

Hagyárosbörönd KÖZSÉG



HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

az Lf jelű építési övezetekben az előkert méretének felülvizsgálata érdekében



SZAKMAI ÖSSZEFOGLALÓ

Munkaszám: 2/2025.

[véleményezési szakasz]

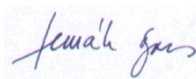
2025. április

ALÁÍRÓLAP

KÖZREMŰKÖDŐ TERVEZŐK:

Településrendezés:

Felelős tervező



Fercsák Ágnes

okl. településmérnök

TT 20-0277

8945 Bak, Rózsa u. 33.

+36-30/217-6141

fercsak.agnes@gmail.com

Munkatárs

Bedő Bertold

okl. településmérnök

ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZ:

Bakucz András

építész, belsőépítész, műemlékvédelmi szaktanácsadó

+36-30/411-7852

MEGRENDELŐ:

Hagyárosbörönd Község Önkormányzata

8992 Hagyárosbörönd Fő út 29.

képviseli: Varga Katalin polgármester

Tartalomjegyzék

BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK	4
I. MEGLÉVŐ ÁLLAPOT BEMUTATÁSA	8
I.1 A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata	10
I.2 Az épített környezet vizsgálata.....	10
I.3 Az épített környezet konfliktusai, problémái.....	13
II. TERVEZETT MÓDOSÍTÁS	13
II.1 A javasolt módosítás és indoklása	13
III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ	14

BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

A község Polgármestere azzal a kérdéssel fordult hozzám, hogy vizsgáljam meg, a Hagyárosbörönd Község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló Hagyárosbörönd Község Önkormányzata Képviselőtestületének 4/2012. (II.15.) számú rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 13. § (3) bekezdésében található táblázat előkerti előírása a kialakult állapot és a későbbi fejlesztések lehetővé tétele érdekében módosítható-e.

Miután megállapítást nyert, hogy sok helyen – különösen egyes alsóbb rendű út melletti saroktelkek esetében - a kialakult beépítés kevesebb, mint 5 m előkertet eredményez, így előfordul, hogy építési helyen kívül esnek épületrészek, ezért a képviselő-testület az alábbi, 74_2024. (XII.16) sz. határozatában úgy döntött, hogy módosítja a HÉSZ-t az Lf (Lf és Lf1) jelű falusias lakóövezetek előírásai tekintetében.

HATÁROZAT KIVONAT

Hagyárosbörönd Község Önkormányzata Képviselőtestületének
2024. december 16-án tartott testületi üléséről készült jegyzőkönyvből.

Hagyárosbörönd Község Önkormányzata Képviselő-testületének 74/2024. (XII.16.) számú határozata

Hagyárosbörönd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. Elhatározza, hogy módosítja hatályos helyi építési szabályzatát az Lf jelű építési övezetben a kialakult állapotnak megfelelő előkertméret megállapítása érdekében;
2. Elfogadja a települési főépítész által összeállított feljegyzést, mely meghatározza az alátámasztó munkarészek tartalmát;
3. Felhatalmazza a polgármestert a településrendezési eszközök egyeztetési és elfogadási eljárásának lefolytatására, a folyamat során keletkező dokumentumok aláírására, továbbá a szükséges nyilatkozatok és intézkedések megtételére.
4. A módosítás költségeit Simon János Hagyárosbörönd Fő u. 100. szám alatti lakos, kérelmező viseli.

Varga Katalin sk.
polgármester

Kovács Gyula sk.
jegyző

A kivonat hiteles!

Bagod, 2025. január 6.




Kovács Gyula
jegyző



Hagyárosbörönd Község Önkormányzata

önkormányzati főépítész

8992 Hagyárosbörönd, Fő út 29.
www.hagyarosborond.hu | 92/560-030 | bagod@bagod.hu

Főépítési feljegyzés

Hagyárosbörönd község településrendezési eszközeinek módosításához szükséges munkarészek tartalmi követelményeiről

Készült a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (továbbiakban: Kr.) 7.§ (7) bekezdésében foglaltaknak megfelelően.

A község hatályos településfejlesztési koncepcióval és településrendezési eszközökkel rendelkezik.

A dokumentáció a Kr. 78. § (1a) bekezdés alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet I-IV. Fejezetének és mellékleteinek tartalmi követelményei, valamint

- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 06-án érvényes településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának, továbbá
- a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatának 135. § (1) bekezdése szerint az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. számú melléklete figyelembevételével készül.

