

TERÜLETHASZNÁLATI ÁTSOROLÁSÁNAK ÉS ÖVEZETI BESOROLÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA

Készült Eszteregnye Polgármesteri Hivatala megbízásából

KÉSZÍTETTÉK:

Felelős tervező:	TÉR-t-REND Kft. Wolf Beáta s.k. okl. építészmérnök, TT1-01-2384/11
Településrendezés:	TÉR-t-REND Kft. Wolf Beáta s.k. okl. építészmérnök, TT1-01-2384/11 Révész László s.k. településmérnök Menyhárt Anita s.k. településmérnök
Tájrendezés és környezetalakítás:	Topoland Kft. Pocsok Katalin okl. táj- és kertépítészmérnök, K2-01-5086, TT1-01-5086
Közlekedés:	TP-Terv Mérnöki Iroda Kft. Tóth Attila Gábor okl. építőmérnök, településmérnök KÉ-T-01-10559, TRk-T-01-10559
Közművek:	TP-Terv Mérnöki Iroda Kft. Felhős Koppány építőmérnök VZ-T-01-7609 Csereklyei Tibor okl. villamosmérnök EN-T-01-5838, V-T-01-5838 Tóth Attila Gábor okl. építőmérnök, településmérnök KÉ-T-01-10559, TRk-T-01-10559

2010. ÁPRILIS

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

TARTALOMJEGYZÉK

ELŐZMÉNYEK	2
A TERVKÉSZÍTÉS CÉLJA-INDOKLÁS	2
TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA	2
ÖSSZHANG AZ ORSZÁGOS ÉS A MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL	3
TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK, TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI SZINTŰ MÓDOSÍTÁSOK	3
MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK-TERVEZETT VÁLTOZÁSOK	3
ÚTHÁLÓZAT, KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLATOK	4
KÖZMŰVESÍTÉS	4
KÖRNYEZETI ÁLLAPOT, ZÖLDFELÜLET	4
KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY	5
VÁRHATÓ HATÁSOK	5
SZABÁLYOZÁS ELVEK	6
TERÜLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	6

ESZTEREGNYE KÖZSÉG TERÜLETHASZNÁLATI ÁTSOROLÁSÁNAK ÉS ÖVEZETI BESOROLÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA

ELŐZMÉNYEK

Eszteregnye község Képviselő Testülete elfogadta 32 /2006. (IV. 13.) számú határozattal a településszerkezeti tervét és annak leírását, és 8/2006. (IV. 14.) számú önkormányzati rendelettel megállapította a település építési szabályzatát, szabályozási tervét. Az önkormányzat elgondolásaival és a tulajdonosok lehetőségeivel, szándékaival megegyezően a terv a törvényi keretek összehangolását, szabályozási szintű, jogi kezelhetőségét teremtette meg. A képviselő testület a 79/2006. (XI. 6.) határozatával a szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítását határozta el.

Az egyeztetések kapcsán megkeresett államigazgatási szervek előzetes állásfoglalásai, és az egyéb észrevételek, javaslatok a mérlegelés után a tervbe beépültek.

A TERVKÉSZÍTÉS CÉLJA-INDOKLÁS

Jelen módosítás a belterület dél-nyugati részén, az újonnan beépült lakóterülethez kapcsolódó mezőgazdasági területet érinti. A módosítás célja a terület lakóterületi hasznosításának biztosítása. A település belterületén a tervek elfogadása óta a rendelkezésre álló kijelölt építési telkek beépítésre kerültek. A hatályos szabályozási terv a falu külterületi részsein, a Csíkfa utca folytatásában is kijelöl fejleszhető lakóterületeket, de ezek fejlesztése a tulajdonosi szándékok, illetve a közművesítés magas költségei miatt egyelőre nem lehetséges. Nagykanizsa közelsége, és a M7-es és 7-es út csomópontja rendkívüli vonzerőt jelent a térségben. A Csíkfa utcában kialakított építési telkeket értékesítették. Eszteregnye község területén azonban folyamatos a kereslet új építési telkek iránt, így szükségessé vált újabb terület lakóterület céljára történő kijelölése. A falu fejlődése, intézményhálózatának működtetése szempontjából elengedhetetlenül fontos, hogy a betelepülni kívánó családok számára építési telket tudjanak biztosítani. Jelen módosítással érintett területen nyílik lehetőség arra, hogy az önkormányzat az utakat és a közműveket kialakítsa, és építési telkeket jelöljön ki. A módosítás kapcsán az érintett terület mezőgazdasági területfelhasználásból falusias lakóterületi kategóriába kerül, és kb. 140 építési telek alakítható majd ki összesen (több ütemben). A módosítás célja a lakóterületek közötti tömbben területhasználati és építésjogi szempontból a lakóterületi hasznosítás kereteinek biztosítása, a helyi adottságokhoz való illeszkedés megőrzése mellett.

