

PUSZTAMAGYARÓD KÖZSÉG



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA
az Lf jelű falusias lakóterület övezeti előírásainak felülvizsgálata céljából

[egyszerűsített eljárás- véleményezési szakasz]

MEGBÍZÓ:

Pusztamagyaród Község Önkormányzata
8895 Pusztamagyaród, Fő út 2.

TERVEZŐ:

Nagy-Kovács Janka
okleveles településmérnök, TT 20-0339

Készült: 2023. június

Munkaszám: 4/2023.

Nagy-Kovács Janka egyéni vállalkozó
okleveles településmérnök, főépítész vizsgával rendelkező településtervező TT 20-0339,
8913 Lakhegy, Petőfi út 7. – e-mail: telepulestervezes.zala@gmail.com – telefon: +36 70 209 16 22

ALÁÍRÓLAP

Közreműködők:

Településtervezés:



Nagy-Kovács Janka
okleveles településmérnök
TT 20-0339

Önkormányzati főépítész:



Fercsák Agnes
okleveles településmérnök
TT 20-0277

Tartalomjegyzék

1. Előzmények	4
2. A település	6
3. A tervezési terület	7
4. A hatályos HÉSZ ismertetése	8
5. A tervezett módosítás ismertetése	8

1. Előzmények

Pusztamagyaród Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 16/2023. (III.28.) sz. határozattal eldöntötte, hogy módosítja a településrendezési eszközeit az Lf jelű falusias lakóterület övezeti előírásainak felülvizsgálata céljából.

Módosítandó, hatályos településrendezési eszközök:

- A helyi építési szabályzatról szóló 10/2009. (VII.2.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ)

Bánokszentgyörgyi Közös Önkormányzati Hivatal

8891 Bánokszentgyörgy Petőfi út 1.

K i v o n a t

Pusztamagyaród Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2023. március 28-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Pusztamagyaród Község Önkormányzata képviselő-testület 4 igen szavazattal az alábbi határozatot alkotta.

16/2023. (III. 28.) Képviselő-testületi határozat

Pusztamagyaród Község Önkormányzata Képviselő-testülete Pusztamagyaród Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 10/2009. (VII. 2.) önkormányzati rendeletét módosítja, az Lf jelű falusias lakóterület övezeti előírásainak felülvizsgálata céljából.

A képviselő-testület felhatalmazza Balázs Henriett polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Balázs Henriett polgármester

Balázs Henriett sk.
polgármester

Szunyogh István sk.
jegyző

A kivonat hiteles:

Bánokszentgyörgy, 2023. április 18.



Szunyogh István
jegyző

A tervdokumentáció egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 68. § (1) bekezdés bb) pontja alapján egyszerűsített eljárásban történik, mivel kizárólag a HÉSZ szöveges előírásait vizsgáljuk felül. Az egyeztetési és elfogadási eljárást ennek megfelelően az Eljr. 68. § (2) bekezdés előírásai alapján folytatjuk le.

A dokumentációt a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 45. § (2) a) pontjának lehetőségével élve az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 06-án érvényes településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával valamint az OTÉK 121. § (1) bekezdése alapján az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. fejezete, valamint 1. számú melléklete és a ma hatályos III. fejezete figyelembevételével készítettük.

A partnerségi egyeztetést az önkormányzat a Pusztamagyaród Önkormányzat Képviselő-testülete által elfogadott, a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézmények partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 7/2017. (VI.20.) önk. rendeletének valamint a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló 146/2023. (IV. 27.) Korm. rendelet 2. §-ában foglaltaknak megfelelően folytatja le.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rend. 3. §-a értelmében az önkormányzat megállapította, hogy a terv a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntése kötelezettek körébe tartozik. Az Önkormányzat a környezeti vizsgálat véleményezésében érdekelt államigazgatási szervek előzetes állásfoglalását kikéri.

Mivel kizárólag a HÉSZ szövegezése kerül módosításra, ezért tájrendezési, környezetalakítási, örökségvédelmi, közlekedési munkarész készítése nem indokolt.

A településrendezési eszközök módosításának előkészítésében Soós Szabolcs települési főépítész működik közre.

A Főépítési feljegyzés:



Pusztamagyaród Község Önkormányzata
8895 Pusztamagyaród, Fő út 2.

Tisztelt Képviselő-testület!


FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Pusztamagyaród község önkormányzati főépítészeként a „Pusztamagyaród község településrendezési eszközeinek módosítása az Lf jelű falusias lakóterület övezeti előírásainak felülvizsgálata céljából” című, Pusztamagyaród Község helyi építési szabályzatáról szóló Pusztamagyaród Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2009. (VII.2.) számú rendeletének módosításához készítendő tervdokumentáció kidolgozandó alátámasztó munkarészeit - az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rend. (azaz OTÉK) 2012. augusztus 6-án érvényes településrendezési követelményeit figyelembe véve - az alábbiakban állapítom meg:

- Tervezési terület bemutatása
- Hatályos településrendezési eszközök bemutatása a tervezési területre vonatkoztatva
- Tervezett módosítás ismertetése, módosító rendelet-tervezet megalkotása
- Tájékoztató a környezet védelméért felelős szervek részére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm.rend.-ben meghatározott, a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez
- Környezeti értékelés, amennyiben a környezet védelméért felelős szervek szükségesnek ítélik

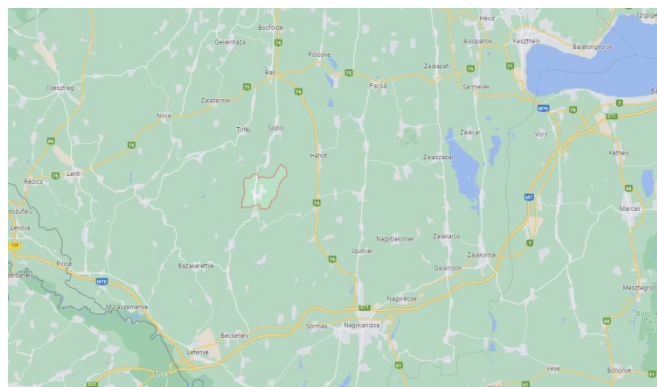
Kérem a feljegyzés szíves elfogadását.

Pusztamagyaród, 2023. június 28.


Önkormányzati főépítész
Soós Szabolcs
Főépítési vizsga bizonyítvány száma:
ZMKH/4/2018

2. A település

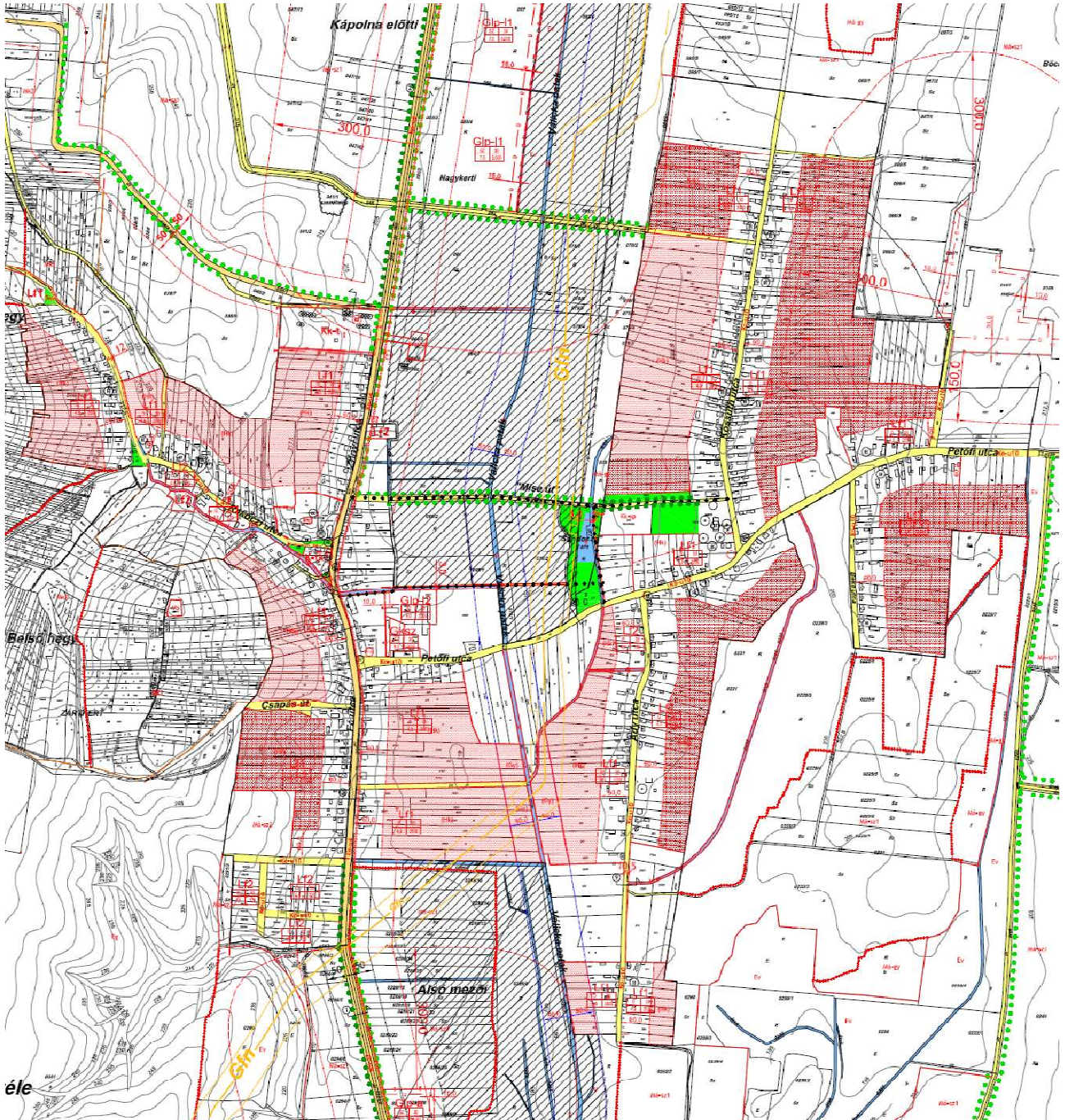
Pusztamagyaród község Zala vármegyében, a Letenyei járásban, a Zalai-dombság területén, a Göcsejben található, területén a Zalaegerszeg és Letenye térségét összekötő, Becsehely és Bak között húzódó 7536-os út halad végig.



