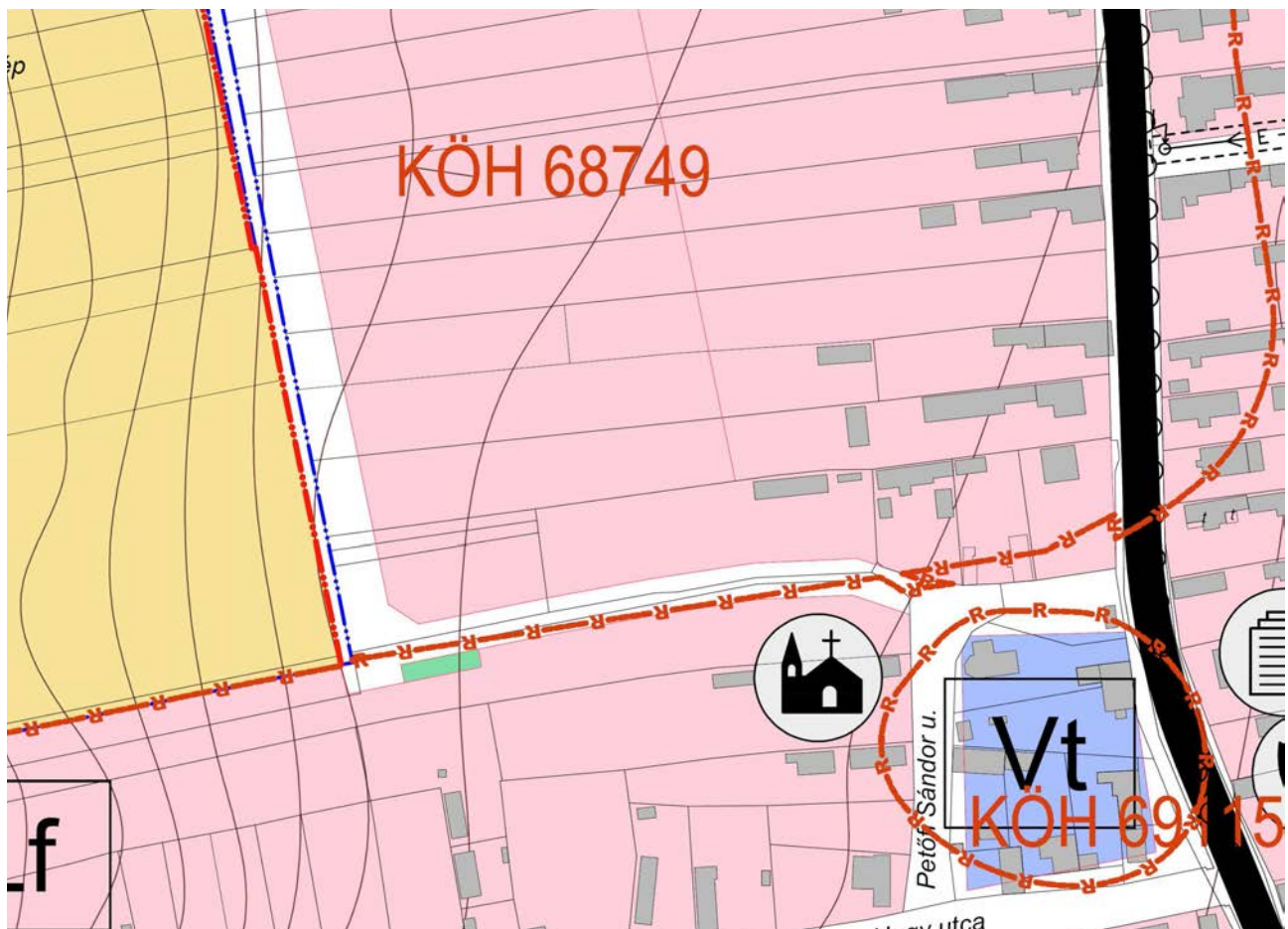
a kialakítandó új nyomvonalú út mintakeresztmetszvénye

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (3) bekezdése az alábbiakat határozza meg:

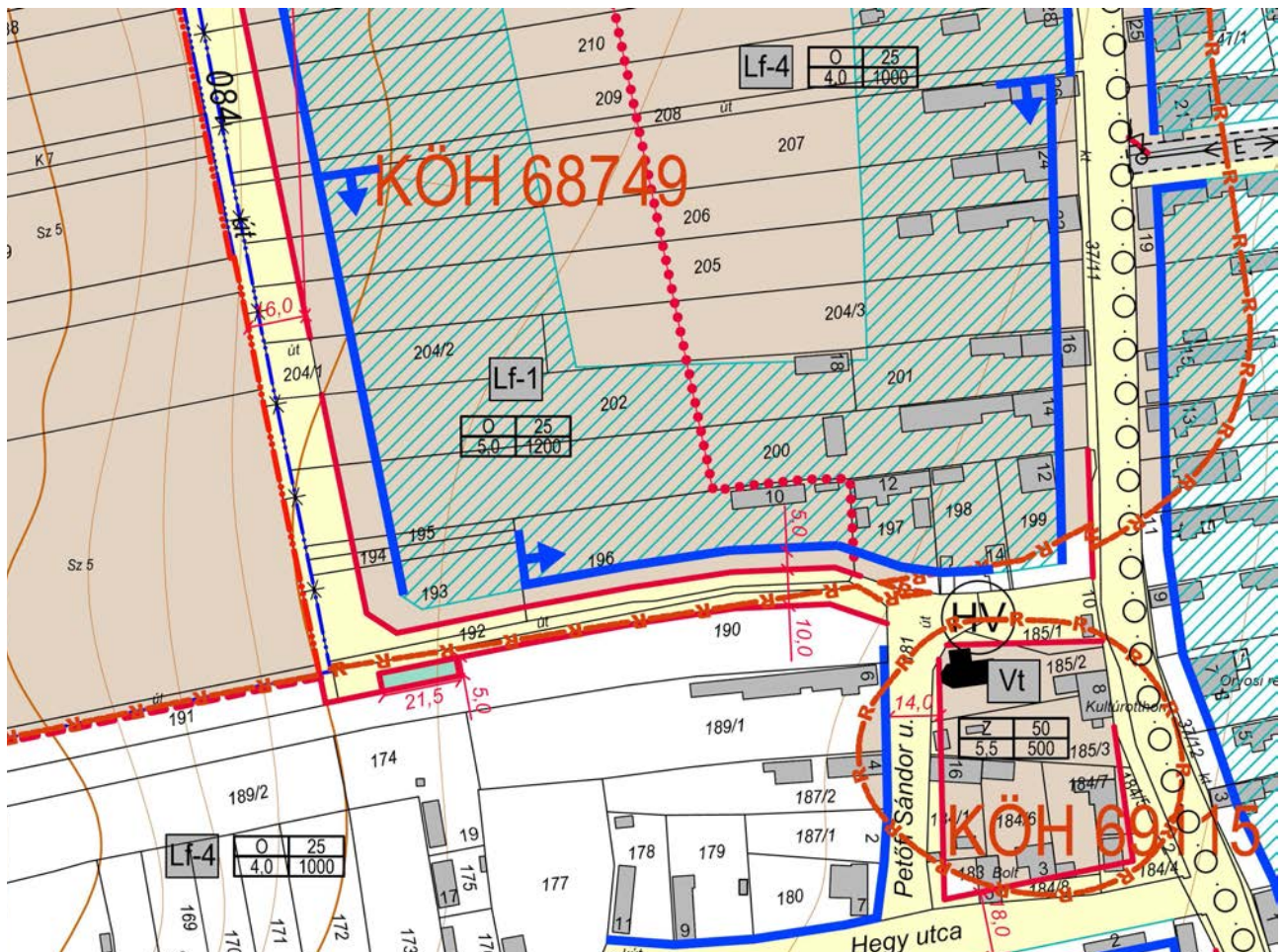
(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

A módosítással a településszerkezet meghatározó, lényegi elemei nem változnak. Az módosítás jelen esetben csupán a közlekedési terület módosításából adódóan jelent új beépítésre szánt terület kijelölést (az út területe északabbra tolódik, összességében a módosítás kevesebb beépítésre szánt területet eredményez a területen). A gyakorlati alkalmazásban e módosítás is új beépítésre szánt terület kijelöléseként kezelendő, így szükséges a törvénynek való megfelelés igazolása.

