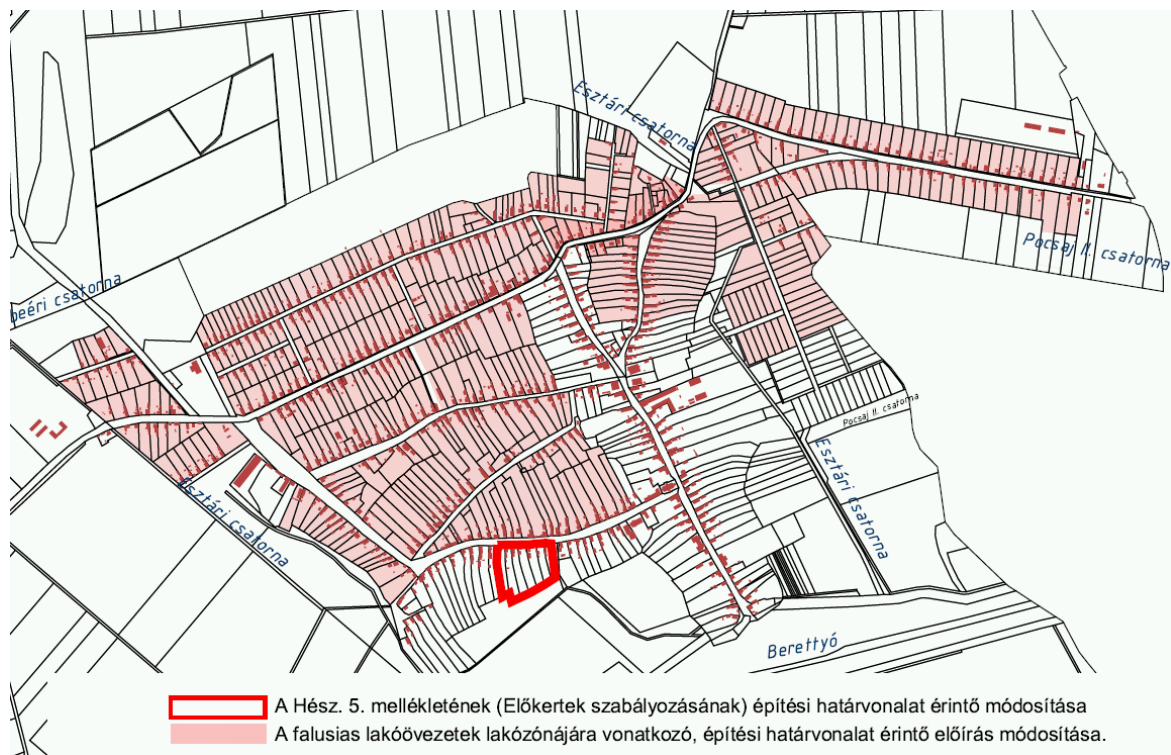


ESZTÁR KÖZSÉG

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Meghatározott rendelkezéseire és területekre vonatkozó 2021. évi 1. sz. módosítása

- A Hész. 5. mellékletének (Előkertek szabályozásának) építési határvonalat érintő módosítása
- A falusias lakóövezetek lakózónájára vonatkozó, építési vonalat érintő előírás módosítása.





CÍVISTERV
VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA
BETÉTI TÁRSASÁG

Levelezési cím: 4031 Debrecen, Sándor köz 4 /3

Iroda: Debrecen, Antall József u. 26-28.

Tel: (30) 9818-172

Email: civisterv @ civisterv.hu

ESZTÁR KÖZSÉG

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Meghatározott rendelkezéseire és területekre vonatkozó 2021. évi 1.sz.módosítása

Vezető településtervező:

Zsemberi István
TT/1-09-0016

Debrecen, 2021. május 12.

/ Zsemberi István /
Ügyvezető

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETÉS, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

II. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- 1) Felsőbbszintű tervekkel való összhang igazolása
- 2) Környezeti hatások és feltételek
- 3) Örökségvédelem
- 4) A Településképi rendelettel való összhang vizsgálata

* Közlekedés fejlesztés

* Tájrendezés, zöldterületek fejlesztése, biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása

* Közművesítési javaslat

* A jelölt munkarészek kidolgozását, a módosítás jellege nem teszi szükségessé!

TERVLAPOK JEGYZÉKE:

Jele	tervlap megnevezése	léptéke
Hész 5. melléklete:	Előkertek szabályozása	(A/3 méretű tervlap)

BEVEZETÉS, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. BEVEZETÉS

Esztár Község Településrendezési eszközeit, annak részeként Helyi Építési szabályzatát 1/2018.(III.07.) rendeletével fogadta el, a település önkormányzata.

A módosításra a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§ (6a) bekezdés szerinti „állami főépítési eljárásban” kerül sor. Ennek feltételét a jogszabály az alábbiak szerint határozza meg. (Jelen módosítás az aláhúzással jelölt esetek közé tartozik.)

(6a) A településrendezési eszköz egyeztetése állami főépítési eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása*

a) magasabb szintű jogszabályi változás átvezetése, érvényesítése, valamint jogszabályi harmonizáció érdekében történik, a 28. § (4) bekezdésében foglalt eset kivételével;

b) előírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása érdekében történik;

c) helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik, az alábbi esetekben:

ca) szabályozási vonal kialakult állapotnak megfelelő módosítása, vagy szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása, amely következtében a szabályozási szélesség nem csökken, vagy a már meglévő közterület szabályozási szélességének csökkentése 10%-nál kisebb mértékű és a megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 méter, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé,

cb) övezet, építési övezet határának a módosítása, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé, vagy

cc) építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítása;

d) helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása; vagy

e) a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történik.

Jelen Hész. módosítás a hatályos rendelet két rendelkezését kívánja módosítani.

