

BOCSKAIKERT KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA 2019. ÉVI 1. SZ. MÓDOSÍTÁS

- 1.) A kertvárosias lakóövezetek túlépítését korlátozó rendelkezések bevezetése
- 2.) Kerítések építésére vonatkozó előírások bevezetése





CÍVISTERV
VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA
BETÉTI TÁRSASÁG
Levelezési cím: 4031 Debrecen, Derék utca 245
Iroda: Debrecen, Széchenyi utca 8 sz.
Tel:(30) 9818-172, Tel/fax: (52) 531-732
Email: civisterv @ civisterv.hu

BOCSKAIKERT KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

- 1.) A kertvárosias lakóövezetek túlépítését korlátozó rendelkezések bevezetése
- 2.) Kerítések építésére vonatkozó előírások bevezetése

TARTALOMJEGYZÉK

- 0.) Külzetlap, tartalomjegyzék
- 1.) Műleírás
- 2.) Rendelettervezet (Hész módosítás)

Vezető településtervező:

Zsemberi István
TT-1-09-0016

Debrecen, 2019. július 4.

1. MŰLEÍRÁS

Bocskaikert Község jelenleg is hatályos Helyi építési szabályzatát és annak rajzi mellékletét képező szabályozási tervet 15/2006.(IX.13.) Kt. sz. rendeletével hagyta jóvá a képviselő-testület, mely azóta több alkalommal került módosításra.

1.1. Tervezési feladat:

1) A Helyi építési szabályzat módosítása:

A kertvárosias lakóövezetek túlépítésének elkerülése érdekében

A kertvárosias lakóövezetek építési előírásainak felülvizsgálata, annak érdekében, hogy a lakóingatlanok túlépítése, a települési környezetben idegenül/zavaróan ható többlakásos lakóépületek elhelyezése elkerülhető legyen.

Ennek értelmében, a rendeltetési egységek számának 2 db-ban történő korlátozása, a lakásonkénti telekhányad meghatározása (javasolt 350 m²). A lakózóna fogalmának, illetve szabályának bevezetése, melynek értéket 35 m-ben javasolt meghatározni.

2) A Helyi építési szabályzat módosítása:

Kerítések építésére vonatkozó előírások bevezetése

Bocskaikert Településképi Arculati Kézikönyvét 2017.(XII.21.) KT. sz. határozatával fogadta el a település képviselő-testülete. A Településképi rendelet 4/2018.(II.19.) sz. önkormányzati rendelettel módosult. Ezt követően, a HBM-i Kormányhivatal jogszabályváltozásra történő utalással, kérte a települést, hogy a kerítésekre vonatkozó településképi rendelkezések kerüljenek törlésre, a Településképi rendeletből, mert erre jogszabály szerinti lehetőség, a Helyi építési szabályzatban van.

A képviselő-testület, előzetes támogató döntése alapján, a kerítésekre vonatkozó előírások minél előbb be kell, hogy kerüljenek a Helyi építési előírások közé, mert a kerítések településképet befolyásoló-, alakító szerepe meghatározó tényező.

1.2. Megalapozó vizsgálat:

Bocskaikert sajátos szerkezetű település, melynek meghatározó közlekedési szerkezeti elemét, a belterületet észak-déli irányban ketté szelő 4. számú főút alkotja. A település korábbi zártkerti ingatlanokból alakult ki, emiatt utcái keskenyek, távlati-, folyamatosan megvalósuló-, szélesítésük lassú folyamat. A szerkezeti adottsághoz igazodva a főút két oldalára települt az ellátó intézmények többsége is. Az intézmények, szolgáltatások, kereskedelmi egységek a főúttal párhuzamos szervizútról közelíthetők meg. A főút menti területek jó megközelíthetősége „kedveltségüket” is eredményezte, így beépítetlen ingatlan mára már alig maradt itt. A település központjában, kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó egységek sorakoznak egymás mellett.

