




BAJ ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA A HEGYI UTCA MENTI TERÜLETET ÉRINTŐEN



VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

(A 314/2012. (IX. 8.) Korm. rendelet a 42/A. § szerinti
állami főépítési eljáráshoz kapcsolódó
partnerségi véleményezési dokumentáció)

2020. augusztus

	PRO -TERRA KFT.	URBANISZTIKAI ÜGYNÖKSÉG
	1138. Budapest, Esztergomi út 18. ✉ E-mail: proterra@proterra.hu ☎ Tel: +36-1/237-00-59; +36-1/612-6684; Raiffeisen Bank Zrt. 12011351-01151032-00100002; Cégjegyzékszám: 01-09-268958; Adószám: 10903863-2-41	

Készült Baj Község Önkormányzatának megbízásában
Polgármester: Schunder Tibor
Megbízott települési főépítész: S.Vasi Ildikó
Jegyző: Csákányné dr. Márk Zsuzsanna

A tervekészítő generáltervező
PRO TERRA Kft.
1138 Budapest, Esztergomi út 18.
T:06/1-237-0059; T/Fax: 06/1-329-6041.
email. proterra@proterra.hu

A szabályzat és a szabályozási terv módosítását kidolgozó felelős tervező

Szilágyi Csilla

Okleveles településmérnök

TT 01-6710

Tartalomjegyzék

I.	ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK.....	3
	Előzmények	3
	Területi adottságok	3
II.	JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ.....	6

I. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Előzmények

Az Önkormányzat igyekszik a község lakossága érdekeit szolgálóan alakítani a helyi építési szabályzatot, szükség esetén módosítani. Ezért a településen a lakóingatlanok hasznosulását elősegítően a területtulajdonosi elvárásnak megfelelően Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 67/2020. (VII. 07.) számú határozatában döntést hozott a helyi építési szabályzat, s annak mellékletét képező szabályozási terv módosításának lehetőségéről.

Ezzel együtt megbízta a települési főépítést az eljárási folyamat előkészítésére, illetve a feladat pontosítására. Erről a főépítész feljegyzést készített, mely a dokumentáció mellékletei között szerepel.

A hatályos településrendezési eszközök között az építési szabályokról rendelkezik a 6/2009. (V.12.) számú önkormányzati rendelettel megállapított és azóta többször módosított Baj Építési Szabályzata (továbbiakban: BÉSZ), s annak mellékletét képező szabályozási terv.

A BÉSZ módosítási igénye lehetővé teszi a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42/A. § szerinti állami főépítési eljárás keretében lefolytatható tervmódosítást, mivel a módosítás az érintett területre szólóan az építési hely szabályzatban történő meghatározását pontosítja, s a szabályozási tervből törli annak ábrázolását.

Ennél fogva jelen módosítás változást tartalmaz a BÉSZ előírásaiban, továbbá a Szabályozási Terven.

A szabályozási tervhez a hivatalos digitális térkép beszerzése megtörtént, melynek szolgáltatási száma 1567.

Jelen dokumentáció a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 21. pontja szerinti partnerségi véleményezésre bocsátott anyagot tartalmazza.

Területi adottságok

Az érintett szabályozás-módosítás alá vont terület Baj keleti belterületi határáig érően a Szőlőhegy felé vezető Hegyi út mentén található. A tervezési terület Baj község központjához közvetlenül kapcsolódik, a jelen belterületi határon belül az utolsó központ-közei, új beépítést igénylő terület. A kialakított új telekszerkezet szerint a Hegyi utca mentén új lakóházak építésére van lehetőség, egy új beépítésű utcasort képezve ez által.



A korábbi telekszerkezet szerint a Hegyi utca (régebbi nevén Zója utca) mentén az utcával párhuzamosan hosszán elnyúló szalagtelkek voltak.

A hatályos szabályozási terv a Szőlőhegyhez vezető útra nyilván a telkek „keresztbe osztásával” lehetővé tette annak beépítését a Hegyi utca déli oldalán is.

A Hegyi utca déli oldalán 2019. évi telekalakítás következtében 7 darab építési telek jött létre. Az építési telkek a Hegyi utcáról közelíthetők meg, s beépítésükkel a központ fel vezető úton egy új beépítésű utcaszakasz jöhet létre.