- a) A Hész. 5. mellékletének (Előkertek szabályozásának) építési határvonalat érintő módosítása
- b) A falusias lakóövezetek lakózónájára vonatkozó, építési vonalat érintő előírás módosítása.

2. A MÓDOSÍTÁSOK SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA, A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT KÖRNYEZET BEMUTATÁSA

Jelen Hész. módosítás a hatályos rendelet két rendelkezését kívánja módosítani.

- a) A Hész. 5. mellékletének (Előkertek szabályozásának) építési határvonalat érintő módosítása
(A Petőfi utcában a Hész. melléklete a építési helyet „előkert nélkül” határozza meg, ezen belül az épület elhelyezés szabályát tekintve, két kategóriában.
- Előkert nélküli, utcavonalon meghatározott építési vonal
 - Előkert nélküli, választható építési vonal (utcai telekhatártól 0- 3 méter között).
- A Hész. kezdeményezett módosítása, az adottságokat figyelembe véve, a Petőfi utca 36-24. sz. közötti ingatlanokon, az utcavonalon meghatározott építési vonalat, választható (0-3 méter közötti) értékűre módosítja.
- b) A falusias lakóövezetek lakózónájára vonatkozó, építési vonalat érintő előírás módosítása.
(Az építési övezetben elhelyezhető, környezetet nem zavaró hatású gazdasági tevékenységek építményei közül a termelő kisüzemi tevékenységi célú épület építési vonalára vonatkozó, általánostól eltérő rendelkezés eltörlése.)

A történelmi településrész utcaszerkezetét a szabálytalanabb vonalvezetés, az időnként szélesedő- keskenyedő szélesség, szabálytalanabb formájú teresedések jellemzik. Az épületek telken belüli elhelyezkedése az egész településen jellemzően oldalhatáron álló, ami csak ritkán jelenti az épület telekhatártól „csurgó távolságra” történő elhelyezését, az esetek többségében, tényleges oldalhatáron történő építést jelent. A történelmi településrészen az épületek nagyobb arányban állnak az utcavonal felőli telekhatáron, de ha attól hátrébb épültek, akkor is csak kicsi 1-2 méteres előkertek léte-sültek. E beépítések esetén, általában tömör kerítések épületek, de a lakóépületek utcára néző, ablakos homlokzatai előtt, a kerítések áttörtek, hogy az utcára megfelelő kilátás nyíljon.



Az utcavonalra épített lakóépületek mellett, gyakoriak az ugyancsak utcavonalra épített górék, illetve gazdasági célú melléképületek, melyek stílusukkal, anyaghasználatukkal és színükkel, egy építészeti egységet képeznek.



II. A HÉSZ MÓDOSÍTÁSA

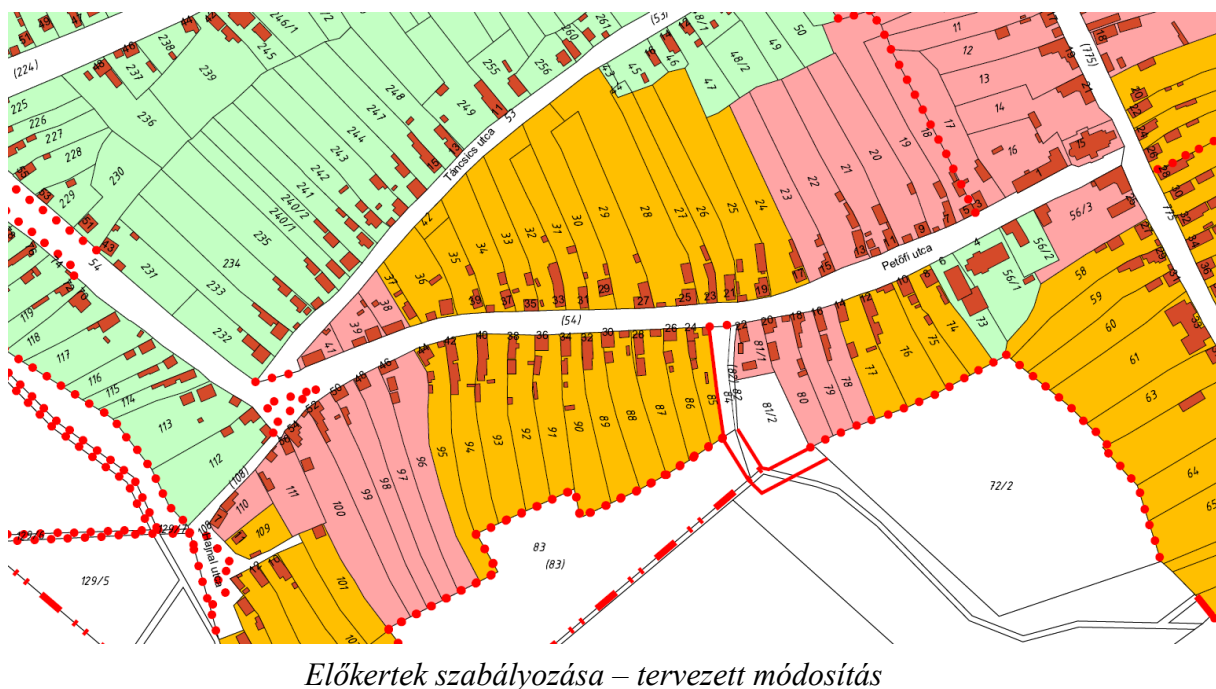
A Helyi Építési Szabályzat rendelkezése két elemében kerül módosításra.

a) A Hész. 5. mellékletének (Előkertek szabályozásának) építési határvonalat érintő módosítása

(A Petőfi utcában a Hész. melléklete az építési helyet „előkert nélkül” határozza meg, ezen belül az épület elhelyezés szabályát tekintve, két kategóriában.

