



LEÁNYVÁR

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA



VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

2017. JÚLIUS

MEGBÍZÓ

Leányvár Község Önkormányzata
2518, Leányvár, Erzsébet utca 88.
Képviseli: Hanzelik Gábor polgármester

TERVEZŐ

Lőrinczy Ádám
okleveles településmérnök
TT 01-6351

Tartalom

ELŐZMÉNYEK	4
I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ.....	5
II.MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	6
1. HELYZETFELTÁRÁS	6
1.1. A tervezési terület bemutatása és tervi előzmények	6
1.2. Az épített környezet vizsgálata.....	7
2. HELYZETELEMZÉS.....	7
3. HELYZETÉRTÉKELÉS.....	8
III. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	9
SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	9
MELLÉKLETEK.....	10

ELŐZMÉNYEK

Jelen tervezési feladat közvetlen előzménye, hogy egy leányvári ingatlan tulajdonosa egy - a tulajdonában lévő - jelenleg beépítetlen telek beépítését határozta el.

Az épület megtervezésével megbízott építész - a tulajdonossal egyetértésben - a környező épületek építészeti karakteréhez, a meglévő utcaképbe illeszkedő beépítés megvalósítását tűzte ki célul.

Az épület tervezése során derült fény arra, hogy a hatályos településrendezési előírások nem teszik lehetővé az eredeti elképzeléseknek megfelelő épület megépítését.

Ennek oka, hogy a helyi építési szabályzat a fenti ingatlant is magába foglaló építési övezetben legalább 3 méter előkert kialakítását írja elő, amely azonban az érintett utcaszakaszra egyáltalán nem jellemző.

Bár a helyi építési szabályzat pontatlansága egy konkrét telek beépítésével kapcsolatban vetődött fel, jelentősége a község egészére kihat, mivel máig beépült lakóterületeinek jelentős része ugyanebbe az építési övezetbe került besorolásra.

Fentiek alapján Leányvár Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 53/2017 (VI. 12.) számú határozatával támogatta a HÉSZ módosítási eljárásának megindítását.

Jelen módosítás célja az érintett építési övezetre megállapított építési hely pontosítása, vagyis az, hogy az előkertek elvárt mérete a meglévő beépítésre tekintettel, differenciált szabályozás szerint kerüljön meghatározásra.

Tekintettel arra, hogy a vonatkozó jogszabályok alapján a hatályos HÉSZ előírásai 2018. december 31-ig alkalmazhatóak, Leányvár településrendezési eszközeinek teljes körű felülvizsgálatára a következő évben sor fog kerülni. A felülvizsgálat - éppen a teljesség igénye miatt - időigényes folyamat, az előzőekben feltárt pontatlanság ugyanakkor a hagyományos településkép megőrzése érdekében azonnali javítást igényel. Mindezek okán jelen módosítás tudatosan szorítkozik csupán egyetlen szabályozási elem pontosítására.

A helyi építési szabályzat módosítására vonatkozó eljárási szabályokat *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet állapítja meg. Jelen módosítás annak szakmai tartalma alapján, a Korm. rendelet vonatkozó előírásai szerint *állami főépítészeti eljárásban* történik.

I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Leányvár Község Önkormányzata Képviselő-testületének

... /... (... ..) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatról szóló 4/2004. (IV.26.) önkormányzati rendelet módosításáról

Leányvár Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet VI. fejezetében biztosított véleményezési jogkörében eljáró partnerségi egyeztetés szerinti érintettek, államigazgatási szervek, érintett területi és települési önkormányzatok véleményének kikérésével, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1.§

Leányvár Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 4/2004. (IV.26.) önkormányzati rendelet 4.§ (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„ a) (Lke-1) O/30/ 4,5/ K jelű építési övezet

Telekterület: „Kialakult”, telekosztással nem csökkenthető, de összevonással növelhető.