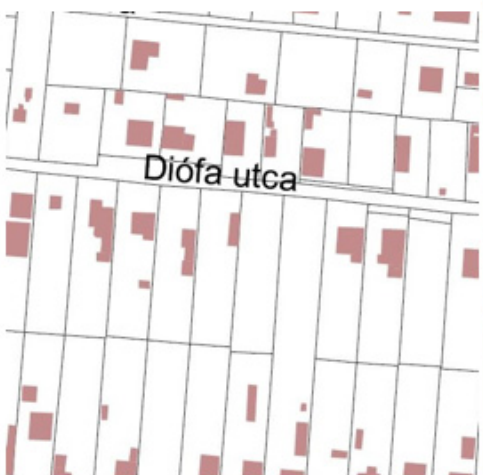
A hatályos településrendezési terv településközpont vegyes övezetbe sorolt területek kivételével, valamennyi belterületen elhelyezkedő lakóingatlant kertvárosias lakóövezetbe sorolja.

Bocskaikert adottságai miatt, korábban is közkedvelt volt, a Debrecen közelében, jól és gyorsan elérhető helyen lakótelket keresők körében. Ez az utóbbi időben még tovább fokozódott, mely egyre inkább a telkek minél intenzívebb beépítésének igényét is jelenti. Az ingatlanok sűrű-, többlakásos lakóépületekkel történő túlépítését a helyi közösség, a képviselő- testület meg kívánja akadályozni, mert ez a kialakult lakókörnyezet kedvezőtlen megváltozásához vezetne.

Kertvárosias lakóterületek jellemzői:

Bocskai kert valódi „alvó város”, a megyeszékhely Debrecen közelében, amely egy korábbi zártkertből alakult ki, magán viselve az eredeti jelleg örökségeit is. (Keskeny és csak nehéz szabályozási kényszerrel szélesedő, mégis sok helyen még mindig keskeny utcahálózat, dinamikus építési kedv, eltérő igények és igény szint szerint megvalósuló épületek.)

A helyi építési előírások e területeken csak a földszintes épületek elhelyezését teszik lehetővé. Az utcák tervezett szélesítését egyes helyeken végrehajtva, a lakóházak lényegesen hátrébb kerültek az utcavonaltól, máshol azonban a keskeny, jelenlegi utcahatárhoz jóval közelebb is épültek lakóházak. Utóbbiak nehezítik az utcák szélesítését. A keskeny utcákon helyenként szélesebb bejárók alakultak ki, jelezve a távlati (szabályozás szerint meghatározott) utcaszélességet.



Kerítések településképi jellemzői:

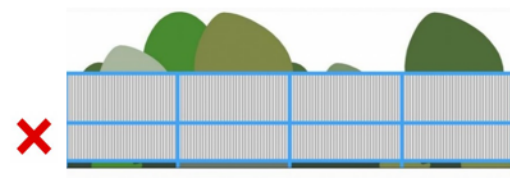
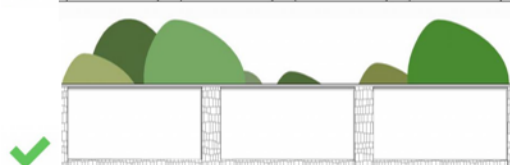
A településközpont főút menti része, függetlenül attól, hogy a főút mellett szervízút és elválasztó zöldterület létesült, az épületek előtt gyakran építenek zártabb jellegű kerítéseket. Gyakori az épített (falazott) kerítés, a csak részben áttört, vagy tömör kerítés. A falazott kerítések esetében, az áttört kerítésmező készítése is elterjedt, így a településképből az sem hat idegenül. Az mindenképpen közös az itt megvalósult kerítésekben, hogy épített jellegűek, jellemzően falazott lábazattal és pillérekkel készülnek. A településközpont üzletekkel leginkább beépült részén, a kerítés elmaradása, vagy jelzésszerű kialakítása is elterjedt. Ilyenkor azt az érzést kelti az épület, mintha az utcavonalon állna. Ezt a lehetőséget ajánlott a jövőben is biztosítani.



