

ÓSI KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ
Jóváhagyandó és alátámasztó munkarészek

MEGRENDELŐ:
Ósi Község Önkormányzata
8161 Ósi, Kossuth L. u. 40.



2015. JANUÁR



FELELŐS TERVEZŐ:



Településrendezés,
értékvédelmi munkarészek
Pápai Építész Stúdió Kft.
8500 Pápa, Eötvös u. 24.
Mezei László okl. építészmérnök
TT/É 19-0006

Tartalomjegyzék

1.	Előzmények	4
2.	Jóváhagyandó munkarészek	4
3.	Alátámasztó munkarészek	6
3.1	Az épített környezet és beépítés vizsgálata, környezetalakítási javaslat	6
3.2	Közlekedési, közművesítési, hírközlési vizsgálat, javaslatok	10

1. Előzmények

Ősi Község Önkormányzata Képviselő-testületének Ősi község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 10/2007 (V.11.) önkormányzati rendeletének 10.§-a szabályozza a központi vegyes területek beépíthetőségét. Az Önkormányzat a 638/3 hrsz-ú ingatlanon a részére biztosított pályázati támogatásból sportlétesítmény (tornaterem) felépítését határozta el.



Az építési övezet beépítési paraméterei, különösen a beépítési mutató erősen korlátozzák az iskola ingatlanán további beépítés megvalósítását.

A HÉSZ 10. §-a szerint az építési telek maximális beépítettsége 30%, az építménymagasság 6,0 m. 10.000 m². Az önkormányzat a tervezett tornaterem megépítése érdekében a beépítettség maximális értékét 60 %-ra, az építménymagasság maximumát 8,50 m-re szeretné növelni.

2. Jóváhagyandó munkarészek

A tervezett módosítások a HÉSZ módosításával kezelhetők. A V_k jelű építési övezet módosítása a településszerkezeti terv módosítását nem igényli.

A helyi építési szabályzat módosítása

**Ősi Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2015. (... ..) önkormányzati rendelet-tervezete
Ősi község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló
10/2007. (V. 11.) Ősi önk. rendelet módosításáról**

Ősi Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1); 6/A. § (3) továbbá a 13. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Ősi község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 10/2007 (V. 11.) Ősi önk. rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 10. § helyébe a következő rendelkezések lépnek:

"10. §

- (1) A V_k jellel ellátott központi vegyes területen épületek szabadon álló beépítési móddal, a kialakult állapothoz igazodóan, illetve a jelölt építési helyen belül helyezhetők el. Elhelyezésük meglévő vagy kialakítandó, egyedi építési telkeken történhet.
- (2) A V_k jelű övezetben a kialakítható/beépíthető telek minimális nagysága a kialakult méret illetve 1000 m², a kialakítható/beépíthető telek legkisebb telekszélessége 20 m, a beépítés módja szabadon álló, a beépítettség maximális mértéke 60 %, maximális építménynagyság 8,50 m.
- (3) Állattartás céljára szolgáló épületek, építmények ezen övezetben nem építhetők.
- (4) Magastetős épület tetejének hajlásszöge 45°-nál meredekebb nem lehet. 20-45° közötti tetőhajlásszögű magastetős épület meghatározó tömegén tetőhéjalásaként kizárólag a természetes égetett cserép színével harmonizáló agyagcserép ill. betoncserép alkalmazható.
- (5) Az övezetben nem helyezhető el parkolóház és üzemanyagtöltő.
- (6) Az övezetben elhelyezhető:
 - a) igazgatási épület, kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely épület,
 - b) egyéb közösségi, kulturális és káros környezeti hatással nem járó szórakoztató épület,
 - c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - d) sportlétesítmény,
 - e) nem zavaró hatású gazdasági tevékenységet szolgáló épület és
 - f) a fenti létesítmények tulajdonosainak illetve használóinak lakásai az épületen belül, a szintterület 30%-ának mértékéig.
- (7) A központi vegyes övezetben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
 - a) az egyes telkek területének legalább 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
 - b) a telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani és
 - c) az építési telken belüli parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m² termőföldterület biztosításával."

2. §

Ez a rendelet elfogadását követő 15. napon lép hatályba.

Ősi, 2015.

Kotzó László
polgármester

Péring Ferencné
jegyző

Záradék: Ősi Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról és Szabályozási Tervéről szóló 10/2007. (V. 11.) Ősi önk. rendeletnek módosításáról szóló/2015. (.....) rendeletét a Képviselő-testület 2015.-i ülésén fogadta el. A rendelet kihirdetése a helyben szokásos módon 2015.-án/én történt.

Ősi, 2015.

