

APOO Design Bt.

H-1092 Budapest, Ráday utca 15. II. em. 26.

Teskánd helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosítása



Teskánd

helyi építési szabályzatának és szabályozási
tervének módosítása

véleményezési tervdokumentáció

2019. április

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 módja, ismertetése és tervezői összegzés a beérkezett véleményekről
 - 2.4. partnerségi egyeztetés szabályai
 - 2.5. önkormányzati főépítész feljegyzése

alátámasztó munkarészek

3. településrendezési javaslatok
 - 3.1. Az övezeti besorolás módosítása a 075/47 hrsz.-ú területet érintően
 - 3.2. Kiszolgáló út kialakítására és megszüntetésére vonatkozó szabályok

jóváhagyandó munkarész

4. rendelettervezet a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítására
módosított szabályozási terv

m=1:4 000

1. tervezői nyilatkozat

Teskánd helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosításához

Alulírott tervező kijelentem, hogy Teskánd 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 településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvénynek
- a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési tervek készítése során az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatosan állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről és az eljárás részletes szabályairól szóló 282/2009. (XII.11.) 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 (MaTrT)
- 314/2012. (XI.08.) Korm. Rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről

településtervező

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

Kelt: Zalaegerszeg, 2019. április hó

2. előzmények

2.1. a településrendezési tervek módosításának programja

Teskánd Község Önkormányzati Képviselő-testülete 2017. június 27-én határozatban döntött arról, hogy kezdeményezi a település településszerkezeti tervének, valamint helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosítását az alábbiak szerint:

KIVONAT

Teskánd Község Önkormányzat Képviselő-testülete 2017. június 27. napján megtartott rendes ülésének jegyzőkönyvéből.

Teskánd Község Önkormányzata 36/2017. (VI. 27.) számú határozata

Teskánd Község Önkormányzat Képviselőtestülete hozzájárul ahhoz, hogy a kialakítandó 075/47. hrsz. ingatlan terület MÁ-1-es besorolásból Lf besorolásba kerüljön.

A településrendezési terv módosításával járó költségeket a kérelmező fizeti.

Kmf.

Németh Ágnes sk.
polgármester

Fazekas István sk.
jegyző

A kivonat hiteles!

Teskánd, 2018. augusztus 14.

Dorottya Zala



2019 márciusában új módosítási igény merült fel az önkormányzatnál, mellyel kapcsolatosan a képviselő-testület az alábbi határozatot hozta:

KIVONAT

Készült Teskánd Község Önkormányzat Képviselőtestülete 2019. március 27-i rendes üléséről.

Teskánd Község Önkormányzata 17/2019. (III. 27.) számú határozata

Teskánd község Önkormányzata Képviselő-testülete kezdeményezi a község helyi építési szabályzatának módosítását annak érdekében, hogy az erdőterületeken és a mezőgazdasági rendeltetésű területeken a kiszolgáló utak a szabályozási terv jelölésétől függetlenül kialakíthatók, illetve megszüntethetők legyenek. Ki kell egészíteni a helyi építési szabályzat „Általános előírások” fejezetét az út kialakíthatóságára, megszüntethetőségére vonatkozó szabállyal.

A módosítással kapcsolatos költségek a kérelmezőt terhelik.

Kmf.

Németh Ágnes sk.

polgármester

Fazekas István sk.

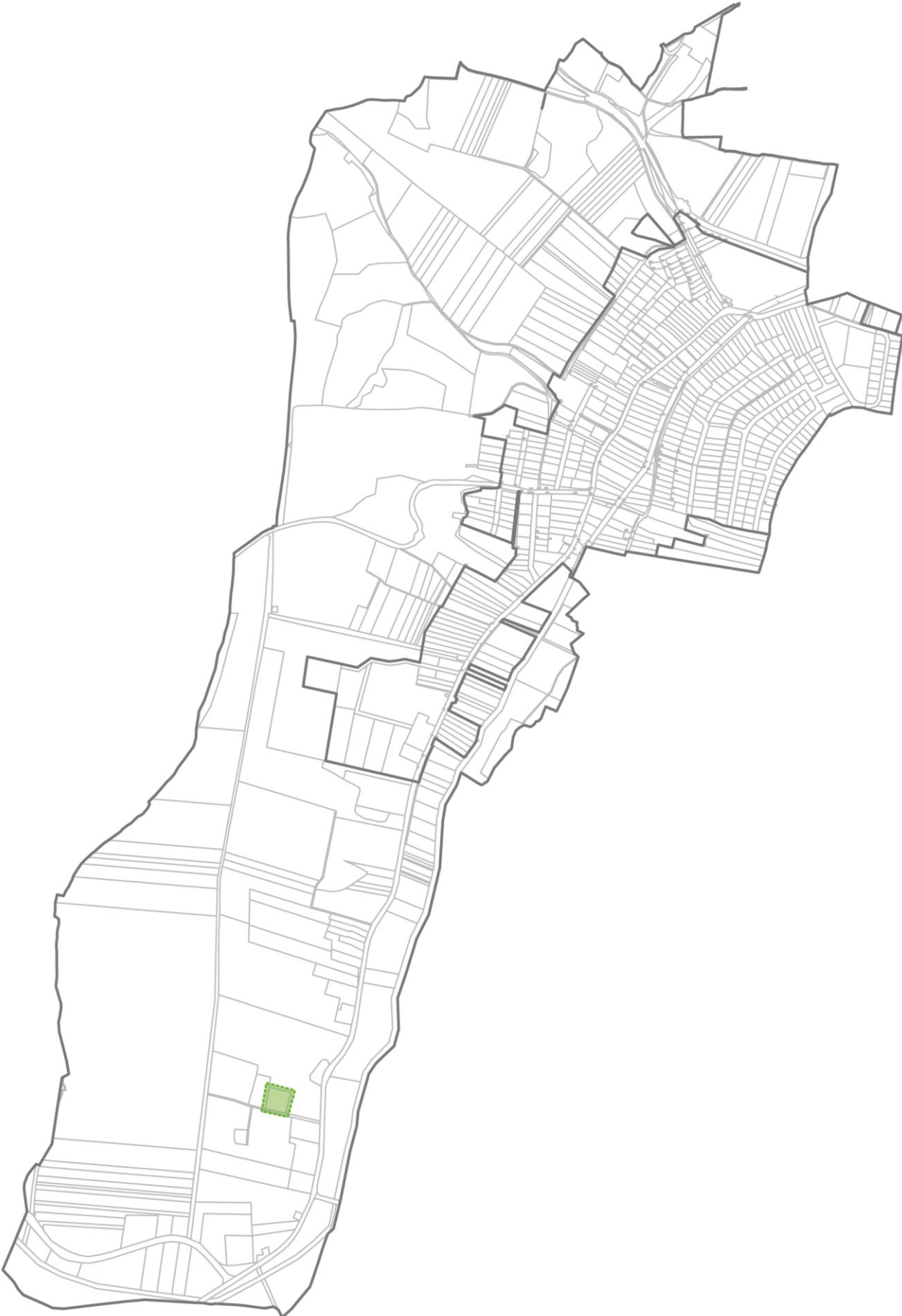
jegyző

A kivonat hiteles:

Teskánd, 2019. április 1.



A módosítással érintett terület elhelyezkedése a településen a következő:



2.2. a hatályos településrendezési tervek ismertetése

Teskánd község önkormányzat Képviselő-testülete a hatályos településszerkezeti tervet a 2/2014 (I. 28.) számú határozattal fogadta el.

A település helyi építési szabályzatát és annak mellékleteként a szabályozási tervet az 1/2014 (II. 10.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá, melyet többször módosított.

2.3. településrendezési tervek véleményeztetésének módja, ismertetése és tervezői összegzés a beérkezett véleményekről

A településrendezési tervek módosításának tájékoztatás, véleményezési és jóváhagyási eljárása a 314/2012. (XI.08.) kormányrendelet 36. § szerinti „**teljes eljárás**” keretében történik.

Az eredeti szándék szerint a módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével járna, azonban a beérkezett adatszolgáltatások alapján ez nem lehetséges, így nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére, tehát a módosítás egyszerűsített eljárás keretében is lefolytatható lenne. Ez az információ az előzetes tájékoztatási szakasz lezajlása után derült ki, így a módosítás a továbbiakban is teljes eljárásban zajlik.

A módosítás programja az előzetes tájékoztató szakasz elindulását követően egy új ponttal egészült ki, mely módosítás egyszerűsített eljárással lefolytatható lenne, azonban mindkét módosítást egy eljárásban kívánjuk lefolytatni. Mivel az előzetes szakaszban egy módosítási pont került ismertetésre, az alábbi táblázatot figyelmen kívül hagyva a véleményezési dokumentáció minden államigazgatási szervnek megküldésre kerül.

