

OSTOROS KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

4m/2022-OTÉK

a 2607- 2618 és a 2619/1 helyrajzszámú, Erdősor úti ingatlanok területekre vonatkozóan



VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

2023. január
Tervszám: ULD/04/2022

ALÁRÓLAP:

Munkarész:
tervezési jogosultság száma:

Név, Aláírás:

KÉSZÍTETTE:



Poltrade Bt. - Urban Landscape Design

www.uld.hu

info@uld.hu

FELELŐS TERVEZŐ:
Mohácsi Katalin
okl. településmérnök
településtervező
TT 01-6108

Mohácsi Katalin

FŐÉPÍTÉS:
Bernáth Mihály

TERVI ELŐZMÉNYEK:

Ostoros község Településszerkezeti tervét a 23/2017.(II.20.) sz határozattal fogadta el és módosította a 31/2019 (III. 25.), a 112/2019 (XII.16.) önk. határozattal. Ostoros Község Helyi építési Szabályzata a 5/2017. (II.21.) sz. önkormányzati rendelettel lett elfogadva. A rendelet háromszor került módosításra és a 4/2018.(II.21.), 6/2019.(III.26.), 20/2019. (XII.18.) sz. Önkormányzati rendeletekkel egységes szerkezetbe lett foglalva, de a szabályozási tervlapból nem készült egységes tervlap.

A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárás keretében kerül véleményezésre.

VEZETŐ TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírott, Mohácsi Katalin településtervező vezető tervező kijelentem, hogy Ostoros község településrendezési eszközeinek módosítása során Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvényt, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) törvényt és a 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet tartalmi követelményekre, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet eljárásra vonatkozó előírásait és ezek általános érvényű követelményeihez kapcsolódó eseti hatósági előírásokat megállapító rendeleteket, szabályokat, országos szabványokat betartottam.

Budapest, 2022. december 18.

Mohácsi Katalin

Mohácsi Katalin
településtervezési
vezető tervező
TT 01-6108

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

BEVEZETÉS

Ostoros község Helyi Építési szabályzatának és annak mellékletét képező szabályozási tervének módosítása egyetlen területet érint: a 2607- 2618 és a 2619/1 helyrajzszámú, Erdősor úti ingatlanokat.

Ostoros községnek 2001-ben lépett hatályba és 2009. évben került egységes szerkezetbe foglalásra a korábban hatályos Helyi Építési Szabályzata. A 2009. évi módosítás azért is következett be, mert időközben kialakításra került a Lakópark I. után a Tópart Lakópark, így ennek egyedi szabályai a módosítással kerültek beépítésre. A szabályozás szerint többféle övezet került kialakításra a lakóparkon belül is, eltérő szabályok vonatkoztak a szabadon álló és zárt sorú (sorházas) módon beépíthető telkekre, azok méretének függvényében. Az Erdősor utcában az egyik oldal teleksora csak zárt sorú (sorházas) beépítési módnak megfelelő méreteken került kialakításra, mivel a telkek nagyon kicsik, azonban tévesen oldalhatáros beépítési mód került a HÉSZ előírásai között megjelölésre. A kialakított 13 telek egyike sem éri el az 550 m²-t, a legnagyobb 526 m², ugyanakkor van közöttük 147 m²-es telek is.

A korábbi szabályzat felülvizsgálata után hatályba lépett 5/2017. (II. 21.) számú hatályos rendelet a korábbi szabályozás tekintetében nem változtatott.

A 2607- 2618 és a 2619/1 helyrajzszámú, Erdősor utcai ingatlanok még 2009. környékén egy kazincbarcikai cég tulajdonába kerültek és több átalakulás után, az EGREÁL Kft. felszámolása során árverés útján kerültek magántulajdonba kb. 2020-2021. években. Az első építkezés nem régen kezdődött el, de nagy részén már folynak az építkezések.

