

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

HOSSZÚHETÉNY HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSÁHOZ



**A KISMEZŐ UTCA 16. (1209 HRSZ-Ú) INGATLAN KAPCSÁN A SAROKTELEKRE
VONATKOZÓ KÖTELEZŐ ELŐKERT SAJÁTOS ELŐÍRÁS MEGÁLLAPÍTÁSÁRÓL**

HOSSZÚHETÉNY KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

**A HOSSZÚHETÉNY KISMEZŐ UTCA 16, (1209 HRSZ-Ú) INGATLAN KAPCSÁN A
SAROKTELEKRE VONATKOZÓ KÖTELEZŐ ELŐKERT SAJÁTOS ELŐÍRÁSÁNAK
MÓDOSÍTÁSÁHOZ**

KÉSZÍTETTE:



dr. Baracsi Viktória

Településtervező

TT-02-0655

TARTALOMJEGYZÉK

01. ELŐZMÉNYEK

02. A TANULMÁNYTERV CÉLJA

03. AZ INGATLAN ÉS KÖRNYEZETÉNEK JELENLEGI ÁLLAPOTA

04. KÖZLEKEDÉSI-, ÉS KÖZMŰADOTTSÁGOK

05. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

06. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK BEMUTATÁSA

07. JAVASLAT A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁRA

01. ELŐZMÉNYEK

Az 1209 hrsz.-ú ingatlan – egykori - tulajdonosa 2021. májusában megfogalmazott kérelmében Hosszúhetény Községi Önkormányzatánál a fent megnevezett telek előkerti méretére vonatkozó sajátos elírások meghatározását és településrendezési eszközök módosítását kezdeményezte.

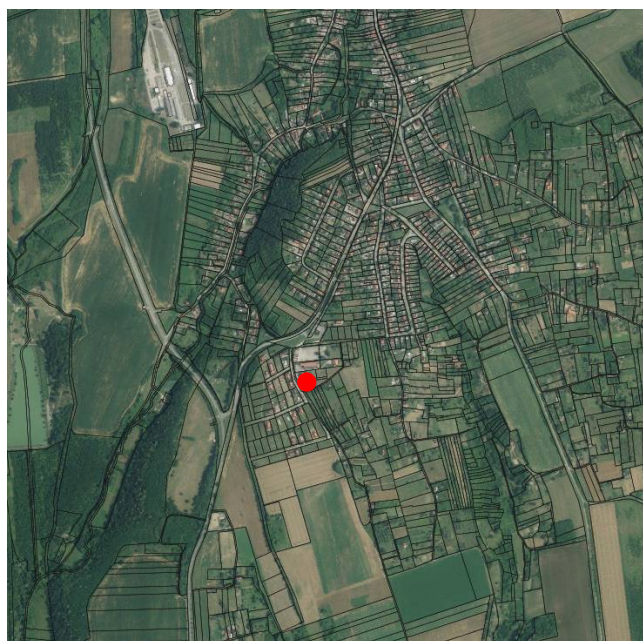
Hosszúhetény Önkormányzata Képviselő-testülete, településfejlesztési döntésében támogatta, hogy a fejlesztési szándék részleteinek, és a környezet körülményeinek megismerése alapján kerüljön részletes vizsgálatra a módosítás tárgya. Önkormányzat felhívta indítványozó figyelmét, hogy a módosítás kidolgozásához, átvezetéséhez településrendezési szerződés megkötését tartja szükségesnek. E szerződéskötés alapja pedig az indítványozó által készített telepítési tanulmányterv lehet, melynek részletes tartalmi követelményeit a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet rögzíti.

02. A TANULMÁNYTERV CÉLJA

Jelen tanulmány célja, fent hivatkozott jogszabály helynek megfelelő tartamú tanulmány elkészítése, mely a döntéshez szükséges mélységben bemutatja a módosítási szándékot, feltárja a településrendezési eszközök módosítását befolyásoló tényezőket, és kidolgozza a módosítás javaslatát, mely által az újonnan beépülő lakóterületre vonatkozó előkert a jelenlegi használat figyelembe vételével, kerül újraszabályozásra.