Az előzetes egyeztetésben szereplő módosítás ezen kívül kiterjed a 7. elsőrendű főút –M7-es gyorsforgalmi út csomópontjához kapcsolódó, a településszerkezeti terven jelölt gazdasági terület növelésére. Az érvényben lévő rendezési terv a gazdasági területhez kapcsolódó vízfolyás menti, 50-150 méteres sávot mezőgazdasági területbe sorolta. Jelen módosítás célja, hogy a fent említett terület is a gazdasági területhez tartozzon, a telkek területénél, a beépítettség illetve a zöldfelületi fedettség meghatározásánál figyelembe vehető legyen. A szabályozási előírások meghatározásánál azonban a védendő terület beépítésének feltételei illetve korlátai továbbra is megmaradnak. A rendezési terv ecélú módosítását a Nemzeti park előzetesen nem támogatta. Ezért az önkormányzat ezt a módosítási szándékát elvetette.

TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA

A tervezési területet keletről a Csíkfa utca, valamint az érvényben lévő rendezési tervben szereplő Csíkfa utca meghosszabbításában tervezett utca, északról a 032 hrsz-ú külterületi út, nyugatról beépítésre nem szánt mezőgazdasági területek, délről a 7. számú fokozlekedési út határolja. A terület közvetlenül határos a település belterületével, azon belül az elmúlt években kialakult falusias lakóterülettel. A többi irányból mezőgazdasági területek, zömében szántók határolják.

ÖSSZHANG AZ ORSZÁGOS ÉS A MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL

A módosítással érintett terület az érvényben lévő rendezési terv szerint általános mezőgazdasági terület. A településszerkezeti terv előbb lett jóváhagyva, mint a Zala Megyei Területrendezési Terv (ZMTrT - 20/2006. (XII.20.) ÖR számú közgyűlési rendelettel elfogadva) így a módosítás mértékét az érvényben lévő településszerkezeti tervvel összhangban határoztuk meg.

A módosítással érintett területet az Országos Területrendezési Terv (OTrT) és a ZMTrT is belterjes mezőgazdasági térségként kezeli. A ZMTrT előírásai szerint a belterjes mezőgazdasági térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület kategóriába kell sorolni. Jelen módosítás során 15 ha-os terület használata változna meg mezőgazdasági területből falusias lakóterületbe. Ezzel a jelenlegi 113,6 ha-os belterület növekedne 128,6 ha-ra. Jelen módosítással együtt számítva, a ZMTrT mezőgazdasági térségbe sorolt területei a rendezési tervben 98%-ban mezőgazdasági övezetbe kerültek. A tervezett módosítással érintett terület a ZMTrT-ben lehatárolt övezetek egyikét sem érinti.

A tervezett változtatások területi hatása és mértéke, vagyis a mezőgazdasági terület és a különleges terület egy részének hétvégi házas üdülőterületbe sorolása nem érinti a magasabb szintű tervek figyelembe veendő elhatározásait.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK, TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI SZINTŰ MÓDOSÍTÁSOK

A Eszteregnye belterülete két különböző karakterű lakóterületből áll, a Berki-patak két partján elterülő hagyományos falusias szerkezetű, és ettől nyugatra, a 7. számú elsődrendű főút közelében a szabályos elrendezésű újabb korú településrészről. Az együttes történetileg kialakult településrész középtáján található a falu intézményei (iskola, óvoda, polgármesteri hivatal, posta, művelődési ház, stb..).

Az érvényben lévő településszerkezeti terven a tervezési terület egésze beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági területbe sorolt. A terület szervesen kapcsolódik a jelenlegi belterülettel, azon belül az elmúlt években beépült falusias lakóterülettel. A településszerkezeti terv módosításával ez a területrész is a szomszédos területekhez hasonlóan, kb. 230 m-es sávban falusias lakóterületi területfelhasználási egységbe kerül. A módosítással érintett telkek ezen sávon kívül eső területe általános mezőgazdasági területfelhasználási egységben marad. A mezőgazdasági területek és a tervezett falusias lakóterületek közé az építési telkek védelme érdekében védőfásítás létesítése szükséges. A tervezett lakóterületi fejlesztés ütemezetten is végrehajtható. A tervezett lakóterület a Csíkfa és a Bartók Béla utcával párhuzamosan vezetett lakóutcákkal tárható fel, és ezen utcák irányából megközelíthető, illetve közművesíthető.

