



Ügyiratszám: O/10-19/2022.

Sorszám: 1.

ELŐTERJESZTÉS

**Ordacsehi Község Önkormányzat Képviselő-testülete
2022. december 12. napján tartandó rendkívüli, nyilvános ülésére**

Tárgy: Javaslat Ordacsehi településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat két területet érintő módosítás tárgyában

Előadó: Horváth Gyula polgármester

Az előterjesztést készítette: Horváth Gyula polgármester

Az előterjesztést készítésében közreműködő személy neve: Mikus Melinda megbízott főépítész

Tárgyalta: -

Tanácskozási joggal meghívott: Dr. Kelemen Csilla aljegyző

Gazdálkodási, költségvetési szempontból ellenőrizte:

Csere Viktória pénzügyi osztályvezető

Törvényességi szempontból ellenőrizte: dr. Markó Péter jegyző

Jóváhagyta: Horváth Gyula polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

A tervezési feladat témában a településszerkezeti terv és a HÉSZ (szabályozási terv) módosítása.

- a) 1. terület: Fő utca polgármesteri hivatal környezetének rendezése (392/1, 391/1-2, 390, 389, 388/2 hrsz-ú ingatlanokat érintően) úgy, hogy a művelődési ház külön ingatlanon állhasson, leválasztásra kerüljön a sorházas lakóterületi egység, és a zöldterület megfelelően kerüljön szabályozásra.
- b) a településkép védelmi rendelet megalkotását követően a HÉSZ azon rendelkezések törlése, mely a magasabb rendű jogszabály alapján már nem a HÉSZ hatáskörébe tartozik.
- c) 2. terület: 321/1-6 és 321/32-34 hrsz-ú belterületi ingatlanok - melyek kertvárosi lakóterületi besorolásúak – beépítési paramétereinek változtatása és falusias lakóterületbe való átsorolása

Ordacsehi Község Önkormányzata megrendelte a település hatályos településrendezési eszközök módosításának elkészítését, a szükséges tervdokumentáció összeállításával Székely Nóra egyéni vállalkozókat bízta meg. A településrendezési eszközök jelenlegi módosításával összefüggő főépítési feladatokat Mikus Melinda megbízott települési főépítész látja el.

A tervmódosítás véleményeztetése a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 38. §-a szerinti általános eljárás keretein belül történt.

Előzetes adatszolgáltatást követően elkészült a véleményezési dokumentáció. A beérkezett észrevételek alapján Korm. rendelet 39.§ (1) bekezdésében foglaltak szerint a polgármester kezdeményezte Ordacsehi Község Településrendezési eszközeinek módosítása során véleményeltérésen alapuló egyeztetését. Az egyeztető tárgyalás megtartására 2022. augusztus 29-én 14.00-kor került sor, melyen a Somogy Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodája megjelent, és a véleményeltérések tisztázásra kerültek. Ez alapján a tervdokumentáció javításra került. Végző szakmai véleményezésre az anyag 2022. október 7-én került megküldésre. A SO/08/00004-15/2022. iktatószámú (érkezett: 2022. november 25.) hozzájáruló záró szakmai vélemény kiadásra került pár kikötéssel,

melyet jelen előterjesztés mellékleteként csatolt határozatban és rendeletben javítottunk.

Az Állami Főépítész záró véleménye az előterjesztés melléklete.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés és melléklet áttekintése után döntsön először a településszerkezeti tervet módosító határozat tervezet elfogadásáról, majd ezt követően a helyi építési szabályzatot módosító rendelet tervezet jóváhagyásáról.

Ordacsehi, 2022. december 7.

Horváth Gyula
polgármester



SOMOGY MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: SO/08/00004-15/2022 Tárgy: Ordacsehi településrendezési
Ügyintéző: Kovács Mónika eszközeinek 6. számú
Telefon: 20-2-967-517 módosítása - teljes eljárás
E-mail: kovacs.monika@somogy.gov.hu keretében záró szakmai
vélemény
Hiv. szám: O/59-55/2022
Ügyintézőjük: -

Horváth Gyula
polgármester
Ordacsehi Község Önkormányzata

Ordacsehi

Fő utca 54.
8635

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozott számú, 2022.10.07-én kelt levelében Ordacsehi község településrendezési eszközeinek 6. számú módosítása ügyében, teljes eljárás keretében - *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: korábbi R.) 40.§ szerinti - végső szakmai véleményünk megadását kezdeményezte.

A megkereséséhez mellékelésre került Székely Nóra településtervező (Magyar Építész Kamara névjegyzéki száma: TT 07-0346) által készített, „2022. október” dátummal ellátott véleményezési dokumentáció, mely a területrendezési tervvel való összhang igazolását bemutató dokumentummal (a továbbiakban együtt: záró véleményezési dokumentáció) 2022.10.24-én, a tervező által kiegészítésre került.

Hatályos, módosuló településrendezési eszközök:

- Ordacsehi Község Önkormányzat Képviselő-testületének 135/2004. (X.26.) önkormányzati határozatával jóváhagyott településszerkezeti terv (TSZT);
- Ordacsehi Község Önkormányzat Képviselő-testületének - *Ordacsehi község helyi építési szabályzatáról* szóló - 23/2004. (X.27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ).

A tervezett módosítás célja:

1. A település központi területén, községháza épületével - mely átnyúlik a szomszédos, Lf3 jelű, falusias lakóterületű építési övezetbe és gyalogút jelöléssel érintett Z jelű, zöldterületű (közpark) övezetbe sorolt polgármesteri hivatal telkére - és négylakásos „sorrházzal” beépített, Vt jelű, településközpontú építési övezetbe sorolt ingatlan „*rendezése*”, útkapcsolattal történő kialakítása, a meglévő zöldterület megközelítésének egyidejű biztosítása. [Lf3, gyalogúttal érintett Z és Z → Vt, Lf1 → Z]

2. A település D-i részén, a Temető utcától D-re fekvő 321/1-6 és 321/32-34 hrsz-ú, Lke jelű, kertvárosias lakóterületű építési övezetbe sorolt telkek építési övezeti átsorolása (Lf₃) a településre jellemző családi házas beépítés megvalósítása érdekében [A település más területe kertvárosias lakóterületű építési övezettel nem érintett].
3. A HÉSZ településképi követelményekkel kapcsolatos rendelkezéseinek hatályon kívül helyezése, mivel ezeket az előírásokat a *településképi védelméről* szóló 2016. évi LXXIV. törvény 14.§ (2) bekezdése alapján 2017.12.31-ig lehetett alkalmazni.

