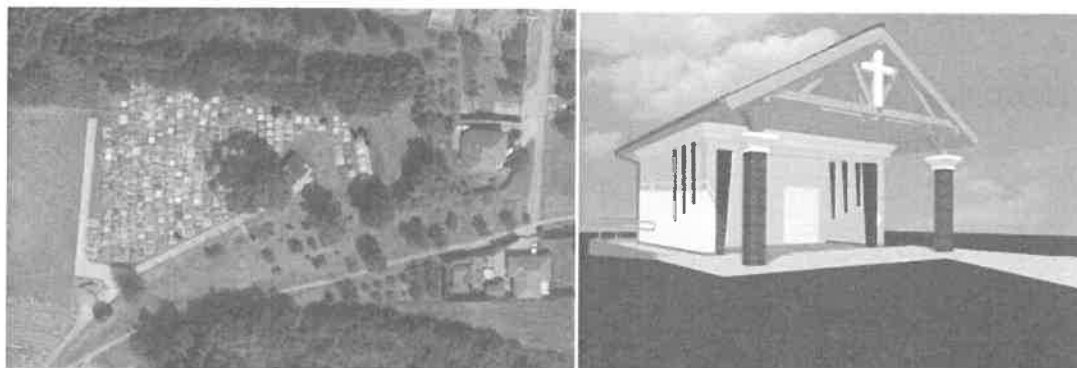

BOCFÖLDE KÖZSÉG



HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA
az K-3 jelű építési övezetben az előkert méretének csökkentése érdekében



ALÁTÁMASZTÓ ÉS JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Munkaszám: 1/2023.

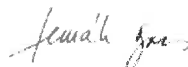
[partnerségi és környezeti véleményezésre.]

2023. január

ALÁÍRÓLAP

KÖZREMŰKÖDŐ TERVEZŐK:

Településrendezés:



Fercsák Ágnes

okl. településmérnök

TT 20-0277

8945 Bak, Rózsa u. 33.

+36-30/217-6141

fercsak.agnes@gmail.com

ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZ:



Nagy-Kovács Janka

főépítészeti vizsgával rendelkező okl. településmérnök

TT 20-0339

Főépítészeti vizsga bizonyítvány száma:

BP/16/2015.

MEGRENDELŐ:

Bocfölde Község Önkormányzata

8943 Bocfölde, Ady E. u. 15.

Képviseli: Bakos Sándor polgármester

Tartalom

BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK	4
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	6
1. A település és a tervezési terület elhelyezkedése	6
2. Meglévő állapot ismertetése	8
3. A tervezett módosítás ismertetése	10
4. Szempontok a terv megvalósítása következtében várható környezeti hatások jelentőségének meghatározásához	13
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ	14

BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Bocföldre község polgármestere azzal a kéressel fordult hozzám, hogy a község temetőjében (310 hrsz) lévő épület bővíthetősége érdekében vizsgáljam meg, hogy a Bocföldre Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 10/2006. (IX. 21.) számú rendeletben (a továbbiakban: HÉSZ) a K-3 építési övezetre vonatkozóan az előkert méret előírás 0 méterre történő csökkentésére lehetőség van-e.

A képviselő-testület az alábbi 88/2022. (XI.21.) sz. határozatában döntött a HÉSZ módosításáról.

Bocföldei Közös Önkormányzati Hivatal
8943 Bocföldre, Ady E. u. 15.
Tel/fax: 92/581-051.
E-mail: jegyzo.bocfolde@zipmail.hu
Hivatali kapu: BOCIKOZOS (KRID: 562278312)



JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Készült Bocföldre község Önkormányzati Képviselő-testületének 2022. november 21. napján megtartott **nyílt** ülésének jegyzőkönyvéből.