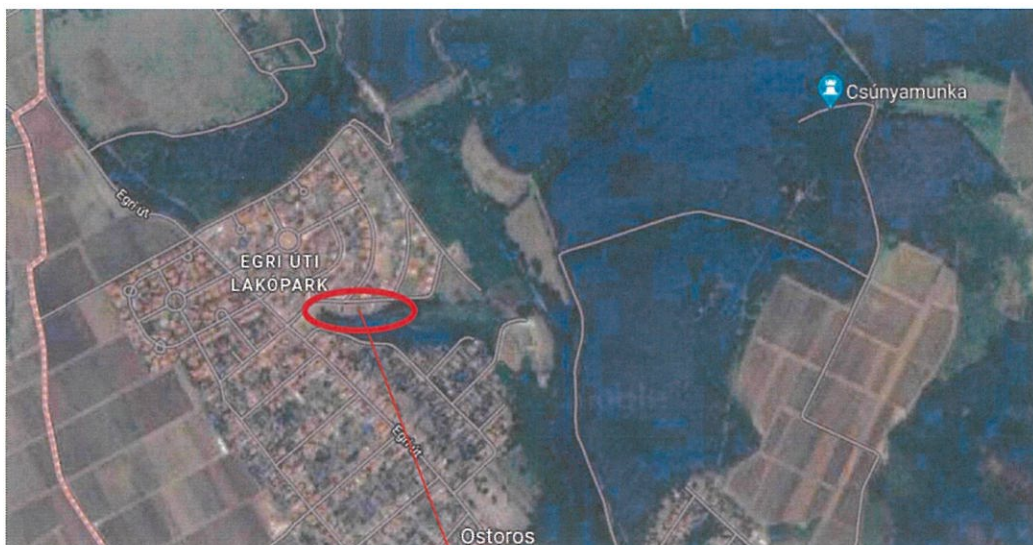
Az első építkezésnél derült ki, hogy a Szabályzatban tévesen került meghatározásra az oldalhatáros beépítési mód. Mivel akkorra az érintett ügyfél az adott telkekre már megfelelő kész tervekkel rendelkezett, a HÉSZ módosítására akkor már nem került sor.

Mindemellett egyes további, kialakított ingatlanok beépíthetősége a hatályos szabály alapján megvalósíthatatlannak bizonyult, így az előírások részbeni megváltoztatása indokolt.

A korrekt megoldás érdekében a módosítást kérelmező építtetővel az önkormányzat előzetesen egyeztetett és egyetértettek a beépítési módra alkalmas telekméreteket kialakulása érdekében, adott esetben 3 telek 2 telekké alakításával, **a legalább 450 m² telekméret megszabása mellett - a jelenleg hatályos és már megindult építkezéseknél követett - oldalhatáron álló beépítés beépítési mód tovább vitelével.**

1.1. A TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A tervezési terület Ostoros község belterületén, az Egri úti lakópark erdővel határolt déli utcája. A 2607- 2618 és a 2619/1 helyrajzi számú telkek az Erdősor utcára nyílnak, ami a lakópark egyik gyűjtő útja is.



1.2. TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLAT

A 13 db telekből álló tervezési terület az Egri úti lakópark szélső utcája. A lakópark már szinte teljesen beépült. Az elmúlt évig a tervezési terület csupán beépítésre előkészített, közművesített, aszfaltozott járdával, zöldsávval előkészített telkek sorát jelentette. 2022 novemberében pedig már 3 családi ház állt az utcában.

1.3. KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA

1.3.1 Természetvédelmi és környezetvédelmi korlátok

A tervezési területet érinti, illetve lefedi az Eger, AT-8 és AT-10 jelű hévízkutak meghatározott hidrogeológiai védőidomának „A” és „B” zónája.

Ostoros község teljes közigazgatási területe tájképvédelmi övezetbe tartozik.

Bányatelek határa van a tervezési területen.

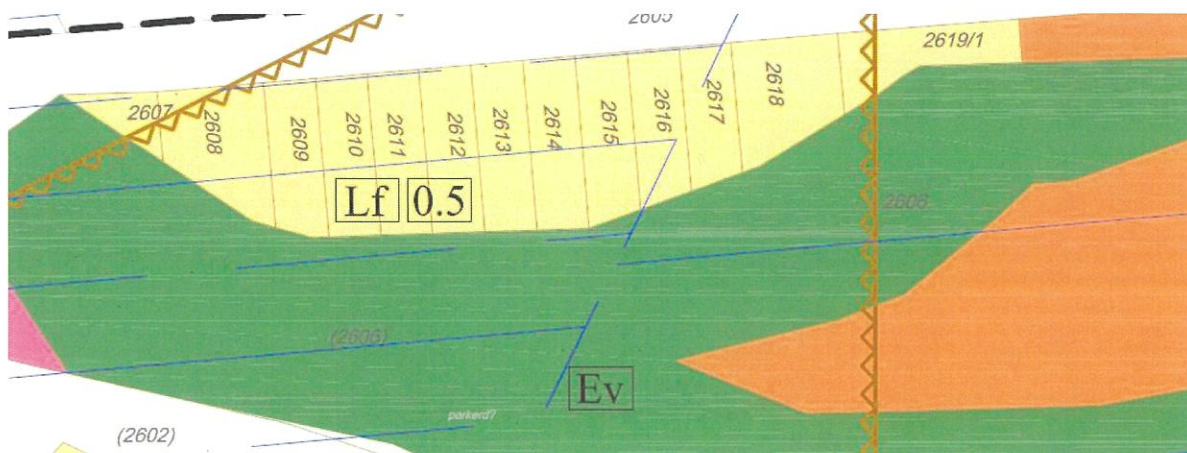
1.3.2 Örökségvédelmi korlátok

A területen és környezetében műemlék, illetve helyi védett építmény nem található. Régészeti lelőhely szintén nem érinti.