A településrendezési tervek véleményeztetésének eljárása a 314/2012. (XI. 08.) kormányrendelet 37. § szerinti előzetes tájékoztatási szakasszal indult, melyet Teskánd polgármestere kezdeményezett. Az eljárás ezen szakaszában felkeresésre kerültek a 314/2012. (XI. 08.) kormányrendelet 9. mellékletében, illetve a 282/2009. (XII. 11.) kormányrendeletben meghatározott államigazgatási szervek a településrendezési tervek módosításával kapcsolatos véleményük kikérése, illetve adatszolgáltatásuk megküldése kapcsán. Ezen túlmenően a következő fejezetben bemutatottak szerint lefolytatásra került a partnerségi egyeztetés.

A fentiek alapján megkeresett államigazgatási szervek a következők:

	Egyeztetési szakterület	Államigazgatási szervek	Előzetes tájékoztatási szakasz	Véleményezési eljárásban történő részvételi szándék
1.	Területrendezés, településrendezés	Zala Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet 8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi utca 10. Pf. 227	Részt vett: 2018. szeptember 17.	Részt kíván venni
2.	Környezetvédelem, természet és tájvédelem, vízgazdálkodás	Zala Megyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatala Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály 8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 35-39.	Részt vett: 2018. szeptember 14.	Részt kíván venni
3.	Természet és tájvédelem	Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság 8229 Csupak, Kossuth Lajos utca 16.	Részt vett: 2018. november 21.	Részt kíván venni
4.	Vízgazdálkodás	Országos Vízügyi Főigazgatóság 1253 Budapest, Pf. 56.	Nem vett részt	Nem kíván részt venni

5.	Vízgazdálkodás	Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság 9700 Szombathely, Pf. 52	Részt vett: 2018. szeptember. 26.	Részt kíván venni
6.	Vízvédelem	Vas Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 9700 Szombathely, Ady E. tér 1.	Nem vett részt	Nem kíván részt venni
7.	Tűzvédelem, polgári védelem	Zala Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 54.	Nem vett rész	Nem kíván részt venni
8.	Közegészségügy	Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Tisztifőorvosi Hivatal 1437 Budapest, Pf. 839.	Részt vett: 2018. szeptember 11.	Nem kíván részt venni
9.	Közegészségügy	Zala Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály 8900 Zalaegerszeg, Göcseji u. 24. Pf. 41.	Részt vett: 2018. szeptember 11.	Részt kíván venni
11.	Közlekedés	Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály H-1066 Budapest Teréz körút 62.	Részt vett: 2018. szeptember 24.	Nem kíván részt venni
13.	Közlekedés	Zala Megyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatala Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési és Útügyi Osztály 8900 Zalaegerszeg, Zrínyi u. 101/A	Részt vett: 2018. szeptember 28.	Részt kíván venni
14.	Örökségvédelem	Miniszterelnökség Örökségvédelmi Hatósági Főosztály Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztály 1357 Budapest, Pf. 6	Részt vett: 2018. szeptember 27.	Részt kíván venni
15.	Örökségvédelem	Zala Megyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatala Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály 8900 Zalaegerszeg, Kazinczy tér 4.	Részt vett: 2018. október 2.	Részt kíván venni
16.	Földvédelem	Zala Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 8901 Zalaegerszeg, Mártírok útja 35-39., Pf. 145	Részt vett: 2018. szeptember 7.	Részt kíván venni
17.	Erdőrendezés, védelem	Zala Megyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Erdészeti Osztály 8900 Zalaegerszeg, Zrínyi Miklós u. 36. Pf. 209.	Részt vett: 2018. szeptember 25.	Nem kíván részt venni
18.	Honvédelem	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály 1555 Budapest, Pf. 70	Részt vett: 2018. szeptember 11.	Nem kíván részt venni

19.	Határrendészet	Zala Megyei Rendőr-főkapitányság 8900 Zalaegerszeg, Balatoni út 4.; 8901 Zalaegerszeg Pf. 218.	Részt vett: 2018. szeptember 21.	Nem kíván részt venni
20.	Bányászat, geológia, morfológia, csúszásveszély	Baranya Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály	Részt vett: 2018. szeptember 19.	Részt kíván venni
21.	Hírközlés	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Pécsi Hatósági Iroda 7624 Pécs, Alkotmány u. 53; 7502 Pécs 2. Pf. 459.	Részt vett: 2018. szeptember	Részt kíván venni
22.	Atomenergia	Országos Atomenergia Hivatal 1539 Budapest 114, Pf. 676	Részt vett: 2018. szeptember 26.	Nem kíván részt venni
23.	Gyógyhely	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály 1138 Budapest, Váci út 174., 1550 Bp., Pf.: 203.	Részt vett: 2018. szeptember 24.	Nem kíván részt venni
		Zala Megyei Önkormányzat 900 Zalaegerszeg, Kosztolányi út 10.	Részt vett: 2018. szeptember 7.	Részt kíván venni

**Nyilvántartási adat kérése a 282/2009. (XII. 11.)
kormányrendelet szerint**

	Budapest Főváros Kormányhivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály 1149 Budapest, Bosnyák tér 5.	Részt vett: 2018. október	-
--	--	------------------------------	---

A településrendezési tervek módosításának előzetes tájékoztatása során az államigazgatási hivatalok és önkormányzatok a következő, a terv készítését befolyásoló véleményt, illetve adatokat juttatták el az önkormányzat részére:

Zala Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet

Az állami főépítész véleményében felhívja a figyelmet, hogy Teskánd településrendezési tervének módosítása során a vonatkozó jogszabályi környezetnek megfelelően kell eljárni. Jelzi továbbá, hogy az önkormányzatnak az építésügyi feladatait önkormányzati főépítész közreműködésével kell ellátnia, és a közreműködést igazolni szükséges. Rögzíti, hogy a partnerségi egyeztetés eljárását a 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 29/A § - mely a partnerségi egyeztetést a partnerségi egyeztetés szabályairól szól - alapján kell lefolytatni. Jelzi, hogy a 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 3/A.§ (2), 9. § (6) és 11. § (6) bekezdései alapján a tervdokumentáció megalapozó és alátámasztó munkarészeinek tartalmát a települési főépítész írásban határozza meg, mely a tervdokumentáció mellékletét képezi. A tervezett módosítással kapcsolatosan jelzi, hogy a lakóterület bővítését indokolatlannak tartják, mivel a település jelentős nagyságú be nem épített, de kijelölt lakóterülettel rendelkezik. Felhívják a figyelmet az Étv. 7. § (3) e) pontjára, melynek értelmében:

„e) a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amelyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.”

Zala Megyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatala

Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály

Véleményében jelzi, hogy vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 223/2014. (IX. 4.) kormányrendelet 10. § (1) bekezdése alapján a hatáskörrel rendelkező szerv a területi vízügyi hatóság (Vas Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság). Az ügyre vonatkozóan a felszíni vízminőség-védelmi területek és a felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny területek vonatkozásában a hatóság megfelelő adatokkal nem rendelkezik. Jelzik, hogy az egyeztetési eljárásban szintén részt vevő Balaton-felvidéki Nemzeti Park rendelkezik adatokkal további témákkal kapcsolatban.

Balaton - Felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság

Az Igazgatóság véleményében felhívja a figyelmet a hatás- és illetékességi körébe tartozó irányadó főbb jogszabályokra. Ezen túl megküldték Teskánd közigazgatási területén található, a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság működési körébe eső védett területeket és kategóriákat. Véleményükben megküldték azon ingatlanok listáját, melyeket a közösségi jelentőségű Natura 2000 területek érintik, jelzik továbbá hogy a település területén az országos ökológiai hálózat övezetei közül az ökológiai folyosó található meg. Ezeken túl jelzik, hogy a település területe érintett a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezettel. A mellékelt adatszolgáltatás tartalmazza az országos ökológiai hálózat övezeteinek és a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezetének területi elhelyezkedését és lehatárolását. Felhívják a figyelmet továbbá, hogy a természet- és tájvédelmi szempontból növénytelepítésre javasolt növények listája és a kerülendő, inváziós fajok jegyzéke megtalálható az igazgatóság honlapján.

A módosítási szándékkal kapcsolatban kifogást nem emelnek, az természetvédelmi érdekeket nem sért. A megküldött adatszolgáltatás a tervezési területet nem érinti.

Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság

Az Igazgatóság közli, hogy a nyilvántartásaik szerint Teskánd közigazgatási területe a 74/2014. (XII. 23.) BM rendeletben felsorolt folyószakaszokhoz rendelt nagyvízi mederrel nem érintett és belvízzel sem veszélyeztetett. Ismertetik a településen működő közcélú vízi létesítményeket, illetve bemutatják a települést érintő vízgyűjtő-gazdálkodási területeket.

Zala Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály

Véleményükben felhívják a figyelmet a közegészségügyi szempontból figyelembe veendő jogszabályokra, továbbá jelzik, hogy a módosítási szándék ellen közegészségügyi szempontból kifogást nem emelnek.

Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály

Véleményükben felhívják a figyelmet a településszerkezeti tervet érintő vasútvonalra vonatkozó jogszabályokra, előírásokra.

Zala Megyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatala

Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály

Közlekedési és Útügyi Osztály

Véleményükben felhívják a figyelmet a közlekedési és útügyi szempontból figyelembe veendő tervezési szempontokra, előírásokra.

Miniszterelnökség Örökségvédelmi Hatósági Főosztály

Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztály

A hatóság megküldte a Teskánd község területére vonatkozó, nyilvántartott műemlékek és régészeti lelőhelyeket leíró adatait tartalmazó táblázatokat, valamint szerkeszthető térinformatikai állományokat. Jelzi, hogy Teskánd település területére vonatkozóan nyilvántartott világörökségi helyszín vagy terület, és világörökségi várományos terület nincsen.

Zala Megyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatala

Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya

Véleményükben felhívják a figyelmet a figyelembe veendő, vonatkozó jogszabályokra, továbbá arra, hogy nincs hatáskörük adatszolgáltatási kötelezettség teljesítésére. Megjegyzik továbbá, hogy a terület mellett található egy műemléki védelemmel rendelkező római katolikus kápolna, mely egyetlen feltáró útja a terület mellett halad el, így fontos előtérbe helyezni a hagyományos építészeti karaktert épületek, építmény elhelyezésénél.

Zala Megyei Kormányhivatal

Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztálya

Véleményükben felhívják a figyelmet a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény vonatkozó rendelkezéseire. E szerint beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb termőföld igénybevételével kell, hogy történjen. Jelzik, hogy mely esetekben kell a hatóságnak kifogást emelni a településrendezési eszközök készítése, módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területekre vonatkozóan. Felhívják a figyelmet továbbá, hogy az előbbieket nem kell alkalmazni abban az esetben, ha zártkerti ingatlan területének beépítésre szánt területbe történő átsorolása történik. Mellékletben megküldték a település törzskönyvét. A módosítási szándékkal kapcsolatban jelzik, hogy a 075/47 hrsz.-ú földrészlet rét művelési ágú 6. minőségi osztályú, ezáltal a települési földminőség alatti, így az azon történő módosítás földvédelmi érdekeket nem sért.

Zala Megyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatala

Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Erdészeti Osztálya

Véleményükben jelzik, hogy a tervezett módosítási igények erdőt, erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló területet nem érintenek, így azok ellen kifogást nem emelnek. Megküldték továbbá a nyilvántartott erdőket és azok rendeltetését, a Natura 2000 besorolást tartalmazó állományokat, illetve a kiváló termőhelyi adottságú erdőket.

Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztálya

Felhívják a figyelmet, hogy a település közigazgatási területén kiemelt fontosságú honvédelmi terület vagy honvédelmi terület övezetébe tartozó honvédelmi rendeltetésű ingatlant nem tartanak nyilván. A módosítási szándékok ellen kifogást nem emelnek, mivel azok nem érintetnek honvédelmi érdekeket.

Zala Megyei Rendőr-főkapitányság

Véleményében jelzi, hogy Teskánd településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban javaslattal nem él.

Baranya Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály

Bányászati Osztály

Véleményében tájékoztat, hogy a módosítások a Bányafelügyelet feladat-és hatáskörébe tartozó követelményeknek megfelelnek. A Bányászati Osztály véleményében jelzi, hogy a módosításokkal érintett területen szénhidrogén bányászati létesítmény és szénhidrogén szállító vezeték, működő szilárdásvány bányászati bányatelek nem található. A megkutatott és nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyron bányákra vonatkozó adatokat megküldte. A terület nem tartozik a Földtani veszélyforrások övezetébe, illetve nem szerepel a Felszínmozgásos területek kataszterében.

Nemzeti Média- és Hírközlés Hatóság

Véleményükben jelzik, hogy a rendezés alá vont területen a hatósági nyilvántartásba bejegyzett elektronikus hírközlési szolgáltatókról és szolgáltatásokról a Hatóság internetes honlapján (www.nmhh.hu) a teljes körű nyilvántartás megtalálható. Felhívják a figyelmet a vonatkozó jogszabályokra, illetve a hírközlési szakági tervezők számára készült módszertani útmutatóra, mely a Hatóság és Magyar Mérnöki Kamara honlapján is hozzáférhető.

Országos Atomenergia Hivatal

A hivatal véleményében jelzi, hogy nincs a hatáskörébe tartozó létesítmény a város tervezési területének figyelembe veendő közelségében, valamint hatályos ágazati elhatározás ilyen létesítmény létrehozásával, vagy helykijelölésével Teskánd települést érintően nem számol.

Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály

Véleményükben jelzik, hogy a település közigazgatási határain belül természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn.

Zala Megyei Önkormányzat

Az önkormányzat véleményében előírja, hogy a településrendezési eszközök felülvizsgálata során mely dokumentumokat fejlesztési elképzeléseit kéri figyelembe venni.

2.4. partnerségi egyeztetés szabályai

Teskánd Község Önkormányzatai Képviselő-testülete a 13/2017. (X. 10.) önkormányzati rendelete határozza meg a partnerségi egyeztetés szabályait.

A 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 29/A. § (2) bekezdésével összhangban, illetve a település partnerségi rendeletének megfelelően az önkormányzat közterületen elhelyezett hirdetmény útján, a helyi lapban és az önkormányzati honlapon tájékoztatja a lakosságot, szervezeteket, érdekképviseleti szerveket és teremti meg azok véleménynyilvánítási lehetőségét (partnerségi egyeztetés lezárásáról szóló képviselő-testületi határozat a záró tervdokumentációban). Az előzetes tájékoztatási szakaszban megtartott lakossági fórum jegyzőkönyve a következő oldalakon olvasható.

Jegyzőkönyv

Készült a Teskándi Közös Önkormányzati Hivatal helyiségében 2018. december 19-én 17:00-kor Teskándi Közös Önkormányzati Hivatal igazgatási helyiségében.

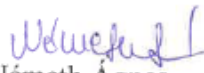
Jelen vannak: Németh Ágnes (Teskánd Község polgármestere), Deák Ádám (műszaki ügyintéző)

Megállapítások:


Teskánd 075/47-es hrsz-ú terület településrendezési tervének módosításával kapcsolatban mai napon lakossági fórum, partnerségi egyeztetés került megtartásra. A partnerségi egyeztetésen a meghírdetett felhívás ellenére nem jelent meg senki.

Mást előadni nem kívánunk a jegyzőkönyvbe hh. aláírtuk

Kmf.


Németh Ágnes
polgármester




Deák Ádám
műszaki ügyintéző

2.5. önkormányzati főépítész feljegyzése

Teskánd 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

Teskánd Község Önkormányzati Képviselőtestülete 2017. június 27-én és 2019. március 27-én határozatban döntött arról, hogy kezdeményezi a község településrendezési eszközeinek módosítását, mely során a helyi építési szabályzat és annak mellékleteként 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 tervezési megbízás során az önkormányzat új beépítésre szánt, falusias lakóterület kijelölésével tervezte elősegíteni a 075/47 hrsz.-ú telek tulajdonosának kérését, a telken lakóépület elhelyezésének engedélyeztetettségét. A tervezés során a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetével kapcsolatos adatszolgáltatást követően nyilvánvalóvá vált, hogy a tervezési terület az országos övezet által érintett, így új beépítésre szánt terület nem, illetve csak területrendezési hatósági eljárás lefolytatásával jelölhető ki. Az országos övezet korlátozásának ismeretében egyeztetve a változtatást kérelmezőkkel, új beépítésre szánt terület kijelölése helyett olyan beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági övezet került kijelölésre, mely a terület beépíthetőségének mértékével lehetővé teszi a lakóépület elhelyezését.

A tervezési megbízás másik pontja a kiszolgáló utakra vonatkozó szabályok megalkotása.