Beépíthető telekterület: min. 400 m², beépíthető telekszélesség min. 12 m

Beépítési mód: oldalhatáron álló

Beépítettség: maximum 30 %

Építménymagasság: maximum 4,5 m

Zöldfelület: min. 50 %

Építési hely: előkert: kialakult állapot szerint, ennek hiányában min. 3 m,
oldalkert: min. 6 m, ill. OTÉK 36.§ szerint, ill. min. 4 m a kialakult beépítéseknel 14 m, vagy keskenyebb telekszélesség esetén
hátsóker: min. 6 m az 50 m-nél kisebb telekhosszúság esetén, min. 20 m az 50 m-nél nagyobb telekhosszúság esetén.”

2.§

E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

.....
Hanzelík Gábor
polgármester

.....
Baumstark Tiborné
jegyző

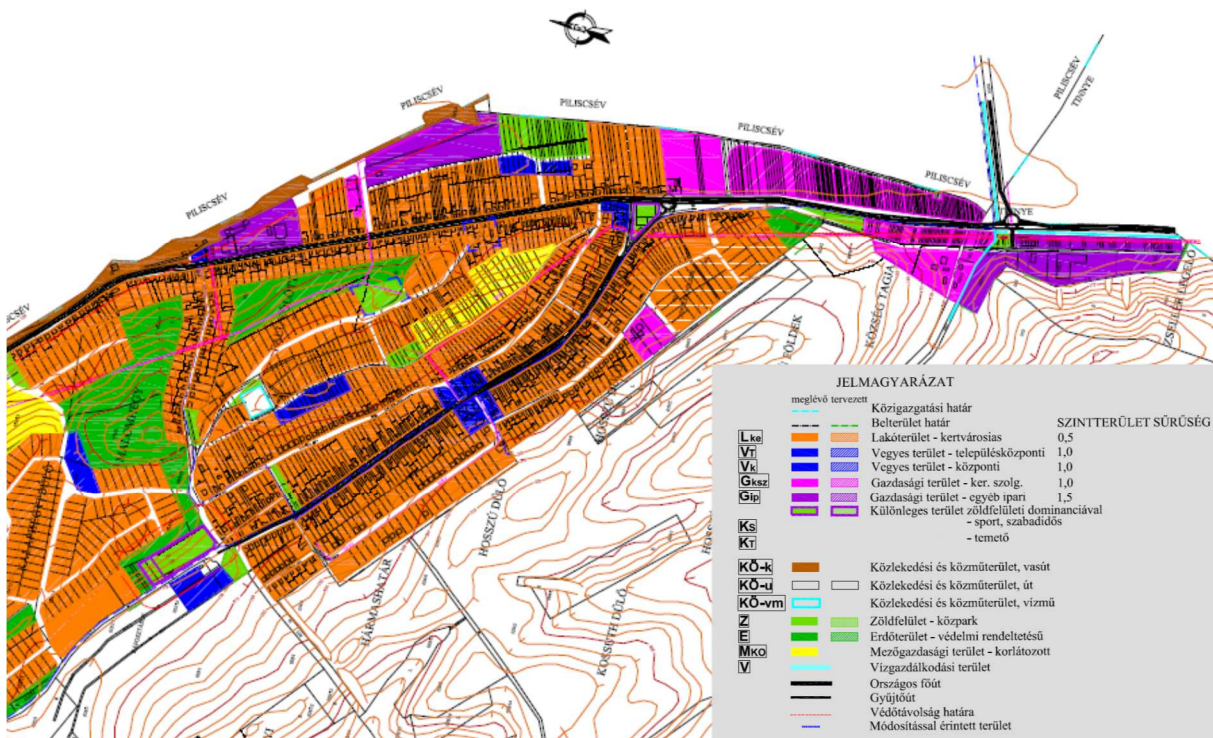
II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. HELYZETFELTÁRÁS

1.1. A tervezési terület bemutatása és tervi előzmények

Leányvár a Dorog-Pilisvörösvári árokban, a Gerecse és a Pilis között, Dorog délkeleti szomszédságában fekszik. A 10-es számú főút keresztezi, a Budapest-Esztergom vasútvonal pedig érinti a falut. Lakossága 1795 fő, területe 725 ha.