Mivel a napirenddel kapcsolatban további kérdés, hozzászólás nem hangzott el, a képviselő-testület egybehangzó 7 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozza:

88/2022. (XI. 21.) képviselő-testületi határozat:

Bocföldre község Önkormányzat Képviselő-testülete:

1. elhatározza, hogy módosítja a 10/2006. (IX. 21.) Önk. rendelettel elfogadott, hatályos helyi építési szabályzatát a K-3 övezetben, az előkert méretének csökkentése érdekében;
2. az egyeztetési eljárást a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti rövid eljárás keretében kívánja lefolytatni;
3. felhatalmazza a polgármestert:
 - a) a tervezési szerződés megkötésére,
 - b) a környezet védelméért felelős szervek véleményének megkérésére a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés elkészítésének szükségességéről;
 - c) a helyi építési szabályzat módosítás egyeztetési és elfogadási eljárásának lefolytatására, a folyamat során keletkező dokumentumok aláírására továbbá a szükséges nyilatkozatok és intézkedések megtételére.

Határidő: folyamatos.

Felelős: Bakos Sándor polgármester.

Bakos Sándor sk.
polgármester



Császár László sk.
jegyző

A kivonat hiteleshely:

Bocföldre, 2022. november 22.



Császár László
jegyző

A tervdokumentáció egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 69. § (1) bekezdés d) pontja alapján rövid eljárásban történik. Az egyeztetési és elfogadási eljárást ennek megfelelően az Eljr. 69. § (2) bekezdés előírásai alapján folytatjuk le.

A dokumentációt a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 45. § (2) a) pontjának lehetőségével élve az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 06-án érvényes településrendezési tartalmi követelményeinek és jeimagyarázatának, továbbá az OTÉK 121. § (1) bekezdésének megfelelően az OTÉK ma hatályos III. fejezete alkalmazásával készítettük.

Bocföldre Község Önkormányzata a partnerségi egyeztetés szabályzatának közétételéről szóló 7/2017. (IV. 11.) önkormányzati rendeletében megállapítottak szerint folytatja le.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rend. 3. §-a értelmében az önkormányzat megállapította, hogy a terv a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntése kötelezettek körébe tartozik. Az önkormányzat megállapította, hogy a tervezett módosítás következtében módosuló helyi építési szabályzat következtében nem keletkezik jelentős mértékű környezeti hatás, ezért a környezeti értékelés elkészítése nem szükséges.

A tervdokumentáció egyeztetési és elfogadási eljárásában Nagy-Kovács Janka főépítész vizsgával rendelkező okleveles településmérnök működött közre települési főépítészként. Főépítész feljegyzését az Önkormányzat a ... sz. Kt. határozatával fogadott el.

A módosítás csak a HÉSZ szöveges módosítását jelenti, így nem érint tájrendezést, környezetalakítást, közművesítést és közlekedést, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért szakági alátámasztó munkarészek készítésére nincs szükség. Területfelhasználás módosítás nem történik, a beépítés intenzitása nem növekszik, települési térségen belül helyezkedik el az érintett ingatlan, a magasabb rendű területrendezési tervekkel összhangban áll.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. A település és a tervezési terület elhelyezkedése

A település elhelyezkedése Zala megyében

Bocföldre a Felső-Válicka-patak völgyében, és attól nyugatra fekvő dombokon, a Zalai-dombság göcseji tájegységében, Zalaegerszeg déli szomszédságában helyezkedik el. A Válicka völgyének keleti oldalán halad a Nagykanizsa-Zalaegerszeg-Vasvár közti 74-es főút, a Rédics-Zalaegerszeg-vasútvonal, illetve a Bak és Zalaegerszeg közötti 7410-es út. Utóbbi mellett fekszik a falu új része, amíg a régebbi házak a domboldalakra épültek. Közigazgatási területét egy rövid szakaszon érinti a Zalaegerszeg-Nova közt húzó 7401-es út is.

A Rédics-Zalaegerszeg-vasútvonalon a település megállóhellyel rendelkezik, ami Zalaegerszeg vasútállomás és Sárhida megállóhely között található.

Zalaegerszegről sűrűn érkeznek buszok, de Lenti, Szombathely, Pacsa és Nagykanizsa felé is több járat közlekedik; továbbá Keszthely és Budapesttel is összeköti napi egy-egy járat.

