



Ügyiratszám: O/19-6/2024.

Sorszám: 1.

ELŐTERJESZTÉS

**Ordacsehi Község Önkormányzat Képviselő-testülete
2024. április 4. napján tartandó rendkívüli, nyilvános ülésére**

Tárgy: Ordacsehi Helyi Építési Szabályzat több pontjára vonatkozó egyszerűsített egyeztetési eljárás keretében történő módosítására vonatkozó javaslat elfogadása

Előadó: Horváth Gyula polgármester

Az előterjesztést készítette: Székely Nóra településtervező

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 településszerkezeti terv, a Hész és egyben a szabályozási tervlap módosítása szükséges az alábbi pontokat érintően:

1. terület: 417/5 helyrajzi számú terület GKSZ- kereskedelmi, gazdasági övezetbe tartozik, míg a 418 hrsz-ú ingatlan Lf 1 lakóövezet. A 418 hrsz-ú terület telekvégét szeretnék összevonni a 417/5 hrsz-ú ingatlannal, ezért övezeti határ módosítás szükséges. A Gksz terület alövezete kerül meghatározásra a környező lakóterületi védelem érdekében.
2. terület: Ordacsehiben a telekméretetek elég nagyok, melyeket az idősek nem szeretnék művelni. A település belterületi növelése nem cél, ugyanakkor igény van a kisebb beépíthető telkekre. Lakossági igény, hogy az Lf 2 övezetben a telekmélység paraméter megszüntetésre kerüljön és a telekméret minimális értéke 600 m² –re csökkenjen.
3. terület: Dózsa György – Bajcsy-Zsilinszky- Bartók Béla- Agarászi utcák által határolt tömbben az Lf 1 övezet megszüntetése, Lf 2 övezetként való szabályozása: övezethatárok és beépítési mélység törlésre kerül.

A tervmódosítás véleményeztetése a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.rendelet) által szabályozott egyszerűsített eljárás keretein belül történt.

A Korm. rendelet 68.§ (2) bekezdése szerint a település a partnerségi egyeztetést és a környezeti vizsgálat szükségességére irányuló eljárást lefolytatta, az állami főépítész egyeztető tárgyalást tartott 2024. március 12-én, melyről a záró szakmai vélemény kifogást nem emelő, egyetértő.

Az SO/08/00281-23/2024. iktatószámú hozzájáruló záró szakmai vélemény kikötés nélkül kiadásra került.

Az Állami Főépítész záró véleménye az előterjesztés 1. melléklete.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés és melléklet áttekintése után döntsön először a településszerkezeti terv módosításáról, majd a Helyi Építési Szabályzat módosító rendelet tervezet jóváhagyásáról.

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. Ordacsehi Község Önkormányzat Képviselő-testülete a Szerkezeti terv elfogadásáról szóló 135/2004.(X.26.) kt. határozat mellékleteként jóváhagyott Ordacsehi Településszerkezeti tervét jelen határozat 1. mellékletét képező T-M5 jelű fedvénytervvel módosítja, a módosítás területi hatálya jelkulccsal lehatárolt területen.

Figyelemmel –a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet alapján jelen határozat az elfogadását követő napon lép hatályba.

Felelős: Horváth Gyula polgármester

Határidő: értelem szerint

Ordacsehi, 2024. 04.04.

Horváth Gyula
polgármester

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

Ordacsehi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott hatáskörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, 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 kialakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet eljárási szabályai szerint a következőket rendeli el:

1. §

Az Ordacsehi Község helyi építési szabályzatáról szóló 23/2004.(X.27.) önkormányzati rendelet 3. § (4) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(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.)

„b) Lf 2 övezet: Beép. mód: oldalhatáros, Beépítettség (max): 30 %, Telekszélesség (min): 16 m, Szintter, sűrűség (max): 0,5, Telekméret (min): 600 m², Építménymagasság (max): 5 m, Zöldfelület (min): 40%”

2. §

Az Ordacsehi Község helyi építési szabályzatáról szóló 23/2004.(X.27.) önkormányzati rendelet 6. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„6. §

(1) A beépítési módot, a legnagyobb épületmagasságra, a beépítettségre és a legkisebb telekméretre vonatkozó előírásokat a szabályozási terv tartalmazza.

a) Gksz övezet: Beép. mód: szabadonálló, Beépítettség (max): 30 %, Telekszélesség (min): 24 m, Telekmélység (min): 50 m, Szintter. sűrűség (max): 0,5, Telekméret (min): 2000 m², Építménymagasság (max): 6 m, Zöldfelület (min): 40 %.

b) Gksz-1 övezet: Beép. mód: szabadonálló, Beépítettség (max): 30 %, Telekszélesség (min): 24 m, Telekmélység (min): 50 m, Szintter. sűrűség (max): 0,5, Telekméret (min): 4000 m², Építménymagasság (max): 6 m, Zöldfelület (min): 40 %”

(2) A területen történő beépítéseknel az OTÉK 19. § szerinti épületek és építmények helyezhetők el, a parkolóház és üzemanyagtöltő kivételével.

(3) Ahol a szabályozási terv beültetési kötelezettséget ír elő, ott az ingatlanra vonatkozó építési engedélyben kell ezt a kötelezettséget előírni, a használatbavételi engedély benyújtásáig, de maximum 1 éven belüli teljesítési kötelezettség mellett.

(4) A GKSZ-1 övezetben és a lakóterületekkel szomszédos területeken csak olyan tevékenység folytatható, amely nem okoz a lakóterületre előírtnál nagyobb környezetterhelést. A Gksz-1 övezeten csak nem zavaró gazdasági tevékenység folytatható, a tevékenységből származó zajszint nem érheti el a lakóterületekre vonatkozó előírt zajszintet

(5) 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.”

3. §

(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.

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Horváth Gyula
polgármester

dr. Markó Péter
jegyző

Kihirdetve:

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

„4. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) Belterületi Szabályozási Terv SZ-1-M1 tervlap.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„5. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) Belterület Szabályozási Terv SZ-2-M1.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

„6. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) Belterület Szabályozási terv Sz-3-M1-3 tervlap.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

a Ordacsehi község helyi építési szabályzatáról szóló 23/2004.(X.27.) önkormányzati
rendelet módosításához

1. társadalmi hatásai:	szabályozza az építés helyi rendjét
2. gazdasági hatásai:	nincs
3. költségvetési hatásai:	nincs
3.1. az intézkedés költségvetési egyenlegrontó hatása:	
3.2. az intézkedés egyenlegrontó hatásának fedezete a költségvetésben:	
3.3. az intézkedési költségvetési egyenlegjavító hatása:	
3.4. az intézkedés egyenlegjavító hatásának figyelembevétele a költségvetésben:	
3.5. teljes hatás:	
3.6. teljes hatás az elfogadott költségvetéshez képest:	
4. környezeti következményei:	A szabályozás során az előírások szigorításával biztosított a környezeti követelmény
5. egészségi következményei:	a szabályozás a zaj elleni védelmet biztosítja
6. adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:	nincs
7. jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye:	lakossági és vállalkozói kezdeményezések, hibák, hiányosságok javítása miatt szükségszerűvé vált a rendelet módosítása
8. a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:	biztosítottak
9. egyéb:	nincs