Előzmény:

- Ordacsehi Község Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Önkormányzat) a tervezett módosítások támogatásáról 54/2021. (XI.29.) Kt. határozatával (1., 2.) és 82/2022. (X.5.) Kt. határozatával (3.) döntött.
- Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet előírásai alapján az Önkormányzat a módosítással várható környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez megkérte az érintett környezetvédelmi felelős szervek véleményét, melyekre alapozva meghozott 57/2022. (V.25.) Kt. határozata alapján a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartotta szükségesnek.
- A partnerségi egyeztetést az Önkormányzat 81/2022. (X.5.) Kt. határozata alapján lezárta, mely döntés szerint a partnerektől beérkezett vélemények egy részét elfogadta, másik részére (régészeti érintettség kapcsán) szakmai választ adott.
- Az Önkormányzat az új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatban (1. számú módosítás) - az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7.§ (3) bekezdés e) pont szerinti döntését 84/2022. (X.5.) Kt. határozatával meghozta, mely szerint: *„A beépítésre szánt terület növelése a településközponti vegyes terület céljára azért ezen a területen történik, mert a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs erre a célra megfelelő terület.”*
- Az Önkormányzat 83/2022. (X.5.) Kt. határozata alapján a véleményezési eljárás során beérkezett véleményeket megismerte, azokat az *„összefoglaló táblázatban”* adott válaszok szerint elfogadta, az egyeztetési eljárást lezárta, valamint az Önkormányzat az általa kezdeményezett, a korábbi R. 39.§-a szerinti, 2022.08.29-én megtartott egyeztető tárgyaláson készült jegyzőkönyvben rögzített észrevételeknek, javaslatoknak megfelelően a terv javítását, kiegészítését támogatta.

Az Önkormányzat - Étv. 6/A. § (3) bekezdésében előírtaknak megfelelően - a tárgyi településrendezési feladatát Mikus Melinda települési főépítész közreműködésével látta el.

A tárgyi módosítás 2022.06.30-ig megkezdésre került, ezért - a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új R.) 78.§ (1) bekezdés a) pontja alapján - az egyeztetés során a korábbi R. 2022.06.30-án hatályos VI. Fejezetének eljárási rendelkezését kell alkalmazni.

A tervezett módosítás - az *országos településrendezési és építési követelményekről* szóló - 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012.08.06-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek (II. fejezet) és jelmagyarázatának megfelelően [OTÉK 121.§ (1) bekezdés a)-b) pont, korábbi R. 45.§ (1) bekezdés, (2) bekezdés a) pont], valamint

- *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.),

- az Étv. és a korábbi R.,
- a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet,
- Somogy Megyei Közgyűlés Elnökének - Somogy Megye Területrendezési Tervéről szóló - 6/2020. (III. 16.) önkormányzati rendelete és 1/2020. (III. 16.) közgyűlési elnöki határozata (SMTrT)

alapján készült.

Az Étv. 8.§ (2a) bekezdése alapján:

„ Új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló településrendezési terv készítése vagy módosítása esetén - ide nem értve, ha a szabályozási vonal változása miatt keletkezik új beépítésre szánt terület - az állami főépítész a záró szakmai véleményezés során a településrendezési terv tervezetét véleményezésre megküldi az országos főépítésznek. Az országos főépítész 15 napon belül adja ki a nyilatkozatát, a határidő jogvesztő. ... „

A tervezett 1. számú módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésére [gyalogúttal érintett Z és Z → Vt] is irányul, ezért irodánk 2022.10.24-én kelt, SO/08/00004-14/2022 iktatószámú levélben kezdeményezte a záró véleményezési dokumentáció országos főépítész véleményezését, mely megkeresésre a jogszabályban előírt határidőig (2022.11.08.), illetve jelen vélemény kialakításáig országos főépítész vélemény nem érkezett.

A tervezett módosítás - figyelemmel a záró szakmai véleményben foglaltakra - megfelel a területrendezési tervi előírásoknak, a vonatkozó jogszabályi követelményeknek, valamint az egyéb szakmai elvárásoknak.

Záró szakmai vélemény a településrendezési eszközök módosításához:

A záró véleményezési dokumentációra - a korábbi R. 42.§ (6) bekezdés előírása szerinti feladatkörünkben - az alábbi záró szakmai véleményt adjuk:

A módosuló településrendezési eszközök tervezetét az alábbi javítás elvégzését követően elfogadásra javasoljuk:

- A HÉSZ-t módosító rendelettervezettel kapcsolatosan az alábbi javítást javasoljuk, kérjük annak jegyzői egyeztetését elvégezni:
 - A szabályozási tervlapok módosítására irányuló rendelkezésekben „összefüggő” szövegrész helyett kérjük a módosítással érintett mellékletet meghivatkozni, mivel a szabályozási tervlapok a HÉSZ mellékletét képezik [HÉSZ 1.§ (1b)-(1c) bekezdés].
 - A módosuló szabályozási tervlapok jelölésének módosítását kérjük elhagyni, a tervlapok jelölésénél és a módosító rendelkezésben az azokra való utalást a HÉSZ 1.§ (1a) bekezdésében meghatározott jelölésekkel kérjük nevesíteni. [Amennyiben minden módosítás során módosul a tervlap jelölése, akkor a HÉSZ - szabályozási tervlapokra vonatkozó - 1.§ (1a)-(1c) bekezdésekben meghatározott rendelkezéseket is módosítani kellene.]
 - A HÉSZ 6. melléklete, a SZ-3-M1 jelölésű belterületi tervlap tartalmazza a jelmagyarázatot, mely nem csak kiegészítésre kerül két jelkulccsal (javasolt telekhatár, építési hely), hanem a lakóterületekre vonatkozó jelkulcs és hozzá kapcsolódó szabályozási elemek (pl.: beépítési mód) újraszabályozásra kerülnek. A módosító rendelkezésből nem derül ki, hogy mely jelmagyarázattal módosul az érintett, 6. számú melléklet, ezért erre figyelemmel kérjük a jelmagyarázat módosítására vonatkozó rendelkezést megfogalmazni.