KERÍTÉSEK:

A településközpont főút menti részé, függetlenül attól, hogy a főút mellett szervízút és elválasztó zöldterület létesült, az épületek előtt gyakran építenek zártabb jellegű kerítéseket. Gyakori az épített (falazott) kerítés, a csak részben áttört, vagy tömör kerítés. A falazott kerítések esetében, az áttört kerítésmező készítése is elterjedt, így a településképből az sem hat idegenül. Az mindenképpen közös az itt megvalósult kerítésekben, hogy épített jellegűek, jellemzően falazott lábazattal és pillérekkel készülnek.

A településközpont üzletekkel leginkább beépült részén, a kerítés elmaradása, vagy jelzésszerű kialakítása is elterjedt. Ilyenkor azt az érzést kelti az épület, mintha az utcavonalon állna. Ezt a lehetőséget ajánlott a jövőben is biztosítani.



A kertvárosias területeken gyakoribb az áttört kerítés készítése. A városközponthoz hasonlóan, itt is elterjedt az igényesen megépített kerítés, falazott lábazattal-, oszlopokkal.

Gyakran készítenek tömör kerítésmezőket is, de ez csak abban az esetben nem hat zavaróan, ha megtörik a hosszú, tömör felületet. Lábazat készítése és a mezőkre történő felosztás is segíthet ebben.

Zavaró a településképben, ha a kerítések a kialakultnál magasabbra, vagy alacsonyabbra épülnek.

Különöse zavaró, ha a teljesen tömör kerítés tagolás nélkül, fémlemezről készül, ahol még a színezése is elüt a környezetétől.

Fémlemezről is készíthető úgy kerítés, hogy az ne tűnjön ki a hagyományos kerítések sorából



A kerítések általános jellemzése:

Az utcai kerítések a forgalmasabb utak mentén gyakran tömörek, vagy félig áttörtek. A belső, csendesebb utcákon, az áttört és félig áttört kerítések a gyakoribbak.

Zavaró a településképben, ha a kerítések a kialakultnál magasabbra, vagy alacsonyabbra épülnek.

Különösen zavaró, ha a teljesen tömör kerítés tagolás nélkül, fémlemezről készül, ahol még a színezése is elüt a környezetétől.

Fémlemezről is készíthető úgy kerítés, hogy az ne tűnjön ki a hagyományos kerítések sorából. Fontos, hogy felületi tagozása, színe is megfelelő módon legyen megválasztva. Készüljön keretezése is, ami a hagyományos deszkakerítések jellemzője volt. A bemutatott kerítések, szép példái a félig tömör és az áttört kerítés típusokra.