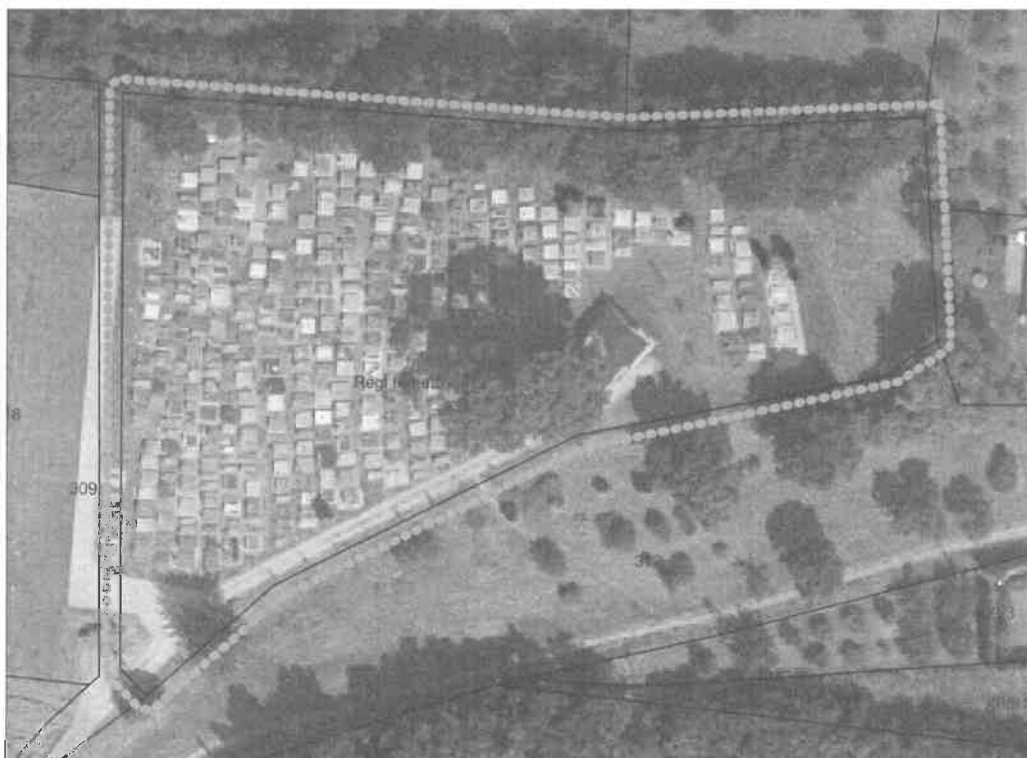


Bocföld földrajzi elhelyezkedése (forrás: GoogleMaps)

A tervezési terület elhelyezkedése a település közigazgatási területén belül



A módosítással érintett terület az alaptérképen (a telek zöld körvonallal jelölve; saját szerkesztés)



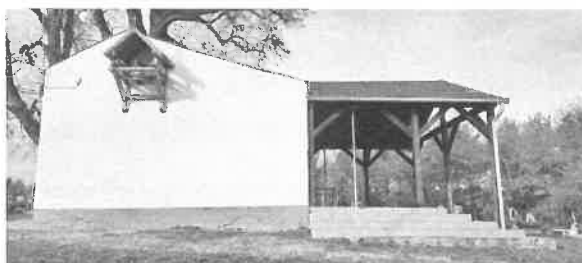
A módosítással érintett építési övezet ortofotón (forrás: Lechner Tudásközpont; saját szerkesztés)

2. Meglévő állapot ismertetése

A módosítással érintett K-3 jelű különleges beépítésre szánt építési övezetbe tartozó 310 hrsz-ú telek a község temetőjének ad helyet, ami a belterületen helyezkedik el. Az övezet telke a meglévő ravatalozó épülettel beépített, tehát kialakult építési telekről beszélhetünk. A meglévő épített környezetet az alábbi fényképekkel mutatom be:



DNY-i homlokzat, főbejárat felől (saját fotó)



DK-i és ÉK-i homlokzatok (saját fotó)