Az lakóterületi fejlesztés feltáró útja mentén javasolt a zöldterület kijelölése, mely területe megfelel a törvényben foglalt 5%-os értéknek, valamint kapcsolódik az új beépítésre szánt területhez.



tervezett településszerkezeti terv részlet



3.3. A helyi építési szabályzat falusias lakóövezetekre vonatkozó előírásainak kiegészítése a hiányzó normatív szabályozásokkal

előzmények, hatályos szabályozás

Bókaháza Község Önkormányzat Képviselő-testülete a településképi védelméről az 5/2018 (III. 29.) rendeletet alkotta. A helyi építési szabályzat e rendelet hatályba lépését követően nem tartalmazhat településképi előírásokat. A rendelet a hatályba lépésével párhuzamosan hatályon kívül helyezte a helyi építési szabályzat vonatkozó rendelkezéseit, valamint tévesen a falusias lakó övezetekre megállapított normatív előírásokat. Ez alapján a falusias lakóterületek övezetein a normatív előírások hiányában jelenleg az OTÉK előírásait megtartva lehet építkezni.

Az önkormányzati képviselő testület kezdeményezte a falusias lakóterület övezetek normatív előírásaira vonatkozóan a 2018. április 1. előtti állapot visszaállítását, annak érdekében, hogy a falusias lakóterületeken megvalósuló építkezések a helyi építési szabályzat eredeti elképzelései alapján valósuljanak meg.

tervezett módosítás

A helyi építési szabályzat 8. és 9. §-a tartalmazza a falusias lakóövezetek előírásait. Az alaprendeltben a paragrafusok második bekezdései tartalmazták az övezetek normatív szabályozását. E bekezdéseket az 5/2018. (III. 29.) önkormányzati rendelet helyezte hatályon kívül, mely módosító rendelet a településképi rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatálytalanította a helyi építési szabályzat településképi rendelkezéseit. A tévesen hatálytalanított rendelkezéseket jelen módosítás során hibajavításként ismételten hatályba helyezzük.

Az építési használat megengedett felső határait és telekalakítási szabályait tartalmazó táblázatokat tartalmilag nem vizsgáljuk felül, azokat módosítás nélkül emeljük vissza a szabályzatba.

8.§

(2) Az (1) bekezdés szerinti falusias lakóterület építési használatának megengedett felső határai és telekalakítási szabályai:

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek területe	Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekmélység	Beépíthető legkisebb telek területe	Beépítési mód	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	A megengedett legnagyobb építmény magasság	A zöldfelület legkisebb mértéke
Lf-1	1200 m ²	20 m 60 m	Kialakult	Oldalhatáron álló	25 %	5,00 m	50 %

9.§

(2) Az (1) bekezdés szerinti falusias lakóterület építési használatának megengedett felső határai és telekalakítási szabályai:

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek területe	Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekmélység	Beépíthető legkisebb telek területe	Beépítési mód	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	A megengedett legnagyobb építmény magasság	A zöldfelület legkisebb mértéke
Lf-2	1000 m ²	20 m	Kialakult	Oldalhatáron	25 %	5,00 m	50 %

		40 m		álló			
Lf-3	3000 m2	18 m 50 m	Kialakult	Oldalhatáron álló	15 %*	4,00 m	50 %
Lf-4	1000 m2	20 m 40 m	Kialakult	Oldalhatáron álló	25 %	4,00 m	50 %
Lf-5	Kialakult	20 m 50 m	Kialakult	Oldalhatáron álló	25 %	4,00 m	50 %

* A 47/1, 63 és 70 hrsz.-ú telkek esetében 30%.

4. tervezett módosítás és a területrendezési tervek összhangjának vizsgálata

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 2019. március 15.-től lépett hatályba. A törvény hatályon kívül helyezi az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényt, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvényt, illetve a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényt, a továbbiakban a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvényben kerülnek meghatározásra a vonatkozó előírások.