A hivatkozott újraszabályozásra tekintettel javasoljuk a módosítással érintett jelkulcsokat a tervlapon „*módosítással érintett jelkulcsok*” jelöléssel körülhatárolni, és e jelölést a módosító rendeletszövegben meghivatkozni.

- A Törvényességi Felügyeleti Osztály tájékoztatása alapján a szabályozási tervlap módosítását két lépésben javasolt a rendelettervezetbe beépíteni:

Első rendelkezésként javasolt a hatályos szabályozási tervlapot újraszabályozó rendelkezéssel módosítani, amelynek során a lehatárolt, módosítással érintett területet tartalmazó tervlap a hatályos teljes tervlap helyébe lép.

Második rendelkezésként javasolt a módosítással érintett területet tartalmazó tervlapot újraszabályozó rendelkezéssel módosítani, amelynek során az egységes szerkezetű tervlap (lehatárolás nélkül) a lehatárolt, módosítással érintett területet tartalmazó tervlap helyébe lép.

A két rendelkezés hatályba lépésének eltérő időtartamát (egy óra eltéréssel, munkaidőn kívül) be kell állítani a LOCLEX felületén.

Tájékoztatjuk, hogy a LOCLEX felületének használatához igény esetén a Törvényességi Felügyeleti Osztály felajánlotta, hogy segítséget nyújt.

- A HÉSZ 3.§ (5) bekezdését újraszabályozó rendelkezés második mondatában „*Lf1-Lf4 jelű övezetek*” szövegrészt kérjük „*Lf1-Lf4 jelű építési övezetek*” szövegrészre pontosítani.
- A HÉSZ 3.§ (5) bekezdését újraszabályozó rendelkezés harmadik mondatában „*előírásokat a szabályozási terv tartalmazza*” szövegrészt kérjük „*jelen rendelet és a szabályozási terv tartalmazza*” szövegrészre pontosítani.
- A HÉSZ 4.§-ának tervezett új (9) bekezdésében „*a telek minimális szélessége 16 m.*” szövegrészt kérjük „*a telek minimális szélessége - nyúlványos (nyeles) telek nyelének szélessége kivételével - 16 m.*” szövegrészre pontosítani.
- A HÉSZ 3.§ (2) bekezdésével kapcsolatos hatályon kívül helyező rendelkezésben „*kertvárosi lakóterület (Lke)*” szövegrészt kérjük „*és kertvárosias lakóterület (Lke)*” szövegrészre javítani.

Tájékoztatás a további teendőkről:

Az eljárás során a településrendezési eszközök módosítása egyszerre készült, véleményezésük párhuzamosan folyt, mellyel kapcsolatban felhívjuk a figyelmet az elfogadásuk azon szabályára, mely szerint a településszerkezeti terv módosításának elfogadása meg kell, hogy előzze a HÉSZ módosításának elfogadását [korábbi R. 33.§ (1) bekezdés].

A településrendezési eszköz legkorábban teljes eljárás esetén a településrendezési eszköz a korábbi R. 43.§ (2) bekezdése szerinti közlését követő 15. napon, de leghamarabb a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba [korábbi R. 43.§ (1) bekezdés a) pont, jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (Jat.) 7.§ (1) bekezdés].

A településrendezési eszközök módosításának elfogadását követő 15 napon belül a polgármester gondoskodik azok Étv. előírásai szerinti nyilvánosságáról, továbbá az elfogadott településrendezési eszközöket módosító határozatot és rendeletet, mellékleteikkel együtt

- rövid, közérthető összefoglaló kíséretében közzé kell tenni az önkormányzati honlapon hirdetményben és az önkormányzati hivatalban nyomtatásban, valamint
- az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt meg kell küldeni a Lechner Tudásközpont részére, az állami főépítész hatáskörében eljáró Somogy Megyei Kormányhivatalnak és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek, vagy megküldés helyett digitális formátumban a jegyzőkönyvvel együtt, mint elektronikus úton hitelesített dokumentumot elérhetővé kell tenni [a korábbi R. 43.§ (2) bekezdés a) pont].

Az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 4.§ (1) bekezdés g) pontja alapján a településrendezési eszközöket, a rendeletet, a határozatot és azok mellékleteket az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles a Dokumentációs Központ részére a (2) bekezdésben meghatározott formátumban és módon ingyenesen átadni vagy megküldeni.

A *jogalkotásról* szóló 2010. évi CXXX. törvény (Jat.) 29.§ (1)-(2) bekezdései alapján az elektronikus közszolgáltatásként működő Nemzeti Jogszabálytár (a továbbiakban: NJT) biztosítja a jogszabályok kihirdetett szövegének és az időállapotok szerint egységes szerkezetű szövegeinek közzétételét. A *Nemzeti Jogszabálytárról* szóló 338/2011. (XII.29.) Korm. rendelet előírásai alapján a jegyző köteles a képviselő-testület által megalkotott, a polgármester és a jegyző által aláírt és kihirdetett önkormányzati rendeletet, valamint a módosított önkormányzati rendelet jövőbeni időállapota szerinti egységes szerkezetű szövegét az NJT-ben közzétenni, és az NJT szolgáltatója által e célra kialakított informatikai rendszeren keresztül megküldeni az illetékes kormányhivatalnak.