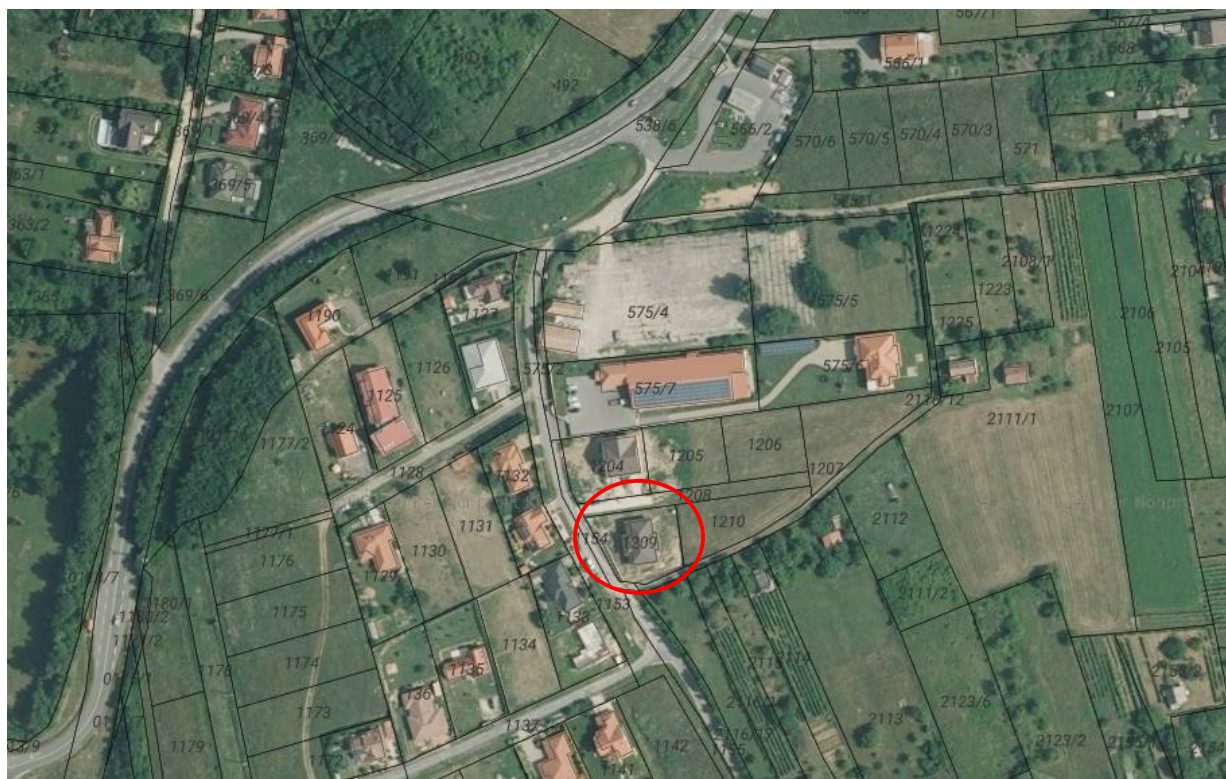
03. AZ INGATLAN ÉS KÖRNYEZETÉNEK JELENLEGI ÁLLAPOTA

A kérelemben szereplő ingatlan Hosszúhetény egykori zártkerti használatú déli részén található. A máltetői kertek az 1980-as évektől folyamatosan kerültek lakóterületi használatba. A 2000-es évek elején a Kismező (Bazsarózsa, Hunyor, Kosbor) utca kialakításával pedig a módosítással érintett területen is megindult a beépítés.



A módosítással érintett terület tágabb környezete

Az új lakóterület közlekedési tengelye a Kismező utca, amelyre nyugati irányból merőlegesen csatlakoznak a Bazsarózsa, Hunyor illetve Kosbor utcák, valamint keletről a 1208 hrsz-ú zsákutca rendszerű közterület, amely a módosítással érintett ingatlan feltárását is biztosítja.



A módosítással érintett terület szűkebb környezete



Az 1209 hrsz. ú 950 m²-es - érintett - ingatlan a Kismező és a 1208 hrsz-ú utcával határos saroktelek. A 6 méter közterületi szélességű 1208 hrsz-ú zsákutca 6 db építési telek megközelítését szolgálja, amelyekből ez idáig a Kismező utcával is határos két ingatlan – a 1204 és a 1209 hrsz-ú - ingatlanok épültek be.