- Előkert nélküli, utcavonalon meghatározott építési vonal
- Előkert nélküli, választható építési vonal (utcai telekhatártól 0- 3 méter között).

A Hész. kezdeményezett módosítása, az adottságokat figyelembe véve, a Petőfi utca 36-24. sz. közötti ingatlanokon, az utcavonalon meghatározott építési vonalat, választható (0-3 méter közötti) értékűre módosítja.



- b) A falusias lakóövezetek lakózónájára vonatkozó, építési vonalat érintő előírás módosítása.
(Az építési övezetben elhelyezhető, környezetet nem zavaró hatású gazdasági tevékenységek építményei közül a termelő kisüzemi tevékenységi célú épület építési vonalára vonatkozó, általánostól eltérő rendelkezés eltörlése.)

A hatályos Hész 23.§ a falusias lakóövezetekben, az utcavonaltól számított 20 m mélységig tartó telekrészt „lakó zónának” nevesíti, és a lakó funkció védelme érdekében csak e lakó zóna mögött engedi elhelyezni az állattartó épületeket, valamint az övezetben egyébként megengedett környezetet nem zavaró hatású gazdasági tevékenységek építményei közül a termelő kisüzemi tevékenységi célú épület közvetlen termelést szolgáló helyiségeit. Az önkormányzat és a település lakossága úgy ítélte meg, hogy ha egy rendeltetés teljesíti a környezetvédelmi hatóság azon feltételeit, mely alapján a rendeltetés lakókörnyezetet nem zavaró hatásúnak számít, felesleges, sok esetben a vállalkozásokat hátrányokat okozhat, ha a szigorítás a Hész. része marad.

(Ha egy ingatlanon másik rendeltetés céljára nem kívánnak épületet elhelyezni, akkor az előkertre vonatkozó szabályok betartása miatt, mégis szükség lenne egy másik épületet is elhelyezni az utcai telekrészen.)

A falusias lakóövezetek lakózónájára vonatkozó előírás Hész javasolt módosítása

*Az Lf-1 és Lf-2 lakóövezetekben az építési telek utcavonaltól mért 20 méter mélységig tartó része **lakózóna**, ahol állattartó épület, ~~az övezetben egyébként megengedett környezetet nem zavaró hatású gazdasági tevékenységek építményei közül a termelő kisüzemi tevékenységi célú épület közvetlen termelést szolgáló helyiségei~~ nem helyezhető el. Ezeket a lakózóna mögötti, úgynevezett gazdasági zónában kell elhelyezni. A lakózóna kijelölése a telek e részén megfelelő biztonságot jelent, az övezetben egyébként elhelyezhető nem lakó funkciókkal szemben. A lakózóna kijelölése ugyanakkor nem zárja ki a mögötte lévő gazdasági zóna ugyancsak lakó funkcióként való használatát, lakóépület építését sem!*

II/B. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Esztár Község Önkormányzat Képviselő-testületének __/2021. (___. __.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 1/2018. (III. 07.) önkormányzati rendelet módosításáról

Esztár Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában és a 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában 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 alapján

- a Korm. rendelet 29. § a) pontjában a partnerségi egyeztetésben meghatározottak szerint a partnerségi egyeztetés szereplői véleményének kikérésével,
- és
- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § (6) bek. meghatározott feladatkörében az állami főépítési hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal záró szakmai véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

(Jelen rendelet a módosításra kerülő előírásokat tartalmazza. A módosítással nem érintett előírások továbbra is hatályban maradnak.)

1.§.

A Hész 5. melléklete (Előkertek szabályozása) melléklete helyébe, jelen rendelet 1. melléklete lép.

2.§.

A Hész 23.§. helyére az alábbi lép:

A falusias lakóövezetek lakózónájára vonatkozó előírás

*Az Lf-1 és Lf-2 lakóövezetekben az építési telek utcavonaltól mért 20 méter mélységig tartó része **lakózóna**, ahol állattartó épület, ~~az övezetben egyébként megengedett környezetet nem zavaró hatású gazdasági tevékenységek építményei közül a termelő-kisüzemi tevékenységi-éltű épület közvetlen termelést szolgáló helyiségei~~ nem helyezhető el. Ezeket a lakózóna mögötti, úgynevezett gazdasági zónában kell elhelyezni. A lakózóna kijelölése a telek e részén megfelelő biztonságot jelent, az övezetben egyébként elhelyezhető nem lakó funkciókkal szemben. A lakózóna kijelölése ugyanakkor nem zárja ki a mögötte lévő gazdasági zóna ugyancsak lakó funkcióként való használatát, lakóépület építését sem!*

3.§.

(1) Ez a rendelet a közzétételét követő napon lép hatályba.

(2) (2) A rendelet rendelkezései a folyamatban lévő, de még érdemben el nem bírált ügyekben – az ügyfél kérelmére – alkalmazhatók.