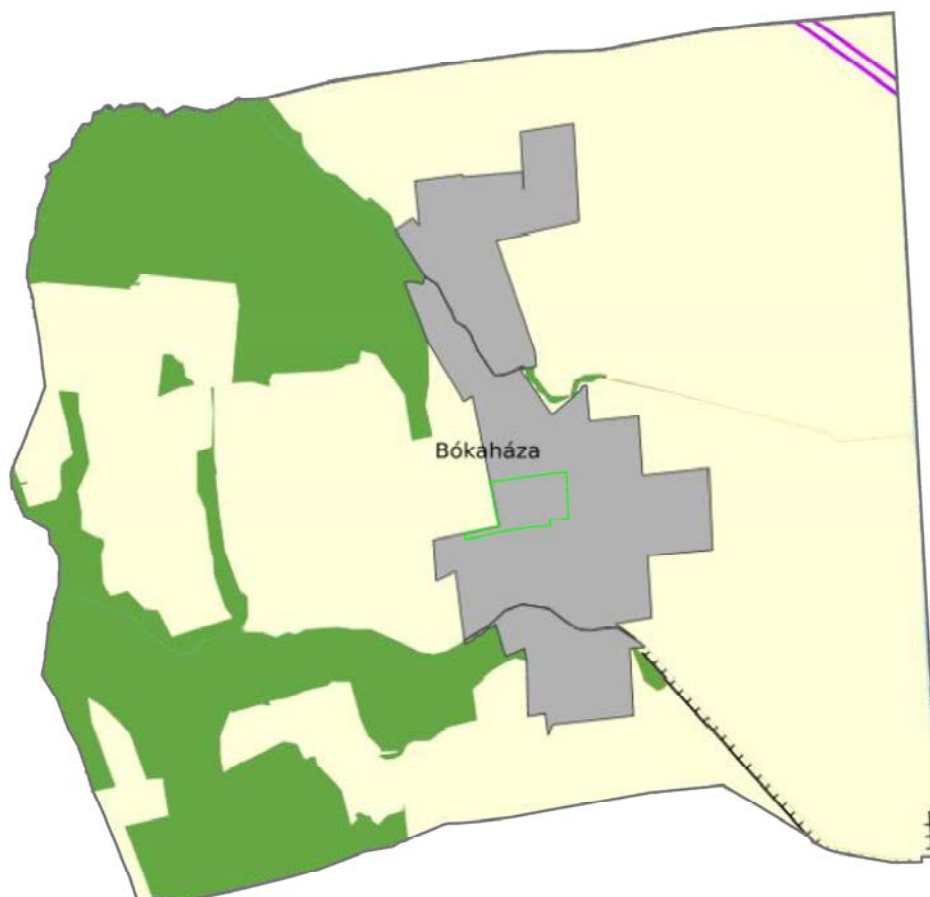
Bókaháza a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet térség területéhez tartozik, így a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény második részében meghatározott, Országos Területrendezési Terv előírásait a negyedik részben meghatározott eltérésekkel, kiegészítésekkel kell alkalmazni.

Országos területrendezési terv

Az Országos Szerkezeti Terve által kijelölt országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok - melyek Bókaháza közigazgatási területét érintik - az alábbiak:

- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték

A tervezett módosítás a települési térség területén helyezkedik el.



Országos Övezeti Terv

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény 19.§ (1) bekezdés tartalmazza az országos övezeteket, melyek az alábbiak:

19. § (1) Az országos övezetek a következők:

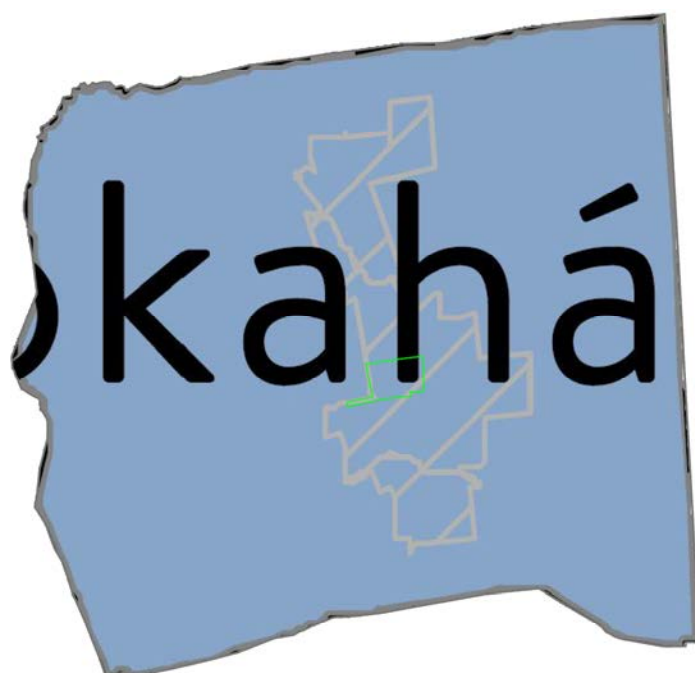
1. ökológiai hálózat magterületének övezete,
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
3. ökológiai hálózat puffterületének övezete,
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
6. erdők övezete,
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
8. tájképvédelmi terület övezete,
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
10. vízminőség-védelmi terület övezete,
11. nagyvízi meder övezete,
12. VTT-tározók övezete,
13. honvédelmi és katonai célú terület övezete.