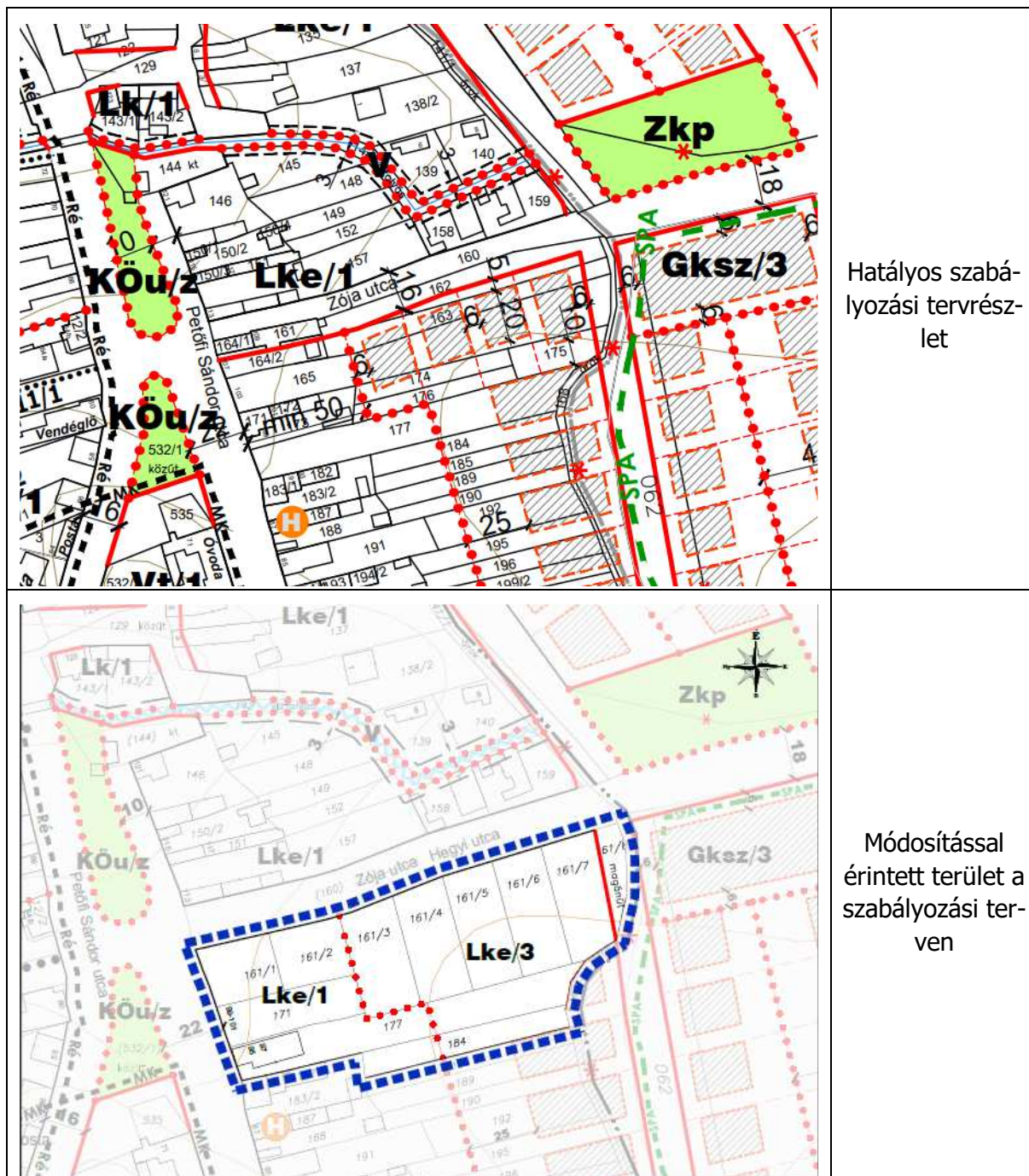


A módosítás alá vont terület a Petőfi Sándor utcáról nyíló történelmi településrészt képező területhez tartozik. A terület két féle építési övezetbe tartozik, vagyis az Lke/1 és Lke/3 jelű lakóövezetekbe.

A hatályos szabályozási terven az érintett területen az Lke/3 jelű övezetbe tartozó telkek építési helye ábrázolva van, míg az Lke/1 jelű lakóövezetben a kialakult állapotokra tekintettel nem jelöl építési helyet. Itt elsősorban az illeszkedés elve szerint lehet építkezni természetesen az övezeti előírások figyelembevételével. A be nem épült, vagy újra-épülő telkek esetében az építési hely meghatározását, pontosítását a helyi építési szabályzat adja meg a továbbiakban és nem szabályozási terv módosítása.

