

DÉLEGYHÁZA KÖZSÉG

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

**A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32.§ (1) bek. b) pontja szerinti
véleményezési szakaszhoz**

PORTATERV

VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSZETI TERVEZŐ IRODA KFT.

TERVEZŐK NÉVSORA

SZAKÁG	NÉV	
Generáltervezés	Marthi Zsuzsa 	ügyvezető, építésmérnök, vezető településtervező TT1 13-1041/01 városépítési és városgazdasági szakmérnök

PORTATERV KFT.

1113 BUDAPEST, KAROLINA ÚT 65. INFO@PORTATERV.HU - WWW.PORTATERV.HU

TARTALOMJEGYZÉK

TERVEZŐK NÉVSORA	2
TARTALOMJEGYZÉK	3
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	4
ELŐZMÉNYEK	4
ÉRVÉNYES TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	4
A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK BEMUTATÁSA	5
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	9

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

ELŐZMÉNYEK

Délegyháza Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 58/2014. (II.25.) Ök. számú határozatával döntött a Község településfejlesztési koncepciójának, településszerkezeti tervének és a helyi építési szabályzatának felülvizsgálatáról, amelyet a Portaterv Kft. készít. A Képviselőtestület Délegyháza Község Településrendezési Eszközeit két ütemben kívánja módosítani.

Első tervezési és államigazgatási egyeztetési ütemben, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Településrendezési Kódex) 32.§ (1) bek. b) pontja szerinti egyszerűsített eljárással, Délegyháza Község Önkormányzat Képviselőtestületének 95/2014. (IV.17.) és 179/2014. (VII.18.) számú határozata alapján:

- a beépítésre szánt területek közművesítettségének mértéke – a 95/2014. (IV.17.) sz. hat. alapján,
- a „Vt-1” jelű övezet funkcióbővítése – a 95/2014. (IV.17.) sz. hat. alapján,
- az Lke-5 jelű telkek összevonhatóságát korlátozó előírás módosítása – a 179/2014. (VII.18.) számú hat. alapján

tárgyában kerül részleges módosításra a 16/2005. (IX. 3.) sz. Ök. rendeletével elfogadott Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ). Jelen tervdokumentáció e módosítási szándékok megvalósítása céljából készült.

A második tervezési és államigazgatási egyeztetési ütemben Délegyháza Község teljes közigazgatási területére kerülnek felülvizsgálatra a településrendezési eszközök, valamint a fejlesztési koncepció. Ennek tervezése jelen tervezési szakasszal párhuzamosan készül, de ennek a szakasznak az egyeztetése csak később indul el.

A jelen tervezési és egyeztetési szakaszt az Önkormányzat a Településrendezési Kódex 32. § (1) bekezdés b.) pontja szerinti egyszerűsített eljárással kívánja lefolytatni, mivel a tervezett módosítás a Kormányrendelet 32.§ (4) bekezdés szerinti feltételeknek megfelel.

ÉRVÉNYES TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Délegyháza közigazgatási területére a következő területrendezési eszközök vannak hatályban:

- Településfejlesztési koncepció – határozat száma: 469/2007. (XII. 17.)
- Településszerkezeti Terv (TSZT) – határozat száma: 208/2005. (IX. 1.)
- Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) – rendelet száma: 16/2005. (IX. 3.)
- Jelenleg hatályos rendezési tervben hivatkozott korábbi, a Kamion – tavakra vonatkozó Szabályozási Terv és Építési Szabályzat - rendelet száma: 9/2003. (V. 21.)
- „Délegyháza 051/5-8 hrsz-ú területre vonatkozó” Szabályozási Terv és HÉSZ módosítás – rendelet száma: 11/2006. (VI. 30.)
- „Délegyháza Üdülő-sétány területére vonatkozó” Szabályozási Terv és HÉSZ módosítás – rendelet száma: 7/2008. (III. 31.)