A 19.§ (4) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

(4) Az (1) bekezdés 5., 7., 8. és 10-12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.

A (4) bekezdésben meghatározott rendelet 2019. június 22.-én lépett hatályba, ez a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról.

Az országos övezetek közül a tervezési területet kizárólag a vízminőség-védelmi terület övezete érinti.



Vízminőség-védelmi terület övezete

A vízminőség-védelmi terület övezete a teljes települést, így a tervezési területet is érinti. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5 §. (2) bekezdése alapján „a vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.” A hatályos területrendezési tervekbe csak a felszíni víz védőterületének határa és a vízjárta terület jelölése szerepel, azok a tervezési területet nem érintik. A vízvédelemmel érintett terület lehatárolása és a lehatároláson belüli övezetekre vonatkozó szabályozás egy teljes felülvizsgálat során készíthető el.

Balaton kiemelt üdülőkörzet területrendezési terve



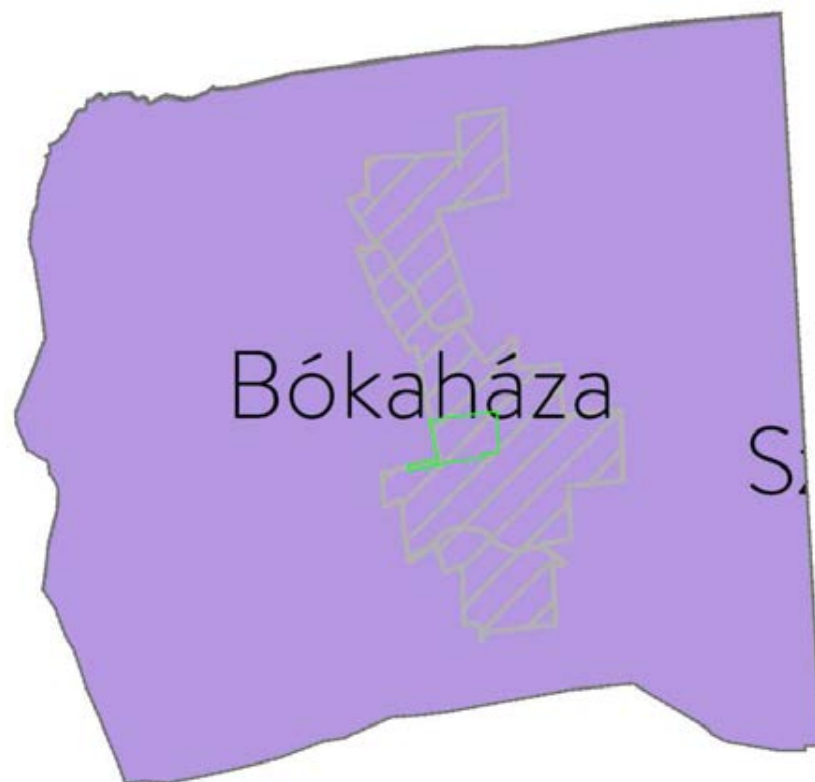
A Balaton kiemelt üdülőkörzet szerkezeti terve alapján a települést az alábbi infrastrukturális elemek érintik:

- Térségi szerepű összekötő út
- Mellékút
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték
- Térségi ellátást biztosító 132kV-os elosztó hálózat
- Földgázelosztó vezeték
- Térségi ivóvízvezeték
- Térségi szennyvízvezeték
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal

A tervezett módosítás a szerkezeti tervben szereplő térségi területfelhasználást nem módosítja, a hatályos településszerkezeti terv és az üdülőkörzet szerkezeti terve közti viszony változatlan marad.

Térségi övezetek

A térségi övezetek közül a tervezési területet kizárólag a földtani veszélyforrás terület övezete érinti.



Földtani veszélyforrás terület övezete

A földtani veszélyforrás terület övezetére a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet az alábbiakat fogalmazza meg:

11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a földtani veszélyforrás terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltakon túl, le kell határolni az övezetbe tartozó azon területeket, amelyekre vonatkozóan új beépítésre szánt terület tényleges igénybevétele előtt a felszíni vizek és belvizek szakszerű elvezetését biztosító tervet kell készíteni.

A hatályos településrendezési tervek a csúszásveszélyes területek lehatárolását tartalmazzák, a tervezési területet nem érintett.