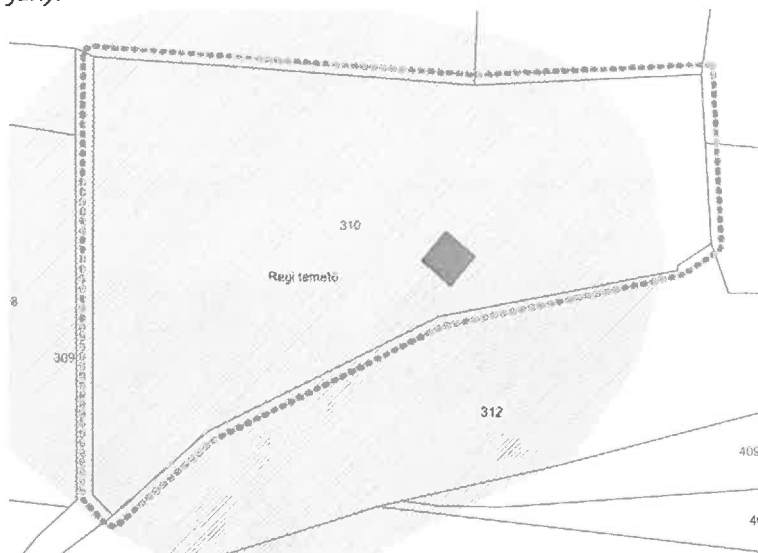


A ravatalozó épülettől DNY és ÉK irányban feltáruuló látvány (saját fotó)



A temető ÉK-i szomszédságában lévő lakóépületek és az északi szomszédságban lévő beépítetlen terület (saját fotó)

A telket érinti a „Régi temető” elnevezésű nyilvántartott régészeti lelőhely (E-TÉR adatszolgáltatás alapján):



Hatályos településrendezési eszközök tartalma a tervezési területre vonatkozóan

A hatályos helyi építési szabályzatot Bocföldre Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 10/2006. (IX. 21.) Önk. rendeletével fogadta el. A K-3 jelű építési övezetre (ami maga a tervezési terület) vonatkozó hatályos építési előírások:

„10. § (3) A K-3 jelű különleges övezet, a település temetője és annak bővítésére kijelölt területek.

1. Általános előírások

- A temető folyamatos karbantartásáról önkormányzat gondoskodik.
- A temető bővítési területét a szabályozási terv szerint biztosítani kell. A temető tényleges bővítéséig a jelenlegi vagy a terv szerinti használat folytatható, más célra nem változtatható.
- A szabályozási terv szerinti fásított parkoló kialakításáról önkormányzat gondoskodik.

2. Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megköötések

*Megengedett építménymagasság: K tartható ill. max. 5,0 *m*

Tetőzet és a magastető hajlásszöge: Környezetéhez illeszkedő szerkezet legyen.

Magastető legnagyobb szélessége: max. 14,0 m

Tető héjazata közterületről látható oldalon: Cserép-, fém és üvegfedés alkalmazható

** Egyházi épület, templom, kápolna esetén ettől el lehet térni (ld. Jelen szabályzat 11. §. (11) bek).*

3. Egyedi előírások

4. Sajátos jogintézmények:

4.1 Építési tilalom: -

4.2 Helyi lakó és kiszolgáló utak számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat: -

4.3 Elővásárlási jog: a temető terven jelölt bővítési területére önkormányzat számára elővásárlási jog jegyezendő be;

5. Vonatkozó védelmi kategóriák

a.) örökségvédelem szerint:

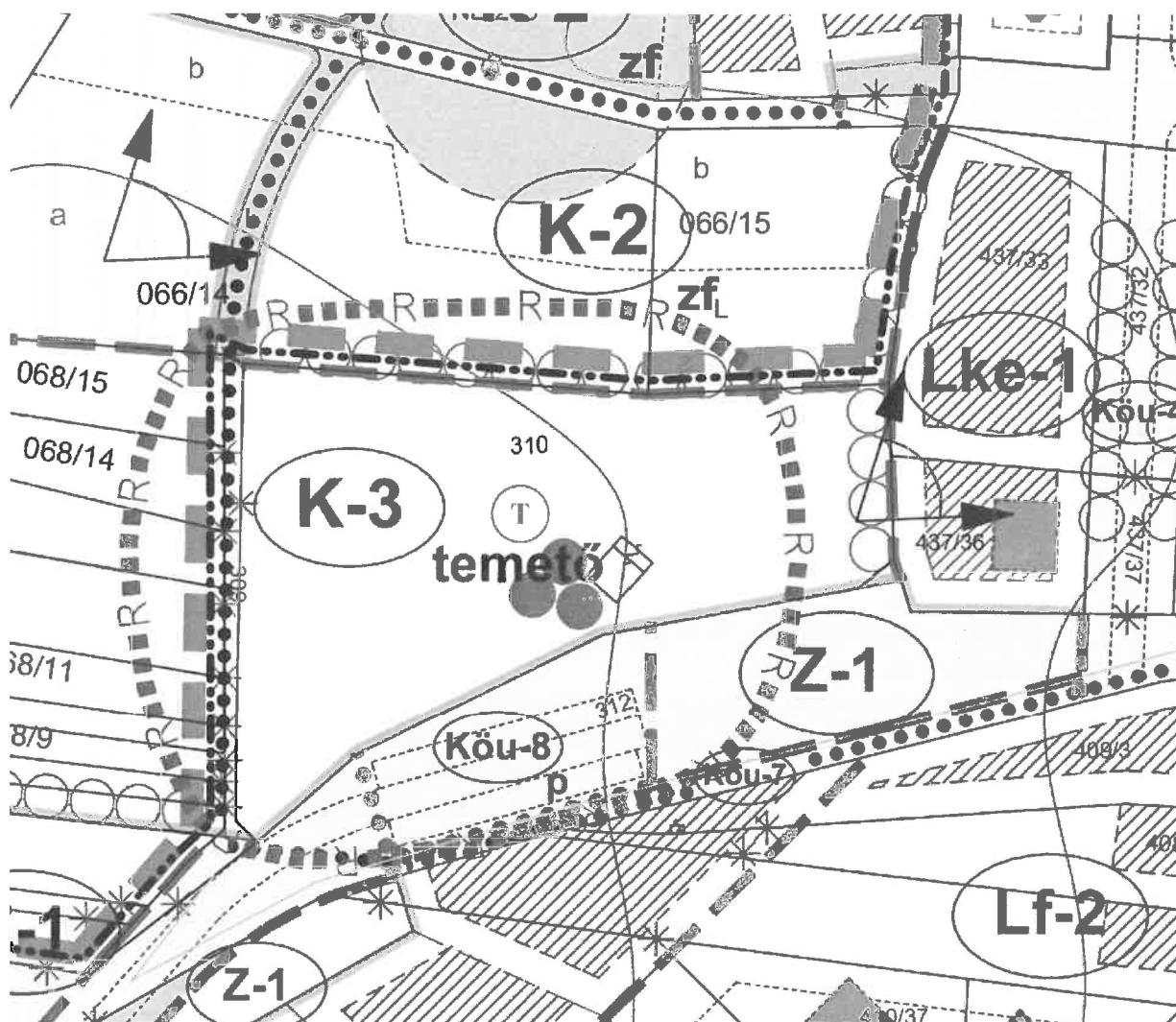
- Az 1. számú nyilvántartott régészeti lelőhely érinti a következő ingatlanokat: 310-, 068/7-, ./8-, ./9-, ./10-, ./11-, ./12-, ./13-, ./14-, ./15 hrsz-okat; (Ld.: jelen rendelet 2. számú függelék),
- helyi védett egyedi tájértékei: temetői kökeresztek, (ld.: jelen rendelet 3. számú függelék)

b.) egyéb: A jelölt kötelező védőfásítások telepítése kiemelt önkormányzati feladat legyen.

„

Miután az övezeti előírások nem rendelkeznek az építési helyről, ezért a HÉSZ általános rendelkezéseit kell alkalmazni. Ez az alábbi:

„11. § (6) Az elő-, oldal- és hátsókert értékei, ahol övezetenként erre külön szabályozás nincs, az OTÉK szerint tartandók.”



