

E L Ő T E R J E S Z T É S

Velem Község Képviselő-testületének 2014. február 26-i ülésére Velem Község Szabályozási Tervének és Helyi Építési Szabályzatának módosításának jóváhagyásáról

Velem Község Képviselő-testülete módosítja helyi építési szabályzatot a Rákóczi Ferenc utca és Szerdahelyi-patak által határolt tömb területének vonatkozásában. A módosító rendeletben dőlt betűvel szedett szövegrészek kerülnek változtatásra.

- 1.§ Az állami főépítészhez a záró véleményezési tervdokumentációval egyetemben benyújtott eltérési engedély alapján alkalmazza a szabályozási terv az OTÉK 25.§ (1) bekezdésében falusias lakóterületre megengedett 30 %-os beépítési intenzitás helyett a 40 %-os beépítési lehetőséget. Az eltérést az állami főépítész aiktatószámú záró véleményében engedélyezte. Az építési övezet jele a szabályozási terven jelölt övezetekhez igazodóan, de a HÉSZ-ben hibásan „FL” helyett helyesen „Lf”-re kerül javításra a táblázatban.
- 2.§ A szabályozási tervek kiegészülnek a rendezési terv módosításához tartozó 007/2013. munkaszámú SZM/1 módosító szabályozási tervlappal.
- 3.§ Hatályba léptetés rendelkezéseit tartalmazza.

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni szíveskedjék, és véleményével segítse elő az önkormányzati rendelet megalkotását.

Velem, 2014. február 21.

Horváth Miklós sk.
polgármester

Egyedi eltérési engedély az OTÉK 25.§ (1) bekezdésében meghatározott országos településrendezési és építési követelményektől való eltérés alkalmazásához

Velem Község Rákóczi Ferenc utca és Szerdahelyi-patak által határolt tömbterület falusias lakóterület építési övezetében az OTÉK 111.§ (2) bekezdése adta felhatalmazás alapján kérjük a kialakult helyzet és településrendezési okokból, a közérdek sérelme nélkül a település támogatásával megvalósuló beruházás érdekében a kialakult lakóterület fejlesztésének biztosítását. A tervezési terület Velem kialakult belterületén fekszik. A határoló közterületek és vízfolyás miatt területi bővítéssel már nem tudnak tovább fejlődni.

Kialakult módon a beépítettség azonban eléri és meg is haladja a jelenlegi övezeti előírás szerinti 30 %-t. Az OTÉK 25.§ (1) bekezdése szerint Lf jelű falusias lakóterületek esetében a megengedett legnagyobb beépítettség 30 %. Élve az OTÉK 111.§ (2) bekezdése adta felhatalmazással eltéréssel szeretnénk élni az OTÉK 25.§-ban meghatározott falusias lakóterület esetében meghatározott 30 %-os legnagyobb beépítettségtől.

„253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) 111. § (1) Az e rendelet II-III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket a helyi építési szabályzat megállapíthat.

(2) A II-III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a helyi építési szabályzat akkor állapíthat meg, ha

- a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- b) közérdeket nem sért, valamint
- c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek...”

Az eltérést az a különleges településrendezési ok idézte elő, hogy a tervezési területen van a meglévő lakótelkek beépítettsége meghaladta a 30 %-ot, esetenként 36 %-on áll, így a kialakult beépítettség elérte a kormányrendeletben meghatározott érték felső határát. A területfelhasználással összhangban a meglévő lakóterület használatát és a turisztikai fejlesztések végrehajtását, egyéb jogszabályi előírásoknak való megfeleléshez szükséges helyiségcsoport csak az építési előírások felülvizsgálatával van mód. Ezért szükségessé vált a beépítettség növelése további 10 %-al.

A 40 %-os beépítettség közérdeket nem sért, sőt a munkahelyek megőrzése és bővítése éppen, hogy közérdeknek számít. Az egyes fejlesztéseket, mint falusiturizmus a Magyar Kormány és az Európai Unió is támogatja a különféle pályázati források nyújtásával. Jelen esetben is a beruházáshoz igénybe kívánnak venni ilyen támogatást.