A Szabályozási terv változása

A módosítással a lakótelkek szabadabb beépítése válik lehetővé. A módosítást előidéző konkrét kérelem a 161/7 helyrajzi számú telek esetére vonatkozott, mivel a telkek előírások szerinti kialakítása után az érintett telek saroktelek jellegénél fogva a többi telekhez képest a szabályozási terv ábrázolása szerint csak szabadon állóan helyezhető el. Az építési hely megkötésének feloldásával szabadon dönthet a telek tulajdonosa, hogy az épület elhelyezésekor miként oldja meg a saroktelek beépítését. A hatályos terven jelöltek szerint az építési hely nagyon keskeny sávra, 7-8 méterre zsugorodott a bekottázott elő és oldalkertek megtartása esetén.



A szabályozási terv módosítása a közút- és közműhálózatban változást nem jelent. A változás közlekedés- és közműfejlesztési vonatkozású igénnyel nem rendelkezik.

Az építési övezeti előírások betartása esetén a táj-, a természet- és a környezetvédelem érdekei nem sérülnek. A tervezési terület nem része és nem határos a Natura 2000 területekkel valamint az országos ökológiai hálózattal, védett épített érték nem található a területen. A tervezett módosítás megvalósulása következtében nem várható jelentős környezeti hatás.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Baj Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2020. (... ..) rendelet-tervezete
Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló
6/2009.(V. 12.) önkormányzati rendelet módosításáról

Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX Törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 42/A. § (2) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörben eljáró állami főépítész, továbbá Baj Község Önkormányzat Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 11/2017-(V. 30.) számú önkormányzati rendeletében megjelöltek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § (1) Baj Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2009.(V. 12.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1. § (3) bekezdése a következő 6. ponttal egészül ki:
„6. SZ-2/M1 jelű Szabályozási fedvényterv a Hegyi utca mentén M= 1:1.500”.
2. § A Rendelet 7. § (3) bekezdés b.c) pontja az alábbiakkal kiegészül:
b.c) új beépítésű területen a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában az előkert min. 6,0 m,
„kivételt képez a Hegyi utca déli oldalán lévő teleksor, ahol az előkert 5,0 m.”
3. § (1) A Rendelet kiegészül a 6. melléklettel, mely jelen rendelet 1. melléklete.
4. § (1) A rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

.....
Schunder Tibor
Baj Község polgármestere

.....
Csákányné dr. Márk Zsuzsanna
Baj Község jegyzője

Záradék:
A rendelet 2020. én kihirdetésre került.

.....
Csákányné dr. Márk Zsuzsanna jegyző

1. melléklet: Baj Építési Szabályzatáról szóló 6/2009.(V. 12.) számú önkormányzati rendeletet módosító .../2020. (... ..) önk. rendeleteh

„6. melléklet: Szabályozási Tervmódosítás a Hegyi utca mentén”