5. A területi mérleg és a biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása

5.1. területi mérleg

A településszerkezeti terv területfelhasználásai közül a következő területfelhasználások változnak az alábbiak szerint:

Területfelhasználási egység	Hatályos tervek szerinti állapot (ha)	Területváltozás (m ²)	Módosítás utáni állapot (ha)
Közúti közlekedési terület	27,52	-0,06	27,46
Falusias lakóterület	46,13	+0,05	46,18
Zöldterület	0,08	+0,006	0,08

5.2. biológiai aktivitásérték számítás

A 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja kimondja, hogy, hogy a település biológiai aktivitásértéke új beépítésre szánt terület kijelölése során nem csökkenhet. A településrendezési terv módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölése történik, mivel a megszüntetett közúti közlekedési terület helyén új beépítésre szánt falusias lakóterület kerül kijelölésre.

A település biológiai aktivitásértéke a változás során az alábbiak szerint növekszik, így a tervezett módosítás a fenti törvényi szakasz előírásainak megfelel.

Területfelhasználás	értékmutató	hatályos	változás	tervezett	biológiai aktivitás
		ha	ha	ha	
Falusias lakóterület	2.4	46,13	0.05	46,18	0,1188
Közúti közlekedési terület	0.5	27,52	-0.06	27,46	-0.0302
Zöldterület	6	0,08	0.006	0,08	0.0649
Összesen					+0,1536

6. határozattervezet a településszerkezeti terv módosítására

Bókaháza Község Képviselő-testületének/2019. (....) számú határozata

Bókaháza Község Képviselő-testülete a község közigazgatási területére vonatkozó 2/2013. (I. 31.) számú határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv módosításáról az alábbiak szerint dönt:

- 1.** E határozat 1. mellékletét képező településszerkezeti terv módosításának leírása elfogadásra kerül.
- 2.** E határozat 2. mellékletét képező módosított településszerkezeti terv a mellékletben jelölt tervezési terület határán belül elfogadásra kerül.

1. számú melléklet

a településszerkezeti terv módosításáról szóló/2019 (.....) számú határozathoz

A településszerkezeti terv módosításának leírása:

1. A 190, 192, 193, 196, 197 hrsz.-ú telkeket érintően az útszabályozás módosítása kapcsán a falusias lakóterületek és a közúti közlekedési területek területfelhasználásának aránya módosul.

2. A 190 hrsz.-ú telek egy részén a közúti közlekedési területfelhasználás zöldterület területfelhasználásra módosul.

3. A módosítás során az alábbi területfelhasználások a következők szerint módosulnak:

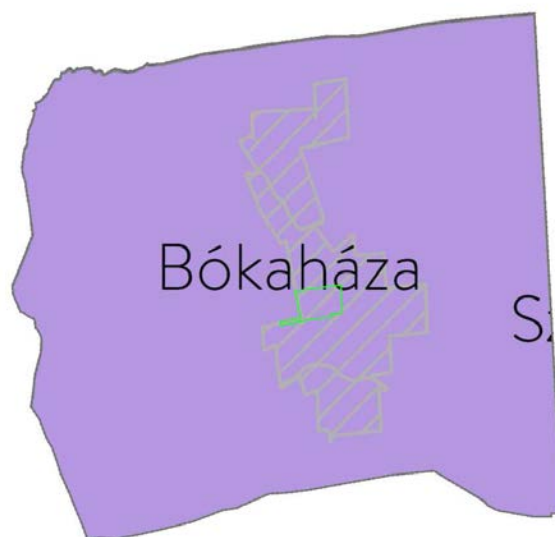
Területfelhasználási egység	Hatályos tervek szerinti állapot (ha)	Területváltozás (m ²)	Módosítás utáni állapot (ha)
Közúti közlekedési terület	27,52	-0,06	27,46
Falusias lakóterület	46,13	+0,05	46,18
Zöldterület	0,08	+0,006	0,08

A településszerkezeti terv módosításával összefüggő biológiai aktivitásérték tartalék értéke +0,1536 mely a következő teljes felülvizsgálatig felhasználható.

4. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvényben szereplő övezetek közül a jelen módosítás során lehatárolt tervezési területet a vízminőségvédelmi terület övezete és a tájképvédelmi terület övezete érinti. Az övezetre vonatkozóan meghatározott előírások nem ellentétesek a módosítással.



vízminőség-védelmi terület övezete a területrendezési tervek alapján a tervezési területtel

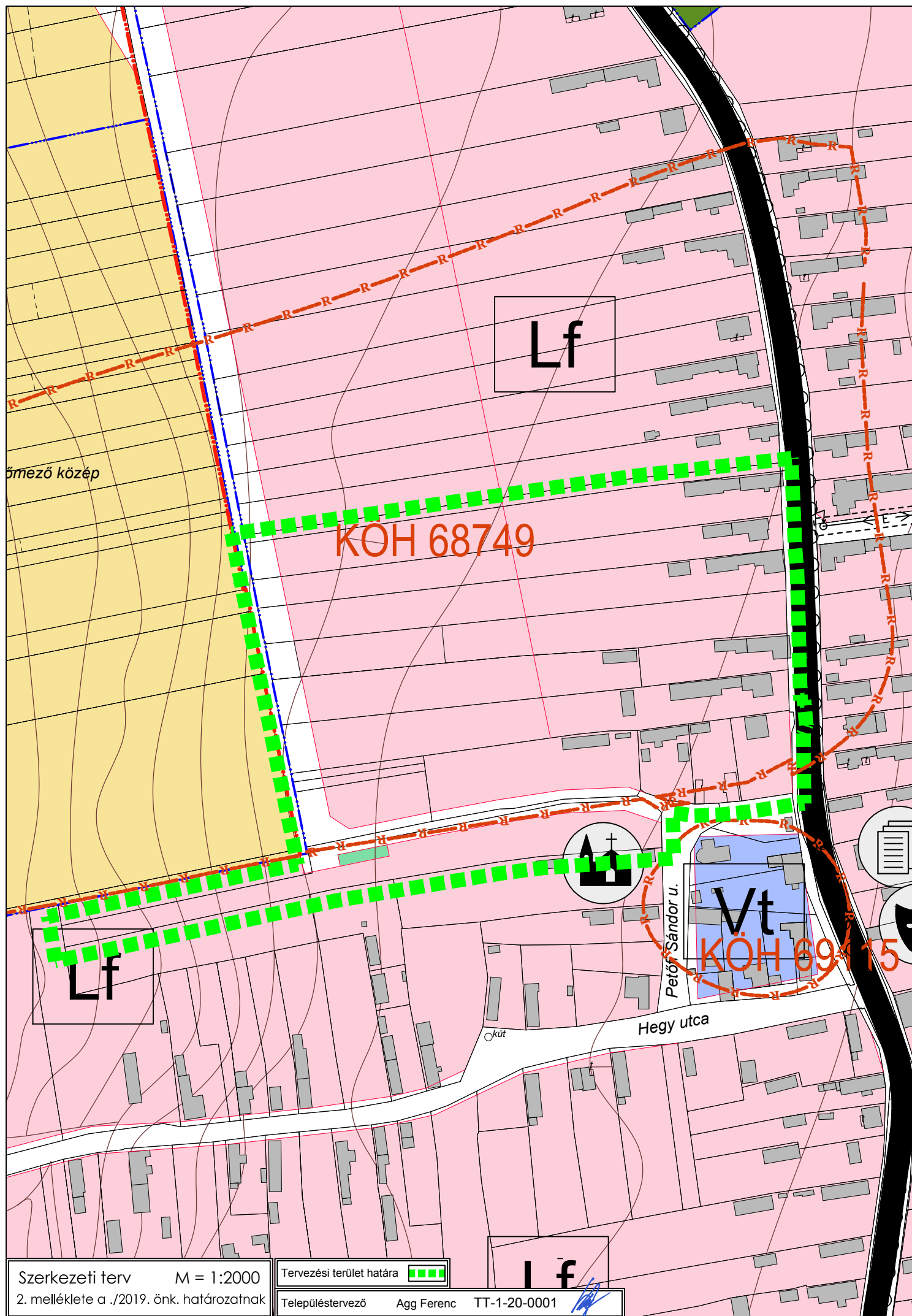


földtani veszélyforrás terület övezete az Országos Területrendezési Terv alapján a tervezési területtel

Kelt: Bókaháza, 2019. évhó.....nap

Kovács Katalin
jegyző

Lóth Eszter
polgármester



7. rendelettervezet a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítására

Bókaháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) a) pontja és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.08.) Korm. rendelet alkalmazásával, az abban megállapított államigazgatási szervek és egyéb érdekelték véleményének kikérésével a helyi építési szabályzatról szóló 1/2013. (II.5.) önkormányzati rendelete módosításáról az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

E rendelet módosítja Bókaháza község közigazgatási területére vonatkozó, 1/2013. (II.5.) önkormányzati rendelettel megállapított építési szabályzatot, valamint annak mellékletét képező szabályozási tervet az e rendelet 1. számú mellékletében lehatárolt területen.