Pusztamagyaród elhelyezkedése (forrás: Google Maps)

3. A tervezési terület

A tervezési terület a belterületi szabályozási terven Lf-1 és Lf-2 jelű beépítésre szánt falusias lakóterületek övezetein belül azon ingatlanok, ahol a szabályozási terv piros sraffozással telken belüli kötelező telekhasználatot (HK-házikert) jelöl.



A tervezési terület a szabályozási terven (piros sraffozás)

4. A hatályos HÉSZ ismertetése

HÉSZ 23. §-a rendelkezik az LF jelű falusias lakóövezetek előírásairól, ezeken belül is a (12) és (14) bekezdések szabályozzák a telek be nem építhető részét:

„HÉSZ 23. §

(12) A Szabályozási terven a telek be nem építhető részeként jelölt területen földias technológiájú kertészeti építményeken kívül más épület, építmény nem helyezhető el.

(14) A Szabályozási terven jelöltek szerint az építési telek be nem építhető részét figyelembe kell venni. Kizárólag a telkek szabályozási terven jelölt telekrésze építhető be. A beépítési %, és minimális zöldfelület megállapításakor a telek be nem építhető részét figyelmen kívül kell hagyni.”

5. A tervezett módosítás ismertetése

A módosítás során az Lf jelű falusias lakóövezetek előírásait, ezeken belül is a (12) és (14) bekezdésekben foglaltakat vizsgáljuk felül. A településen a hosszú nadrágszíj telkek a jellemzőek. Ezen nadrágszíj telkeket úgy szabályozza a HÉSZ, hogy az utcafronttól jellemzően maximum 60 m-re építhetők be, a telkek további részei be nem építhetők. A 2009-es szabályozás előtt ezek a telekrészek is beépíthetők voltak, sok helyen be is épültek, azonban továbbra is igény van a lakosság részéről a telekrészek ilyen irányú hasznosítására.

Ezért ezt a korlátozást szeretnénk úgy felülvizsgálni, hogy a telkek kertés-mezőgazdasági célú felhasználása mellett a fennmaradó telekrészek beépíthetők legyenek mezőgazdasági funkciójú építményekkel, az övezetre jellemző beépítési paraméterekkel. Valamint a HÉSZ szövegezését egyszerűsíteni kívánjuk.

A HÉSZ tervezett módosítása:

A HÉSZ 23. § (12) bekezdése a következőre módosul, a (14) bekezdését hatályon kívül helyezzük:

„HÉSZ 23. §

(12) A telkek szabályozási terven jelölt, telek be nem építhető telekrészen csak mezőgazdasági termelést szolgáló gazdasági építmények helyezhetők el.”

A HÉSZ szövegezésének módosítását tartalmazó rendelet tervezet önálló dokumentumban található.