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

7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

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

Mivel a tervezett módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti, nem szükséges a környezetalakítási terv, a szakági javaslatok, közlekedési és közművesítési javaslatok kidolgozása, valamint a környezeti hatások és feltételek ismertetése. Nem szükséges a hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása, hiszen a változtatás a szerkezeti tervet, területek aktiválását, ütemezését nem befolyásolja, az abban rögzített elhatározásokkal összhangban van. Beépítési terv elkészítése is indokolatlan.

Kelt Zalaegerszeg, 2019. február



Káli Marianna
Teskánd Község Főépítésze

3. településrendezési javaslat

3.1. Az övezeti besorolás módosítása a 075/47 hrsz.-ú területen

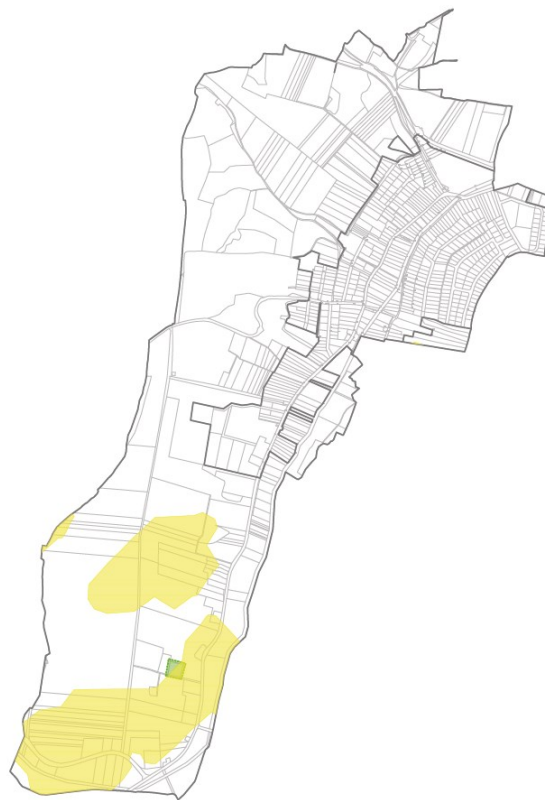
előzmények, hatályos szabályozás

Lakossági kérelem érkezett a 086 hrsz.-ú telek tulajdonosától a telke mellett elhelyezkedő, 075/47 hrsz.-ú telek falusias lakóterületbe sorolására annak érdekében, hogy területe a valós használatnak megfelelően, egy egységként kerüljön kezelésre a településrendezési terveken, és azt beépíthesse. A szándék szerinti új beépítésre szánt terület kijelölés okán a módosítás teljes eljárásban zajlik, melynek előzetes tájékoztatási szakaszában megküldték az érintett államigazgatási szervek az adatszolgáltatásukat. Az adatok feldolgozása során derült fény rá, hogy a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete a MaTrT övezeti tervlapja szerint is és a Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály adatszolgáltatása alapján is a tervezési területet érinti.



kiváló termőhelyi adottságú szántóterület
övezete a MaTrT tervlapja alapján

(<https://oeny.e-epites.hu/oeny/4tr/#/tudastar/interaktiv-terkep>)



kiváló termőhelyi adottságú szántóterület
övezete a Földmérési, Távérzékelési és
Földhivatali Főosztály adatszolgáltatása alapján

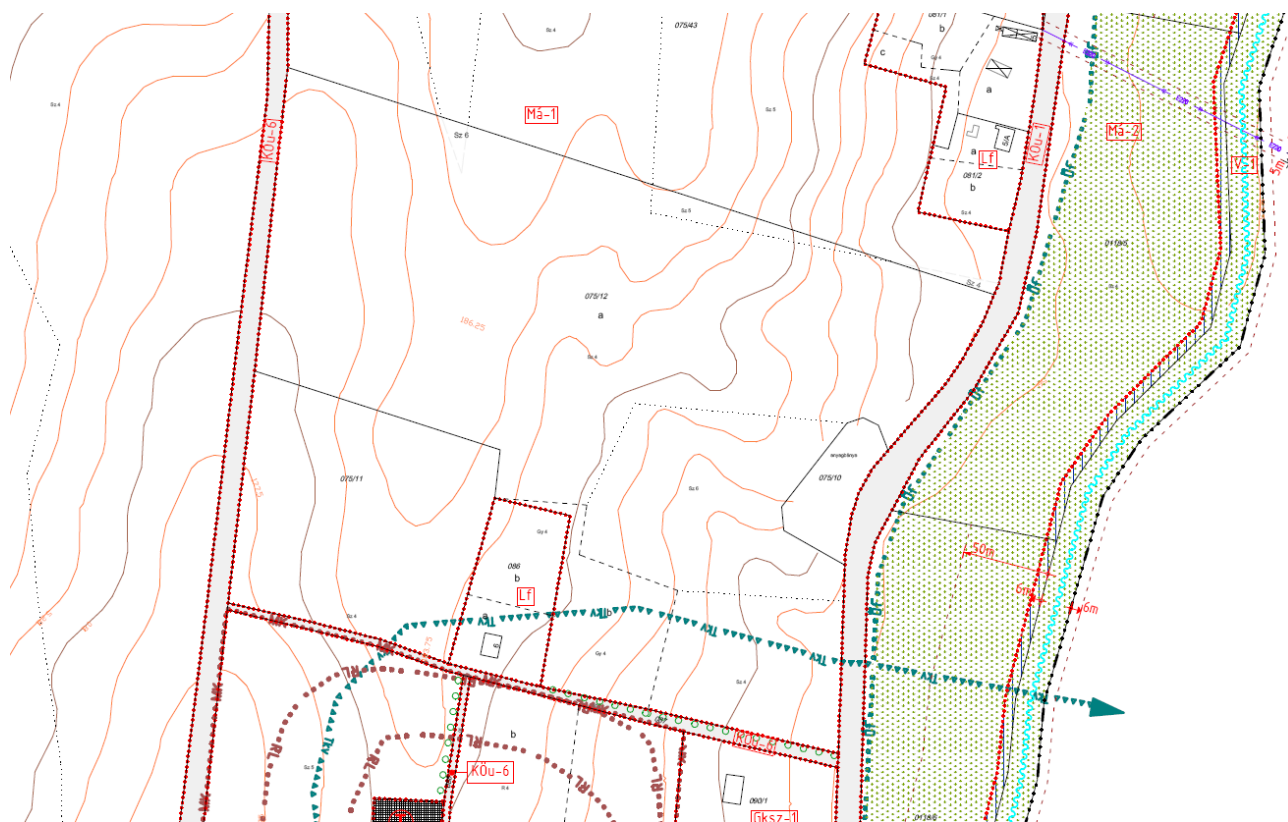
A törvény a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetére vonatkozóan az alábbi előírásokat határozza meg:

16. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

28. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

(2) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

A fenti jogszabályi szakasz értelmében a 075/47 hrsz.-ú területen nem jelölhető ki beépítésre szánt terület, csupán kivételes esetben, területrendezési hatósági eljárás lefolytatását követően.



hatályos szabályozási terv

A hatályos szabályozási terven látható, hogy a tervezési területet érinti az országos tájképvédelmi terület övezete is. A Balaton-felvidéki Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján a tájképvédelmi övezet határa a hatályos terven jelölhető képest délebbre található, így a tervezési területen belül törlésre kerül az adat. Az országos, illetve megyei területrendezési tervek övezetei, illetve a beérkezett adatszolgáltatások közül az erdőtelepítésre javasolt terület övezete érinti a tervezési területet, mely azonban nem befolyásolja a terv módosítását. Az adatok frissítése a többi kapott adat esetében is csupán a tervezési terület határain belül történik meg.

A hatályos szabályozás alapján a 086 hrsz.-ú telek Lf jelű falusias lakóövezetbe tartozik, a 075/47 hrsz.-ú telek pedig Má-1 jelű általános mezőgazdasági övezetbe. Ezen övezetekre a község helyi építési szabályzata az alábbi előírásokat határozza meg:

Lf jelű Falusias lakóövezet

17.§ (1) Az OTÉK 14. § (1) és (2) bekezdése szerinti rendeltetésű épületek helyezhetők el azzal a kitételrel, hogy mező- és erdőgazdasági építmények a telek utcafronti határától legalább 20,0 méter távolságban szabad elhelyezni.

(2) Kialakítható legkisebb telekterület méret: **800 m²**.

(3) Beépítési mód: **oldalhatáron álló**.

(4) Legnagyobb beépítettség: **30%**.

(5) Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: **6,0 m**, de a közösségi célú és szálláshely szolgáltató épületek esetében **7,5 m**, egyházi funkciójú épület torony jellegű épületrésze esetében legfeljebb **30,0 m**.