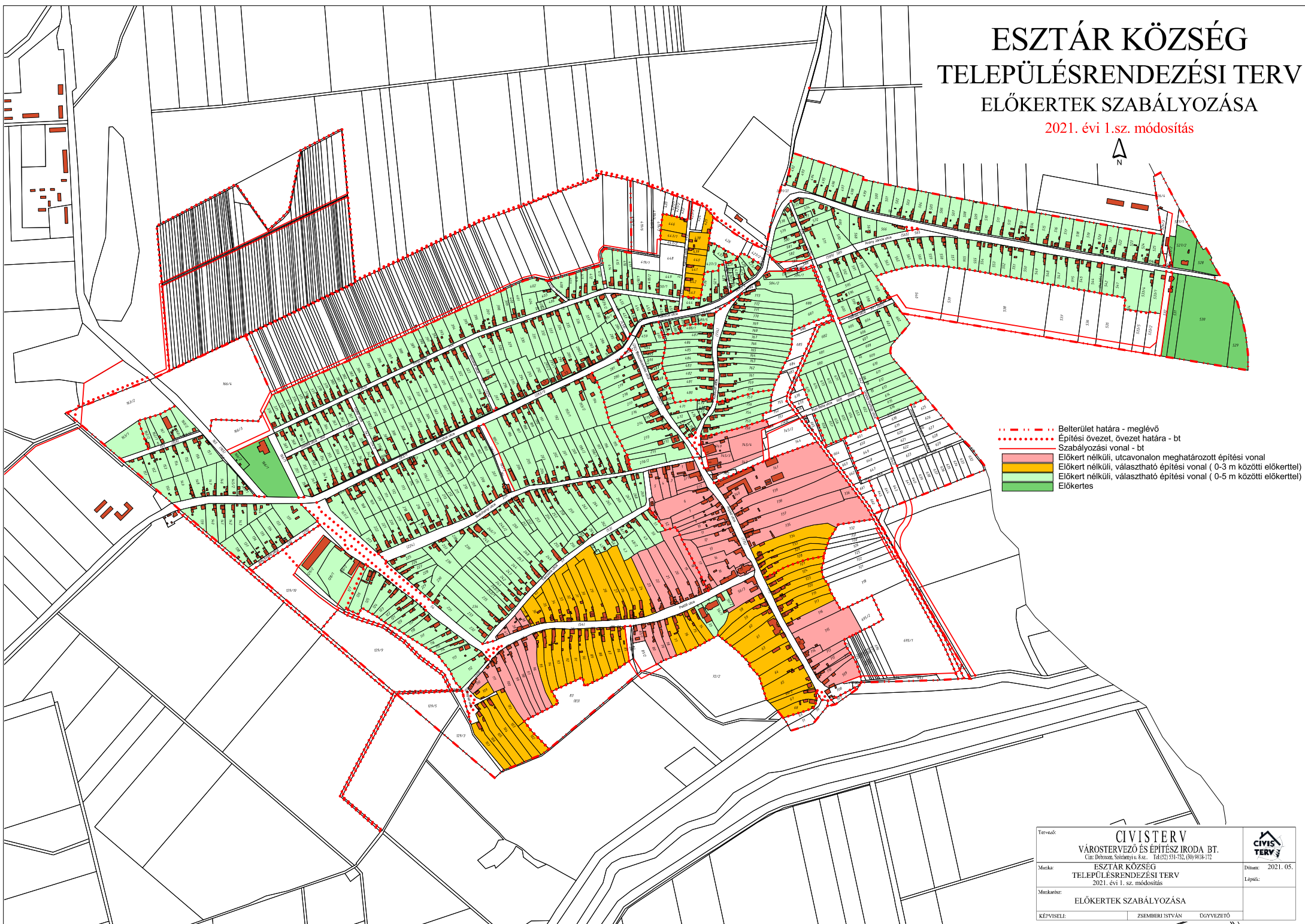
Esztár, 2021.








jegyző


polgármester

ESZTÁR KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV ELŐKERTEK SZABÁLYOZÁSA

2021. évi 1.sz. módosítás



-  Belterület határa - meglévő
-  Építési övezet, övezet határa - bt
-  Szabályozási vonal - bt
-  Előkert nélküli, utcavonalon meghatározott építési vonal
-  Előkert nélküli, választható építési vonal (0-3 m közötti előkerttel)
-  Előkert nélküli, választható építési vonal (0-5 m közötti előkerttel)
-  Előkertes

Tervező:	CIVISTERV VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Cím: Jókovecs. Szelvénye 5.sz. Tel:(52)331-732, (30)9638-172	
Munka:	ESZTÁR KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV 2021. évi 1. sz. módosítás	Dátum: 2021. 05.
Munkatípus:	ELŐKERTEK SZABÁLYOZÁSA	Lépték:
KÉPVISELŐ:	ZSEMBERI ISTVÁN	EGYVEZETŐ

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- 1) Felsőbbszintű tervekkel való összhang igazolása
- 2) Környezeti hatások és feltételek
- 3) Örökségvédelem
- 4) A Településképi rendelettel való összhang vizsgálata

* Közlekedés fejlesztés

* Tájrendezés, zöldterületek fejlesztése, biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása

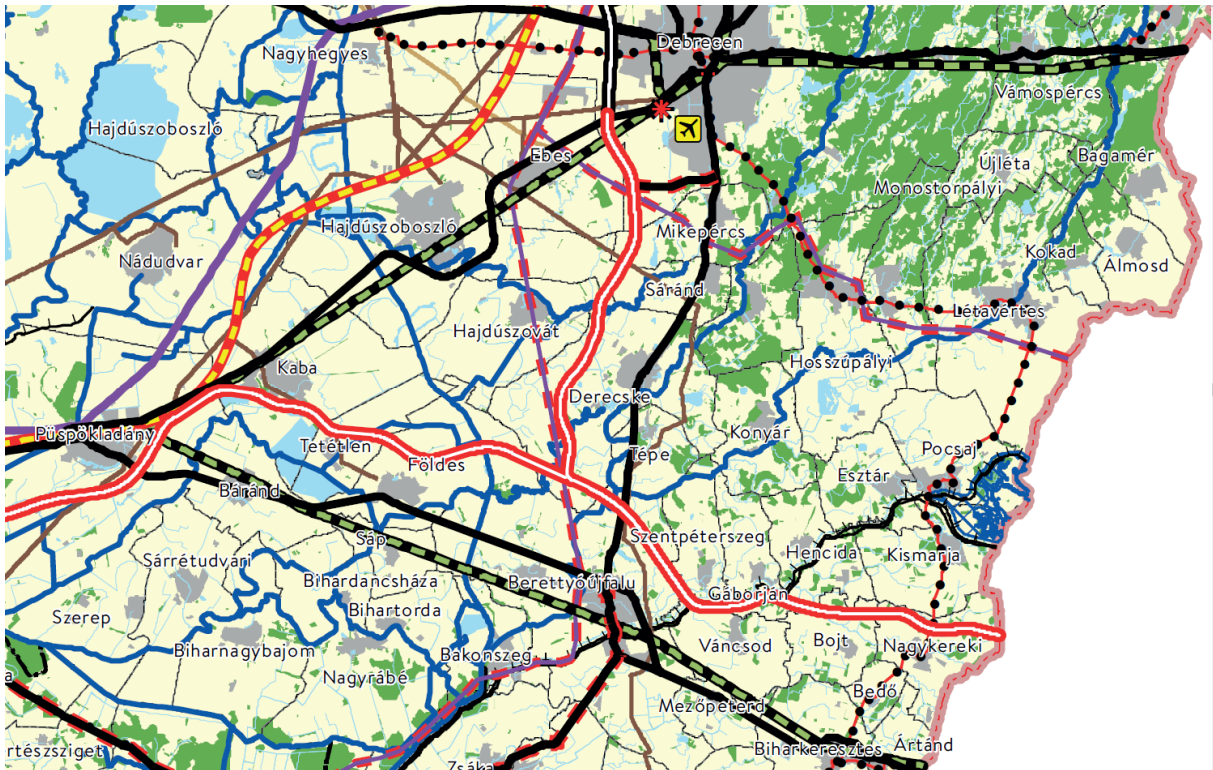
* Közművesítési javaslat

* A jelölt munkarészek kidolgozását, a módosítás jellege nem teszi szükségessé!

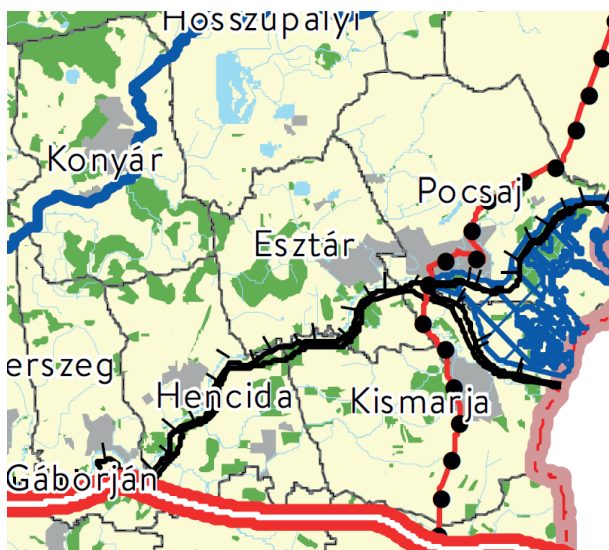
1.) A FELSŐBBSZINTŰ TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A.) Az országos területrendezési tervvel való összefüggések:

A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálatakor a hatályos megyei Területrendezési terven kívül meg kell vizsgálni az Országos területrendezési tervvel való összefüggéseket is.



Részlet az OTrT 2019. jan. 1-től hatályos – „Az ország szerkezeti terve” c. tervlapból



Az OTrT Esztár Községre vonatkozóan a belterülettől déli irányban tartalmaz országos elemet. „Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)” Ezen kívül országos infrastruktúra a települést nem érinti.

A 2021. évi 1. sz. Hész módosítás által érintett területek települési térségen belül helyezkednek el, a magasabb szintű területrendezési tervvel nem ellentétesek a tervezett módosítások.

B.) Az megyei területrendezési tervvel való összefüggések:

Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Tervét 3/2020.(VI.29.) rendelettel fogadta el, a megyei közgyűlés. Esztár Község új előírásoknak megfelelő Településrendezési eszközei 2018. április hónaptól hatályosak. Készítésekor még a Megyei TrT korábbi (módosítást megelőző) változata volt hatályban, a megyei TrT módosítását megalapozó OTrT egyeztetési dokumentációja volt ismert.



