

Ordacsehi Község Önkormányzata Képviselő-testületének
5/2024. (IV. 5.) 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 legkisebbbb telekméretre vonatkozó előírásokat a szabályozási terv tartalmazza.

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

(2) A területen történő beépítéseknél 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:
Ordacsehi,, 2024. 04. 05.



dr. Markó Péter
jegyző

1. melléklet az 5/2024. (IV. 5.) önkormányzati rendelethez

„4. melléklet

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

2. melléklet az 5/2024. (IV. 5.) önkormányzati rendelethez

„5. melléklet

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

3. melléklet az 5/2024. (IV. 5.) önkormányzati rendelethez

„6. melléklet

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

Végső előterjesztői indokolás

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.
1. terület: Ordacsehiben a telekméreték elég nagyok, melyeket az idősök nem szeretnének 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.
1. 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.