(6) Az övezet teljesen közművesített.

(7) Zöldfelület legkisebb mértéke: **40%**.

- (8) Az építési hely határai:
- az előkert legkisebb mérete 2,0 méter;
 - az oldalkert legkisebb szélessége nem lehet kisebb a létesítendő épület oldalkertre néző homlokzatmagasságánál, de legalább 4,0 méternél;
 - a hátsókert legkisebb mérete nem lehet kisebb sem az épület hátsókertre néző homlokzatmagasságának mértékénél, sem 6,0 méternél.

Má-1 jelű Általános mezőgazdasági övezet

33.§ (1) Az OTÉK 29.§ (1) bekezdésében meghatározott rendeltetésű épület helyezhető el.

(9) Az övezet közművesítetlen.

(10) Épület az **3000 m²-t meghaladó** területnagyságú telken helyezhető el a következő előírások betartása mellett:

- Beépítési mód: **szabadon álló**.
 - Építési hely: elő-, oldal- és hátsókert legkisebb mérete 10 m.
 - Beépítettség: legfeljebb **3 %**.
 - Épületmagasság: legfeljebb **6,0 m**.
 - Lakóépület 6000 m²** feletti nagyságú **telken**, a beépítésre szánt építési övezet határától legfeljebb **200 méter távolságban** helyezhető el legfeljebb **1,5%-os** beépítettséggel, az **Lf** jelű Falusias lakóövezet többi előírásainak betartása mellett.
- (11) Erdő művelési ágú földrészletre, alrészletre irányuló építési szándék esetén jelen rendelet gazdasági erdőre (**Eg**) vonatkozó előírásait kell alkalmazni.

A területről készült műholdfelvétel alapján is látható, hogy a 086 és a 075/74 hrsz.-ú telkeket a valóságban egy egységként használják. A 086 hrsz.-ú telken áll jelenleg egy lakóépület, a másik telken nem történt beépítés, azon gyümölcsfák találhatóak.

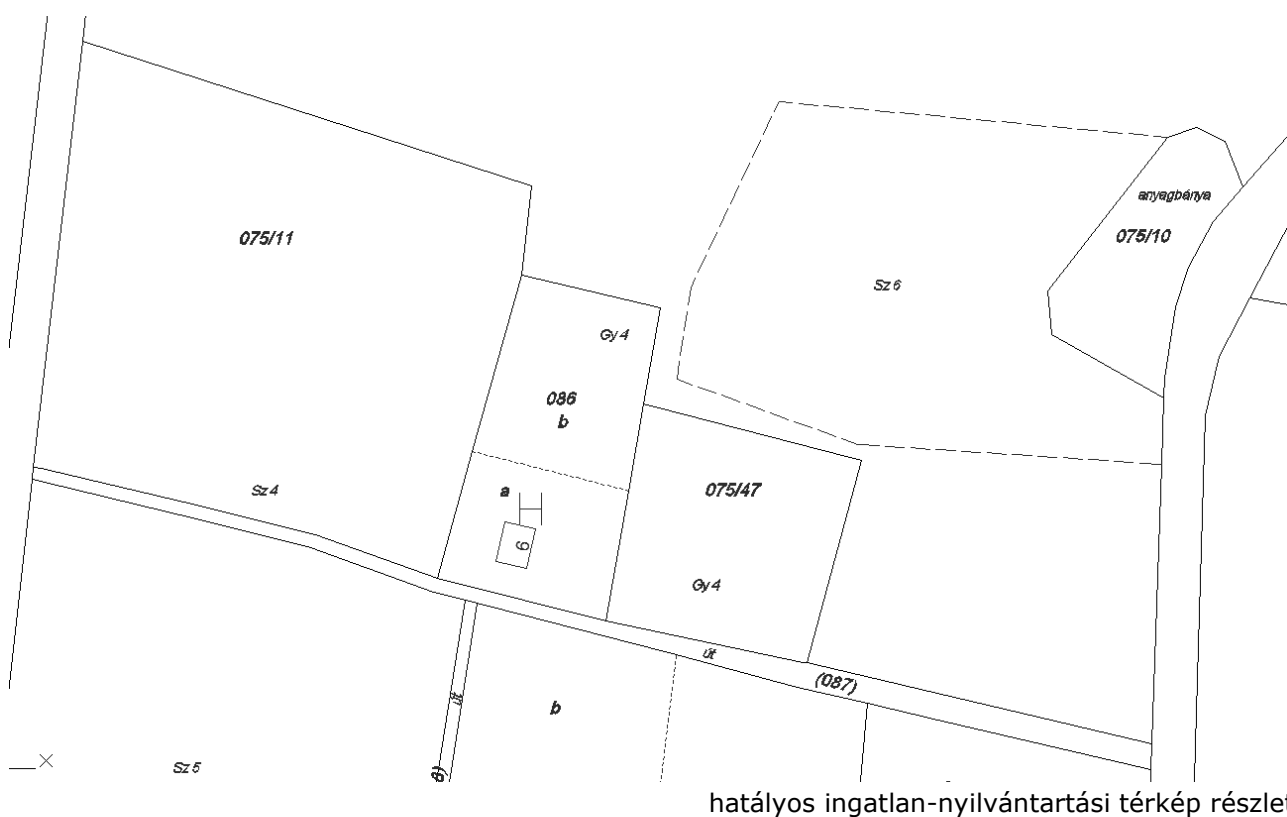


a terület műholdfelvételen

A módosítással érintett telektől délre, a 087 hrsz.-ú út déli oldalán található a műemléki védettségű kápolna, annak műemléki környezete, valamint két régészeti lelőhely is. Az örökségvédelmi területek - a műemléki környezet és a régészeti lelőhely - a tervezési területet nem érinti, a védettségből következően nincsenek a területre vonatkozóan betartandó előírások. Ennek ellenére az Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály előzetes véleményében rögzítette, hogy a terület mellett található egy műemléki védelemmel rendelkező római katolikus kápolna, mely egyetlen feltárási útja a terület mellett halad el, így fontos előtérbe helyezni a hagyományos építészeti karaktert épületek, építmény elhelyezésénél.

Az építészeti karakterre vonatkozó előírásokat nem a helyi építési szabályzatban, hanem a településképi védelméről szóló rendeletben kell szerepeltetni.

A hatályos tervhez képest telekalakítás történt a valós használatnak megfelelő telekosztással. A hatályos terven a 075/12 hrsz.-ú telek 'b' alrészleteként jelölt terület egy részéből került kialakításra a 075/47 hrsz.-ú telek. E telek területe 4566,5 m². A hatályos ingatlan-nyilvántartási térkép szerinti telekállapotot az alábbi térkép részlet mutatja:



A hatályos helyi építési szabályzat az építési hely határait övezetenként, építési övezetenként határozza meg, így a szabályozási terven építési hely nem jelölt.

tervezett módosítás

A tervezett módosítás során cél egy olyan övezet létrehozása a 075/47 hrsz.-ú telek számára, mely lehetővé teszi lakóépület elhelyezését. A kiváló termőhelyi adottságú szántó övezetének érintettsége miatt beépítésre szánt terület kijelölésére nincs lehetőség.