- „Délegyháza Galla út menti gazdasági területre” vonatkozó TSZT és HÉSZ módosítás – határozat száma: 288/2008. (VIII. 26.) és rendelet száma: 23/2008. (VIII. 28.)
- „Délegyháza Majosi úthoz csatlakozó területre vonatkozó” Szabályozási Terv és HÉSZ módosítás – rendelet száma: 15/2009. (VI. 23.)
- „Délegyháza Bányász sor melletti területére vonatkozó” Szabályozási Terv és HÉSZ módosítás – rendelet száma: 26/2009. (VIII. 24.)
- „Délegyháza 039/4-7, 039/9-11, 039/15-25 hrsz-ú terület” (bánya célú) TSZT és HÉSZ módosítás – határozat száma: 379/2009. (X. 19.) és rendelet száma: 35/2009. (X. 28.)
- „Délegyháza Oázis – szabadidőpark területére vonatkozó” TSZT és HÉSZ módosítás – határozat száma: 239/2010. (V. 20.) és rendelet száma: 17/2010. (V. 20.)
- „Délegyháza Kamion tavak részterületére vonatkozó” Szabályozási Terv és HÉSZ módosítás – rendelet száma: 25/2010. (VI. 30.)
- „Délegyháza 015/89, 015/92-94 és 015/105 hrsz-ú terület” (bánya célú) TSZT és HÉSZ módosítás – határozat száma: 406/2011. (X. 18.) és rendelet száma: 34/2011. (X. 19.)
- „Délegyháza 065, 072/2-6, 073, 074/14, 074/16-18, 074/30-32, 074/33 és 074/35-37 hrsz-ú terület” (bánya célú) TSZT és HÉSZ módosítás – határozat száma: 202/2012. (VII. 24.) és rendelet száma: 14/2012. (VII. 25.)

A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK BEMUTATÁSA

1. A beépítésre szánt területek közművesítettségének mértéke

A HÉSZ 33.§ (5) bekezdése értelmében: *„Beépített, illetve beépítésre szánt területen épületet építeni, illetve funkciót váltani csak akkor lehet, ha az OTÉK 8.§-ban rögzített közművesítettség mértéke szerint: a beépítésre szánt területek valamennyi építési övezetében a teljes közműellátás rendelkezésre áll, ettől eltérni csak a felszíni vízrendezés vonatkozásában lehet a (11) bekezdésben leírtak figyelembe vételével.”*

Délegyháza jelenleg nem rendelkezik, és előre láthatólag még egy darabig nem is fog tudni rendelkezni azon finanszírozási eszközökkel, amely a vezetékes közműellátás kapacitásnövekedését biztosítja, és annak kapacitásbővítéséről nem is egyedül Délegyháza rendelkezik. A délegyházi vezetékes szennyvízellátás korlátozottságát a szennyvíztisztító telítettsége okozza, amelyet a Dunavarsány és Térsége Önkormányzati Szennyvíztársulás (2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.) üzemeltet.

A finanszírozási eszközök hiánya miatt viszont az építési telkek jelentős része Délegyházán nem építhető be. Ma az építési szándékok mértéke jóval alatta maradnak a korábbi évek tendenciáinak, de nagy jelentősége lenne annak, hogy a most jelentkező, az elsősorban munkahelyteremtő beruházásnak az Önkormányzat zöld utat tudjon adni. Ezért átmenetileg, szabályozott módon, az OTÉK 47. § (4) bekezdése¹ értelmében, a zárt szennyvíztároló építését engedélyezni kívánja.

¹ 47. § (4) A zárt szennyvíztárolás (szivárgásmentes kialakítással, rendszeres ürítéssel, ellenőrzött elszállítással) csak végső megoldásként alkalmazható.

Az Önkormányzatnak az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 28. § (1) bekezdése² értelmében kötelessége az előírt közművesítettséget az övezetben előírtak mértékéig a területen biztosítani, amelynek hiánya az Önkormányzat kártérítési felelősségét veti fel. Ezért az Önkormányzat köteles rendezni az elmergesedett helyzetet, és belegyezni, hogy amíg a szennyvíztisztító kapacitása nem bővül, addig a közműpótló műtárgy alkalmazását engedélyezni.

Délegyháza bizonyos beépítésre szánt területein a vezetékes ivóvízellátás szintén nem biztosított, viszont az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 46. § (1) bekezdése lehetővé teszi a fűrt kútból történő ivóvízellátást is³.

Ezért olyan előírásrendszert kíván az Önkormányzat megalkotni, amely lehetővé teszi a vezetékes szennyvízelvezetés hiányában is az építési ingatlanok beépítését, és nem korlátozza ez a hiányosság az ingatlanok rendeltetésszerű használatát, és nem keletkezik így kártérítési felelőssége. Olyan előírást kíván tehát az Önkormányzat elfogadni, hogy amennyiben a vezetékes szennyvízelvezetés megoldott, akkor a vezetékes közműre való rákötés, attól számítottan egy éven belül legyen kötelező.

Mivel a vezetékes vízellátás is Délegyháza egyes területein nem biztosított, viszont fűrt kútból biztosítható, ezért az új rendelkezés ezt a problémát is kezelni kívánja úgy, hogy a vezetékes ivóvízzel rendelkező területeken, az arra való rákötés kötelező legyen.