A módosítással érintett telek és környezete – alaptérkép



A Kismező utca északi szakasza



A Kismező utca déli szakasza



A 1208 hrsz-ú tömbfeltárási út



Az ingatlant délről határoló 1154 hrsz-ú földút

A tanulmány tárgyát képező telket délről (is)– kivett közút művelési ágba sorolt - közterület határolja.

A telket három oldalról is közterület érinti – az országos követelmények szerint –mindhárom oldalról minimum 5 méteres előkertet kell tartani, ezért az ingatlan speciális helyzeténél fogva a telektömbben többlet korlátozással terhelt.

A korlátozás rendezését a kérelmező a tömbterület feltárását szolgáló közterülettel érintet saroktelkek előkert méretének kedvezőbb, helyi szintű rögzítésében látja.

04. KÖZLEKEDÉSI- ÉS KÖZMŰADOTTSÁGOK

Az érintett telek a Kismező utcáról illetve 1208 hrsz-ú közterületről közelíthető meg. A Kismező utca egy kis szakaszán K szegélyű, nyugati oldalán árokkal kialakított járda nélküli, 6 méteres burkolati szélességű út. A 1208 hrsz-ú zsákutcás kialakítású, 30 méteres szakaszon kiépített járda és vízelvezetés nélkül kialakított, 3,5 méter burkolati szélességű betonút.

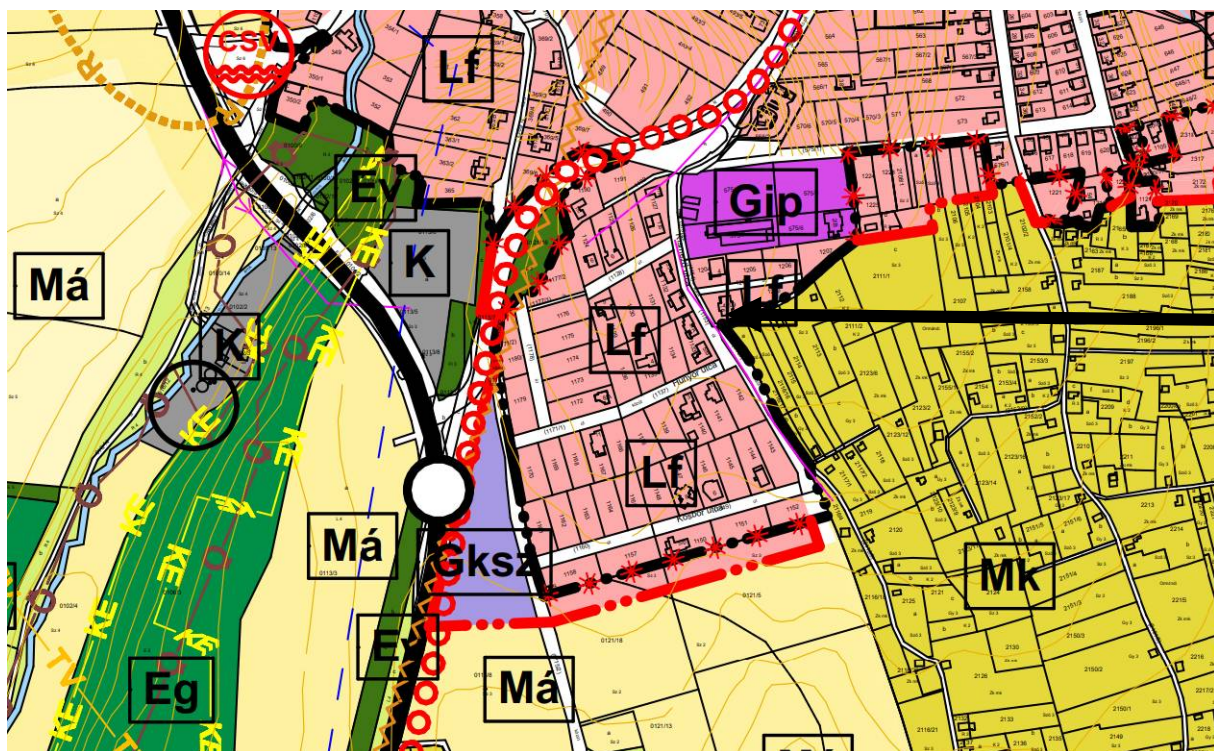
Az 1154 hrsz-ú út burkolatlan, murvás kialakítású.