A módosítás tárgya

A település területén, különösképpen egyes alsóbb rendű utak melletti saroktelkek esetében, a kialakult beépítés kevesebb, mint 5,00 m előkert eredményezett, így előfordul, hogy egyes épületrészek építési helyen kívül esnek. A kialakult állapotnak megfelelő előkertméret megállapításához és a későbbi fejlesztések lehetővé tétele érdekében a Képviselő-testület módosítja Hagyárosbörönd község Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2012.(II.15.) A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL (továbbiakban: HÉSZ) szóló rendeletét az Lf (Lf és Lf1) jelű falusias lakóövezetek előírásai tekintetében.

Az eljárás típusa

A tervezett módosítás megfelel a Kr. 69. § (1) bekezdés d) pontjának, miszerint a helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása.

A fentiek alapján a módosítás rövid eljárásban történik, amit a Kr. 69. § (2) bekezdés előírásai alapján folytatunk le.

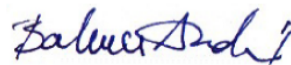
A településrendezési eszközök módosításához szükséges munkarészek tartalmi követelményeinek meghatározása

A Kr. 8.§ (2) bekezdés a)-d) feltételei teljesülnek, ezért megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat elkészítése nem szükséges.

A tervezett módosítás a magasabb szintű területrendezési tervekkel összhangban áll.

A tervezett HÉSZ módosítás nem eredményezi a Hagyárosbörönd község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2017(XII.29.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről módosítását.

Kelt: Hagyárosbörönd, 2024. december 15.



Bakucz András
önkormányzati főépítész

A tervdokumentáció egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 69. § (1) bekezdés d) pontja alapján rövid eljárásban történik. Az egyeztetési és elfogadási eljárást ennek megfelelően az Eljr. 69. § (2) bekezdés előírásai alapján folytatjuk le.

A dokumentációt

- a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 78. § (1a) bekezdés alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet I–IV. Fejezetének és mellékleteinek tartalmi követelményei, valamint
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 06-án érvényes településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának, továbbá
- a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatának 135. § (1) bekezdése szerint az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. számú melléklete figyelembevételével készítettük.

Hagyárosbörönd Község Önkormányzata a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 8/2017. (XI. 16.) önkormányzati rendeletében megállapítottak szerint folytatta le.

A tervdokumentáció egyeztetési és elfogadási eljárásában Bakucz András önkormányzati főépítész munkodíj közre települési főépítészként.

Örökségvédelmi elemeket, régészeti lelőhelyet bár érint a tervezési terület, de a módosítás jellegéből adódó változás a meglévő állapothoz történő igazodást jelenti, így a módosítása hatása nem veszélyezteti a régészeti értékeket. A módosítás csak a HÉSZ szöveges módosítását jelenti, így nem érint tájrendezést, környezetalakítást, közművesítést és közlekedést, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért szakági alátámasztó munkarészek készítésére nincs szükség. A magasabb rendű területrendezési tervekkel összhangban áll.

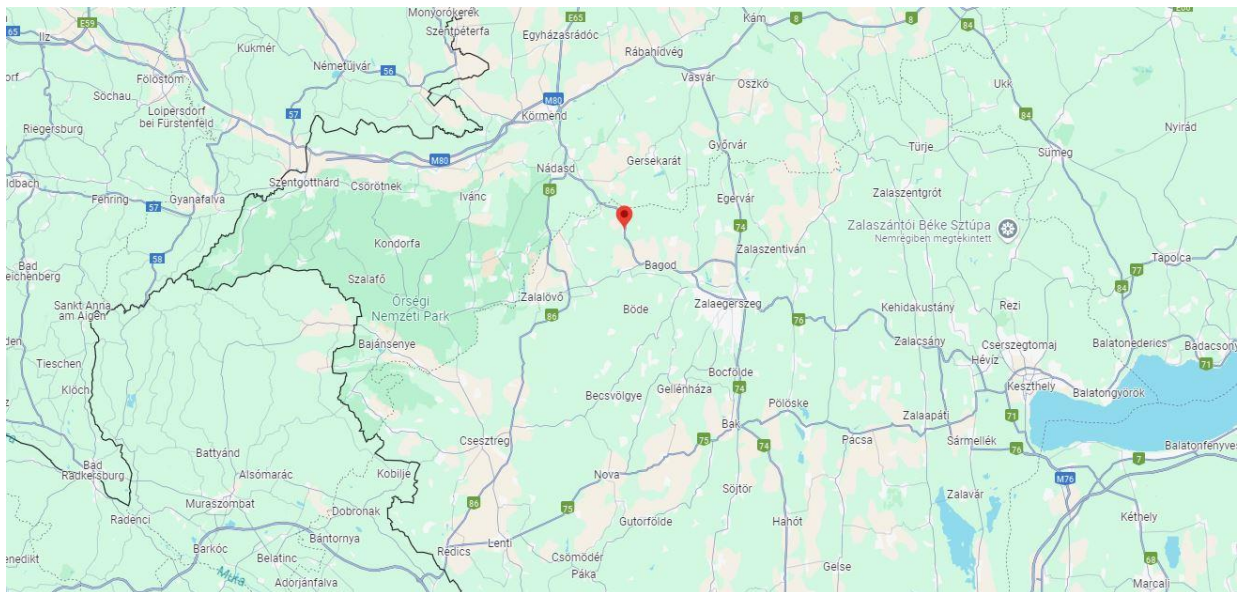
I. MEGLÉVŐ ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