Délegyháza közterületein hiányos a csapadékvíz-elvezetés kiépítettsége is, ezért a közművesítettség mértékét úgy kell meghatározni, hogy ezen feltételeknek együttesen is meg lehessen felelni⁴. Fentiek értelmében a HÉSZ-t úgy kell módosítani, hogy az OTÉK 8.§ (2) bekezdés c) pont szerinti hiányos közművesítettség legyen a feltétele a beépítésnek.

² 28. § (1)¹⁴⁵ A helyi építési szabályzatban a területre előírt kiszolgáló utakat és a közműveket az újonnan beépítésre szánt, illetve a rehabilitációra kijelölt területeken legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani. E kötelezettség teljesítése, ha jogszabály vagy megállapodás arra más nem kötelez, a települési - a fővárosban megosztott feladatokról megfelelően a fővárosi, illetve a fővárosi kerületi - önkormányzat feladata.

³ 46. § (1) Ha az építmény rendeltetésszerű használatához ivóvíz szükséges és nincs közműves vízszolgáltatás, az ivóvízellátás szempontjából figyelembe vehető az is, ha a telken ivóvíz minőségű vizet szolgáltató kút van vagy a telektől gyalogúton mérve legfeljebb 150 m-es távolságon belül, egyéb módon biztosított.

⁴ 8. § (1) Az egyes építési övezetek közművesítettségének módját és mértékét helyi építési szabályzatban, szabályozási tervben kell megállapítani.

(2) A közművesítettség szempontjából

a) teljes közművesítettségnek minősül

aa) a közüzemi energia szolgáltatás (villamos energia és vezetékes gáz vagy távhő)

ab) a közüzemi ivóvíz szolgáltatás,

ac) a közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás, továbbá

ad) a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes megléte;

b) részleges közművesítettségnek minősül

ba) a közüzemi villamos energia szolgáltatás,

bb) a közüzemi ivóvíz szolgáltatás,

bc) az egyedi közművel történő szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés, továbbá

bd) a közterületi nyílt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes megléte;

c) hiányos közművesítettségnek minősül, ha a részleges közművesítettségre előírt feltételek valamelyike nem áll fenn;

A javasolt előírások tehát:

A Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2005. (IX. 3.) önkormányzati rendelet 33.§ (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Beépített, illetve beépítésre szánt területen épületet építeni, illetve funkciót váltani csak akkor lehet, ha az OTÉK 8.§ (2) bekezdés c) pontja szerinti hiányos közművesítettség mértéke rendelkezésre áll, ettől eltérni csak a felszíni vízrendezés vonatkozásában lehet a (11) bekezdésben leírtak figyelembe vételével. A település területén, amennyiben nincs lehetőség a közüzemi szennyvízcsatornára történő csatlakozásra, csak zárt rendszerű, vízzáró és rendszeresen ürített szennyvíztároló létesíthető. Azokon a területeken, ahol lehetőség van a közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatra történő csatlakozásra és a rákötés műszaki feltételei adottak, a zárt rendszerű szennyvíztárolót üzemén kívül kell helyezni, illetve új zárt rendszerű szennyvíztárolót nem lehet létesíteni. A szennyvízcsatorna közműhálózat kiépítését követően, amennyiben az műszakilag is megoldható, az ingatlan tulajdonosa - legkésőbb egy éven belül - köteles a közműhálózatra történő rácsatlakozást megoldani és a zárt szennyvíztároló használatát megszüntetni.

A település területén, amennyiben nincs lehetőség a közüzemi ivóvízhálózatra történő csatlakozásra, a telken ivóvíz minőségű vizet szolgáltató kút létesíthető. Azokon a területeken, ahol lehetőség van a közüzemi ivóvízhálózatra történő csatlakozásra és a rákötés műszaki feltételei adottak, a fúrt kút ivóvíz céljára használni továbbiakban nem szabad. Az ivóvíz közműhálózat kiépítését követően, amennyiben az műszakilag is megoldható, az ingatlan tulajdonosa - legkésőbb egy éven belül - köteles a közműhálózatra történő rácsatlakozást megoldani és a fúrt kút ivóvíz céljára történő használatát megszüntetni.”

A Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2005. (IX. 3.) önkormányzati rendelet 50.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A település közigazgatási területén szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem engedélyezhető. Belterületeken a szennyvíz csak közcsonnába, annak kiépítésig zárt rendszerű vízzáró, és rendszeresen ürített szennyvíztárolóba vezethető. A csatornázatlan ingatlanokat a szennyvízelvezető hálózat kiépítését követően, amennyiben az műszakilag megoldható, legkésőbb egy éven belül rá kell kötni a szennyvízelvezető hálózatra. Külterületen, ha a szennyvíz közcsonnába nem vezethető, zárt rendszerű vízzáró, és rendszeresen ürített szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető.”