Leányvár 21/2004. (III.29.) számú határozattal jóváhagyott településszerkezeti terve a község beépítésre szánt területének legnagyobb részét kertvárosias lakóterület, kisebb részét vegyes, illetve gazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolja.



Leányvár Község Településszerkezeti Terve - kivonat

Leányvár hatályos településrendezési előírásait a helyi építési szabályzatról szóló 4/2004. (IV.26.) sz. önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) állapítja meg. Az építési övezetek a HÉSZ 1. mellékletében kerültek lehatárolásra. Ennek alapján a község már beépített területeinek jelentős részét, mintegy négyötödét teszik ki az Lke-1 jelű építési övezetbe sorolt területek.

Jelen tervezés, így a vizsgálatok is – a módosítás céljának megfelelően – a kertvárosias lakóterületre, azon belül is az egyik, Lke-1 jelű építési övezetre terjed ki.

A HÉSZ 4.§ (1) bekezdés a) pontja tartalmazza az építési övezetre vonatkozó övezeti előírásokat. Egyebek mellett az építési hely meghatározásának konkrét szempontjai is itt kerültek kifejtésre, melyek alapján az építési övezetben az egyes telkek beépítésekor legalább 3 méter előkertet kell biztosítani.



az Lke-1 övezeti besorolású területek - forrás: saját ábra

Az Lke-1 jelű építési övezetbe tartozik a beépítésre szánt területek közül

- a Bécsi út menti telkek szinte egésze;
- a Vasút utca menti telkek;
- a Kálvária utca a Bécsi úttól nagyjából a Községháza vonaláig;
- az Erzsébet utca páros oldala a Bécsi úttól a Szent Erzsébet templomig, páratlan oldala a templomtól a Várdomb utcáig majd ismét a páros oldala a temetőig;
- a Beloianisz utca mindkét oldala;
- a Várdomb utca északi oldala;
- a Templom utca déli oldala;

Mint az korábban kifejtésre került, jelen eljárás célja az építési hely pontosítása, ennek megfelelően a tervezett módosítás a TSZT-ben megfogalmazottakat, illetve a HÉSZ egyéb előírásait nem érinti.

1.2. Az épített környezet vizsgálata

A módosítás céljának megfelelően a következőkben az érintett építési övezetben az előkertek kialakult méretei kerülnek bemutatásra (1. melléklet). A vizsgálat abból indult ki, hogy a község hagyományosan kialakult építészeti arculatára az utcavonalra pozícionált, előkert nélküli, úgynevezett fésűs beépítés a jellemző. A vizsgálat során ez az adottság került összevetésre a hatályos előírásnak való megfeleléssel. Ezek alapján az egyes ingatlanok a következő kategóriák szerint kerültek ábrázolásra:

- előkert nélküli (nem felel meg a hatályos előírásnak);
- 3 méternél kisebb előkert (nem felel meg a hatályos előírásnak);
- 3 méter, vagy annál nagyobb előkert (megfelel a hatályos előírásnak);
- beépítetlen ingatlanok (potenciálisan megfelel a hatályos előírásnak).

2. HELYZETELEMZÉS

A vizsgált 445 ingatlan közül csupán 116 felel meg a hatályos előírásoknak, azaz 26,1 %-uk rendelkezik legalább 3 méter előkerttel. A területen 68 beépítetlen ingatlan található (15,3 %). A beépítetlen

ingatlanok előírásoknak megfelelő beépítése esetén is csak az építési övezetben található ingatlanok 41,3 %-a felel meg az övezeti előírásoknak.

A területen lévő ingatlanok 32,4 %-a (144 db) nem - vagy csak minimális mértékben - rendelkezik előkerttel, további 26,3 % (117 db) esetében ugyan van előkert, de az nem éri el a 3 métert. Összegezve tehát az ingatlanok 58,7 %-a (261 db) nem felel meg a hatályos előírásnak. A vizsgálat részletes eredményei az 1. mellékletben kerülnek bemutatásra.