A hatályos Megyei területrendezési terv (Térségi szerkezeti terv) részlete

JELMAGYARÁZAT

TERÜLETSZERKEZET, TERÜLETHASZNÁLAT

Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

Településrendszer elemei

- Regionális térszervező központ
- Térségi térszervező központ

TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT ÉS EGYEDI ÉPÍTMÉNYEK

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

Gyorsforgalmi út

- Meglévő
- Tervezett

Főút

- Meglévő
- Tervezett

Térségi szerepű összekötő út

- Meglévő
- Tervezett

Mellékút

- Meglévő egyéb mellékút
- Tervezett egyéb mellékút

Közüti híd

- Meglévő

Energetikai hálózatok és egyéb építmények

5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű

- Meglévő
- Tervezett

50MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű

- Meglévő

Kőolajszállító vezeték

- Meglévő

Földgázz szállító vezeték

- Meglévő

Földgázelosztó vezeték

- Meglévő

Termékvezeték

- Meglévő

750 KV-os átviteli hálózati távvezeték

- Meglévő

400 KV-os átviteli hálózati távvezeték

- Meglévő

220 KV-os átviteli hálózati távvezeték

- Meglévő

Térségi ellátást biztosító 132 KV-os elosztó hálózat

- Meglévő

Átvittelt befolyásoló 132 KV-os elosztó hálózat

- Meglévő

Vízi létesítmények

Közüti határátkelő

- Meglévő
- Tervezett

Nagysebességű vasútvonal

- Meglévő

Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya

- Meglévő

Országos vasúti mellékvonal

- Meglévő

Vasúti határátkelő

- Meglévő

Nemzetközi kereskedelmi repülőtér

- Meglévő

Országos kerékpárútvonal

- Meglévő

Térségi kerékpárútvonal

- Meglévő térségi kerékpárútvonal
- Tervezett térségi kerékpárútvonal

Kompátkelőhely

- Meglévő

Térségi logisztikai központ

- Meglévő térségi logisztikai központ
- Tervezett térségi logisztikai központ

Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal

- Meglévő

Országos jelentőségű csatorna

- Meglévő

Térségi csatorna

- Meglévő

Országos vízkár-elhárítási célú tározó

- Meglévő

VTT-tározó

- Meglévő

1 millió m³-t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó

- Meglévő

Kiemelt jelentőségű vízi építmény

- Meglévő

Hulladékgazdálkodás

Térségi hulladékkezelő

- Meglévő térségi hulladékkezelő

Veszélyeshulladék lerakó

- Meglévő

ALAPTÉRKEPI ELEMEK

Országghatár

- Település közigazgatási határa

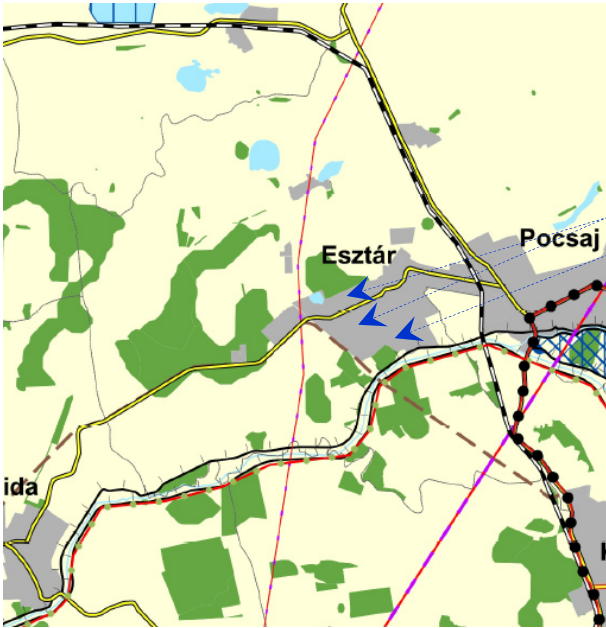
Megyehatár

- Meglévő térségi repülőtér

Térségi repülőtér

- Meglévő térségi repülőtér

- Tervezett térségi repülőtér



A Hész jelen módosítása Esztár Község belterületét (települési térséget) érinti, ezen belül a falusias lakóterületeket, valamint az ugyancsak lakóterületnek számító, de idegenforgalmi szerepe miatt „Különleges- intézmény turisztikai területnek” szabályozott részt, a belterület déli részén. A tervezett módosítások a Megyei TrT előírásaival nem ellentétesek, valójában csak az építési határvonalak pontosítását jelentik.

C) Az országos- és térségi övezetekkel való összhang vizsgálata:

Esztár Község igazgatási területét az aláhúzással megjelölt országos és térségi övezetek érintik. Az országos- és megyei területrendezési tervben meghatározott övezetekre vonatkozó általános előírásokat az OTrT, az ajánlásokat a megyei TrT tartalmazza.

A területrendezési tervben meghatározott övezetek:

Országos övezetek:

- 3/1. Ökológiai hálózat magterületének övezete
- 3/1. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- 3/1. Ökológiai hálózat pufferterületének övezete
- 3/2. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- 3/2. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- 3/3. Erdők övezete
- 3/3. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- 3/4. Tájképvédelmi terület övezet
- 3/5. Világörökség és világörökség-várományos terület övezete
- 3/6. Vízminőség-védelmi terület övezete
- 3/7. Nagyvízi meder övezete
- 3/7. VTT-tározók övezete
- 3/8. Honvédelmi- és katonai célú terület övezete

Megyei övezetek:

- 3/9. Ásványi nyersanyagvagyon övezete
- 3/10. Rendszeresen belvízjárta területe övezete
- 3/11. Tanyás területek övezete

Új megyei övezetek:

- 3/12. A városkörnyéki településegységek övezete (Balmazújváros Tiszacsegei)
- 3/13. A gyógytényezőkkel rendelkező települések övezete

3/14. Klímaváltozással fokozottan érintett mezőgazdasági térség övezete
(„Közepesen aszályos”)

3/15. Csillagos égbolt park övezete

Az aláhúzással megjelölt országos, vagy térségi övezetek érintik Esztár igazgatási területét.

A 2021. évi, jelen Hész. módosítás által érintett területeket, kivéve a teljes közigazgatási területet általánosan magába foglaló az új megyei övezeteket, valamint a „vízminőségvédelmi övezet”, egyetlen országos- és térségi övezet sem érinti.



Nemzeti ökológiai hálózat övezetei



Erdők övezete, erdőtelepítésre javasolt terület



Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántóterület



Tájképvédelmi terület övezete



Vízminőségvédelmi terület övezete



Rendszeresen belvízjárta terület övezete

A Hész tervezett módosítása csak az építési határvonalra vonatkozó rendelkezés pontosítását (kisebb módosítását) jelenti, mely a „vízminőségvédelmi terület övezet” előírásai szempontjából nem releváns változás.



Nagyvízi meder övezete

Városkörnyéki települések övezete:

A megye városaira, és legalább azok szomszédos településeire terjed ki.

Az övezetbe tartozó települések Településfejlesztési Konceptiója és Integrált Településfejlesztési Stratégiája készítése során – a hatályos jogszabályban előírt fejezeteken túl – készüljön olyan fejezet, amely:

A terv típusának megfelelően, legalább az érintett várossal szomszédos településekkel közösen kialakított módon azt tartalmazza, hogy a település milyen módon tervezi fejleszteni a vonzáskörzete számára nyújtott szolgáltatásokat, legalább a középfokú oktatási és egészségügyi létesítmények, a munkahelyek, és a rekreációs és szabadidő eltöltési lehetőségek, továbbá a város-térség belső közlekedési infrastruktúrája tekintetében.