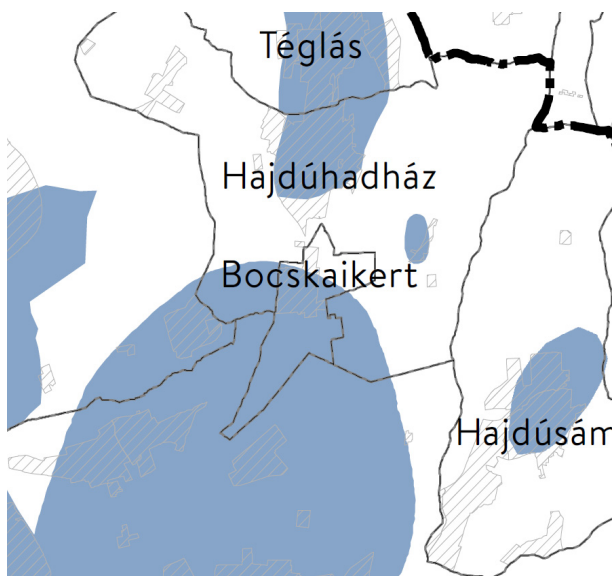






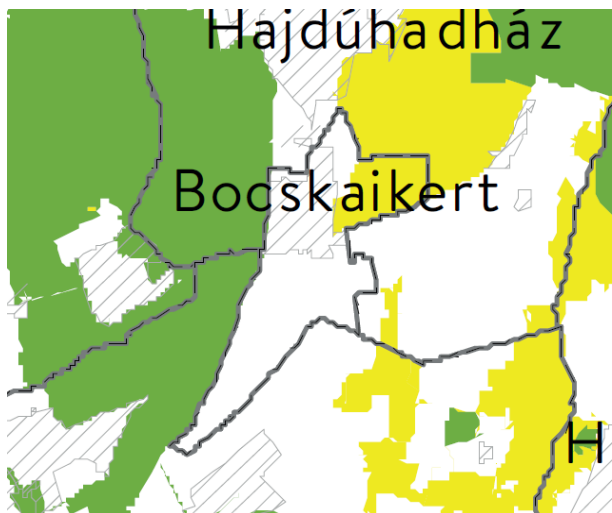
1.3. A felsőbb szintű tervekkel való összhang igazolása:

Tekintettel arra, hogy a jelenlegi (hatályos településszerkezeti és szabályozási terven meghatározott) területfelhasználás megváltoztatására jelen rendezési termódosítás során nem kerül sor, a Megyei területrendezési terv térségi szerkezeti tervével való összhang vizsgálata nem releváns. Az országos-, és térségi övezetekkel való érintettséget megvizsgálva, megállapítható, hogy Bocskai kert jelen Hész módosítással érintett belterületét csak egyetlen övezet érinti.



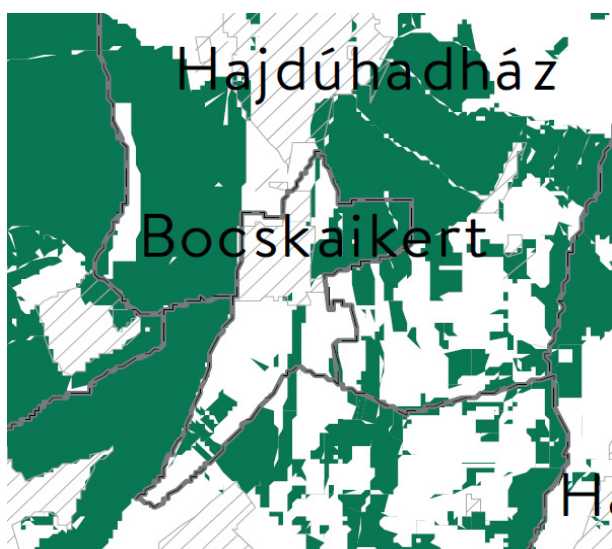
Vízminőség-védelmi terület övezete

A területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a miniszteri rendeletben, valamint a megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak; A Hész. tervezett módosításának jellege miatt az övezet előírásainak nincs figyelembe vevendő hatása.



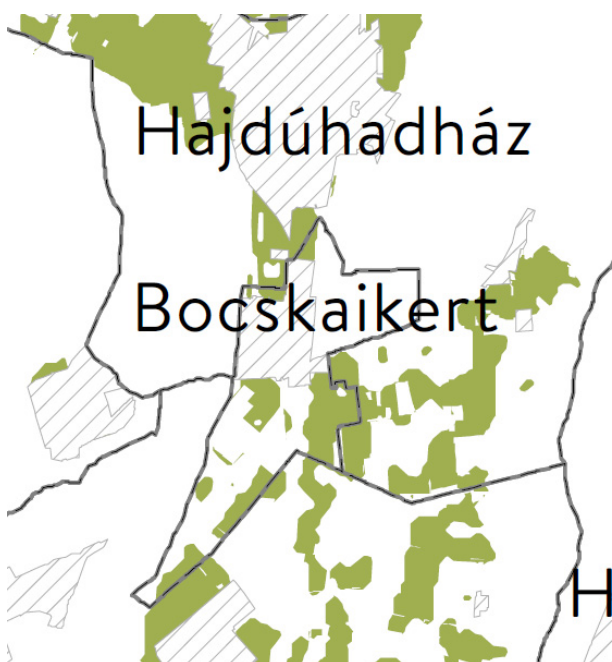
Ökológiai hálózat övezetei
(sárga szín: pufferterület övezete)