A megnövelt beépítési mérték megfelel az OTÉK 31.§ (1) bekezdésében foglaltaknak, mivel azok együttesen is megfelelnek a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezetvédelmi követelményeknek. Teljesítik a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeket, és nem befolyásolják károsan a geológiai, éghajlati, a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságokat.

Határozati javaslat:

A/2013 számú engedélyben foglaltak alapján engedélyezem Velem Rákóczi Ferenc utca és Szerdahelyi-patak által határolt terület építési övezetében a 40 %-os beépítési intenzitás alkalmazását.

**Velem községi Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2014.(.....)**

önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatról szóló 9/2003. (IX.04.) önkormányzati rendelet módosításáról

Velem község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6/A. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az Étv. 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1.§

Velem község Helyi Építési Szabályzatáról valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 9/2003. (IX.04.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 13.§ kiegészül az alábbi (8) bekezdéssel:

„(8) Az övezetben a beépítési módra, telekalakításra, építménymagasságra, a beépítettség mértékére vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza.

területfel- használás	beépítési mód	maximális építmény- magasság (m)	kialakítható minimális telekterület- méret (m ²)	telkek minimális szélessége (m)	maximális beépítettség (%)	min. zöld %	szintterület sűrűség telekre
<i>Lf</i>	O	4,5	450	14	20	40	0,5
	O	4,5	500	14	30	40	0,5
	O	4,5	600	14	20	40	0,5
	O	4,5	700	14	20	40	0,5
	O	4,5	800	14	20	40	0,5
	O	4,5	800	14	40***	40	0,5
	O	4,5	900	18	30	40	0,5
	O	4,0	1200	14/12*	20	55	0,5
	O	4,0	1200	18	20	55	0,5
	O	4,0	1500	18	20	55	0,5
	O/Z	4,5	900	14	30	40	0,5
	Z	4,5	900	14	30	40	0,5
	SZ	4,5	600	14	20	40	0,5
	SZ	4,5	800	16	20	55	0,5
	SZ	4,5	900	16	30	40	0,5
	SZ	4,0	1100	16(14)**	20	55	0,5
SZ	4,0	1500	22	20	60	0,5	

* Új telekosztás esetén 14,0 m legkeskenyebb telek szélesség, kialakult telekalakulat esetén 12,0 m legkisebb telekszélesség építhető be a Jókai utcában.

**Meglevő legalább 14,0 m széles telkek beépíthetők, de új telekalakítás esetén 16,0 m-nél keskenyebb telkek nem alakíthatók ki.

*** Az OTÉK 25.§-nál magasabb beépítési %-ot az állami főépítész GYD-02/48/-2/2014. eltérési engedélye alapján alkalmazza a terv.”

2.§

A HÉSZ 33.§ (1) bekezdése az alábbiak szerint egészül ki:

- (1) (1) Velem község Szabályozási Terve az alábbi tervlapokat tartalmazza, azokat a Helyi Építési Szabályzattal együtt kell alkalmazni:
- **Velem község 11.Szabályozási Terv Belterület** jóváhagyandó M =1 : 2 000
 - **Velem község 12.Szabályozási Terv Külterület** jóváhagyandó M =1 : 20 000
- 018/01 munkaszámon.
- *Velem Rákóczi Ferenc utca és Szerdahelyi-patak által határolt tömb terület SZM/1 tervlap, M =1 : 3 000, 007/2013 munkaszámú szabályozási tervet módosító tervlap szerint.”*

Záró rendelkezés

3.§

- (1) A HÉSZ módosítása 2014. napján lép hatályba. Rendelkezéseit a hatályba lépést követően induló eljárásoknál kell alkalmazni.

Velem, 2014.

(:Horváth Miklós:)
polgármester

(:Dr. Zalán Gábor:)
jegyző