Kérjük figyelemmel lenni arra, hogy a HÉSZ melléklete a szabályozási terv, a szabályozási terv nélkül az ingatlanokra vonatkozó előírások nem azonosíthatók be, ezért az egységes szerkezetű szabályozási tervet is fel kell tölteni az NJT-be. A feltöltés során kérjük figyelemmel lenni a korábbi R. 39.§-a szerinti, Önkormányzat által kezdeményezett, 2022.08.29-én megtartott egyeztető tárgyaláson jegyzőkönyvben rögzített, a tárgyi módosítás jóváhagyását követően az egységes szerkezetbe foglalt HÉSZ NJT-be történő feltöltésével kapcsolatban tett észrevételünket.

Kérjük, hogy a módosítás hatályba lépését követő 30 napon belül a módosítással egységes szerkezetbe foglalt településrendezési eszközöket digitális adathordozón és annak aláírt, önkormányzati bélyegzővel ellátott, eredeti méretarányban dokumentált példányát papír alapon is szíveskedjenek rendelkezésünkre bocsátani.

Egyéb tájékoztatás:

Kérjük, hogy a megváltozott jogszabályi környezetre figyelemmel a településrendezési eszközök jóváhagyása, alkalmazása és későbbiekben történő módosítása során az alábbiakra legyenek figyelemmel:

Az Étv. 60.§ (8) bekezdése alapján:

Azon településeknek, amelyek a korábbi R. tartalmi követelményei alapján nem készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2024.01.01-ig hatályba kell léptetniük, és a 2012.08.06-án hatályos szabályoknak megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk vagy településrendezési eszközeik módosítására 2023.12.31-ig van lehetőségük.

Az Étv. 27.§ (2) bekezdése és 60.§ (15) bekezdése alapján:

A kiszolgáló út megvalósítását biztosító - szabályozási vonalként megjelenő - szabályozási elem a szabályozási elem megvalósulásáig, de legfeljebb hét évig érvényes, melyet a települési önkormányzatnak legalább hétévente felül kell vizsgálnia és annak újabb legfeljebb hét évvel történő meghosszabbítására csak a közérdekű elrendelési indok fennállása esetében van lehetőség.

E jogszabályi előírást 2021.07.01-jét megelőzően elrendelt szabályozási vonalnál is alkalmazni kell azzal, hogy a szabályozási vonal felülvizsgálatát az első 7 éves felülvizsgálati kötelezettséget megelőzően 2024.01.01-ig el kell végezni.

Az OTÉK 121.§ (1) bekezdés a)-b) pontjai alapján:

A 2012.08.06-án hatályos településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2023.12.31-ig megvalósítható módosítása során a települési önkormányzat a módosítást e rendelet

- a) 2012.08.06-án hatályos II. Fejezete, valamint 1. számú melléklete és
- b) koncepció, stratégia vagy településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. Fejezete figyelembevételével készíti el.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy az új R. átmeneti rendelkezésének 78.§ (1) bekezdés b) pontja alapján a 2022.07.01. után induló eljárásoknál az új R. eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.

A Somogy Megyei Kormányhivatal állami főépítési feladatát és hatáskörét a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 2.§ (1) bekezdése és 7.§ h) pontja, illetékességét a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV.23.) Korm. rendelet 2.§ (1) bekezdése állapította meg.

Kaposvár, *elektronikus dátumbélyegző szerint*

Tisztelettel:

Dr. Neszményi Zsolt főispán nevében és megbízásából:

Kétnyári Aranka
állami főépítész, főosztályvezető

Értesül:

1. Címzett (hivatali kapun)

Tájékoztatásul:

2. Székely Nóra településtervező (e-mail útján: sznori73@googlemail.com)

HATÁROZATI JAVASLAT

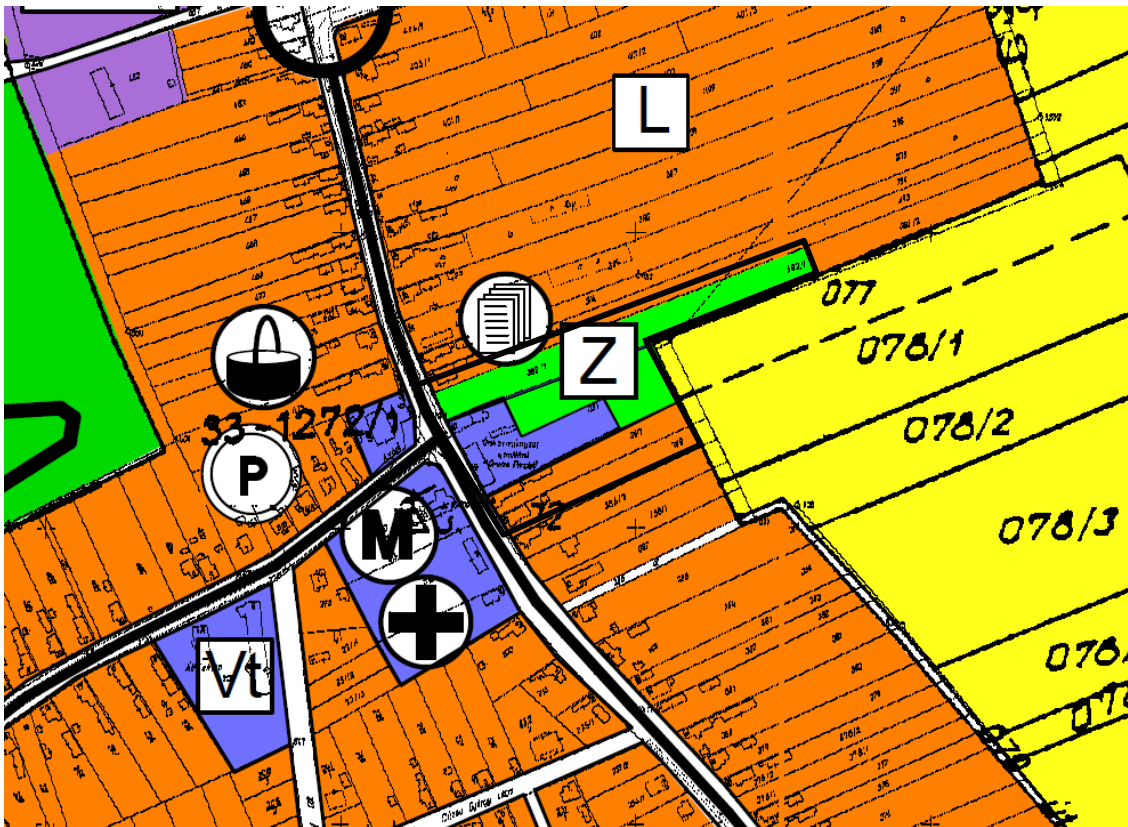
Ordacsehi Község Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta Ordacsehi Község Településszerkezeti tervéről szóló 135/2004.(X.26.) határozatának módosítására vonatkozó javaslatot és az alábbi határozatot hozta:

1. A Képviselő-testület *Ordacsehi településszerkezeti tervéről* szóló 135/2004.(X.26.) Kth. számon elfogadott határozatát (továbbiakban: TSZT) az alábbiak szerint módosítja:
 - 1.1 A TSZT mellékletét képező településszerkezeti terv, a jelen határozat 1. mellékletét képező fedvényterv szerint módosul, a módosítás területi hatálya jelkulccsal lehatárolt területeken.
2. A Képviselő-testület rögzíti, miszerint Ordacsehi Község Önkormányzat Képviselő-testülete 135/2004.(X.26.) Kt. számon elfogadott határozatával elfogadott Ordacsehi Község településszerkezeti terve jelen Határozatban foglalt módosításaira irányuló, a 419/2021. Korm. rendelet 78. § (1) a) alapján *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tárgyalásos eljárásra vonatkozó előírásainak megfelelően az egyeztetési/véleményezési folyamat megtörtént, az egyeztetési eljárás e jogszabály rendelkezései szerint befejezett.
3. Figyelemmel a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43. § (1) bekezdés c) pontjára, jelen határozat az elfogadását követő napon lép hatályba.

Felelős: Horváth Gyula polgármester

Határidő: értelem szerint

1. melléklet határozathoz



T-M4

----- tervezési terület

Ordacsehi Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../.... (...) önkormányzati rendelete
Ordacsehi Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló
23/2004. (X.27.) önkormányzati rendelet módosításáról

Ordacsehi Község Önkormányzat Képviselő-testület *az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési *stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet VI. fejezetének eljárási szabályai szerint a következőket rendeli el.

1. §

(1) Az Ordacsehi Község helyi építési szabályzatáról szóló 23/2004(X.27.) önkormányzati rendelet 1. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A szabályozási tervben kötelezőnek kell tekinteni:

- a) a település igazgatási határát,
- b) a meglévő és javasolt belterületi határt,
- c) a szabályozási és védelmi vonalakat, területeket,
- d) az egyes terület-felhasználási egységek és övezetek határait és előírásait,
- e) a környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi szabályokat és kikötéseket,
- f) az építési vonalat, építési hely határát.
- g) irányadó szabályozási elem: a tervezett telekhatár.”

(2) Az Ordacsehi Község helyi építési szabályzatáról szóló 23/2004(X.27.) önkormányzati rendelet 1. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Belterületen nyeles telek nem alakítható ki, kivéve azt a Vt jelű építési övezetbe sorolt területet, melyen a szabályozási tervlap – javasolt telekhatár jelöléssel – nyeles telek kialakítására tesz javaslatot.”

2. §

Az Ordacsehi Község helyi építési szabályzatáról szóló 23/2004(X.27.) önkormányzati rendelet 3. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„3. §

(1) A lakóterület elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál, a területet teljes közművesítettséggel kell ellátni. Amennyiben ennek műszaki feltételei, a szennyvízelvezetés vonatkozásában nem biztosíthatók, úgy azt az 1. § (22) bekezdésében meghatározott feltételekkel kell teljesíteni.

(2) A község területén „falusias lakóterület” (Lf) került kialakításra és szabályozásra.

(3) Az oldalhatáros, 20 m, vagy annál szélesebb telkek esetén, szabadon-álló beépítési mód is engedélyezhető, ha a szomszédos oldalhatárra épült épületek telekhatárától az oldalhatáros beépítésre előírt oldalkert biztosítható.

(4) A szabályozási terven a lakóterület jele: „Lf” és „Lke”. A szabályozási terven Lf1-Lf4 jelű és Lke jelű övezetek jelöltek. A beépítési módot, a legnagyobb épületmagasságra, a beépítettségre és a legkisebb telekméretre vonatkozó előírásokat a szabályozási terv tartalmazza.

- a) Lf1 övezet: Beép. mód: oldalhatáros, Beépítettség (max): 30%, Telekszélesség (min): 16 m, Telekmélység (min): 40 m, Szintter. sűrűség (max): 0,5, Telekméret (min): 1200 m², Építménymagasság (max): 5 m, Zöldfelület (min) 40%
- b) Lf2 övezet: Beép. mód: oldalhatáros, Beépítettség (max): 30%, Telekszélesség (min): 16 m, Telekmélység (min): 40 m, Szintter. sűrűség (max): 0,5, Telekméret (min): 800 m², Építménymagasság (max): 5 m, Zöldfelület (min) 40%
- c) Lf3 övezet: Beép. mód: oldalhatáros, Beépítettség (max): 30%, Telekszélesség (min): 16 m, Telekmélység (min): 35 m, Szintter. sűrűség (max): 0,5, Telekméret (min): 600 m², Építménymagasság (max): 5 m, Zöldfelület (min) 40%
- d) Lf4 övezet: Beép. mód: szabadonálló, Beépítettség (max): 30%, Telekszélesség (min): 20 m, Telekmélység (min): 45 m, Szintter. sűrűség (max): 0,5, Telekméret (min): 900 m², Építménymagasság (max): 5 m, Zöldfelület (min) 40%

(5) Falusias lakóterületen az OTÉK 14. § (2) bekezdésében felsoroltak építhetők az üzemanyagtöltő kivételével, valamint elhelyezhető a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású egyéb - nem nagyüzemi - gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény is

(6) A területen,- a telek beépítettségébe be nem számíthatóan,- az OTÉK 1. számú melléklet 67. pontjában felsoroltak létesíthetők.