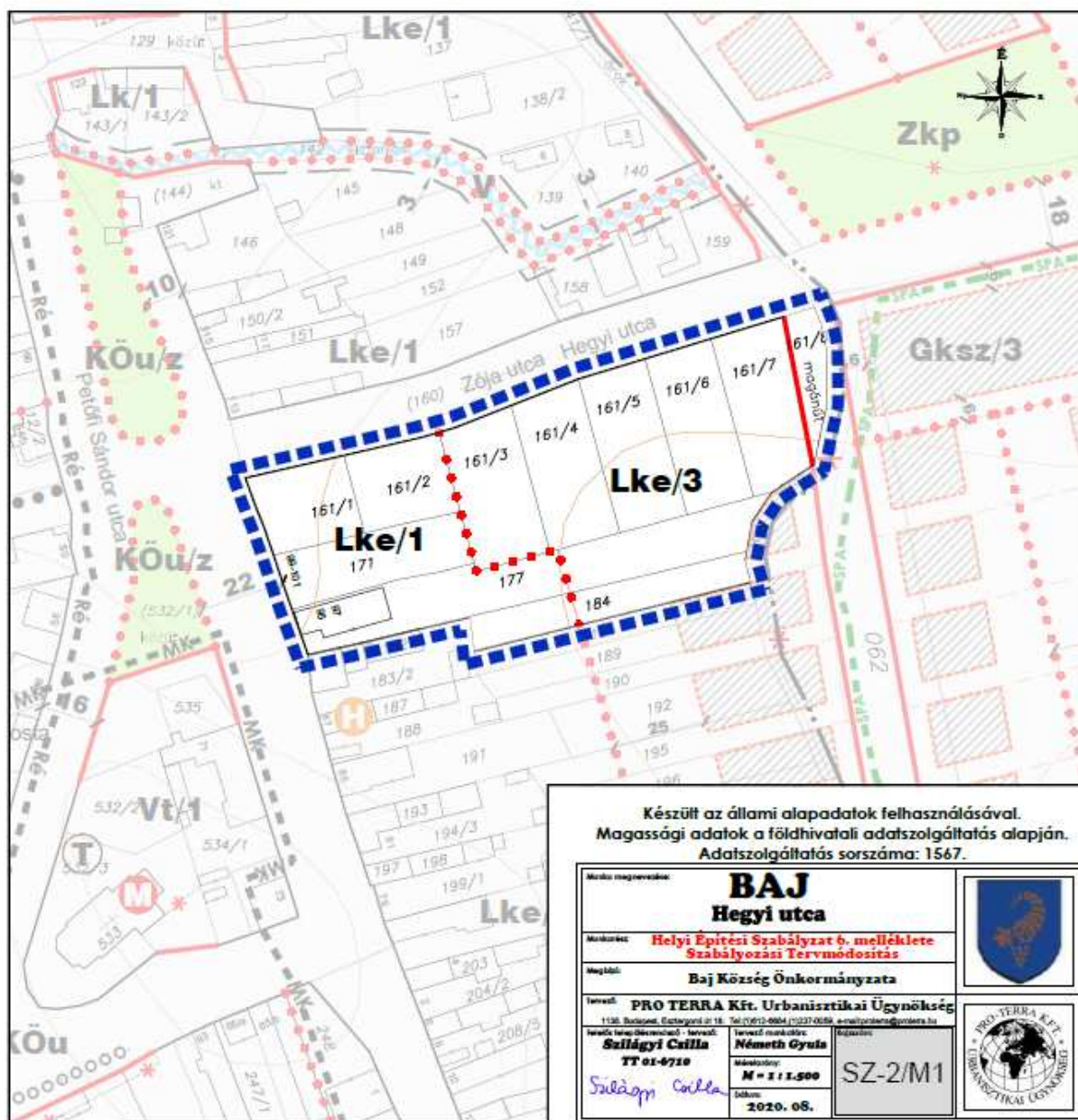
1. melléklet a .../2020. (... ..) önkormányzati rendeleteh

BAJ
Hegyi utca
Helyi Építési Szabályzat 6. melléklete
Szabályozási Tervmódosítás
M = 1 : 1.500



Jelmagyarázat

megeelő	tervezett	
ALAPTEKÉPI ELEMÉK		
[Symbol]	telekhatár	
[Symbol]	épület	
[Symbol]	szírvonal	
STABÁLYOZÁSI ELEMÉK		
[Symbol]	külső/lelteli telekhatár (megeelő szab. vonal)	
[Symbol]	szabályozási vonal	
[Symbol]	építési övezet, övezet határa	
[Symbol]	Lke/1 építési övezet, övezet jele	
EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK		
[Symbol]	tervezési terület határa	



Készült az állami alapadatok felhasználásával.
Magassági adatok a földhivatali adatszolgáltatás alapján.
Adatszolgáltatás sorszáma: 1567.

Munka megnevezése:		BAJ Hegyi utca		
Munkatípus:		Helyi Építési Szabályzat 6. melléklete Szabályozási Tervmódosítás		
Megbízó:		Baj Község Önkormányzata		
Tervező:		PRO TERRA Kft. Urbanisztikai Ügynökség 1136 Budapest, Gattai utca 18. Tel: 0613-8864 / 0237-0894 email:tervez@proterra.hu		
Tervező vezetője:		Németh Gyula		Szabvány: SZ-2/M1
Tervező munkatársa:		Szilágyi Csilla TT 01-6710		
Munkaterv:		M = 1 : 1.500		
Dátum:		2020. 05.		



Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete
2836 Baj Petőfi Sándor u. 50.
Tel.: 34/488 597; fax: 34/488 020, e-mail: phbaj@t-online.hu

K i v o n a t

Baj Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2020. július 07-én megtartott rendkívüli ülésén felvett jegyzőkönyvből:

2. napirendi pont:

Egyebek

A döntéshozatalban résztvevők száma 7 fő. A Képviselő-testület 7 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozza:

Baj Község Önkormányzat Képviselő testületének **67/2020. (VII.07.) számú határozata**

Baj Község Önkormányzat Képviselő-testülete hozzájárul a Baj 161/3, 161/4, 161/5, 161/6, 161/7 hrsz-ú ingatlanokat érintő főépítési eljárással lezajló szabályozási tervmódosításhoz. Felhatalmazza a polgármestert a főépítész megbízására és tervkészítésre bruttó _____ összegben a 2020. évi költségvetés terhére, valamint az eljárással kapcsolatos egyeztetések lefolytatására.

Határidő: azonnal

Felelős: Schunder Tibor polgármester

k.m.f.

Schunder Tibor sk.
polgármester

Csákányné dr. Márk Zsuzsanna sk.
jegyző

A kivonat hiteles:

Baj, 2020. július 07.



Csákányné dr. Márk Zsuzsanna
jegyző

BAJ-KÖZSÉG-MEGBÍZOTT-FŐÉPÍTÉSÉNEK-NYILATKOZATA

Baj-Község **Hegyi-utca-menti telkek építési-helyének meghatározásával** összefüggésben Baj-Község-megbízott-főépítészeként az alábbi nyilatkozatot teszem:

¶

Baj-Község-Önkormányzat-Képviselő-testülete a 67/2020. (VII.07.)-számú határozatában döntött a lakossági-kérésre a 161/3-161/7-hrsz.-ú telkeket érintően a szabályozási-terv-módosításának lehetőségéről.

A lakossági-kérelmet a 161/7-hrsz.-ú telek-tulajdonosa nyújtotta be, mivel a jelenlegi szabályozási-terven ábrázoltak szerint 8 méternél szélesebb házat nem tud a telkére építeni.

A hatályos szabályozási-terv a telekalakítással módosult telekhatárokhoz igazodó építési-helyek figyelembevételével mellett nem teszi lehetővé az oldalkerti méret-csökkentését a szabályozási-terven ábrázoltak miatt. Erről az érintett területen csak a szabályzatban szükséges rendelkezni, s nem a szabályozási-terven.

A Petőfi-Sándor-u., a Hegyi-utca, a 168-hrsz.-ú árok megnevezésű „hadi-út”, valamint délen a 183/1-2; a 182; és a 184-hrsz.-ú telkek által határolt területre kiterjedően szükséges módosítani a szabályozási-tervet.

A helyi-építési-szabályzat-módosítása során a településfejlesztési-koncepcióról, az integrált településfejlesztési-stratégiáról és a településrendezési-eszközökről, valamint egyes településrendezési-sajátos-jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm.-rendelet (továbbiakban: Korm.-rendelet) 3/A. § (2) bekezdésére tekintettel az alábbiakat állapítom meg, valamint a tervmódosítás tartalmi-elemeinek tekintetében az alábbi javaslatot teszem:

- → A módosítás jellege miatt a Korm.-rendelet 32. § (6a) bekezdés c) pontjában foglaltakra tekintettel állami főépítési-eljárással folytatható le a módosítás, hiszen „a helyi-építési-szabályzatban meghatározott szabályozási-elem pontosítása érdekében történik”, vagyis az építési-hely tekintetében.
- → A településrendezési-eszközök közül módosítást igényel a helyi-építési-szabályzat és annak melléklete a szabályozási-terv.
- → A Korm.-rendelet 1. mellékletében meghatározott „megalapozó-vizsgálat tartalmi követelményei” helyzetfeltáró munkarészek a módosítás jellegéből fakadóan szakági-vonatkozásban alátámasztó munkarészek nem szükségesek, azaz nem szükséges sem a *Közlekedés*, sem a *Táj-és-a-természetvédelem*, és a *Környezetvédelem*, sem a *Víz*, és *energia-közművek* és a *Hírközlés* tekintetében. A tervezési-terület örökségvédelmi-értéket nem érint.
- → Területhasználati-változás nem jön létre, nem keletkezik újabb-beépítésre szánt terület.
- → Az építési-övezet-előírásaiban nem következik be változás.

Baj-Község-megbízott-önkormányzati-főépítésze a településrendezési-eszközök-módosítás-során szükséges munkarészek tartalmát, valamint a tervezési-feladatot tervezési-cél-figyelembevételével határoztam meg.

Baj, 2020. augusztus 3.

S. Vasi Ildikó-Baj-Önkormányzat-megbízott-főépítésze