A terület egy részét érinti a 7.-es számú főút védőtávolsága, ezen a területen belül épület nem helyezhető el. A telekosztásnál figyelembe kellett venni a gázvezeték védőtávolságát is.

MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK-TERVEZETT VÁLTOZÁSOK

A tervezési terület egésze jelenleg külterület, jelenlegi használatát és az ingatlan-nyilvántartásban szereplő művelési ágát tekintve szántó. A területen jelentős szintkülönbségek nincsenek.

A hatályos szabályozási terv a módosítással érintett területet Má-2 jelű általános mezőgazdasági övezetként, a csatlakozó lakóterületeket Lf-2 jelű falusias építési övezetbe sorolta. A csatlakozó területet szabályos út- és telekstruktúra jellemzi. A telkek átlagosan 18 m szélesek, területük átlagosan 1000 m² feletti. Az épületek jellemzően a 80-as – 90-es években épült, jellemzően a kertvárosokra jellemző építészeti divatirányzatoknak megfelelően.

A tervezett lakóutcák a Csíkfa utcával párhuzamosan haladnak, és a környező lakóterületi telekstruktúrához hasonló telkeket tárnak fel. A szabályozási tervmódosítás lehetőséget ad 140 darab építési telek kialakítására. A terület az építési szabályzatban szereplő, szomszédos lakóterületek Lf-2 jelű építési övezetének paraméterei

szerint alakítható ki. Az érintett területek belterületbe vonása, és az építési telkek kialakítása ütemezetten történne. Az I. ütemben a Csíkfa utcához közelebb eső lakóutca alakítható ki, mely két oldalán 40-42 db telek alakítható ki. Ezek beépülése után, II. ütemben lehetne a következő párhuzamos utcát megnyitni, ahol további 50 építési telek jöhet létre. A feltáró utakra merőleges utcák mentén is kialakíthatók telkek, melyek a közművesítés függvényében szintén az egyes ütemekhez köthetők.

ÚTHÁLÓZAT, KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLATOK

A módosítás nem érinti a települési szinten megvizsgált és felvázolt közlekedés hálózatra, forgalmi rendszerre, közösségi, gyalogos és kerékpáros közlekedésre, valamint a közterületi és telken belüli parkolásra vonatkozó korábbi fejlesztési elképzeléseket.

A módosítással érintett terület feltárása és kiszolgálása a Csíkfa utca irányából történne, 16 m szélességben kiszabályozott feltáró utakról. A tervezett lakóterület mögött, biztosítani kell a mezőgazdasági területek feltárását biztosító külterületi feltáró út helyigényét is.

A tervezett telkek rendelkeznek közterületi kapcsolattal, az egyes telkekhez jelentkező parkolási igény minden esetben (saját és vendég forgalom, stb.) telken belül oldható és oldandó meg.

KÖZMŰVESÍTÉS

A község területén a közművesítettség, a szennyvíz-hálózat kivételével kiépült, a szennyvizet szikkasztják, ill. zárt tárolóba gyűjtik. Az új építési telkek esetén, a szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedhető meg, a csatornahálózat kiépítéséig a szennyvizek gyűjtésére a környezetvédelmi elvárásoknak megfelelő zárt, szivárgásmentes szennyvíztárolók létesítendők.

A közművek a Csíkfa utcában találhatóak, a fejlesztések közművesítése is ebből az irányból történne. A vízhálózat továbbvezetésénél alapvető szempont a körvezetékes hálózat kialakítása. A szükséges oltóvíz mennyiség kivételének biztosítására, NA 100 keresztmetszeten felszín feletti tűzcsapokat kell elhelyezni a védendő létesítmények 100 méteres megközelítési körzetében. Az elektromos hálózat a meglévő rendszer továbbvezetésével kiszolgálható. A gázellátáshoz a meglévő keresztmetszetek rendelkezésre állnak, hálózat bővítésre csak az új utcaszakaszokban van szükség. Az elektronikus hírközlés rendszere a falu teljes területét, így a fejlesztési területet is lefedi.

KÖRNYEZETI ÁLLAPOT, ZÖLDFELÜLET

A tervezett módosítás erdő- vagy védett természeti területet, illetve a települési szinten megvizsgált és felvázolt környezetvédelmi, talaj-, és vízvédelmi, levegőtisztasági, rezgés és zajvédelmi állapotokra vonatkozó korábbi követelményeket és fejlesztési elhatározásokat nem érinti. Így az átsorolás a betartandó határértékekben változást nem eredményez. Az érintett és kapcsolódó területek természetvédelmi szempontból nem jelentek kiemelkedő értéket.