Fontos megjegyezni, hogy az 1 méternél kisebb előkertek jellemzően nem jelennek meg az utcaképben. Ahol ilyen keskeny az előkert, ott – látvány szempontjából – az épület szinte kizárólag az utcavonalra pozícionált. Ez a kialakítás a legrégebbi épületekre jellemző, melyek a község történeti arculatát, hagyományos karakterét hordozzák.



példák a hagyományos utcaképre - forrás: leanyvar.hu

A vizsgálat rámutatott arra, hogy a kialakult előkertek méretei nagy változatosságot mutatnak, ugyanakkor az érintett utcák hosszabb szakaszain mégis egységesek. Elvértve akad olyan eset, mikor egy előkert mérete markánsan különbözik a szomszédos telek előkerti méretétől.

3. HELYZETÉRTÉKELÉS

A község hagyományosan kialakult építészeti arculatára az utcavonalra pozícionált, előkert nélküli, úgynevezett fésűs beépítés a jellemző. Az ilyen módon beépült területek legnagyobb része Lke-1 jelű, kertvárosias lakóterület építési övezeti besorolású. Ugyanakkor ezen övezetbe kerültek besorolásra egyes később beépült, továbbá még beépítetlen területek is, ennek következtében az előkertek kialakult mérete nem egységes az építési övezeten belül. A hatályos HÉSZ mégis egyetlen, mérlegelés nélkül alkalmazandó paraméterrel határozza meg az övezet épületeinek utcához való kapcsolódását.

Számos körülmény - mint a lakóépületek építésére igénybe vehető adókedvezmény, a családi otthonteremtési kedvezmény bevezetése, vagy az építésügyi hatósági eljárások egyszerűsítése, stb... - együttes hatása miatt, a közeljövőben számítani kell az építkezések számának nagymértékű növekedésével, melyek során a hatályos előírások betartása már rövidtávon is a hagyományos utcakép, sőt, a történetileg kialakult településszerkezet szétforgácsolását eredményezheti.

Fentiek alapján, a településkép védelme érdekében indokolt az érintett építési övezetre megállapított építési hely pontosítása.

III. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Ahogy az korábban kifejtésre került, jelen módosítás célja az érintett építési övezetre megállapított építési hely pontosítása, vagyis annak a lehetőségnek a megteremtése, hogy az új beépítések igazodhassanak a meglévő utcaképhez.

Az elvégzett vizsgálatok rámutattak, hogy a kitűzött cél településrendezési szempontból indokolt, mivel a hatályos előírás fenntartása a hagyományos településkép eltűnésének, de legalábbis jelentős károsodásának veszélyét hordozza magában. Mindezek alapján a szabályozás alapelve a kialakult karakter megőrzése. A vizsgálatokból kiderült, hogy az előkertek mérete nem egységes az övezeten belül, így a meglévő beépítéshez való illeszkedés biztosítása érdekében nem megfelelő eszköz egyetlen, konkrét, számszerű paraméter meghatározása. A kívánt cél elérése csak úgy lehetséges, ha az érintett utcaszakaszon a jellemző beépítéshez való illeszkedést fogalmazzuk meg elsődleges elvárásként. Kisebb számban, de előfordulnak olyan hosszabb utcaszakaszok, melyek jelenleg még beépítetlenek, tehát esetükben nincsen mihez igazodni, ugyanakkor indokolt támpontot adni a majdani utcakép egységes kialakítása érdekében.

Fentiek alapján javasolt a HÉSZ 4.§ (1) bekezdés a) pontjában meghatározott előírás kiegészítése a következők szerint:

hatályos előírás: „Építési hely: előkert: min. 3 m,”

javasolt előírás: „Építési hely: előkert: **kialakult állapot szerint, ennek hiányában min. 3 m,**”

A megfogalmazott célok elérése érdekében a HÉSZ hatályos előírásainak egyéb változtatása nem indokolt, jelen módosítás a 4.§ (1) bekezdés a) pontján kívül más rendelkezést nem érint.

MELLÉKLETEK