1.4. TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE

1.4.1 Településszerkezeti terv

A 23/2017.(II.20.) sz. Kt. határozattal elfogadott településszerkezeti terv a tervezési területet falusias lakóterület területfelhasználási egységbe sorolja. A későbbi módosítások ezen nem változtattak.



1.4.2. Hatályos Szabályozási terv a tervezési területre vonatkozóan

**Ostoros Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2017. (II.21.)
önkormányzati rendelete**

OSTOROS KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

24.§ Lakóterület

(1) Kertvárosias lakóterület: *laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, 5,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.*

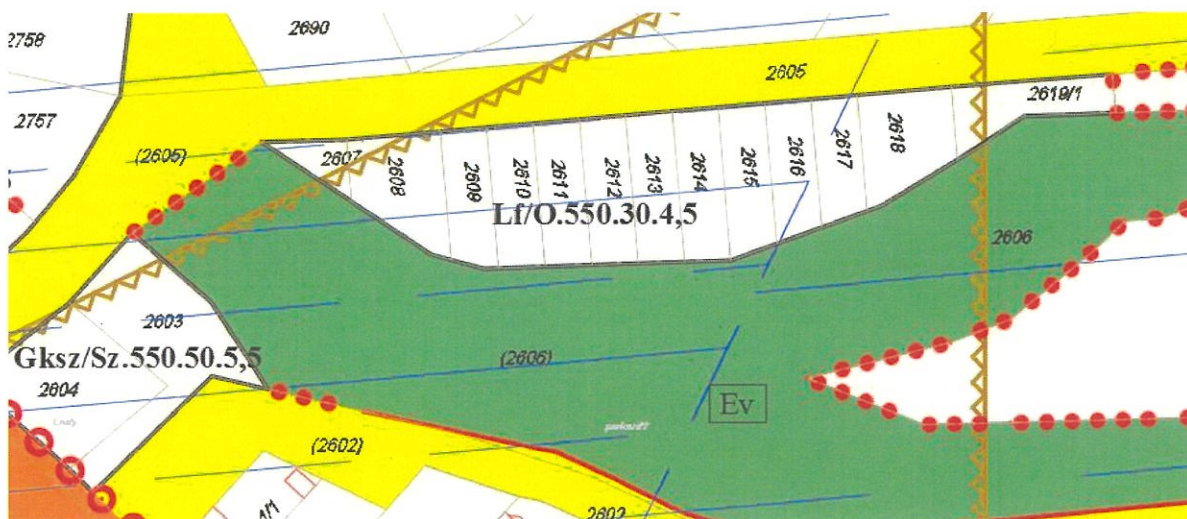
(2) Falusias lakóterület: *falusias lakóterület legfeljebb 4,5 m-es beépítési magasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.*

(3) A lakóterületek sajátos előírásai:

Építési övezeti jele	Lke/Sz.550.30.5,5	Lke/Z.350.30.5,5	Lf/O.550.30.4,5	Lf/O.700.30.4,5
Beépítési mód*	SZ	Z	O	O
Kialakítható legkisebb telekterület	550 m ²	350 m ²	550 m ²	700 m ²
Minimális utcai homlokvonal	18 m	14 m	18 m	20 m
Minimális telekmélység	30 m	25 m	30 m	35 m
Megengedett legnagyobb beépítettség	30%	35% ²¹	30%	30%
Megengedett legnagyobb beépítési magasság	5,5 m	5,5 m	4,5 m	4,5 m
Legkisebb zöldfelület	50%	50%	40%	40%
Közművesítés mértéke	teljes	teljes	teljes	teljes

*Sz: szabadonálló; Z: zárt sorú; O: oldalhatáron álló

A jelenleg hatályos szabályozási terv kivonat:



1.4.3. Területrendezési tervekkel való megfelelés

A tervezés csak a Helyi Építési Szabályzatot és Szabályozási tervet érinti, településszerkezeti változás nem történik. A településrendezési eszközök elkészítése során a területrendezési terveknek való megfeleltetés megtörtént, így most erre nincs szükség.