Közművesítettség tekintetében az érintett ingatlan a Kismező utcáról teljesen ellátott - elektromos áram, víz és szennyvíz valamint gáz bekötéssel rendelkezik - a mellékelt helyszínrajz szerint. A 1208 hrsz-ú közterületen még közművek nem épültek ki.

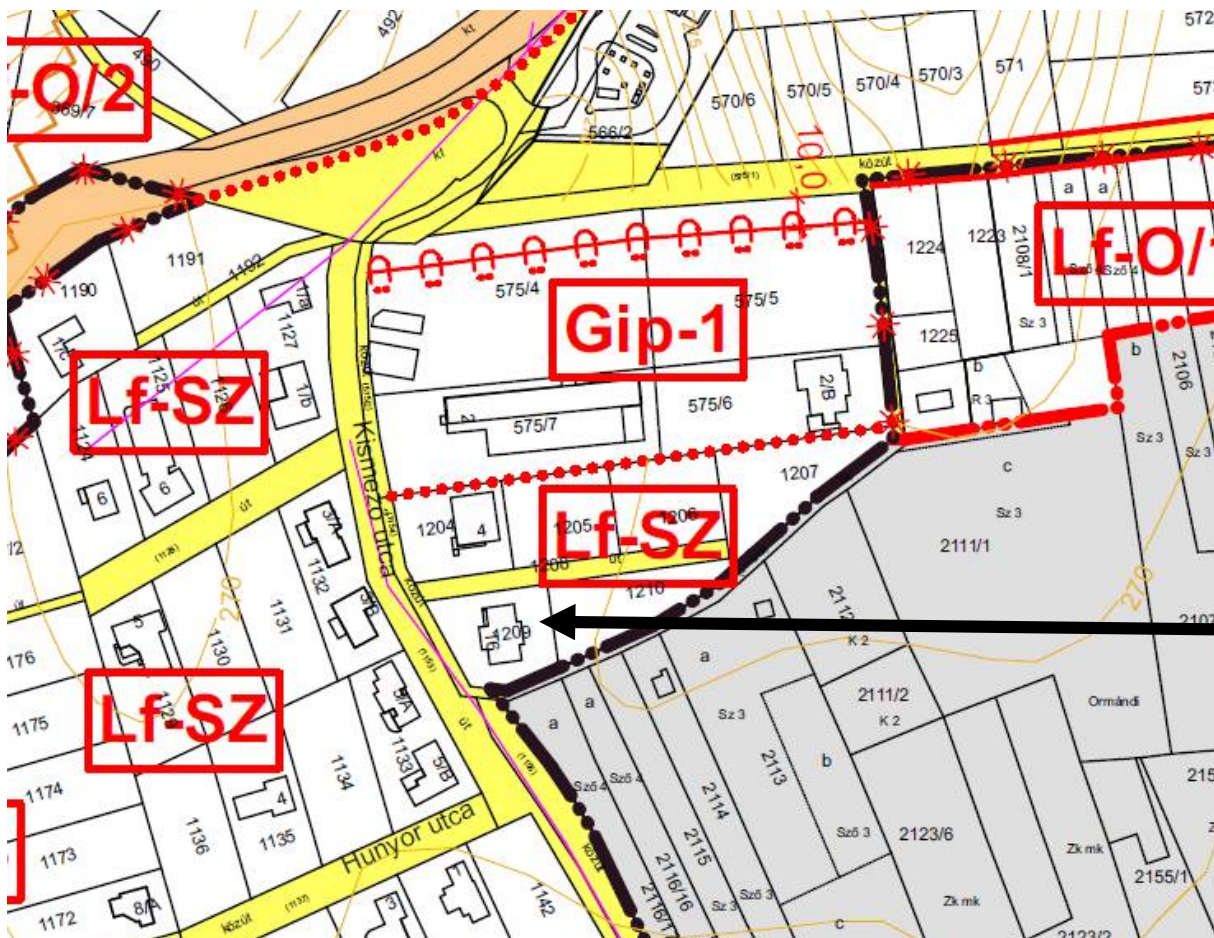


Közműtérkép forrás: E-közmű

05. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK



Hatályos szerkezeti terv



Hatályos szabályozási terv

A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv a szerkezeti terv elhatározásainak megfelelő építési övezetbe – Falusias lakóterületbe - sorolja az érintett ingatlant, és környezetét. Az érintett lakótelek **Lf-SZ** jelű építési övezetbe tartozik. Az ingatlan megközelítését biztosító terület, **kiszolgáló út** kategóriájú.