2.§

A helyi építési szabályzat 8.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

8. Az „Lf-1” jelű falusias lakóterület

8. §

(1) Az „Lf-1” jelű falusias lakóterületek övezetében

- a) legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület,
 - b) mező és erdőgazdasági (üzemi) építmény, ezen belül az 5. mellékletben meghatározott állattartó építmény
 - c) helyi igényeket kiszolgáló kereskedelmi és szolgáltató, vendéglátó épület,
 - d) legfeljebb 8 személy elhelyezését biztosító szálláshely szolgáltató épület,
 - e) legfeljebb 6 személy foglalkoztatását biztosító kézműipari építmény,
 - f) helyi igazgatási, egyházi, oktatási egészségügyi, szociális épület,
 - g) önálló parkoló és garázs - legfeljebb 2 db 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjármű számára -, továbbá
 - h) a fenti rendeltetésekhez kapcsolódó melléképítmény
- helyezhető el.

(2) Az (1) bekezdés szerinti falusias lakóterület építési használatának megengedett felső határai és telekalakítási szabályai:

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek területe	Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekmélység	Beépíthető legkisebb telek területe	Beépítési mód	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	A megengedett legnagyobb építmény magasság	A zöldfelület legkisebb mértéke
Lf-1	1200 m ²	20 m 60 m	Kialakult	Oldalhatáron álló	25 %	5,00 m	50 %

(3) Az (1) bekezdés szerinti falusias lakóterület övezetében egy telken maximum 2 kutya tartására alkalmas kutyaház, vagy kennel helyezhető el.

3.§

A helyi építési szabályzat 9.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

9. Az „Lf-2”, „Lf-3”, „Lf-4” és „Lf-5” jelű falusias lakóterületek

9. §

(1) Az „Lf-2”, „Lf-3”, „Lf-4” és „Lf-5” jelű falusias lakóterületek övezetében

- a) legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület,
 - b) mező és erdőgazdasági (üzemi) építmény, ezen belül az 5. mellékletben meghatározott állattartó építmény,
 - c) helyi igényeket kiszolgáló kereskedelmi és szolgáltató, vendéglátó épület,
 - d) legfeljebb 8 személy elhelyezését biztosító szálláshely szolgáltató épület,
 - e) legfeljebb 6 személy foglalkoztatását biztosító kézműipari építmény,
 - f) helyi igazgatási, egyházi, oktatási egészségügyi, szociális épület,
 - g) önálló parkoló és garázs - legfeljebb 2 db 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjármű számára -, továbbá
 - h) a fenti rendeltetésekhez kapcsolódó melléképítmény
- helyezhető el.

(2) Az (1) bekezdés szerinti falusias lakóterület építési használatának megengedett felső határai és telekalakítási szabályai:

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek területe	Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekmélység	Beépíthető legkisebb telek területe	Beépítési mód	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	A megengedett legnagyobb építmény magasság	A zöldfelület legkisebb mértéke
Lf-2	1000 m ²	20 m 40 m	Kialakult	Oldalhatáron álló	25 %	5,00 m	50 %
Lf-3	3000 m ²	18 m 50 m	Kialakult	Oldalhatáron álló	15 %*	4,00 m	50 %
Lf-4	1000 m ²	20 m 40 m	Kialakult	Oldalhatáron álló	25 %	4,00 m	50 %
Lf-5	Kialakult	20 m 50 m	Kialakult	Oldalhatáron álló	25 %	4,00 m	50 %

* A 47/1, 63 és 70 hrsz.-ú telkek esetében 30%.

(3) Az (1) bekezdés szerinti falusias lakóterület övezetében egy telken maximum 2 kutya tartására alkalmas kutyaház, vagy kennel helyezhető el.

Záró rendelkezések

2. §

(1) Jelen rendelet csak az 1. számú melléklet szerinti szabályozási tervvel együtt értelmezhető és használandó.

(2) E rendelet 2019.-án/-én lép hatályba, előírásait a hatályba lépést követően induló ügyekben kell alkalmazni.

Kelt: Bókaháza, 2019. év..... hó nap

Lóth Eszter
polgármester

Kovács Katalin
jegyző

Kihirdetve: Bókaháza, 2019. év..... hó nap

Lóth Eszter
polgármester

Kovács Katalin
jegyző