I. KÖZLEKEDÉS ÉS KÖZMŰELLÁTOTTSÁG

A 2607- 2618 és a 2619/1 helyrajzszámú ingatlanok az Erdősor útról nyílnak, ahol minden közmű megtalálható. A vizsgált telkek mindegyikére be van vezetve a víz, a gáz és a hírközlési hálózat. A lakóparban



földkábélben fut a villamoshálózat, a csapadék és szennyvízhálózat elválasztott rendszerű.

II. Zaj- és rezgésterhelés

A 2607- 2618 és a 2619/1 helyrajzszámú ingatlanok egyik oldalról erdővel védve, másrésztől az Erdősor útról nyílnak, közel, de mégis védve Ostoros fő útját, nagy forgalmát bonyolító Egri úttól. Itt a zaj- és rezgésterhelést egyértelműen a közlekedés okozza. A környezetvédelmi és az egészségügyi miniszter környezeti zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3) KvVM-EüM együttes rendelete szerint lakóterületen a főút közlekedéséből származó zajterhelési határérték nappal 50 dB, éjjel 40 dB.

A vizsgált ingatlanokon megvalósítandó funkció lakófunkció, nem várható jelentős zaj-, illetve rezgésterhelés növekedés.

III. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A beépítési mód a módosítással érintett ingatlanok esetén maradna oldalhatáron álló. Ugyanígy változatlan marad a minimális utcai homlokvonal, a minimális telekmélység, a megengedett legnagyobb beépítettség, a megengedett legnagyobb beépítési magasság, a legkisebb zöldfelület és a közművesítés mértéke. Egyetlen paraméterben történik változás, a kialakítható legkisebb telekterület 550m²-ről 450m²-re csökken.

Ostoros Község Önkormányzata Képviselő-testületének 1/... (...) önkormányzati rendelete

Ostoros Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2017. (II. 21.) önkormányzati rendelet módosításáról

Ostoros Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a 9. mellékletben meghatározott államigazgatási szervek, a partnerségi egyeztetés szabályaiban megjelöltek, továbbá a Heves Megyei Önkormányzat, a szomszédos önkormányzatok, valamint az Ostoros Községi Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 11/2014. (XI.28.) önkormányzati rendelet 20. § (3) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Az Ostoros Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2017. (II.21.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

2. §

Az Ostoros Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2017. (II.21.) önkormányzati rendelet a következő 24/A. §-sal egészül ki:

„24/A. §

(1) A kertvárosias lakóterület a laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, 5,5 méteres beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A falusias lakóterület a legfeljebb 4,5 méteres beépítési magasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(3) A lakóterületek sajátos előírásait a 2. sz. melléklet szabályozza.”

3. §

Az Ostoros Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2017. (II.21.) önkormányzati rendelet a 2. melléklet szerinti 2. melléklettel egészül ki.

4. §

Hatályát veszti az Ostoros Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2017. (II.21.) önkormányzati rendelet 24. §-a.