A módosítás során létrejövő falusias területek és a mezőgazdasági területek között védőfásítás vagy véderdő telepítés javasolt, mely a lakóterületek defláció elleni védelmet is biztosítja.

A tervezett módosítások a település közigazgatási területére vonatkoztatott biológiai aktivitásértékét is befolyásolják. A biológiai aktivitásérték egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték. Az érvényben lévő országos jogszabályok szerint a teljes közigazgatási területre vetített érték a módosítások kapcsán nem csökkenhet.¹

¹ Lásd. Étv. 8.§ (1) bek b) pont

Biológiai aktivitásérték számítás²:

Igénybe vett területek:				
Jelenlegi területhasználat		terület (ha):	értékmutató	aktivitásérték
1.	Mezőgazdasági terület-szántó	13,4	3	40,2
2.	Falusias lakóterület	1,6	3,5*	5,6
Összesen:				45,8
Tervezett területek:				
Tervezett területhasználat		Terület (ha)	értékmutató	aktivitásérték
1.	Falusias lakóterület	15	3,5*	52,5
Összesen:				52,5

*Az építési szabályzat szerint az Lf-2 jelű építési övezetben legkisebb zöldfelület aránya 55%, az OTÉK a falusias lakóterületekre 40%-os zöldfelületi arányt állapít meg, ezért az értékmutató arányosan módosítható, így az 55%-hoz tartozó aktivitásérték arányosan 3,5³.

Így a település egészére számított biológiai aktivitásérték az érvényben lévő rendezési tervhez és a jelenlegi állapothoz viszonyítva nő.

KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Kulturális örökségvédelmi vizsgálat és hatástanulmány a település teljes területére készült a településszintű rendezési terv készítésekor, önálló fejezetként kitérve a föld feletti épített és táji értékekre, valamint a földalatti régészeti lelőhelyekre.

A módosítással érintett területnek nincs érintettsége „épített örökség” szintjén. Sem országosan, sem helyileg védett épület, egyedi tájérték, nyilvántartott régészeti lelőhely nincs a területen, a műemléki környezet nem érinti. A módosításnak nincs hatása a település térségi feltárlására, a lakóterületi beépülés tájba és településképpbe illeszkedő településképi megjelenést eredményez.

VÁRHATÓ HATÁSOK

Az önkormányzat elgondolásaival és a tulajdonosok lehetőségeivel, szándékaival megegyezően, a terv a törvényi keretek összehangolását teremti meg. A településrészen az egységes lakófunkciót biztosítja, a lakótelkek és lakónépesség kismértékű növelése mellett. A területhasználati változások nem jelentenek jelentősebb terhelésnövekedést, sem a közlekedés, sem pedig egyéb környezeti ártalom esetén. A terület a falu központjához szervesen kapcsolódik, ahol biztosított az alapszintű ellátás mind igazgatási, kulturális, oktatási szempontból, mind kereskedelmi szolgáltatói szinten.

A fenti módosítás az érvényben lévő településfejlesztési koncepció céljaival nem ellentétes. A szabályozási terv módosításával a lakóterületi hasznosítás területe növekszik, feltárása a jelenlegi úthálózathoz szervesen kapcsolódva megvalósítható.

² Lásd. 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet alapján

³ 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet 4.§ (1)-(2) bekezdése szerint

SZABÁLYOZÁS ELVEK

Jelen módosítás során szükséges az építés lehetőségének a település egészére kialakított szabályzat kereteibe való beillesztése, a településképi és tájképi megjelenés összhangjának további biztosítása.

A tervezett falusias lakó terület az érvényben lévő rendezési terv Lf-2 jelű falusias lakóterületi építési övezetében került besorolásra, a csatlakozó területeknek megfelelően. A terület feltárása érdekében 16 széles feltáró utak kialakítása történik. Az építési övezeti előírások szerint legfeljebb 140 db építési telek alakítható ki, ezek kialakítása ütemezetten történhet. A szabályozási terven jelölt telekhatárok javasolt szabályozási elemek, melytől el lehet térni. Az építési övezet paramétereit között szereplő paraméterek a minimális értékeket rögzítik, ettől nagyobb építési telek más telekosztással is kialakulhatnak.

TERÜLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

Kivonat Eszteregnye Község Önkormányzata Képviselő-testületének Eszteregnye Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló és 8/2006. (IV. 14.). számú. rendeletéből:

Falusias lakóterület

10.§

(1) A falusias lakóterületen elhelyezhető⁴:

- a) telkenként legfeljebb 2 lakásos (két önálló rendeltetési egységet magába foglaló) 1 db lakóépület, kivéve:
 - amennyiben a telek mérete az építési övezetben meghatározott minimális telekterület többszörösét meghaladja és szélessége a minimális telekszélességnek legalább kétszerese, akkor annyi lakóépület építhető amennyi a telek jelen rendeletnek megfelelő felosztásával építhető lenne,
 - amennyiben a telek szélessége 9m-nél kevesebb, az építési övezetben legfeljebb 1 önálló rendeltetési egység lehet.
- b) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi-, szociális épület,
- c) kézműipari építmény,
- d) a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-, szálláshely-szolgáltató, vendéglátó épület,
- e) a lakófunkciót nem zavaró hatású mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, (pl.: terménytároló, pajta, állattartó épület, pince), ill. egyéb telephely engedély alapján gyakorolható, környezetet nem zavaró gazdasági-, kisüzemi-, kisipari tevékenységek épülete.

(2) Minden építési telek és közforgalomnak megnyitott út között általában csak egy járműközlekedésre alkalmas kapcsolat létesíthető, legfeljebb 4,5 m szélességben.

(3) A lakótelkek mérete a kialakult telekszerkezet függvénye. Az egyéb jogszabályoknak megfelelő⁵ kialakult területű telkek beépíthetők, kivéve a 10 m szélességet el nem érő, kialakult, de jelen rendelethatályba lépéséig be nem épített telkeket.

(4) Telekhatár rendezés révén kialakuló telkek legkisebb szélessége nem lehet kevesebb 12,0 m-nél, a telekosztás után kialakuló telkek legkisebb szélessége az építési vonalon min. 16,0 m. Településképi védelmi szempontok miatt, telekösszevonás a beépítésre szánt terület lakótelkeinél, szomszédos telek esetén legfeljebb 45,0 m kialakuló közterületi telekszélességig engedélyezhető.

(5) A lakótelek beépítési százalék számításánál a lakótelek összterülete 1500 m²-ig teljes területtel, az e feletti, 1500 m²- 2500 m² közötti terület fél területtel, a 2500 m² feletti terület nem vehető figyelembe.

⁴ OTÉK szigorítás: üzemanyagtöltő nem helyezhető el.

⁵ lásd: 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet a telekalakításról, Étv.

- (6) Az övezeti előírások a beépítés jellegének megfelelően határozzák meg a beépítési módot.
- Ha a telek utcai telekhatára nem merőleges az oldalsó telekhatárra, akkor az utcai homlokzatnak legalább egy ponton, illeszkednie kell a kötelező előkert határához. Az előkert mélysége az illeszkedés elve alapján, illetve a szabályozási tervlapon ábrázoltak szerint határozandó meg.
 - Ha az építési övezet szabadon álló és oldalhatáron álló beépítési módot is megenged, akkor a 20 méternél szélesebb telkek szabadon állóan is, az ennél keskenyebbek csak oldalhatáron állóan építhetők be. A szomszédos épületek közötti távolságnak legalább 6,0 méternek kell lennie, így a szabadon állóan elhelyezett épületek esetén is legalább 6 méteres az utcára jellemző oldalkerti elhelyezkedést meg kell tartani.
 - Az épületek a beépítési módnak megfelelő építési helyen belül helyezhetők el:
 - Meglévő épületeket bővíteni, meglévő épület elbontása esetén új épület építeni csak az új épületekre meghatározott szabályok betartásával szabad.
 - Építési helyen belül a lakófunkciójú és/vagy lakossági forgalmat bonyolító épületnek, mindig az utca felől kell elhelyezkednie az utcaképet formáló módon.
- (7) Az övezeti előírásnál magasabb, meglévő építmények kialakult állapotnak tekintendők. A meglévő épület bővítése esetén az építmény magassága nem nöhet, illetve a toldalék jellegű bővítmeny/építmény magassága az övezeti előírás szerinti értékét nem haladhatja meg.
- (8) 10m-nél keskenyebb telkek egymás mögé sorolt, ikerház jelleggel beépíthetők telekhatár korrekció esetén.
- (9) Az épületek tervezésénél figyelembe veendő építészeti karakteri jellemzők az alábbiak:
- Az utcára oromfalas megjelenésű épület-részek homlokzati szélessége max. 10,0 m lehet, ennél szélesebb homlokzat az utca irányába kontyolt, vagy az utcával párhuzamos nyeregterővel épülhet.
 - Saroktelken oldalhatáron álló épületnek utcaképet formáló homlokzattal kell rendelkeznie (tűzfal nem lehet).
 - Tetőtér-beépítés esetén csak egy szintes tetőtér alakítható ki, ez által csak egy soros tetőablak (álló vagy síkban fekvő) létesíthető.
 - A főépületek, illetve az utcaképet meghatározó épületek és építmények tetőfedési anyaga: nád, cserép, vagy hasonló esztétikai értékű korszerű pikkelyes fedőanyag lehet (azbesztcement hullámlemez és műanyag-hullámlemez, trapézlemez, felületkezelés nélküli és a természetes építőanyagok színeitől eltérő színezésű fémlemezfedés nem alkalmazható).
 - Pince, terepszint alatti építmény létesítése, felújítása, bővítése, átalakítása csak saját telken belül történhet, új, önállóan kialakított térszín alatti építmény a közterületet legfeljebb 3,0 m-re közelítheti meg. Telkenként a térszín alatti beépítés legfeljebb 35% lehet.
- (10) A lakóterületen az övezeti előírástól nagyobb építménymagasságú mezőgazdasági épület is elhelyezhető legfeljebb 5,5 m építménymagassággal, amennyiben az a szomszédos telket hátrányosan nem korlátozza és nem homlokvonalon, utcaképet formáló épületként valósul meg. Telken belül az épületek közötti telepítési távolság értéke a tényleges építménymagassággal megegyező.
- (11) A kerítés építészeti kialakításánál az alábbiak a mérvadók:
- Az utcafronton új tömör kerítés max. 1,8 m magasságig (látszó, rakott kő, festett, vakolt, illetve látszó téglafalazat, deszkázás),
 - jellemzően áttört kerítés legfeljebb 2,5 m magasságig (faléc, farács, fémháló kitöltő mezővel) tömör lábazatos kialakítással készülhet. A tömör lábazat magassága legfeljebb 0,75 m lehet. Anyaghasználatban és a tömör felület magasságában a szomszédos 3-3 telekhez kell igazodni.
 - Kerítés anyaga felületkezelés nélküli, natúr fémlemez, alumínium lemez, hullámlemez és cementlap, nyers beton felületű tömör fal, felületkezelés nélküli zsalukő nem lehet.
- (12) A falusias lakóterületek beépítettségük, egyéni karakterük alapján az alábbi építési övezetekre tagolódnak:

Lf- 1 – jellemzője szabálytalan alaprajzú, keskeny, mély telekosztás, vagy történelmileg kialakult szabálytalan alaprajzú, keskeny aprótelkes, oldalhatáron álló beépítés,

Lf – 2 – szabályos telekosztás, szélesebb, nagyobb méretű telkek, oldalhatáron, vagy szabadon álló beépítés,

Lf – 3 – történelmileg kialakult, hézagosan zárt jellegű 10m-nél keskenyebb, mély telekosztás, helyileg védendő utcafép szakaszokkal. A lakóházak bontás utáni újraépítésénél ikerház jellegű beépülés is engedélyezhető telekhatár rendezéssel.

Lf – 4 – nagyobb telket és kiszolgáló létesítményeket is igénylő, széles, mély lakótelkek, oldalhatáron álló beépítéssel.

(13) Az lakóterületi építési övezetekre vonatkozó határértékeket a következő táblázat tartalmazza:

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások				építményekre vonatkozó előírások	
	legkisebb telek-			kötelező		legkisebb	legnagyobb		
Lf	terület m ²	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
Lf-1	1000	12	50	O	illeszkedés	50	30	5,0	0,7
Lf-2	1200	18	40	O,SZ	i, 5m	55	25	5,0	0,7
Lf-3	1000	10	40	O-lkr	20 - 0	50	25	4,5	0,5
Lf-4	1500	10	60	O,SZ	10	60	20	5,0	0,7

i=illeszkedés a szomszédos épületekhez

JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK

TARTALOMJEGYZÉK

ESZTEREGNYE KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA - 13/2010. (03.31.) SZÁMÚ ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZAT

(32 /2006. (IV. 13.) SZÁMÚ ÖNKORMÁNYZATI KÉPVISELŐ TESTÜLETI HATÁROZAT MÓDOSÍTÁSA)

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP MÓDOSÍTÁSA TM-1.

ESZTEREGNYE KÖZSÉG ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA- 5/2010. (IV. 01.) SZÁMÚ ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE

(8/2006. (IV. 14.). RENDETTTEL JÓVÁHAGYOTT HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA)

ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK MÓDOSÍTÁSA SZM-1.

Eszteregnye község Önkormányzatának képviselő-testületének
13 /2010. (03.31.) sz. ökt. határozata

Eszteregnye község településszerkezeti tervének módosításáról

A képviselő testület megállapítja, hogy a 32 /2006. (IV. 13.). sz. képviselő testületi határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv az alábbiak szerint módosul:

1. Területhasználat változása

Szerkezeti tervlap jele

A 7. számú úttól északra és a belterületől nyugatra eső mezőgazdasági terület falusias lakóterületi területfelhasználási egységbe kerül.