Kivágat a hatályos szabályozási tervből (készítette: 5T Kft.)

3. A tervezett módosítás ismertetése

A meglévő ravatalozó épület átalakítását tervezi az önkormányzat. Az építész tervezési program az alábbiak szerint mutatja be a tervezett átépítést:

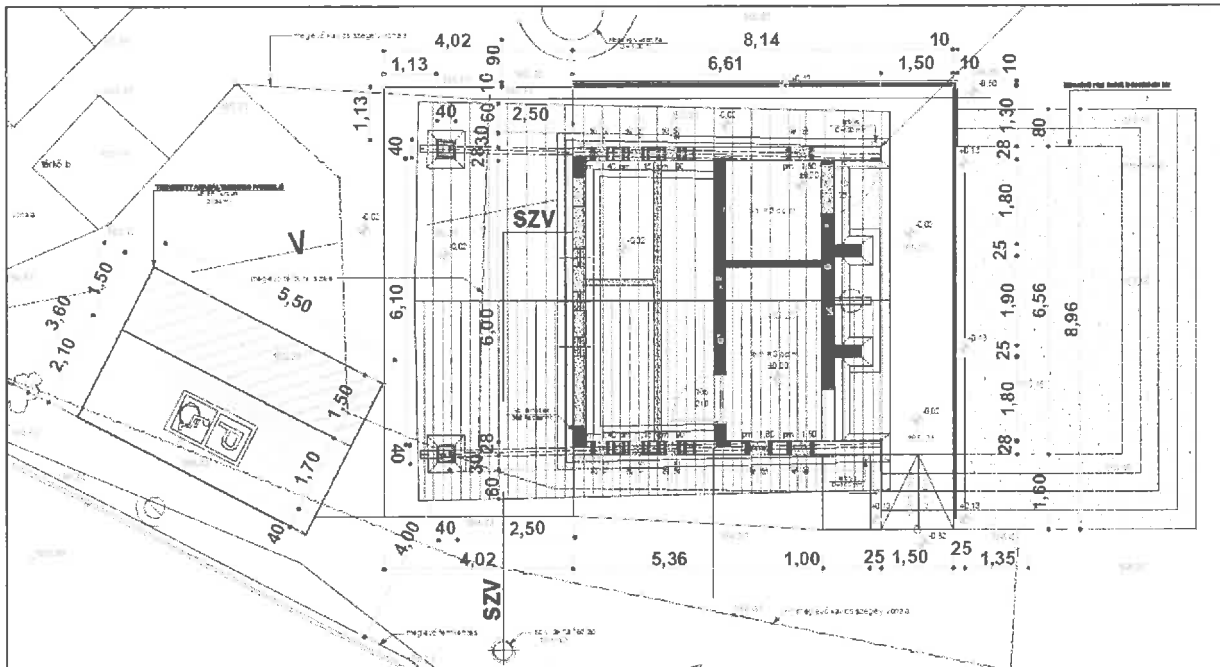
„A jelenlegi tűzfalas és aszimmetrikus lefedésű főtömeg tetőszerkezete és a régi favázás ravatalozó tér elbontásra kerülne. Az önkormányzat kérésére az új ravatalozó tér a főbejárat felé nézne. A tervezett külső és belső átalakítás folyamán egy új búcsúztató tér, mozgássérült vizesblokk valamint parkoló és új raktárhelyiség létesülne, tervek szerint.

Az új épülettömeg a búcsúztató tér bővítéseként tervezett új vb. Pilléreken is nyugvó és emelkedő gerincű, alaprajzilag szélesedő nyeregvetős tömeggel kerülne lefedésre.

A jelenlegi d-k tűzfalon lévő lélekharang áthelyezésre kerülne az új é-k-i homlokzat tetőszerkezetébe.

A temető főbejárata aszfaltos és kavicsszórású útról közelíthető meg, helyszínrajz szerint, nyugati irányból. Jelenleg az épületig kavicsszórású út vezet, ezért az új mozgássérült parkolót a tervezett térburkolathoz csatlakozóan kellett elhelyezni. Az épület környéki terepalakulat dél-keleti irányba lejt. A temetőt fém kerítés veszi körül.