Fekvése

A vármegye északnyugati részén fekszik, a megyeszékhely Zalaegerszegtől 11 kilométerre. Két különálló településrész alkotja, a kiterjedtebb Börönd és a lényegében egy utcás Hagyáros, az előbbitől jó másfél kilométerre keletre. A közvetlenül határos települések: észak felől Sárfimizdó, északkelet felől Szentpál, kelet felől Vitenyéd, délkelet felől Felsőbagod (mindhárom utóbbi Bagod része), dél felől Zalaszentgyörgy, délnyugat felől Velence (Vaspör része), nyugat felől Vaspör, északnyugat felől pedig Ozmánbük és Halastó. Csak kevés híja van annak, hogy nem határos északkelet felől még Gersekaráttal, illetve Telekessel is.

Megközelítése

Legfontosabb közúti megközelítési útvonala a Balatontól Zalaegerszegen át Nádásdig vezető 76-os főút, mely Börönd településrész főutcája is egyben. Hagyáros Felsőbagod felől a 76-osból kiágazó 74 143-as számú mellékúton, Börönd felől pedig egy önkormányzati úton érhető el. Vasútvonal nem érinti, a legközelebbi vasúti csatlakozási lehetőségeket a Boba–Bajánsenye-vasútvonal Zalaszentgyörgy megállóhelye vagy Bagod megállóhelye kínálja, mindkettő nagyjából 5-6 kilométerre délre. (forrás: hu.wikipedia.org)



Hagyárosbörönd földrajzi elhelyezkedése (forrás: GoogleMaps)

I.1 A TELEPÜLÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA

Hagyárosbörönd község településrendezési eszközöket fogadott el a következők szerint:

- Helyi építési szabályzata és Szabályozási terve: 4/2012 (II.15.) Önk. rendelettel elfogadva

A településrendezési eszközök jelen módosításának célja az Lf és Lf1 falusias lakóövezetekben az övezeti előírásban megállapított előkert méretének a kialakult állapot miatt történő módosítása, differenciálása az következő fejezetben részletezett indokok alapján.

A hatályos HÉSZ az előkert esetében nem állapít meg előírást, azaz az általános, országos érvényű szabály alkalmazandó:

„13. § (3) Az „Lf” és „Lf-1” jelű jelű falusias lakóövezet területén építési használatának megengedett határértékei és telekalakítás szabályai:

Falusias lakóterület övezetei	Lf	Lf-1	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	1200	1200	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	18	18	m
A beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5*	7,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	30	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	40	%
Az oldalkert mértéke	4,5	5	m

** az utcai homlokzatmagasság a kialakulthoz igazodjon.”*

I.2 AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

A település falusias lakóövezetbe sorolt telkeit átvizsgálva látható, hogy a beépítés jellege, karaktere vegyes az azonos övezetbe sorolt telkek közt. Számos helyen egyáltalán nincs előkert, közvetlen az utcafrontra épültek az épületek, vagy kevesebb, mint 5 m a meglévő előkert.

Utcaképek a helyszínről (forrás: google.hu/maps):

Fő út:





Kossuth u.:



I.3 AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET KONFLIKTUSAI, PROBLÉMÁI

Legnagyobb problémát az jelenti, amikor egy gyalogút vagy mezőgazdasági út mellett meglévő épület bővítését tervezi a tulajdonos, és az előkert előírása miatt a meglévő épület folytatásában ezt nem teheti meg, pedig nem korlátozná a közterület használatát.

II. TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

II.1 A JAVASOLT MÓDOSÍTÁS ÉS INDOKLÁSA

Az előkert differenciált megállapítása lehetővé teszi a kialakult állapothoz illeszkedést, de nem ad lehetőséget arra, hogy minden utcafronti épület kibővüljön az utcai telekhatárig, valamint gátat sem szab annak, hogy az OTÉK által megállapított előkertnél (5 m) nagyobb előkertet kelljen betartani.