Az övezet a Hész módosítással érintett területeit nem érinti.



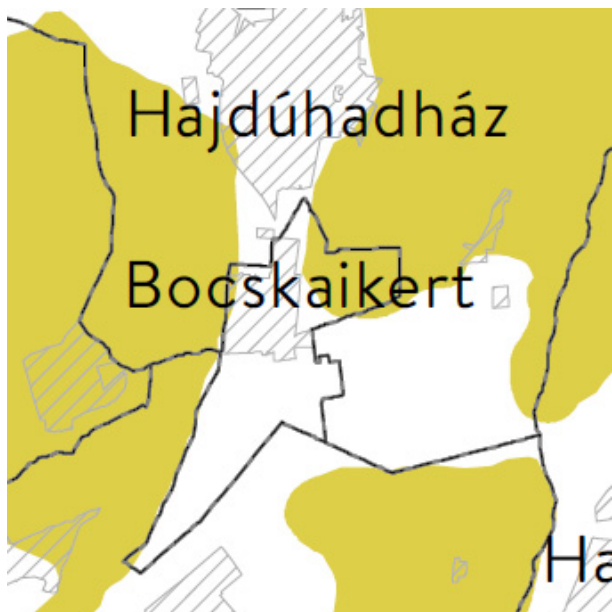
Erdők övezete

Az övezet a Hész módosítással érintett területeit nem érinti.



Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Az övezet a Hész módosítással érintett területeit nem érinti.



Tájképvédelmi terület övezete

Az övezet a Hész módosítással érintett területeit nem érinti.

Közmű ellátás:

A Helyi építési szabályzat módosítása nem eredményez olyan változást, illetve olyan új lehetőségeket, melyekkel a hatályos településrendezési terv közművekkel kapcsolatos alátámasztó munkarészei ne számoltak volna. Emiatt e munkarész módosítása nem szükséges.

Biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása:

A szabályozási terv, helyi építési szabályzat jelen módosítása új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár együtt, így a biológiai aktivitásérték szinten tartását nem kell vizsgálni.

Örökségvédelem:

A módosítással érintett területeken új beépítésre szánt területek (építési övezet) nem kerül jelen módosítás során kijelölésre. Az Örökségvédelemről szóló jogszabályoknak megfelelően, ha régészeti nyilvántartás érint egy ingatlant, az engedélyezés előkészítő szakaszában az örökségvédelmi hivatal is megkeresésre kerül.

A kertvárosias lakó övezetben korlátozásra kerülő, elhelyezhető lakásszám, valamint a lakásonként elvárt telekhányad meghatározása, kerítések szabályozása a településkép, települési környezet értékeinek megőrzéséhez járul hozzá.

Debrecen, 2019. július 5.

2. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT 2019. ÉVI 1. SZ. MÓDOSÍTÁSA

- **A kertvárosias lakóövezetek túlépítését korlátozó rendelkezések bevezetése**
- **Kerítések építésére vonatkozó előírások bevezetése**

Bocskaikert Község Önkormányzat Képviselő-testületének ../2019.(....) sz. rendelete a 15/2006.(IX.13.) Kt. sz. rendeletével jóváhagyott, több alkalommal módosított Helyi építési szabályzat módosításáról

Bocskaikert község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. §. (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§. (3) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendeletben biztosított véleményezési jogkörében eljáró:

- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Kabinet Iroda állami főépítész
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
- Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság
- Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálat (Területi Vízvédelmi Hatóság)
- Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálat (Területi Vízügyi Hatóság)
- Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve
- Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala
- Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály
- Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály Erdészeti Osztály
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal
- Hajdú-Bihar Megyei Rendőr- Főkapitányság
- Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala

és a partnerségi egyeztetés szereplői véleményének kikérésével, valamint Debrecen Város önkormányzatának Jegyzője, mint I. fokú építésügyi hatóság véleményének kikérésével továbbá a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 40. § szerint az állami főépítész végső véleményének figyelembevételével az Önkormányzat a rendeletét az alábbiak szerint módosítja:

(Jelen rendelet a módosításra kerülő előírásokat tartalmazza. A módosítással nem érintett előírások továbbra is hatályban maradnak.)

1.§.

HÉSZ 4/A §:

A Hész Általános előírások c. I. Fejezete kiegészül a kerítések szabályozására vonatkozó rendelkezéseket tartalmazó, alábbi 4/A §. új szakasszal.

4/A §

A kerítésekre építésére vonatkozó helyi előírások

(1) A teljes közigazgatási területre meghatározott, általános építészeti követelmények:

- a) A lakást tartalmazó ingatlanokat, a szabályozási terv szerinti közterület határán kerítéssel kell lezárni. Ez alól kivételt képeznek, a mezőgazdasági övezetben elhelyezkedő tanyák, ahol nem kötelező kerítést építeni, illetve a művelésből kivett terület határvonalán is el lehet a kerítést helyezni.*
- b) A belterületen elhelyezkedő, közterülettel határos kerítésmezők kialakítására deszka, lécz, fém pálcás vagy kovácsoltvas kialakításon és a c) pont feltételeit kielégítő fémlemezen kívül, más anyag nem alkalmazható.*
- c) Belterületen elhelyezkedő, közterülettel határos kerítés lábazat és osztás (mezőkre való osztás nélküli), tömör lemezkerítés nem építhető. Fémlemezből kerítés abban az esetben készíthető, ha osztásrendszerében, felületi struktúrájában, színében magán hordozza a deszkakerítés településképi jellemzőit.*
- d) Belterületen elhelyezkedő, közterülettel határos kerítések színének az épület homlokzatával összehangolva kell készülnie. Ennek megfelelően, az épületek homlokzatában alkalmazható fehér- sárga- és a halvány meleg- pasztellszínek, továbbá a téglavörös árnyalatai alkalmazhatóak, valamint a lábazatokon, oromfalak és homlokzat díszítéseként alkalmazott erősebb drapp, és barna színek árnyalatai.*

(2) A településképi szempontból meghatározó területnek minősülő Településközpont vegyes és Kertvárosias építési övezetekre vonatkozó követelmények:

- a) A kapukat és a kerítéseket a településen hagyományosan kialakult 1,80 méternél magasabbra, vagy alacsonyabbra építeni, a közintézmények áttört- vagy jelzésszerű kerítései kivételével nem megengedett.*
- b) A helyi hagyományoknak akkor felel meg a kerítés, ha:
 - ba) Lábazattal és függőleges oszlopokkal tagoltan átlátható kerítésmezőkkel készül*
 - bb) Lábazattal és függőleges oszlopokkal tagoltan készített, tömör- vagy részlegesen tömör kerítés készül,*
 - bc) Közösségi használatú épületek, telkek/ kertek esetében kerítés építése nem kötelező, vagy jelzésszerű kerítéssel is készülhet.**
- c) A kerítések anyag- és színhasználata a 4/A.§. (1) rendelkezései szerint.*
- d) A közösségi-, kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó tevékenység esetén, az előkertet nem kötelező a közterülettől kerítéssel lehatárolni, ilyen esetekben fedett, vagy nyitott terasz is kialakítható.*

2.§.