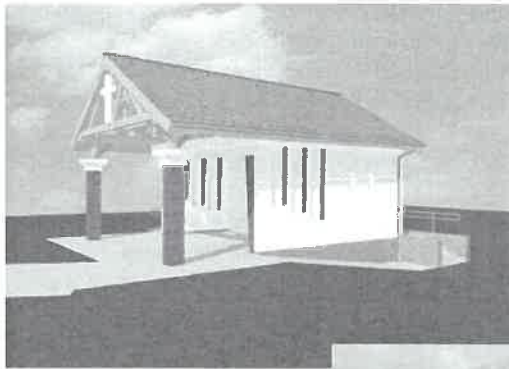
Az épület vezetékes ivóvíz ellátása biztosított, szennyvíz elvezetése zárt gyűjtővel megoldott. Elektromos ellátása légvezetékekkel kialakított. A jelenlegi mérőszekrényt át kell helyezni."



Részlet a helyszínrajzból (készítette: BódiStúdió Építésiroda Kft.)



Látványtervek (készítette: BódiStúdió Építésiroda Kft.)



Látványtervek (készítette: BódiStúdió Építésziroda Kft.)

Az építész terv szerint a búcsúztató tér átkerül az ÉK-i homlokzatról a DNY-i homlokzatra. Az oszlopokon álló fedett tér ezzel – miután a HÉSZ nem állapít meg az övezetre építési helyet - benyúlik az eddig kialakult állapot szerinti, és az OTÉK által megállapított 5,0 méteres előkertbe.

Az OTÉK 35. § (2) bekezdése szerint:

„(2) Az előkert legkisebb mélységét a helyi építési szabályzat, szabályozási terv állapítja meg, ennek hiányában a kialakult állapotnak megfelelő vagy 5,0 m.”

A K-3 építési övezet egyetlen telket érint, ami a településen egyedi, nincs más temető a községben. Az övezetben jelenleg nincs megállapítva az építési hely határa, és a HÉSZ 11. § (6) bekezdés alapján az OTÉK előírásait kell alkalmazni ebben az esetben. Az OTÉK általános előírásai nem kedveznek az épületátalakításnak. Ahhoz, hogy az övezetben egyedileg meg legyen állapítva az építési hely határa, a hatályos övezeti előírások kiegészítésre van szükség. Mivel az OTÉK első helyen sorolja fel, hogy az előkert méretét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ezért nincs akadálya a HÉSZ kiegészítésére. Az építészeti terv alapján legalább 3 m-ben szükséges megállapítani az előkert méretét, de a későbbi bővítés lehetővé tétele érdekében javasolom 2,0 méterre csökkenteni. Az előkert csökkentése településképileg nem okoz illeszkedési problémát, sem a közterület használhatósága szempontjából nem korlátozó.

A HÉSZ előírásai közül a településképi követelmények hatályon kívül helyezése nem történt meg, ezért ezt is javasolom pótolni.

A HÉSZ 10. § (3) bekezdését a következőre módosítjuk:

„10. § (3) A K-3 jelű különleges övezet a település temetője és annak bővítésére kijelölt területek.

- a) A temető bővítési területét a szabályozási terv szerint biztosítani kell. A temető tényleges bővítéséig a jelenlegi vagy a terv szerinti használat folytatható, más célra nem változtatható.*
- b) Kialakítható legkisebb telekterületméret: 5000 m²*
- c) Beépítési mód: szabadon álló.*
- d) Építési hely határa: előkert 2,0 m, oldalkert 6,0 m, hátsóker: 6,0 m*