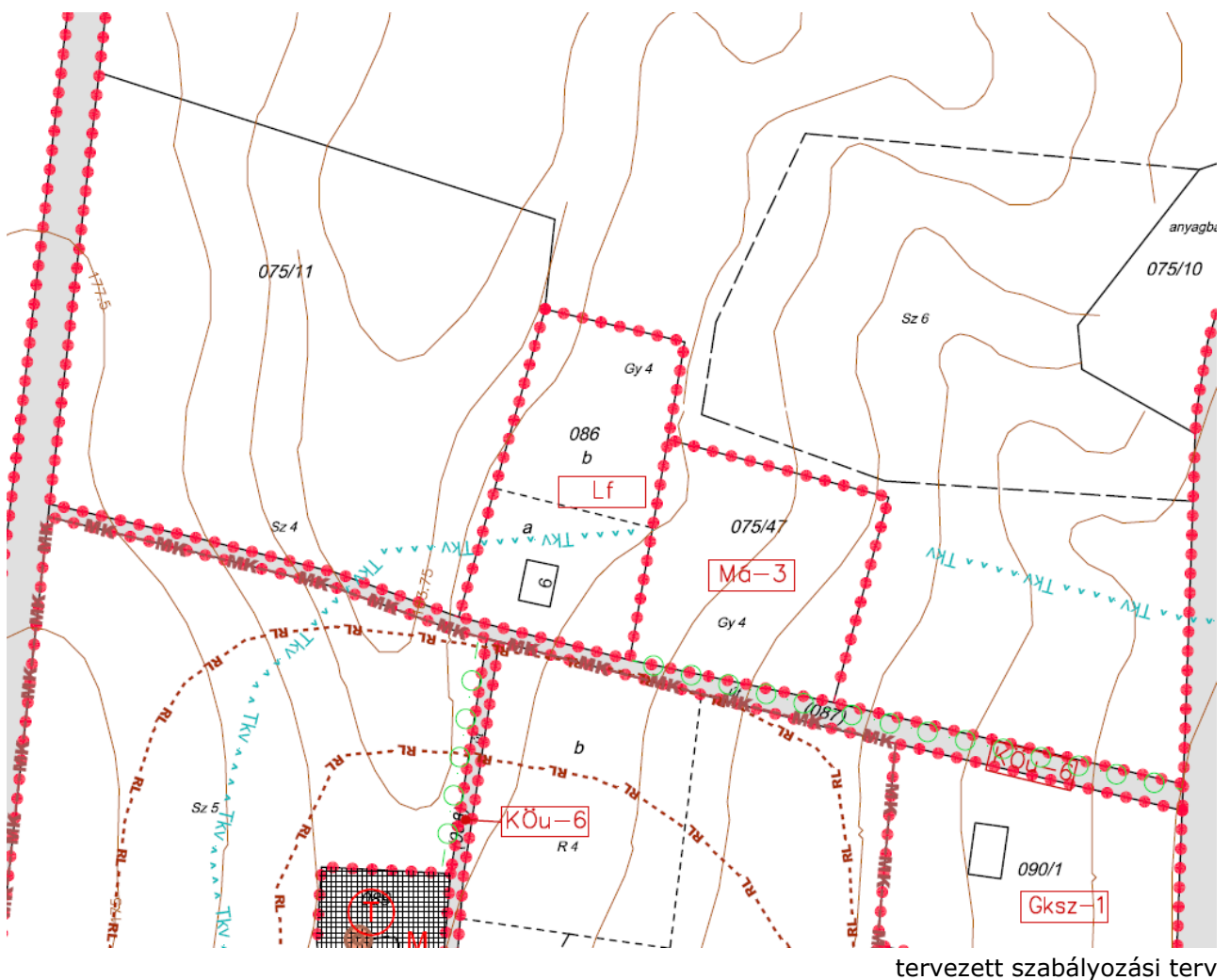
A tervezett módosítás során javasolt a telket egy új beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági övezetbe sorolni, ahol a jelenlegi övezetknél magasabb beépítési százalék engedélyezett. A javaslat szerint egy új, Má-3 jelű általános mezőgazdasági övezet létrehozása szükséges, ahol a maximális beépíthetőség 10%-ban meghatározott. Ez megfelel a tulajdonosi szándéknak, továbbá nem ütközik jogszabályi előírásokba sem. Az országos szabályok értelmében gyümölcsös művelési

ág esetén legalább 3000 m² nagyságú telken lakóépület elhelyezhető legfeljebb 10 %-os beépítettséggel.

OTÉK

29.§ (4) A mezőgazdasági területen – a (8) bekezdés kivételével – lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m², egyéb művelési ág esetén 6000 m² telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett 10%-os beépítettség felét nem haladhatja meg. A különálló lakóépület beépítési magassága legfeljebb 7,5 m lehet.

A település belterületétől délre lévő területeken több helyen megtalálható - és a településrendezési eszközökben is falusias lakóterületként jelölt - kisebb szórvány beépítettségű terület is, ahol egy-két telken néhány lakóépület alkot egy kisebb egységet. A tervezési terület és a vele szomszédos lakóterület is egy ilyen szórvány jelleggel beépített terület, mely így egy újabb lakóépület megjelenésével a jellegzetes táji környezethez illeszkedik.



A helyi építési szabályzat ennek megfelelően az alábbiak szerint kiegészül az Má-3 jelű általános mezőgazdasági övezettel.

Má-3 jelű Általános mezőgazdasági övezet

- 34/A.§ (1) Az övezet területén az OTÉK 29.§ (1) bekezdésében meghatározott rendeltetésű épület és lakóépület helyezhető el.
- (2) Az övezet közművesítetlen.

- (3) Épület az 3000 m²-t meghaladó területnagyságú telken helyezhető el a következő előírások betartása mellett:
- Beépítési mód: szabadon álló.
 - Építési hely: elő-, oldal- és hátsóker legkisebb mérete 10 m.
 - Beépítettség: legfeljebb 10 %.
 - Épületmagasság: legfeljebb 6,0 m.
 - Lakóépület az OTÉK 29.§ (4) bekezdésében foglaltak szerint építhető.

Közműellátottság

A módosítással érintett terület jelenleg közművesítetlen. A telektől délre lévő 087 hrsz.-ú külterületi út mentén a villamos energia ellátás biztosított, melyre a rácsatlakozás lehetséges. A többi közmű az észak-dél irányú Alsómező utca, az országos mellékút mentén kiépített.



A hatályos helyi építési szabályzat a közművekre vonatkozóan az alábbi előírásokat fogalmazza meg:

1.1.7. Közművek előírásai

10.§ (1) A kiépült szennyvízcsatorna-hálózatra azt az építményt, melynek a használata során szennyvíz keletkezésével kell számolni, annak használatba vételi engedélyezési, illetve tudomásulvételi eljárás megkéréséig kötelező rákötni.

- A telek területére jutó csapadékvíz befogadóját az építési engedélyben kell meghatározni.
- Befogadó lehet a települési csapadékvíz elvezető hálózat, valamint a telek szikkasztásra alkalmas talaja is.
- A befogadó terhelhetőségét (befogadóképességét) az engedélyezési eljárás során igazolni kell.

1.1.8. Építés általános szabályai

11.§ (1) Azokon a területeken, ahol a területfelhasználás vagy az építési övezet, övezet a Szabályozási terv szerint megváltozik, a telekalakítás és az építés a változásnak megfelelően engedélyezhető. A telekalakítás megkezdéséig a jelenlegi művelési ág fenntartható és a művelés tovább folytatható.

- Az építési telkek kialakítása – a fejlesztési szándékok függvényében – fokozatosan, több ütemben történhet.
- Nyeles telek kialakítása csak meglévő telek esetében és csak akkor engedélyezhető, amennyiben másként sem közterületről, sem magánútról nem lenne a telek megközelíthető. Nyeles telek esetében az előkert mindig a teleknyúlvány felől értendő, a nyúlvány beszámítása nélkül.

12.§ (1) Építési engedély csak akkor adható, ha az érintett telek esetében az építendő a Szabályozási terv szerinti telekalakítást az ingatlan nyilvántartásban átvezetteti, és az OTÉK 33.§ előírásai teljesülnek azzal a kitételrel, hogy a kiépült szennyvíz-csatornára történő csatlakozás kötelező.

- Használatba vételi engedély csak a jogerős építési engedély alapját képező tervdokumentációban tervezett közművekre történő csatlakozást követően adható.
- Meglévő épület a telek méretétől függetlenül felújítható és bővíthető, a többi vonatkozó övezeti előírás betartása mellett.

- (4) Meglévő épület elbontása után új épület építésekor az övezetben előírt paraméterek betartása – a telekre vonatkozók kivételével – kötelező.
- (5) Az egyes övezetekben, építési övezetekben előírt telekméretnél kisebb nagyságú, meglévő telek az övezet többi előírásának betartása mellett beépíthető.

A helyi építési szabályzat 12.§ (1) bekezdésében hivatkozott OTÉK 33.§ az alábbiakat fogalmazza meg:

OTÉK

A telek beépítésének feltételei

33. § (1) Épület csak olyan telken vagy építési telken helyezhető el,
- amelynek megközelíthetősége – beépítésre nem szánt területen a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú épület elhelyezésére szolgáló telek kivételével – gépjárművel közterületről vagy magánútról közvetlenül biztosított,
 - ahol a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamos energia, ivóvíz, technológiai víz biztosított,
 - ahol a keletkező szennyvíz és a csapadékvíz elvezetése vagy ártalommentes elhelyezése biztosított,
 - ahol a használat során keletkező hulladék elszállításának, ártalommentes elhelyezésének vagy házilagos komposztálásának a lehetősége biztosított, valamint
 - amelyhez a gépjárművek elhelyezése a 42. §-ban előírtak szerinti biztosítható.
- (2) Az (1) bekezdés b)–d) pontjában előírtak a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel közüzemi szolgáltatással vagy egyedi módon teljesíthetők az övezetre előírt teljes közművesítettség esetében is.