Esztár a „Létavértesi” városkörnyéki településeggyüttes része. Jelen Hész módosítás során az övezeti előírásokról kötelezettség nem jelentkezik.

A gyógytényezőkkel rendelkező települések övezete

Övezeti előírások:

„A gyógytényezőkkel rendelkező települések övezetében olyan kereskedelmi, gazdasági szolgáltató építési övezeteket lehet kialakítani, ahol a szállodai szálláshely szolgáltatás, vendéglátás, fürdő- és gyógyturizmus vagy turisztikai rendeltetés céljára épület elhelyezést biztosító építési övezeteiben az építési telek beépítettsége legfeljebb 5 %-kal meghaladhatja az országos építési és településrendezési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet által a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területekre előírt legnagyobb értéket.”

Esztár települést az övezet nem érinti.

Klímaváltozással fokozottan érintett térség övezete:

Az övezetbe a Pálfai-féle (PAI) aszályindex aktuális talajállapot-analízise szerint erősen, vagy nagyon erősen aszályos területek tartoznak, ahol a vízmegtartó vízgazdálkodás és a víztakarékos mezőgazdálkodás elterjesztése olyan kimagaslóan fontos cél, amit az érintett települések településfejlesztési koncepciójában és integrált településfejlesztési stratégiájában, továbbá településrendezési terveinek környezeti és közmű alátámasztó munkarészeiben is vizsgálni és szerepeltetni kell.

Esztár település az „erősen aszályos” övezetbe tartozik.

Jelen módosítás során a fenti övezeti előírásokról kötelezettség nem keletkezik!

2.) KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

Esztár Helyi Építési Szabályzat 2021. évi 1. sz. módosításához

A Helyi Építési Szabályzat módosítása, a szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik, az építési hely, építési határvonal, építési vonal módosítása érdekében. A módosításra a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§ (6a) bekezdés szerinti „állami főépítési eljárásban” kerül sor, az alábbi két rendelkezés vonatkozásában.

a) A Hész. 5. mellékletének (Előkertek szabályozásának) építési határvonalat érintő módosítása

(A Petőfi utcában a Hész. melléklete a építési helyet „előkert nélkül” határozza meg, ezen belül az épület elhelyezés szabályát tekintve, két kategóriában.

- Előkert nélküli, utcavonalon meghatározott építési vonal
- Előkert nélküli, választható építési vonal (utcai telekhatártól 0- 3 méter között).

A Hész. kezdeményezett módosítása, az adottságokat figyelembe véve, a Petőfi utca 36-24. sz. közötti ingatlanokon, az utcavonalon meghatározott építési vonalat, választható (0-3 méter közötti) értékűre módosítja.

Tekintettel arra, hogy a „Történeti településrész” –ként nevesített településképi karakter az utcavonalon álló és a kis előkerttel elhelyezett épületek vegyes megjelenését jelenti, a Hész mellékletét képező „előkertek szabályozása” c. melléklet Petőfi utca néhány ingatlanát érintő módosításnak nincs a környezetre gyakorolt, valódi hatása. A változással érintett ingatlanokon jelenleg is „vegyesen” helyezkednek el az épületek, az utcavonalhoz viszonyítva. A módosítás lényege, hogy ezen az utcaszakaszon nem lesz kötelező az épületet utcavonalra kihelyezni, hanem lehetőség van e mellett, kicsi (legfeljebb 3,0 m) távolságra is elhelyezni.

b) A falusias lakóövezetek lakózónájára vonatkozó, építési vonalat érintő előírás módosítása.

(Az építési övezetben elhelyezhető, környezetet nem zavaró hatású gazdasági tevékenységek építményei közül a termelő kisüzemi tevékenységi célú épület építési vonalára vonatkozó, általánostól eltérő rendelkezés eltörlése.)

A hatályos Hész 23.§ a falusias lakóövezetekben, az utcavonaltól számított 20 m mélységig tartó telekrészt „lakó zónának” nevesíti, és a lakó funkció védelme érdekében csak e lakó zóna mögött engedi elhelyezni az állattartó épületeket, valamint az övezetben egyébként megengedett környezetet nem zavaró hatású gazdasági tevékenységek építményei közül a termelő kisüzemi tevékenységi célú épület közvetlen termelést szolgáló helyiségeit. Az önkormányzat és a település lakossága úgy ítélte meg, hogy ha egy rendeltetés teljesíti a környezetvédelmi hatóság azon feltételeit, mely alapján a rendeltetés lakókörnyezetet nem zavaró hatásúnak számít, felesleges, sok esetben a vállalkozásokat hátrányokat okozhat, ha a szigorítás a Hész. része marad.

(Ha egy ingatlanon másik rendeltetés céljára nem kívánnak épületet elhelyezni, akkor az előkertre vonatkozó szabályok betartása miatt, mégis szükség lenne egy másik épületet is elhelyezni az utcai telekrészen.)

A falusias lakóövezetek lakózónájára vonatkozó előírás Hész javasolt módosítása

Az Lf-1 és Lf-2 lakóövezetekben az építési telek utcavonaltól mért 20 méter mélységig tartó része **lakózóna**, ahol állattartó épület, ~~az övezetben egyébként megengedett környezetet nem zavaró hatású gazdasági tevékenységek építményei közül a termelő kisüzemi tevékenységi célú épület közvetlen termelést szolgáló helyiségei~~ nem helyezhető el. Ezeket a lakózóna mögötti, úgynevezett gazdasági zónában kell elhelyezni. A lakózóna kijelölése a telek e részén megfelelő biztonságot jelent, az övezetben egyébként elhelyezhető nem lakó funkciókkal szemben. A lakózóna kijelölése ugyanakkor nem zárja ki a mögötte lévő gazdasági zóna ugyancsak lakó funkcióként való használatát, lakóépület építését sem!