A tervezet szerint az előkertet 5,0 méterben állapítja meg az övezeti előírás, de kitévelt tesz azon meglévő állapotra, ahol ennél kisebb a meglévő előkert nagysága.

A településkép védelméről szóló 10/2017 (XII.29.) önk. rendelet 46. § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosítja a HÉSZ-t:

(2) A HÉSZ 13. § (4) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) az épületeket az utcában kialakult előkert mélységgel lehet elhelyezni.”

Ezt figyelembe véve sem lesz a tervezett módosítás a településképi követelményekkel ellentétes.

Meglévő épület bővítése esetében az előírás célja, hogy az utcai telekhatár felé történő bővítés ne lépje túl a szomszédos épületek homlokzati vonalát. A meglévő, előkert nélkül telepített épületek esetében ez a bővítési szándék már nem releváns, miután további bővítés nem lehetséges az utca felé.

Az előkert méretének megállapítása helyi szabályozás, a figyelembe veendő 2012. augusztus 6-án hatályos országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. r., röviden: OTÉK 35. § (2) bekezdése a következők szerint szabályozza:

„(2) Az előkert legkisebb mélysége

a) a helyi építési szabályzatban megállapított érték,

b) a helyi építési szabályzat által elismert kialakult állapot vagy

c) az a) és b) pontban foglaltak hiányában 5,0 m.”

Miután az OTÉK első helyen a helyi építési szabályzatban megállapított értéket, majd a kialakult állapotot sorolja fel, ezért az előkert helyi építési szabályzatban a helyi adottságoknak, kialakult állapotoknak megfelelően történő megállapítása megfelelő a magasabb szintű jogszabály előírásának.

A javasolt építési előírás a következő oldalon, a módosító rendelet tervezetben található. A módosuló bekezdés tartalmát formailag módosítani szükséges, mert a mai szabályok szerint nem lehet táblázat a normaszövegben. A módosítás tárgyát képező előkert szabály pirossal kiemelve.

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Hagyárosbörönd Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (...) számú rendelete a

Hagyárosbörönd HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL szóló 4/2012 (II.15.) sz. rendelet módosításáról

[1] Hagyárosbörönd Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet és a település tervszerű alakításával, közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatban, továbbá a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeknek a településfejlesztési és településrendezési feladataival való összhangjának biztosítása érdekében jelen rendelet módosítása mellett döntött.

[2] Hagyárosbörönd Község Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225.§ (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22.§ (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 75.§ (2) bekezdésében meghatározott helyi önkormányzatok, államigazgatási szervek és civil szervezetek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Hagyárosbörönd Község Önkormányzata Képviselő-testületének Hagyárosbörönd helyi építési szabályzatáról szóló 4/2012 (II.15.) számú rendeletének 13. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(3) Az „Lf” és „Lf-1” jelű jelű falusias lakóövezet területén építési használatának megengedett határértékei és telekalakítás szabályai:

a) Lf jelű építési övezetben

aa) a kialakítható legkisebb telekterület méret: 1200 m²

ab) a kialakítható telek legkisebb szélességi mérete: 18 m

ac) a beépítési mód: oldalhatáron álló

ad) a megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m (* az utcai homlokzatmagasság a kialakulthoz igazodjon.*

ae) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %

af) a zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %

ag) az oldalkert mértéke: 4,5 m

ah) az előkert mérete: új beépítés esetén 5 méter; meglévő beépítés esetén: amennyiben az épület utcai homlokzati síkja és a telek homlokvonala között kevesebb, mint 5 méter a távolság, akkor a kialakult távolsággal megegyező; amennyiben az épület utcai homlokzati síkja és a telek homlokvonala között nagyobb, mint 5 méter a távolság, akkor 5 méter;

b) Lf-1 jelű építési övezetben:

ba) a kialakítható legkisebb telekterület méret: 1200 m²

bb) a kialakítható telek legkisebb szélességi mérete: 18 m

bc) a beépítési mód: oldalhatáron álló

bd) a megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m

be) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %

bf) a zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %

bg) az oldalkert mértéke: 5 m

bh) az előkert mérete: új beépítés esetén: 5 méter; meglévő beépítés esetén: amennyiben az épület utcai homlokzati síkja és a telek homlokvonala között kevesebb, mint 5 méter a távolság, akkor a kialakult távolsággal megegyező; amennyiben az épület utcai homlokzati síkja és a telek homlokvonala között nagyobb, mint 5 méter a távolság, akkor 5 méter;

2. §

Jelen rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba, és az azt követő napon hatályát veszíti.

.....
Varga Katalin
polgármester

.....
Kovács Gyula
jegyző

Záradék:

A rendelet 2025.-án/én kihirdetésre került.

.....
Kovács Gyula
jegyző