Az érintett terület nagysága 15 ha.

Tm-1

Határidő: 2010. április 15.

Felelős: Kele Lajos polgármester

Eszteregnye, 2010 április 06.

.....

Kele Lajos polgármester

P.H.

.....

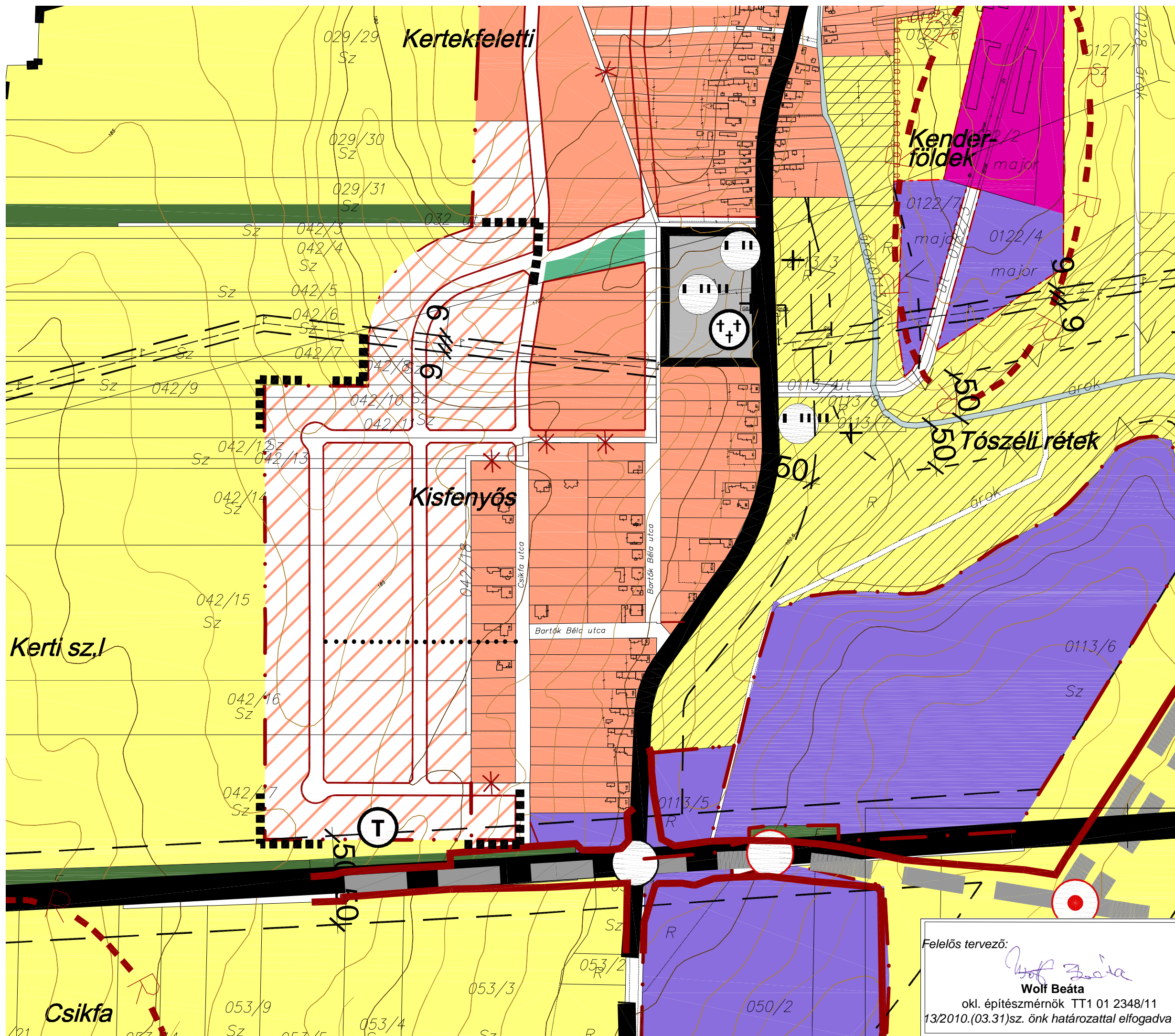
..... körjegyző

**Eszteregnye község
Településrendezési terv
Szerkezeti terv-Módosítás
M=1:4 000**



jelmagyarázat:

- | | | | |
|----------------------------------|---------|--|--|
| | meglévő | | tervezett |
| | | | módosítással érintett terület |
| | | | belterület határa |
| | | | beépítésre szánt terület határa |
| beépítésre szánt terület: | | | |
| | | | falusias lakóterület |
| | | | kereskedelmi, gazdasági, szolgáltató terület |
| | | | mezőgazdasági major terület |
| | | | különleges temető terület |
| beépítésre nem szánt terület: | | | |
| | | | közúti közlekedési terület |
| | | | zöldterület |
| | | | erdőterület |
| általános árutermelő mg. terület | | | |
| | | | védendő tájhasználatú mg. terület |
| | | | hagyományos árutermelő mg. terület |
| | | | vízgyűjtőkészítési terület |
| értékvédelem: | | | |
| | | | régészeti lelőhely |
| táj és természetvédelem: | | | |
| | | | egyedi tájérték |
| | | | felszíni víz védőterületének határa |
| | | | rekultiválendő terület
(felszámolandó illeg. hulladéklerakás) |
| | | | védőtávolság |
| közlekedés: | | | |
| | | | főforgalmi út |
| | | | országos főút |
| | | | országos összekötő-, mellékút |
| | | | helyi gyűjtőút |
| | | | szintbeni kereszteződés |
| | | | külön szintű kereszteződés |
| | | | külön szintű csomópont, gyalogos híd |
| | | | kerékpárút, gyalogút |
| közművek: | | | |
| | | | szénhidrogén vezeték |
| intézmények: | | | |
| | | | temető |



Felelős tervező:

Wolf Beáta
 okl. építésmérnök TT1 01 2348/11
 13/2010.(03.31)sz. önk. határozattal elfogadva

ESZTEREGNYE Község Önkormányzata
Képviselő-testületének
5/2010. (IV.01.). ÖKT. sz. rendelete

ESZTEREGNYE KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL
ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL
szóló 8/2006. (IV. 14.). sz. ökt. rendeletének módosításáról

Eszteregnye község Önkormányzati Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 6. § (3) bekezdésében és 7.§ (3) bekezdésének c) pontjában és a 13.§ (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII. 20.) Korm. rendelet és mellékletei, (továbbiakban: az OTÉK) rendelkezéseinek figyelembe vételével, az építés helyi rendjének biztosítása érdekében Eszteregnye község Szabályozási Terve, valamint Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2007. (III. 5.). (továbbiakban: HÉSZ) ÖKT. számú rendelet módosításáról az alábbi rendeletet alkotja:

1.§

A rendelet hatálya

A rendelet hatálya az Szm-1 jelű szabályozási tervlap mellékleteken ábrázolt területekre terjed ki.

2.§

Az előírások alkalmazása

A HÉSZ 1.§ (3) bekezdése a következőképpen módosul:

„ (3) A jelen építési szabályzatot, valamint a mellékleteit képező, alábbi szabályozási tervlapokat¹ együtt kell alkalmazni:

- | | |
|---|-------------|
| a) Külterületi szabályozási terv (Sz-1) | m=1: 13 000 |
| b) Belterületi szabályozási terv (Sz-2) | m=1: 4 000” |
| d) Belterületi szabályozási terv módosítása (Szm-1) | |

¹ tervi mellékletek eredeti példányait Eszteregnye község településrendezési terve elnevezésű, a TÉR-t-REND Kft által kidolgozott tervdokumentáció tartalmazza

3.§

Záró rendelkezések

- (1) A jelen rendelet kihirdetése napján lép hatályba. A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.
- (2) A rendelet előírásait a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

.....
Kele Lajos polgármester

P.H.

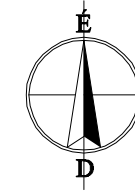
.....
..... körjegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet kihirdetve: 2010. április 01.

.....
körjegyző

Eszteregnye község
Településrendezési terv
Szabályozási terv-Módosítás
M=1:2 500



jelmagyarázat:

- tervezési terület
- alaptérképi jelek**
- belterület határa
- tervezett belterület határ
- tervezett beépítésre szánt ter. hat.
- közterület
- nagyfeszültségű elektromos vezeték
- szénhidrogén vezeték
- szabályozási vonal
- szabályozási jelek**
- tervezett szabályozási vonal
- területfelhasználási egység határ
- övezethatár
- javasolt telekhatár
- kizárólagos használatú zöldfelület
- gyalogút
- művi és természeti értékvédelem**
- egyedi tájérték
- egyéb jelek**
- természetközeli állapotú vízfolyás és korlátozott használatú védősávja
- 50m országos közút és vasút külterületi szakasza menti védőtávolság
- megszüntető jel

Felelős tervező:

Wolf Beata

Wolf Beáta

okl. építészmérnök TT1 01 2348/11

5/2010.(04.01.) sz. önk rendelettel
elfogadva

Szm - 1