(7) A külterületen lévő lakóterület (0111/1 hrsz) beépítésére az Lf1 övezet előírásait kell alkalmazni.”

3. §

Az Ordacsehi Község helyi építési szabályzatáról szóló 23/2004(X.27.) önkormányzati rendelet 4. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„4. §

(1) A vegyes terület lakó,- kereskedelmi,- igazgatási- és szolgáltató gazdasági épületek vegyesen történő elhelyezésére szolgál.

(2) A község területén „településközpont vegyes” (Vt) terület szabályozására kerül sor.

(3) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni. Amennyiben ennek műszaki feltételei, a szennyvízelvezetés vonatkozásában nem biztosíthatók, úgy azt az 1. § (22) bekezdésében meghatározott feltételekkel kell teljesíteni.

(4) A településközpont vegyes területen (Vt) az OTÉK 16. § (2) bekezdésben felsorolt építmények helyezhetők el a parkolóház és az üzemanyagtöltő kivételével.

(5) Az ingatlanok beépítési előírásai: Területhasználat: vegyes, sajátos használat: településközpont, övezet jele: Vt, beépítés módja: oldalhatáros-szabadon álló, beépítettség max 60 %, telekszélesség: min. 20 m, telekmélység: min. 40 m, szintter. sűrűség max. 1,5, telekméret min. 800 m², építménymagasság max. 6 m, zöldterület min. 20 %

(6) Az övezeti előírásoknál intenzívebb beépítettségű és nagyobb homlokzatmagasságú épület bontása esetén, az új épületet az övezeti előírásoknak megfelelően építhető vissza.

(7) Azon Vt jelű építési övezetbe sorolt területen, melyen a szabályozási tervlap – javasolt telekhatár jelöléssel – telek kialakítására tesz javaslatot és ahol a javasolt telekhatárokkal az (5) bekezdésben előírt minimális telekszélesség nem teljesül, az (5) bekezdésben előírttól eltérően a telek minimális szélessége - nyúlványos (nyeles) telek nyelének szélessége kivételével - 16 m.”

4. §

(1) Az Ordacsehi Község helyi építési szabályzatáról szóló 23/2004(X.27.) önkormányzati rendelet 4. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) Az Ordacsehi Község helyi építési szabályzatáról szóló 23/2004(X.27.) önkormányzati rendelet 5. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) Az Ordacsehi Község helyi építési szabályzatáról szóló 23/2004(X.27.) önkormányzati rendelet 6. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

5. §

Hatályát veszti az Ordacsehi Község helyi építési szabályzatáról szóló 23/2004(X.27.) önkormányzati rendelet

- a) 1. § (13) és (14) bekezdése,
- b) 3/A. §-a,
- c) 8. § (2) bekezdés b) pontja,
- d) 13. § (9) bekezdése,
- e) „Kulturális örökség védelme” alcíme,
- f) „Tájékoztató táblák, hirdető-berendezések elhelyezése” alcíme,
- g) 1. melléklete,
- h) 2. melléklete.

6. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

1. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

„4. melléklet

Sz_1_M1 szabályozási tervlap_4 mell.pdf”

2. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

„5. melléklet

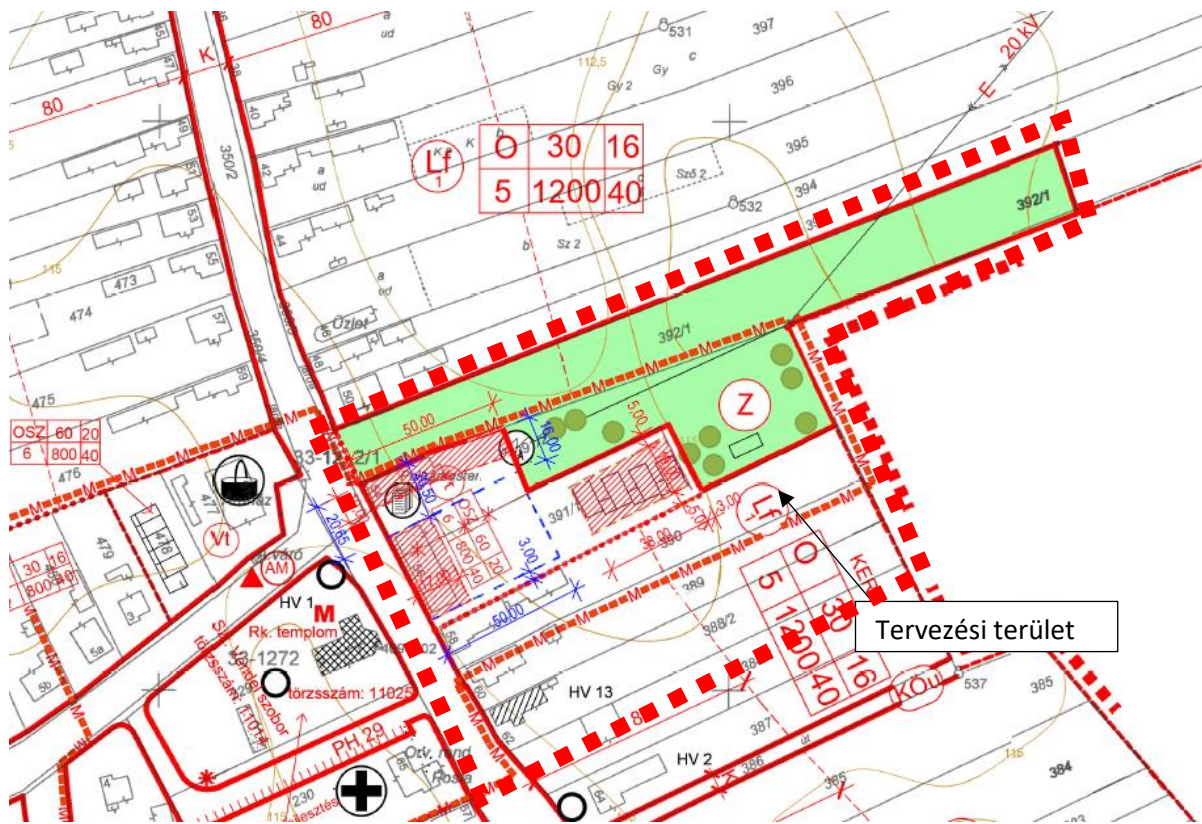
Sz_2_M1 szabályozási tervlap_5 mell.pdf”

3. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

„6. melléklet

Sz_3_M1 szabályozási tervlap_6 mell.pdf”

Ordacsehi Község Önkormányzatának ... rendelet 4 melléklete



Tervezési terület

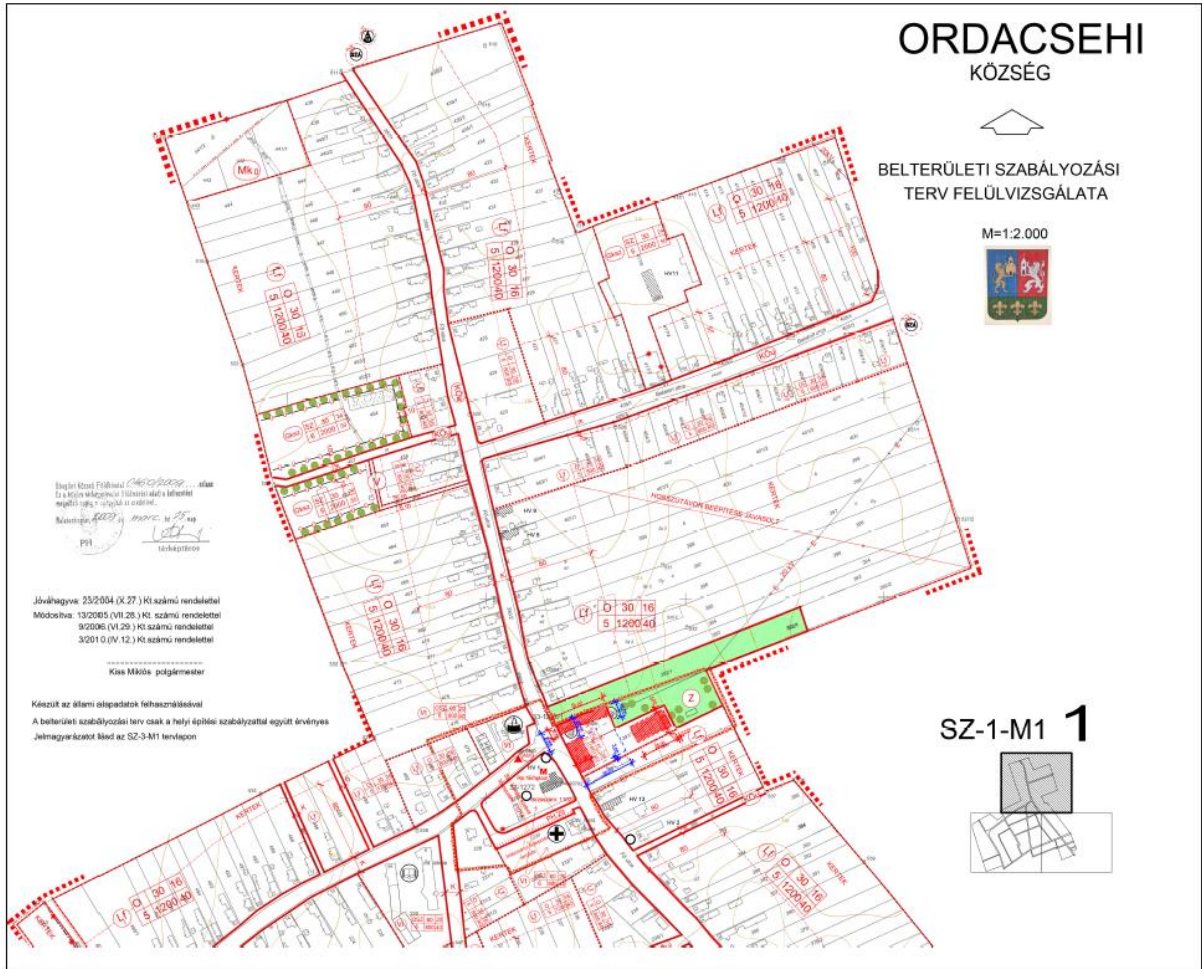
SZ-1-M1/m1

ORDACSEHI KÖZSÉG



BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV FELÜLVIZSGÁLATA

M=1:2.000



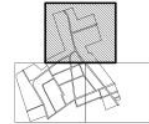
Ingatlanok: 23/2004 (X.27.) Kt. számú rendelettel
Módosítva: 13/2005 (VII.28.) Kt. számú rendelettel
9/2006 (VI.29.) Kt. számú rendelettel
3/2010 (IV.12.) Kt. számú rendelettel

Jóváhagyva: 23/2004 (X.27.) Kt. számú rendelettel
Módosítva: 13/2005 (VII.28.) Kt. számú rendelettel
9/2006 (VI.29.) Kt. számú rendelettel
3/2010 (IV.12.) Kt. számú rendelettel