5. §

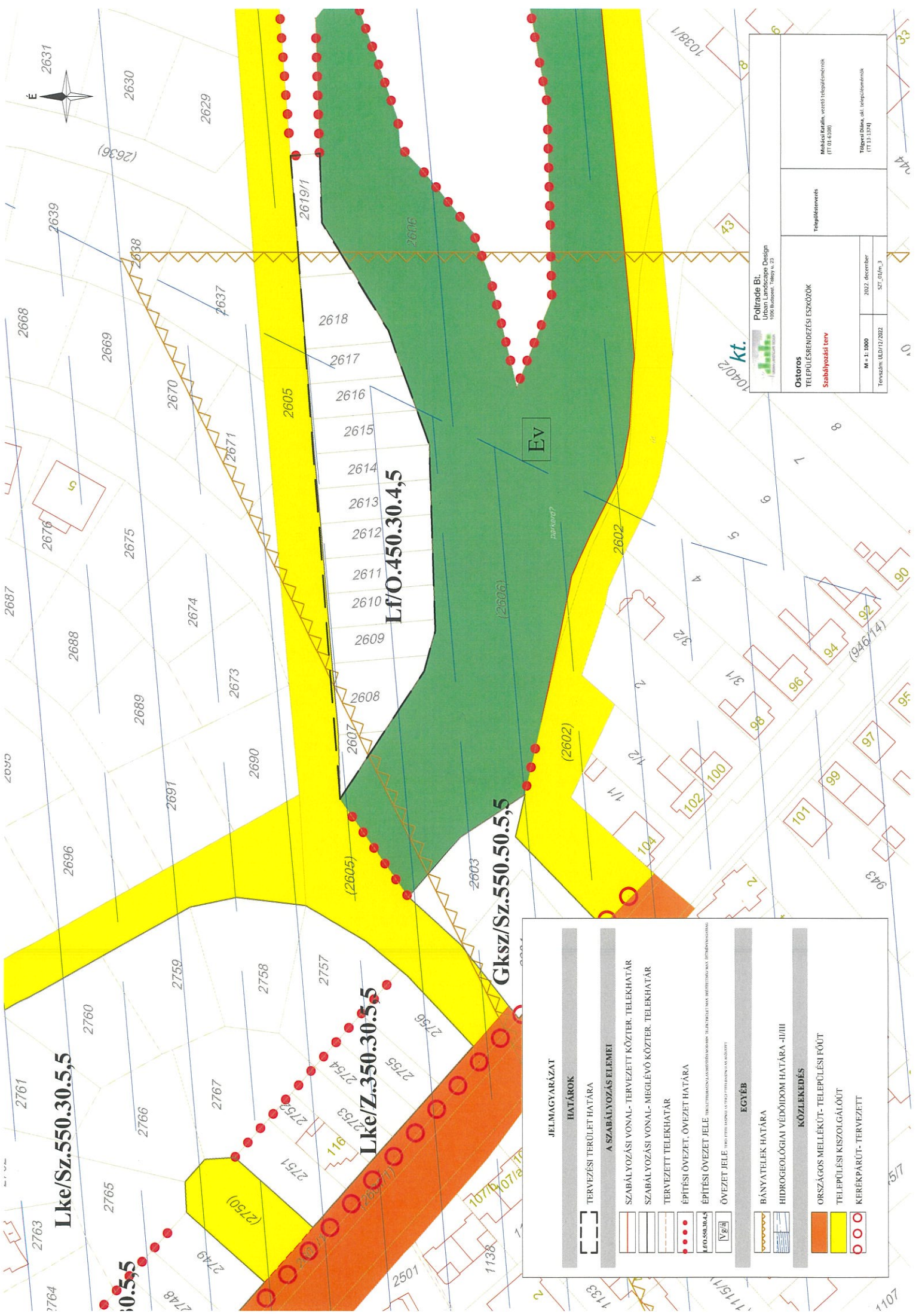
Ez a rendelet a kihirdetését követő harmadik napon lép hatályba.

Böjt László
polgármester

Vasas Ágostonné
jegyző

A rendelet elfogadásra került: 2023.....

A rendelet kihirdetésre került: 2023.....



JELMAGYARÁZAT

HATÁROK

TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA

A SZABÁLYOZÁS ELEMELI

SZABÁLYOZÁSI VONAL- TERVEZETT KÖZTER. TELEKHATÁR

SZABÁLYOZÁSI VONAL- MEGLÉVO KÖZTER. TELEKHATÁR

TERVEZETT TELEKHATÁR

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE

ÖVEZET JELE

EGYÉB

BÁNYATELEK HATÁRA

HIDROGEOLOGIAI VÉDŐIDOM HATÁRA -II/III

KÖZLEKEDÉS

ORSZÁGOS MELLEKÜT- TELEPÜLÉSI FŐÚT

TELEPÜLÉSI KISZOJGAI ÚT

KERÉKPÁRÚT- TERVEZETT

		Polltrade Bt. Urban Landscape Design 1000 Budapest, Tóthy u. 23.	
Ostoros TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZÖK Szabályozási terv		Téglapástervezés	Készítési dátum, verzió megnevezés (11.03.2022)
			Tervezés dátuma, kiadás megnevezés (11.03.2022)
M = 1: 1000		2022. december	
Tervező: M.D./12/2022			SZT. 2019_3

A lakóterületek sajátos előírásai

Építési övezeti jele	Lke/Sz.550.30.5,5	Lke/Z.350.30.5,5	Lf/O.450.30.4,5	Lf/O.550.30.4,5	Lf/O.700.30.4,5
Beépítési mód*	SZ	Z	O	O	O
Kialakítható legkisebb telekterület	550 m ²	350 m ²	450 m ²	550 m ²	700 m ²
Minimális utcai homlokvonala	18 m	14 m	18 m	18 m	20 m
Minimális telekmélység	30 m	25 m	30 m	30 m	35 m
Megengedett legnagyobb beépítettség	30%	35%	30 %	30%	30%
Megengedett legnagyobb beépítési magasság	5,5 m	5,5 m	4,5 m	4,5 m	4,5 m
Legkisebb zöldfelület	50%	50%	40 %	40%	40%
Közművesítés mértéke	teljes	teljes	teljes	teljes	teljes

*Sz: szabadonálló; Z: zárt sorú; O: oldalhatáron álló