2. A „Vt-1” jelű övezet funkcióbővítése

Délegyháza közigazgatási területén a Petőfi utca mentén találhatóak a település központi területei, amelyeket Vt-1 és Vt-2 övezetbe sorol a HÉSz, amely a vegyesen találhatóak meg egymás mellett, Vt-1 övezetben engedve valamivel magasabb beépítési beépítési lehetőséget, és nagyobb telekméretet biztosítva, viszont ebben az övezetben kizárja a gazdasági építmény építését.

Az Önkormányzat a Vt-1 jelű övezetben is támogatja a munkahelyteremtő fejlesztések megjelenését, amelyben így a nem zavaró hatású gazdasági célú építmény elhelyezését kívánja lehetővé tenni. Ehhez szükséges a HÉSz módosítása úgy, hogy a Vt-1 jelű övezetben is lehetséges legyen ennek engedélyezése.

A javasolt előírások tehát:

A Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2005. (IX. 3.) önkormányzati rendelet 15. §-a a következő (2) bekezdéssel egészül ki:

„(2) Az övezetben kivételesen nem zavaró hatású gazdasági épület, építmény is elhelyezhető.”

3. A telkek összevonhatóságát korlátozó előírás törlése

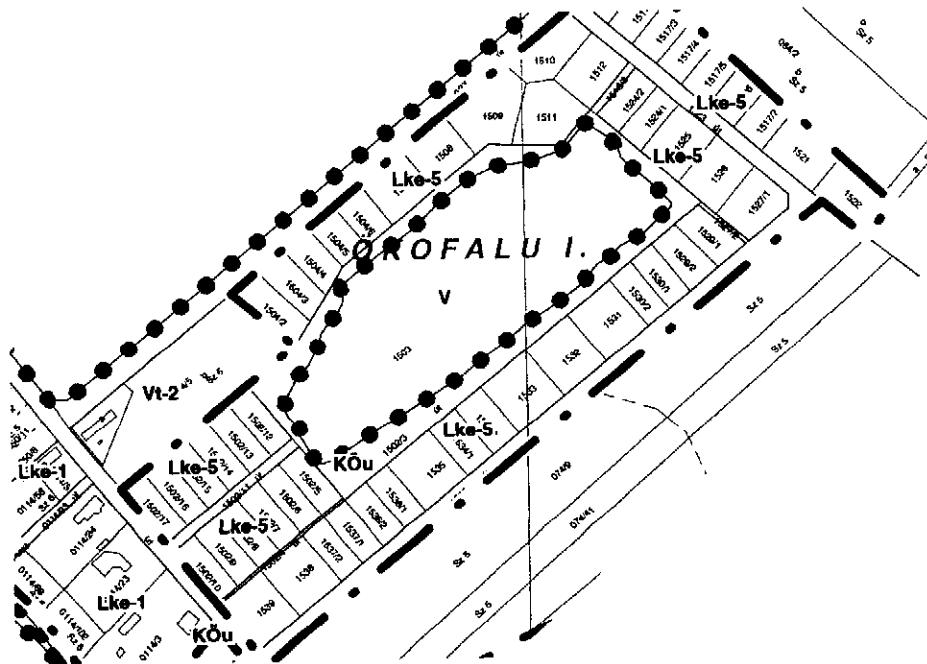
A HÉS 7. § (1) bekezdésének előírása a következő:

„A telekalakítás során csak olyan nagyságú telkek alakíthatók ki, amelyek területe az adott övezetre meghatározott legkisebb telekterület háromszorosát nem éri el.”

Délegyháza Község Önkormányzat Képviselőtestülete a jövőben nem kívánja korlátozni az Lke-5 jelű lakóövezeti ingatlanok összevonását, mivel a terület elszigetelt jelleggel közvetlenül külterülettel határosan helyezkedik el az ú.n. „Robinson ökofalu” területén, ahol a természet-közeli építési jelleg nem indokolja a telekméret maximalizálását. Ezáltal a terület lazább beépítésű lehet, amely jobban megfelel az „ökofalu” jellegnek, és egyben kisebb infrastruktúraterhelését is jelentene. Ezért a Képviselő-testület 179/2014. (VII.18.) számú hat. alapján ezt az előírást módosítani kívánja a HÉS előírásaiban úgy, hogy az az Lke-5 övezeti jelű ingatlanokra ne legyen érvényes, az alábbiak szerint.