HÉSZ 5.§:

A Hész. Lakóterületek övezetei, Lke-jelű építési övezetekre vonatkozó rendelkezéseit tartalmazó 5.§ (1)-(2)-(3) bekezdései helyére az alábbiak lépnek. (A rendelkezés (4) bekezdés 1-4 táblázatai nem módosulnak.)

5. §

Lakóterületek övezetei

Lke jelű építési övezetek

(1) Az övezetbe azok a lakótömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel a I.-IV. sz. táblázatban előírtaknak.

(2) Kertvárosi lakóövezetben elhelyezhetők:

- **Legfeljebb 2 lakásos lakóépület, ahol lakásonként legalább 350 m² telekhányad biztosítandó.**
- A helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület 500 m²-ig
- Egyházi oktatási, egészségügyi, szociális épület 500 m²-ig
- A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület 500 m²-ig
- Az „Lke-2x”-jelű építési övezetben a fentiekén kívül elhelyezhetők a környezetet nem zavaró hatású gazdasági tevékenységek építményei is.

(2/A) **Lakózóna biztosítása és előírásai:**

- a) **Az építési övezet telkein, az utcavonaltól mért 35 méter mélységig lakózóna van kijelölve.**
- b) **Lakóépület csak a lakózónában helyezhető el.**
- c) **Állattartó épület elhelyezése csak a lakózóna mögött megengedett.**

(3) Az „Lke-2x” építési övezet kivételével, nem helyezhetők el az övezetben:

- A 3 jármű/nap kiszolgáló forgalomnál nagyobb 3.5 t önsúlyú tehergépjármű, vagy a 3.5 t önsúlyú gépjárműnél nagyobb önsúlyú kiszolgáló tehergépjárművet igénylő tevékenység, építményei
- A tevékenység jellegéből eredően nagy kiszolgáló és vendégforgalmat gerjesztő, illetve a környezetében a forgalomnövekedéssel, vagy a szükséges forgalomtechnikai beavatkozásokkal a környezet minőségét kedvezőtlenül befolyásoló, zavaró hatást keltő tevékenységek építményei

(4) alábbi funkcionális övezetek kerültek kijelölésre

Lke-1 - kistelkes családiházias kertvárosi lakóövezet

Lke-2 - általános családiházias kertvárosi lakóövezet

Lke-3 - villaszerű kertvárosi lakóövezet

Lke-4 - lakó-üdülőkert övezete

a) **Az övezetben lakóépület egyben legfeljebb 4 lakás-egységet tartalmazhat.**

b) **A főfunkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellékfunkció építménynél**

c) **Amennyiben a kialakult telekméret nem éri el a normatív telekméret nagyságát, akkor a rendeltetési egységek számát csökkenteni, vagy mellékfunkció építését korlátozni kell (amennyiben a szükséges védőtávolságok nem tarthatók be).**

3.§.

HÉSZ 1. számú melléklet:

A Hész-ben használt sajátos fogalmak magyarázatát tartalmazó 1.sz. melléklet az alábbiakkal egészül ki.

„Áttört kerítés”

- olyan kerítés, amelynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 50%-nál nagyobb mértékben nem korlátozott.

„Pasztell szín”

- a színek nagyon világos és kis telítettségű árnyalatai, melyeknek (a szín mellett) csak fehértartalma van, fekete nincs.

4. §

- (1) Ez a rendelet kihirdetése napján lép hatályba. A rendelet kihirdetéséről az SZMSZ-ben foglaltaknak megfelelően, helyben szokásos módon a jegyző gondoskodik.
- (2) A rendelet előírásait a hatályba lépést követően indított engedélyezési eljárásoknál kell alkalmazni. E rendelet hatálybalépése előtt benyújtott, folyamatban lévő ügyek esetén e rendeletben foglaltakat nem kell alkalmazni.

Bocskai kert, 2019.

Szóllós Sándor
polgármester

Baloghné Kiss Judit
jegyző