- e) *Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 20%*
- f) *Megengedett legnagyobb építménymagasság: 5,0 m, de egyházi épület, templom, kápolna esetén ettől el lehet térni (ld. Jelen szabályzat 11. §. (11) bek).*
- g) *Beépítés közművesítettségi feltétele: hiányos*
- h) *Zöldfelület legkisebb mértéke: 40%*
- i) *Elővásárlási jog: a temető terven jelölt bővítési területére az önkormányzat számára elővásárlási jog jegyezendő be;*
- j) *Örökségvédelem: Az 1. számú nyilvántartott régészeti lelőhely érinti a következő ingatlanokat: 310-, 068/7-/15 hrsz-okat; (Ld.: jelen rendelet 2. számú függelék),*
- k) *Helyi védett egyedi tájértékek: temetői kőkeresztek, (ld.: jelen rendelet 3. számú függelék)”*

4. Szempontok a terv megvalósítása következtében várható környezeti hatások jelentőségének meghatározásához

A tervezett módosítás várható környezeti hatásainak értékelése a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 2. számú mellékletében foglalt szempontrendszer szerint megtörtént és az alábbi megállapítások történtek:

- A helyi építési szabályzat jelen módosítása az építésügyi engedélyezési eljárásokban hozandó döntésekre van hatása. Az építési hely meghatározása a tervezett épület telepíthetőségét befolyásolja.
- A fenntartható fejlődés elősegítésére nincs hatással, meglévő épület átalakítását eredményezi.
- A módosítandó K-3 jelű övezetben nem ismertek környezeti problémák.
- A környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából nem jelentős.
- A tervből eredően környezeti hatás nem várható, az építés alatt és az üzemeltetés során környezetre káros hatások nem keletkeznek.
- A környezeti hatások nem adódnak össze más hatásokkal, nem erősítik fel egymást, országhatáron nem terjednek át.
- Nem idézhet elő olyan környezeti változást, mely az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek.
- A tervezéssel érintett területet nemzetközi vagy közösségi védettséget nem élvez.
- A kormányrendelet 4. számú melléklet 3.5.2. és 3.6.2. pontjaiban felsorolt következményeket feltételezhetően nem idézik elő.
- Az érintett terület nem sérülékeny, csak régészeti lelőhely érinti, s mivel meglévő épület átalakítása a cél, ezért a talaj megbolygatása nem várható.
- Környezetvédelmi határértékeket meghaladó igénybevétel, kibocsátás illetve szennyezettség nem ismert.
- A terület hasznosítása a tervmódosítás előtti állapotokhoz képest nem eredményez jelentős negatív változást.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ**Bocföldre Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2023. (...) rendelete a
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL
szóló 10/2006. (IX. 21.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Bocföldre Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdésben és a 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, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében megállapított véleményezőik véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Bocföldre Község Önkormányzata Képviselő-testületének helyi építési szabályzatáról szóló 10/2006. (IX. 21.) rendeletének 10. § (3) bekezdése helyébe a következő lép:

„(3) A K-3 jelű különleges övezet a település temetője és annak bővítésére kijelölt területek.

- a) A temető bővítési területét a szabályozási terv szerint biztosítani kell. A temető tényleges bővítésig a jelenlegi vagy a terv szerinti használat folytatható, más célra nem változtatható.
- b) Kialakítható legkisebb telekterületméret: 5000 m²
- c) Beépítési mód: szabadon álló.
- d) Építési hely határa: előkert 2,0 m, oldalkert 6,0 m, hátsókert: 6,0 m
- e) Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 20%
- f) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 5,0 m, de egyházi épület, templom, kápolna esetén ettől el lehet térni (ld. Jelen szabályzat 11. §. (11) bek).
- g) Beépítés közművesítettségi feltétele: hiányos
- h) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40%
- i) Elővásárlási jog: a temető terven jelölt bővítési területére az önkormányzat számára elővásárlási jog jegyzendő be;
- j) Örökségvédelem: Az 1. számú nyilvántartott régészeti lelőhely érinti a következő ingatlanokat: 310-, 068/7-/15 hrsz-okat; (Ld.: jelen rendelet 2. számú függelék), Helyi védett egyedi tájértékek: temetői kőkeresztek, (ld.: jelen rendelet 3. számú függelék)

2. §

Jelen rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Bocföldre, 2023.

.....
Bakos Sándor
polgármester

.....
Császár László
jegyző

Záradék:

A rendelet 2023.-án/én kihirdetésre került.

.....
Császár László
jegyző