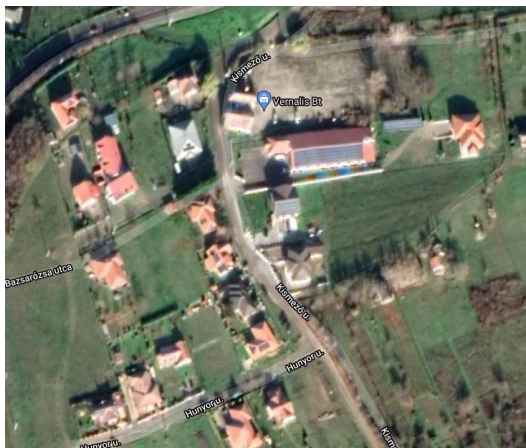
Övezeti paraméterek, a hatályos HÉSZ telekre vonatkozó szabályai:

Falusias lakóterület, mely:

- beépítési módja szabadon álló
- kialakítható legkisebb telekterület 1200 m²
- megengedett legnagyobb beépítettség: 30%
- megengedett legnagyobb építménymagasság: 5,0 m
- legnagyobb épületszélesség: 15 méter
- legkisebb előkert: K-5,0 méter
- legkisebb oldalkert: 3,0 méter
- legkisebb zöldfelület: 40%

06. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK BEMUTATÁSA

A Kérelmező a Kismező utca és a 1208 hrsz-ú közúttal határolt, a saroktelek országos előírások által rögzített 5 méteres előkert kialakítási kötelezettség kedvezőbb előírását kérelmezte.



Az ingatlanon 2018-ban használatbavételt kapott családi ház áll, amely 2020-ban a 1208 hrsz.-ú út felől kétbeállásos garázzsal bővült. A bővítmény a főépülettel egybeépítetten, a főhomlokzathoz képes 2,6 méterrel előrébb húzva a telekhatártól 2 méterre, a szomszédos építési telek határától pedig 3 méteres távolságra került kialakításra, amely a jelenlegi jogszabályi elvárásokkal ellentétes.

Az építési övezetben a saroktelkek esetében a kötelezően tartandó előkert méret(ek) egyedi szabályozásával, helyi szintű rögzítésével a jelenlegi ellentét feloldható.

A kedvezmény érvényesítése a terület gerincét adó Kismező utca menti épületek településképi megjelenését, a kialakult építési vonalat /légtérarányt kedvezőtlenül nem befolyásolja.

07. JAVASLAT A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁRA

Településszerkezeti terv módosítása

A kérelem a településszerkezeti tervet nem érinti, módosítása nem szükséges

Helyi építési szabályzat módosítás

A módosítás során elérendő célok megvalósításához a Falusias lakó építési övezetre vonatkozó előírások egészülnének ki a következő módon.

A 29.§ (3) bekezdés a) ponttal egészül ki:

Az LF-SZ jelű építési övezetben saroktelek esetén az előkert mérete a tömbbelső feltárását szolgáló 6 illetve 6 métert meg nem haladó szabályozási szélességű köz- vagy magánút felől minimum 2 méter lehet.

Továbbá a helyi építési szabályzat az építési övezethez a telken elhelyezhető épületek legnagyobb szélességi méretét is rögzíti, amely értelmezéséhez fogalom meghatározását is javasoljuk:

pl. Épületszélesség: a) Négyszög alaprajz esetén a rövidebb alaprajzi méret.

b) Épületszárnyakkal tagolt alaprajz esetén az épületszárnyak szélességi mérete

Területrendezési tervek

A módosítás a község meglévő belterületi határain belül történik, a területrendezési tervek (OTrT, BMTTrT) települési területe nem kerül bővítésre.

Biológiai aktivitás érték

A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, ezért az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjának értelmében- a biológiai aktivitás érték szinten tartását nem szükséges vizsgálni.

Környezeti hatás

A módosítás során a terület-használat intenzitásával, a gépjárművek által generált káros anyag kibocsátás növekedésével nem kell számolni.

Örökségvédelem

A beruházás, során a régészeti illetve építészeti értékek védelme teljesült, jelenlegi módosítás az örökségi értékekre nincs hatással.