A fenti szabályok értelmében az Má-3 jelű mezőgazdasági övezet területén a telek akkor lesz beépíthető, a telken lakóépületet úgy lehet csak elhelyezni, ha az OTÉK előírásai teljesülnek az egyszerű bejelentési eljárás során.

Mivel a hatályos helyi építési szabályzat hatályba lépése óta az országos jogszabályok és az engedélyezési eljárások többször változtak, a változásokkal szinkronban javasoljuk a helyi építési szabályzat vonatkozó részeit az alábbiak szerint javítani. Javasoljuk az eljárásokra vonatkozó hivatkozásokat rugalmasabb szabállyal helyettesíteni, valamint a magasabb szintű jogszabályok által megfogalmazott előírásokat mellőzni:

1.1.7. Közművek előírásai

- 10.§ (1) A kiépült szennyvízcsatorna-hálózatra azt az építményt, melynek a használata során szennyvíz keletkezésével kell számolni, annak használatba ~~vételi engedélyezési, illetve tudomásulvételi eljárás megkéréséig vételéig~~ kötelező rákötni.
- ~~(2) A telek területére jutó csapadékvíz befogadóját az építési engedélyben kell meghatározni.~~
- ~~(3) A telkek területére jutó csapadékvíz befogadója Befogadó~~ lehet a települési csapadékvíz elvezető hálózat, valamint a telek szikkasztásra alkalmas talaja is. ~~Az épületek és térburkolatok terveit a befogadó kapacitásának függvényében kell elkészíteni.~~
- ~~(4) A befogadó terhelhetőségét (befogadóképességét) az engedélyezési eljárás során igazolni kell.~~

1.1.8. Építés általános szabályai

- 11.§ (1) Azokon a területeken, ahol a területfelhasználás vagy az építési övezet, övezet a Szabályozási terv szerint megváltozik, a telekalakítás és az építés a változásnak megfelelően engedélyezhető. A telekalakítás megkezdéséig a jelenlegi művelési ág fenntartható és a művelés tovább folytatható.
- (2) Az építési telkek kialakítása – a fejlesztési szándékok függvényében – fokozatosan, több ütemben történhet.
- (3) Nyeles telek kialakítása csak meglévő telek esetében és csak akkor engedélyezhető, amennyiben másként sem közterületről, sem magánútról nem lenne a telek megközelíthető. Nyeles telek esetében az előkert mindig a teleknyúlvány felől értendő, a nyúlvány beszámítása nélkül.
- ~~12.§ (1) Építési engedély csak akkor adható, ha az érintett telek esetében az építetető a Szabályozási terv szerinti telekalakítást az ingatlan nyilvántartásban átvezetteti, és az OTÉK 33.§ előírásai teljesülnek azzal a kitéttel, hogy a kiépült szennyvíz csatornára történő csatlakozás kötelező.~~

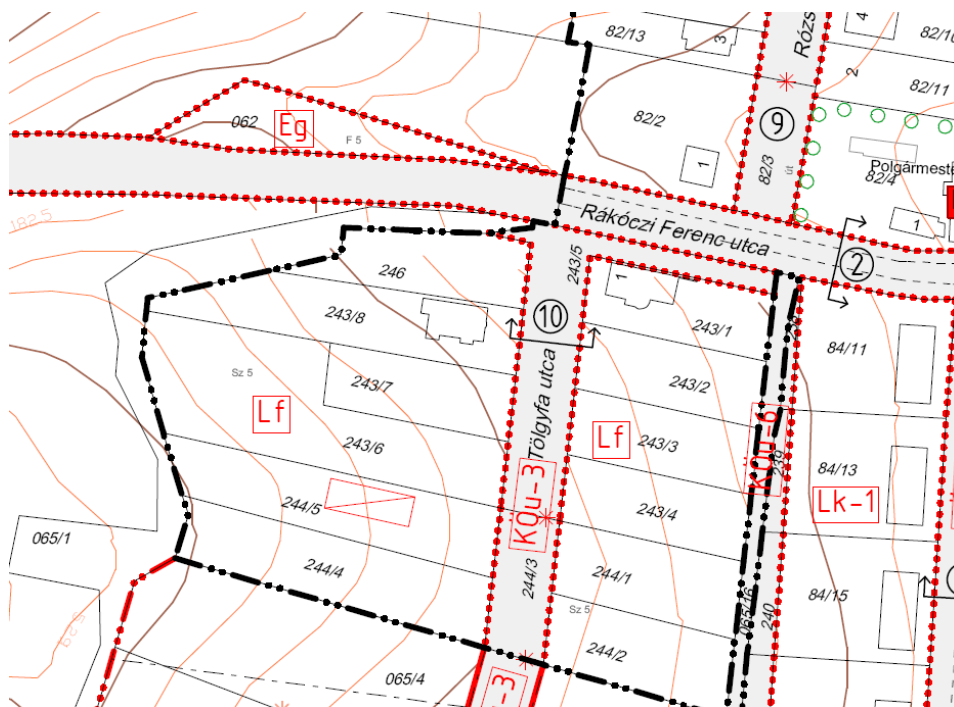
- (2) Használatba vételi engedély ~~csak a jogerős építési engedély alapját képező tervdokumentációban tervezett~~ a közművekre történő csatlakozást követően adható.
- (3) Meglévő épület a telek méretétől függetlenül felújítható és bővíthető, a többi vonatkozó övezeti előírás betartása mellett.
- (4) Meglévő épület elbontása után új épület építésekor az övezetben előírt paraméterek betartása – a telekre vonatkozók kivételével – kötelező.
- (5) Az egyes övezetekben, építési övezetekben előírt telekméretnél kisebb nagyságú, meglévő telek az övezet többi előírásának betartása mellett beépíthető.

3.2. Kiszolgáló út kialakítására és megszüntetésére vonatkozó szabályok

módosítás programja, javasolt szabályozás

A hatályos helyi építési szabályzat nem tartalmaz szabályokat az utak kialakítására, megszüntetésére vonatkozóan olyan esetekben, mikor a szabályozási tervben jelölt útszabályozáshoz képest új út kialakítására, vagy meglévő megszüntetésére van igény. A szabályozási terv jelöli a közlekedési területeket, szükség szerint szabályozza azok kialakítandó szélességét mind a belterületen, mind a külterületi szakaszokon. A mezőgazdasági- és erdő övezetekben a területek rendezése során előfordul, hogy egyes utak feltáró szerepe megszűnik, máshol új utak kialakítására lenne szükség. Az esetlegesen megszűnő, vagy kialakuló külterületi utak pontos elhelyezkedése, szükséges mérete előzetesen nem ismert, azt a szabályozási terven jelölni nem lehet és nem is célszerű, ezért olyan általános szabály alkalmazása indokolt, mely a mezőgazdasági és erdő övezetek területén lehetővé teszi az utak területének, helyének rugalmas változtatását.

A fenti szabályozási hiányosság egy konkrét eset kapcsán merült fel az önkormányzatnál. A Tölgyfa utcában lévő 243/6 hrsz.-ú telek tulajdonosa a telkének megosztását kezdeményezte. A helyi építési szabályzat az Lf jelű falusias lakóövezetre vonatkozó szabályok alapján megengedi a telek kettéosztását a 243/7 hrsz.-ú telek nyugati telekhatárvonalának meghosszabbításában, azonban a nyugati oldalon kialakuló új telek útkapcsolattal így nem rendelkezik, melynek következtében a telekalkalítás nem hajtható végre. E telek útkapcsolata a Rákóczi Ferenc utcáról, a telkek nyugati végében a külterületi 065/1 és a hrsz.-ú telkek területéből leválasztva tervezett. Mivel ez az út a szabályozási terven nem jelölt és a szabályzat sem fogalmaz meg az út kialakítására vonatkozó szabályt, a telek megosztása a jelenlegi építési szabályzat szerint nem lehetséges.



szabályozási terv részlet

Javasolt egy olyan szabály megfogalmazása a helyi építési szabályzatban, mely lehetőséget teremt a kiszolgáló utak kialakítására, valamint meglévő utak megszüntetésére abban az esetben is, ha azt a szabályozási terv nem jelöli.

Ezt a szabályt csak az erdő és mezőgazdasági övezetek területére javasoljuk kiterjeszteni, ugyanis a beépítésre szánt övezetek esetében új út kialakításának, valamint meglévő út megszüntetésének

számos olyan vonatkozása van, melyet csak a szabályozási terv módosítása során megvalósuló tervezői és államigazgatási szakmai kontroll mellett szabad megvalósítani.