„(1) A telekalakítás során csak olyan nagyságú telkek alakíthatók ki, amelyek területe az adott övezetre meghatározott legkisebb telekterület háromszorosát nem éri el, kivéve az Lke-5 övezeti jelű lakóterületeken, ahol a telkek korlátozás nélkül összevonhatóak.”

Kivonat az érvényes Övezeti tervlapból



JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Délegyháza Község Helyi Építési Szabályzatának módosítása

**Délegyháza Község Önkormányzat Képviselőtestületének
.../2014. (...) önkormányzati rendelete
a Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló
16/2005. (IX. 3.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Délegyháza Község Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. Cikk (2) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek és a Korm. rendelet partnerségi egyeztetése szerint érintettek véleményének kikérésével a Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2005. (IX. 3.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

1.§ A Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2005. (IX. 3.) önkormányzati rendelet 7.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A telekalakítás során csak olyan nagyságú telkek alakíthatók ki, amelyek területe az adott övezetre meghatározott legkisebb telekterület háromszorosát nem éri el, kivéve az Lke-5 övezeti jelű lakóterületeken, ahol a telkek korlátozás nélkül összevonhatóak.”

2.§ A Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2005. (IX. 3.) önkormányzati rendelet 15. §-a a következő (2) bekezdéssel egészül ki:

„(2) Az övezetben kivételesen nem zavaró hatású gazdasági épület, építmény is elhelyezhető.”

3.§ A Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2005. (IX. 3.) önkormányzati rendelet 33.§ (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Beépített, illetve beépítésre szánt területen épületet építeni, illetve funkciót váltani csak akkor lehet, ha az OTÉK 8.§ (2) bekezdés c) pontja szerinti hiányos közművesítettség mértéke rendelkezésre áll, ettől eltérni csak a felszíni vízrendezés vonatkozásában lehet a (11) bekezdésben leírtak figyelembe vételével. A település területén, amennyiben nincs lehetőség a közüzemi szennyvízcsatornára történő csatlakozásra, csak zárt rendszerű, vízzáró és rendszeresen ürített szennyvíztároló létesíthető. Azokon a területeken, ahol lehetőség van a

közüemi szennyvízcsatorna-hálózatra történő csatlakozásra és a rákötés műszaki feltételei adottak, a zárt rendszerű szennyvíztárolót üzemén kívül kell helyezni, illetve új zárt rendszerű szennyvíztárolót nem lehet létesíteni. A szennyvízcsatorna közműhálózat kiépítését követően, amennyiben az műszakilag is megoldható, az ingatlan tulajdonosa - legkésőbb egy éven belül - köteles a közműhálózatra történő rácsatlakozást megoldani és a zárt szennyvíztároló használatát megszüntetni.

A település területén, amennyiben nincs lehetőség a közüemi ivóvízhálózatra történő csatlakozásra, a telken ivóvíz minőségű vizet szolgáltató kút létesíthető. Azokon a területeken, ahol lehetőség van a közüemi ivóvízhálózatra történő csatlakozásra és a rákötés műszaki feltételei adottak, a fúrt kút ivóvíz céljára használni továbbiakban nem szabad. Az ivóvíz közműhálózat kiépítését követően, amennyiben az műszakilag is megoldható, az ingatlan tulajdonosa - legkésőbb egy éven belül - köteles a közműhálózatra történő rácsatlakozást megoldani és a fúrt kút ivóvíz céljára történő használatát megszüntetni.”

4.§ A Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2005. (IX. 3.) önkormányzati rendelet 50.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A település közigazgatási területén szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem engedélyezhető. Belterületeken a szennyvíz csak közcatornába, annak kiépítésig zárt rendszerű vízzáró, és rendszeresen ürített szennyvíztárolóba vezethető. A csatornázatlan ingatlanokat a szennyvízelvezető hálózat kiépítését követően, amennyiben az műszakilag megoldható, legkésőbb egy éven belül rá kell kötni a szennyvízelvezető hálózatra. Külterületen, ha a szennyvíz közcatornába nem vezethető, zárt rendszerű vízzáró, és rendszeresen ürített szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető.”

5.§ (1) Ez a rendelet a 314/2012. (XI.8.) Kormány Rendelet 43.§ (2) bekezdés szerinti közlését követő 5. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon lép hatályba.

(2) E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és Tanács 2030/06/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Délegyháza, 2014.

.....
dr. Riebl Antal
polgármester

.....
dr. Molnár Zsuzsanna
jegyző

A rendelet kihirdetve:

Délegyháza, 2014.

dr. Molnár Zsuzsanna
jegyző