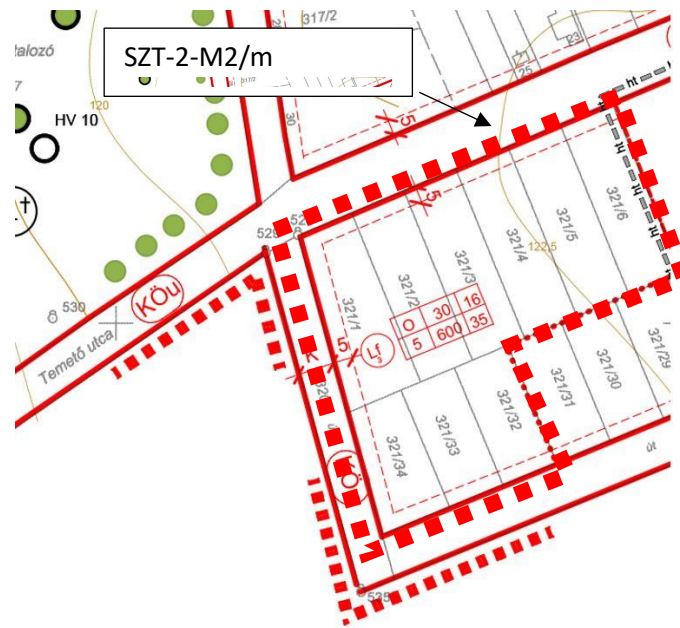
Kass Mátócs polgármester

Készült az állami adatok felhasználásával
A belterületi szabályozási terv csak a helyi építési szabályzattal együtt érvényes
Jelmegjelölést lásd az SZ-3-M1 térleírón

SZ-1-M1 **1**

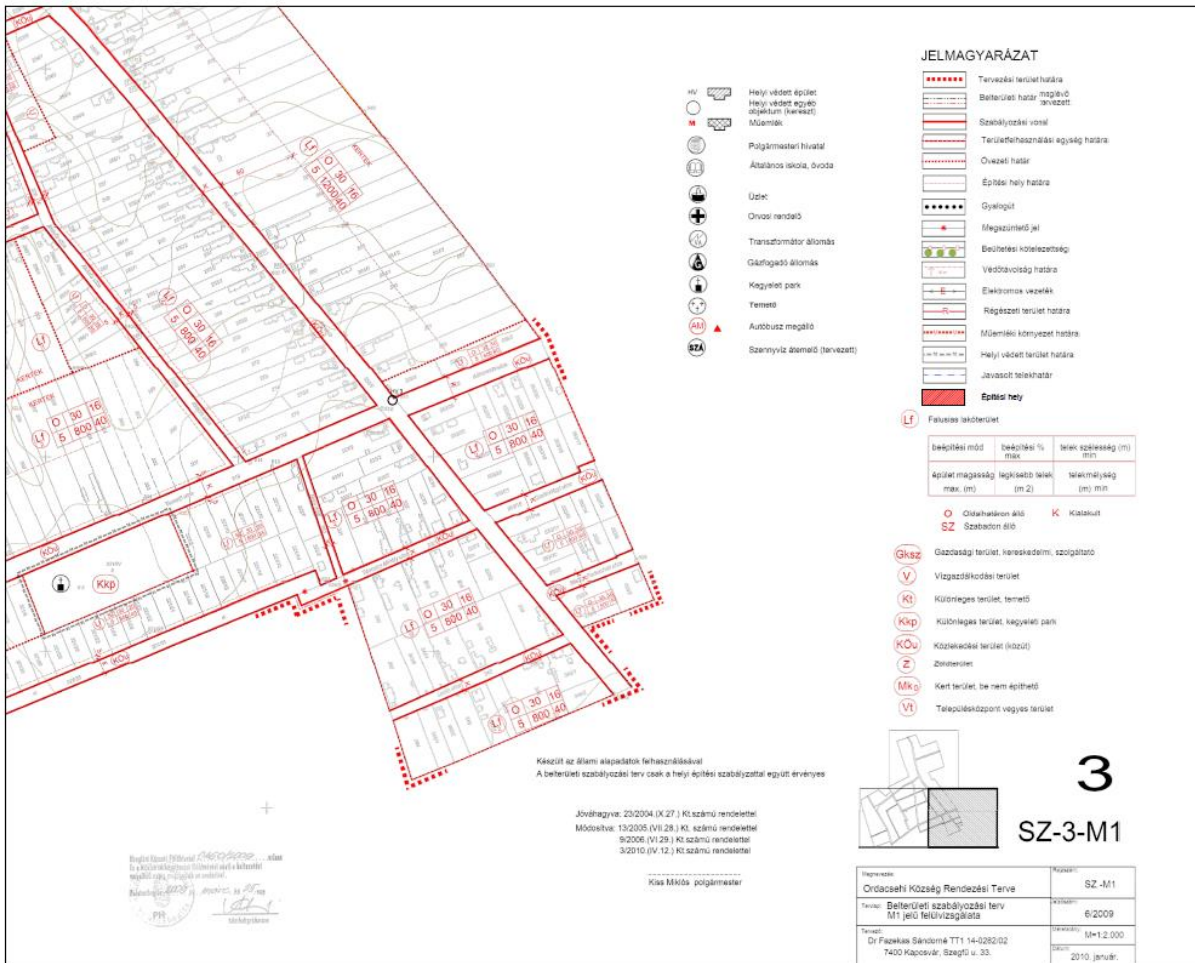


Ordacsehi Község Önkormányzatának ... rendelet 5 melléklete



SZT-2-M2/m2

Ordacsehi Község Önkormányzatának ... rendelet 6 mellélete



ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

I. Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások

Nem releváns

II. Környezeti, egészségi hatások

Nem releváns

III. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendeletalkotással az adminisztratív terhek nem változnak.

IV. Jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye

Telekhatár rendezés elmaradása a jelenlegi vegyes tulajdonviszony rendezést nem tenné lehetővé. Ez azonban a lakosság az önkormányzat érdeke is, hogy tiszta tulajdonviszonyok alakulhassanak ki.

V. Jogszabályi alkalmazáshoz szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi feltételek biztosítottak, pénzügyi feltétele nincs az alkalmazásnak.

Ordacsehi, 2022. 12. 12.

dr. Markó Péter

jegyző