Javasoljuk, hogy a helyi építési szabályzat az alábbi 1.1.10. fejezettel egészüljön ki:

1.1.10. Telekalakítás általános szabályai

13/A.§ A mezőgazdasági és erdő övezetekben a szabályozási terven nem jelölt út megszüntethető, illetve új út kialakítható a közlekedés várható igényeinek és szakmai szabályainak figyelembevételével. A mezőgazdasági és erdő övezetekben az új út minimális szélessége 6 m.

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

Teskánd Község Önkormányzat Képviselőtestülete 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. 8.) Korm. rendelet alkalmazásával, az abban megállapított államigazgatási szervek és egyéb érdekelték véleményének kikérésével a helyi építési szabályzatról szóló 1/2014.(II.10.) önkormányzati rendelete módosításáról az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

E rendelet módosítja Teskánd Község közigazgatási területére vonatkozó, 1/2014.(II.10.) önkormányzati rendelettel megállapított építési szabályzatot, valamint annak mellékletét képező szabályozási tervet az e rendelet 1. számú mellékletében lehatárolt területen.

2. §

A helyi építési szabályzat 10.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

1.1.7. Közművek előírásai

10.§ (1) A kiépült szennyvízcsatorna-hálózatra azt az építményt, melynek a használata során szennyvíz keletkezésével kell számolni, annak használatba vételéig kötelező rákötni.

(2)

(3) A telkek területére jutó csapadékvíz befogadója lehet a települési csapadékvíz elvezető hálózat, valamint a telek szikkasztásra alkalmas talaja is. Az épületek és térburkolatok terveit a befogadó kapacitásának függvényében kell elkészíteni.

(4)

3. §

A helyi építési szabályzat 11.§ és 12.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

1.1.8. Építés általános szabályai

11.§ (1) Azokon a területeken, ahol a területfelhasználás vagy az építési övezet, övezet a Szabályozási terv szerint megváltozik, a telekalakítás és az építés a változásnak megfelelően engedélyezhető. A telekalakítás megkezdéséig a jelenlegi művelési ág fenntartható és a művelés tovább folytatható.

(2) Az építési telkek kialakítása – a fejlesztési szándékok függvényében – fokozatosan, több ütemben történhet.

(3) Nyeles telek kialakítása csak meglévő telek esetében és csak akkor engedélyezhető, amennyiben másként sem közterületről, sem magánútról nem lenne a telek megközelíthető. Nyeles telek esetében az előkert mindig a teleknyúlvány felől értendő, a nyúlvány beszámítása nélkül.

12.§ (1)

(2) Használatba vételi engedély a közművekre történő csatlakozást követően adható.

(3) Meglévő épület a telek méretétől függetlenül felújítható és bővíthető, a többi vonatkozó övezeti előírás betartása mellett.

(4) Meglévő épület elbontása után új épület építésekor az övezetben előírt paraméterek betartása – a telekre vonatkozók kivételével – kötelező.

(5) Az egyes övezetekben, építési övezetekben előírt telekméretnél kisebb nagyságú, meglévő telek az övezet többi előírásának betartása mellett beépíthető.

4. §

A helyi építési szabályzat kiegészül a 13/A.§ - sal az alábbiak szerint:

1.1.10. Telekalakítás általános szabályai

13/A.§ A mezőgazdasági és erdő övezetekben a szabályozási terven nem jelölt út megszüntethető, illetve új út kialakítható a közlekedés várható igényeinek és szakmai szabályainak figyelembevételével. A mezőgazdasági és erdő övezetekben az új út minimális szélessége 6 m.

5. §

A helyi építési szabályzat kiegészül a 34/A.§ - sal az alábbiak szerint:

Má-3 jelű Általános mezőgazdasági övezet

34/A. §

(1) Az övezet területén az OTÉK 29.§ (1) bekezdésében meghatározott rendeltetésű épület és lakóépület helyezhető el.

(2) Az övezet közművesítetlen.

(3) Épület az 3000 m²-t meghaladó területnagyságú telken helyezhető el a következő előírások betartása mellett:

- a) Beépítési mód: szabadon álló.
- b) Építési hely: elő-, oldal- és hátsókert legkisebb mérete 10 m.
- c) Beépítettség: legfeljebb 10 %.
- d) Épületmagasság: legfeljebb 6,0 m.
- e) Lakóépület az OTÉK 29.§ (4) bekezdésében foglaltak szerint építhető.

Záró rendelkezések

6. §

(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.

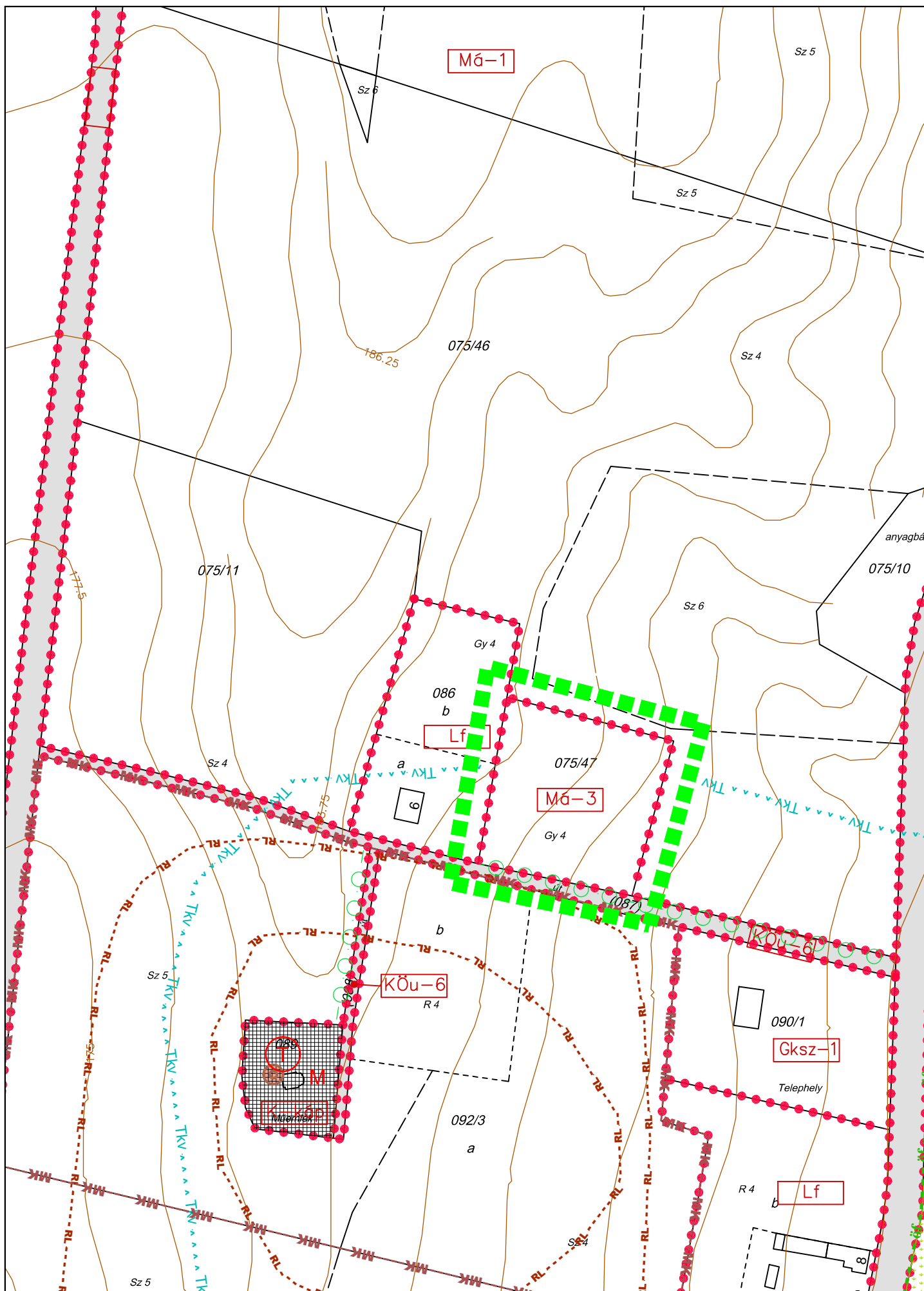
Kelt: Teskánd, 2019. év..... hó nap

Németh Ágnes
polgármester

Fazekas István
jegyző

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

Fazekas István
jegyző



Tervezett szabályozási terv
M=1:2000

1. melléklete a/2019. (.....) számú rendeletnek

településtervező: Agg Ferenc TT 1-20-0001

Tervezési terület határa ■ ■ ■ ■ ■