3.) ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A Hész. tervezett módosításai közül, az a)-jelű módosítás esetében szükséges igazolni, hogy nem lesz káros hatással az épített környezet értékeire. A b) jelű módosításnak, mely a lakó zónával kapcsolatosan meghatározott, bizonyos rendeltetésekre vonatkozó építési vonalat változtatja meg, nincs hatása az épített környezet értékeire.



- Müemléki környezet határa
- Utcaképi védelemre javasolt
- Kerítések, górék
- * Helyi védelemre javasolt
- * Helyi értéket képviselő
- Épület védelem
- Müemlék épület
- Helyi védelemre javasolt
- Helyi értéket képviselő
- Az épített örökség értékével érintett ingatlan
- Régészeti nyilvántartásba vett terület
- Belterület határa

Az előkertekre vonatkozó Hész. melléklet olyan utcaszakaszon változtatja át a kötelező utca-vonalra történő építés kötelezettségét, választható (utca vonalon álló, vagy legfeljebb 3 m távol-ságra álló) épület elhelyezésre, melyet jelenleg is „vegyes” épületelhelyezés jellemez. Utcaképi védelemre jelölt utcaszakaszt sem érint.

4.) A TELEPÜLÉSKÉPI RENDELETTEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

A Településképi rendelet és annak megalapozását is jelentő Településképi arculati kézikönyv, a módosítással érintett Petőfi utcát településképi jelentőségű területként, „Történeti településrészként” nevesíti. Az épületek utcavonalhoz viszonyított elhelyezkedésének, a vegyes (utcavonalon álló és attól legfeljebb 3,0 méter távolságra álló) elhelyezkedés jellemzi. Az előkertek szabályozása c. Hész. melléklet a kialakult jellemző állapot szerint sorolta be az egyes területeket. Az utcavonalon álló épület elhelyezéséről „választható” utcavonalon –vagy attól legfeljebb 3,0 méter távolságra álló építési vonalra történő módosítás a településképi karaktert nem befolyásolja, így a tervezett módosítás a Településképi értékekkel összhangban áll.

TÖRTÉNETI TELEPÜLÉSRÉSZ /ajánlások/



TELEPÍTÉS:

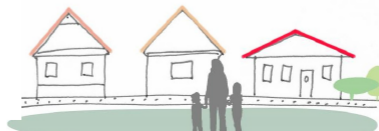
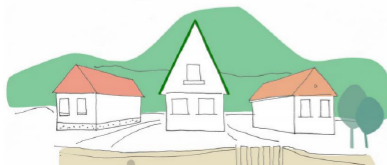
A telkek beépítése jellemzően oldalhatáron álló. Az épületek meghatározó többsége ténylegesen az oldalhatáron áll, csak kivételes esetekben helyezték az oldalhatártól 1-1,5 méter „csurgó távolságra”. A történeti településrészen az épületek jelentős része utcavonalon áll, vagy előtte csak kis (1,5 m, legfeljebb 3,0 m mélységű) előkertet alakítottak csak ki.

A jogszabályi fogalom használat szerint a beépítés módja oldalhatáron álló, előkert nélküli, ugyanis az építési hely (a telkeknek az a része, ahol épületet el lehet helyezni) az utcavonalhoz csatlakozik. A köznapi szóhasználat szerint az épületek elhelyezése előkert nélküli- illetve kismélységű előkertes beépítés. Az igazmas és jellegzetes utcaképet az alábbi telekbeépítések változatossága adja:

- o Utcavonalon álló lakóépület és utcavonalon elhelyezett nyári konyha, vagy tároló épület, göré. Az utcavonalon álló épületek és a tömör kerítés anyagában, színezésében, építészeti kialakításában egy egységet alkot.
- o Kis előkerttel elhelyezett lakóépület, gyakran utcavonalra kihelyezett tároló épülettel, görével.
- o Kis előkerttel elhelyezett lakóépület, jellegzetes kerítéssel. (Nagyobb részét tömör kerítésmezők és kapu, az utca homlokzat alakos része előtt áttört, általában kovácsoltvas kerítés mezőkkel. A kerítés gyalogos kapuja fölött díszített áthidalóval.

Tekintettel arra, hogy az épületek előtt vagy nincs, vagy csak kis előkert található, a széles utcákon, az épületek előtti közterület került sok esetben parkosításra, ahol az épület előtt, hagyományosan pad is elhelyezésre került.

A kerítések felújításakor zavaró megoldásnak számít, ha az utcai ablakok előtt is zártá alakítják a kerítést.



MAGASSÁG ÉS TETŐFORMA

A történeti településrészen a földszintes épületek a meghatározóak. Ezebe belül, az utcai homlokzatmagasság, viszonylag tág határok (3,0- 5,0 méter) között mozog, hiszen utcával párhuzamos tetőgerincű, kiemelt padlómagasságú- nagy belmagasságú- emelt párkányzatú polgárházak, utcára merőleges terőgerincű- tornácok parasztházak és utcavonalon álló - utcával párhuzamos tetőgerincű tároló épületek, nyári konyhák, vegyesn alkotják a jellegzetes utcaképet.

Az emeletes épület, vagy az utcai oromfalban kialakított, emeleti szintként megjelenő nyílászárók zavaróak az utcaképből.

Az utcaképet vegyesen alkotják utcára merőleges tetőgerincű, oromfalas, utcára merőleges tetőgerincű- teljes- vagy kis kontyolású és utcával párhuzamos tetőgerincű épületek. Ezek változatossága, és a helyenként több azonos tetőformából adódó egyöntetűség adja az utcakép sajátos hangulatát.

TETŐHAJLÁSSZÖG

Az épületek magas tetővel létesültek, a lapostetős épület idegen a hagyományos településképből. Az alpesi- meredek tető és a mediterrán kis hajlású tető ugyancsak idegen a település képétől. Ajánlott a 35- 45 fok közötti hajlásszögű tetődombok alkalmazása.