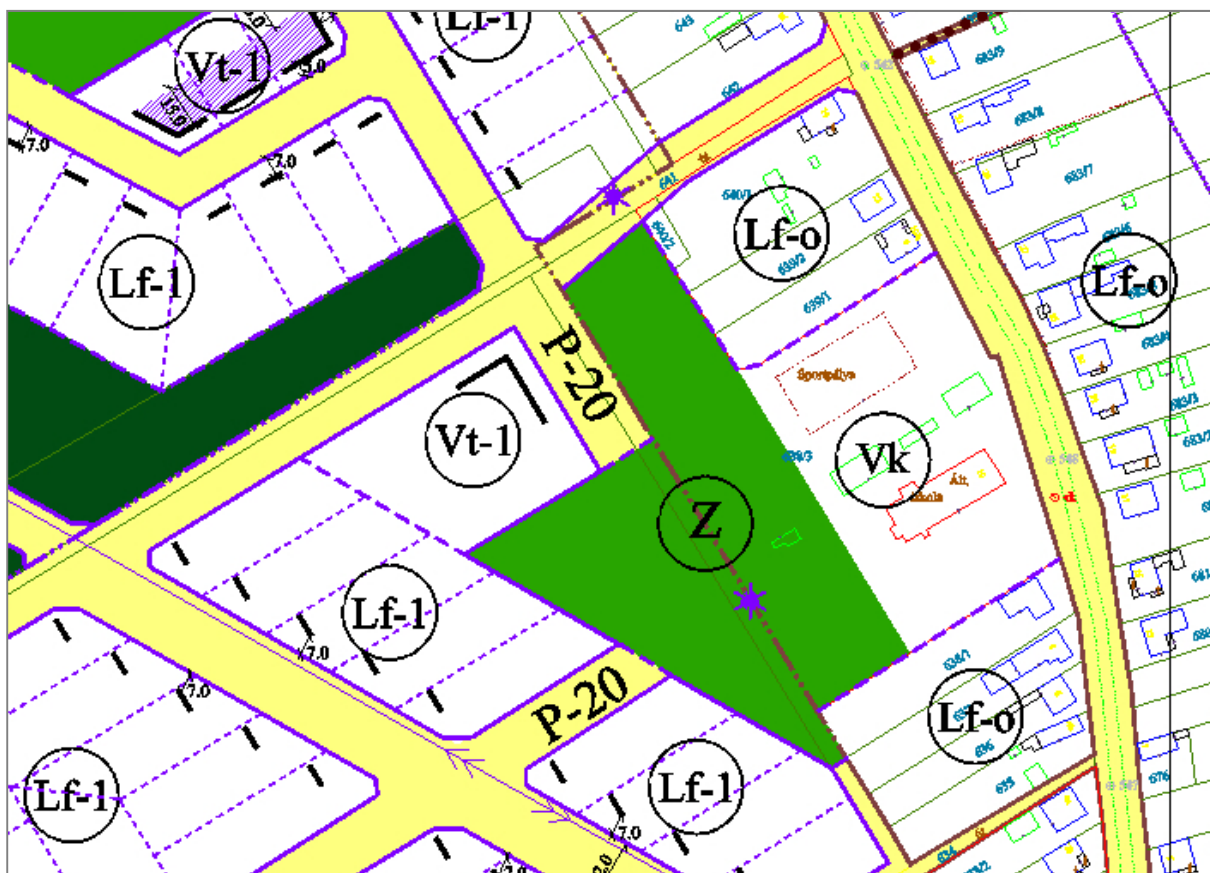
Péring Ferencné
jegyző

3. Alátámasztó munkarészek

A HÉSZ tervezett módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet. 45.§. (2) bekezdésében foglaltak szerinti alábbi munkarésszel készül. A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet szerint a rendelet szövegében nem szerepelhet táblázat, ezért a HÉSZ-ben szereplő táblázatokat érintő módosításoknál szöveges rendelkezések kerültek megfogalmazásra.

3.1 Az épített környezet és beépítés vizsgálata, környezetalakítási javaslat

A hatályos szabályozás a település közigazgatási határán belül kizárólag az iskola területén határol le központi vegyes területet a BSZA-1 jelű belterületi szabályozási tervlapon V_k jellel jelölve.



kivonat a BSZA-1 jelű belterületi szabályozási tervlappól

Az iskola a 638/3. hrsz-ú telken fekszik. A telek jelentős részét a hatályos rendezési terv zöldterületbe sorolja, így a 13 315 m² területű telek beépítésre szánt területrésze 7 295 m²-re csökken. A telken iskola- és óvodaépület, szolgálati lakás és kiszolgáló épületek találhatóak. Az egykori sportpálya helyén a pálya csarnokszerkezettel történő lefedésével sportcsarnokot épített az önkormányzat, az épület 2011-ben építési majd használatbavételi engedélyt kapott, az épület az ingatlan nyilvántartásban még nem került átvezetésre. A sportcsarnokkal együtt a telek jelenlegi beépített területe 2828 m², beépítettsége 38,7 %, tehát a beépítettség maximálisan kihasználásra került.



A zöldterületet füves zöldterületként használják, egy részén futballpálya működik. Az iskola előtti közterület, a 664 hrsz-ú Ságvári Endre utca két oldalán jellemzően kertvárosias lakóterületek találhatóak földszintes, földszint+tetőteres beépítéssel. Az utca épített környezete meghatározóan a '60-es éveket követően alakult ki. Az épületek utcára merőleges gerincű nyeregtetővel vagy sátozotttetővel épültek. Építéskori állapotukban az épületeket általában rombusz palával illetve hornyol, égetett cseréppel fedték. A palafedés elhasználódását követően a tulajdonosok a tetőhéjalásokat általában cserépfedésre cserélik.

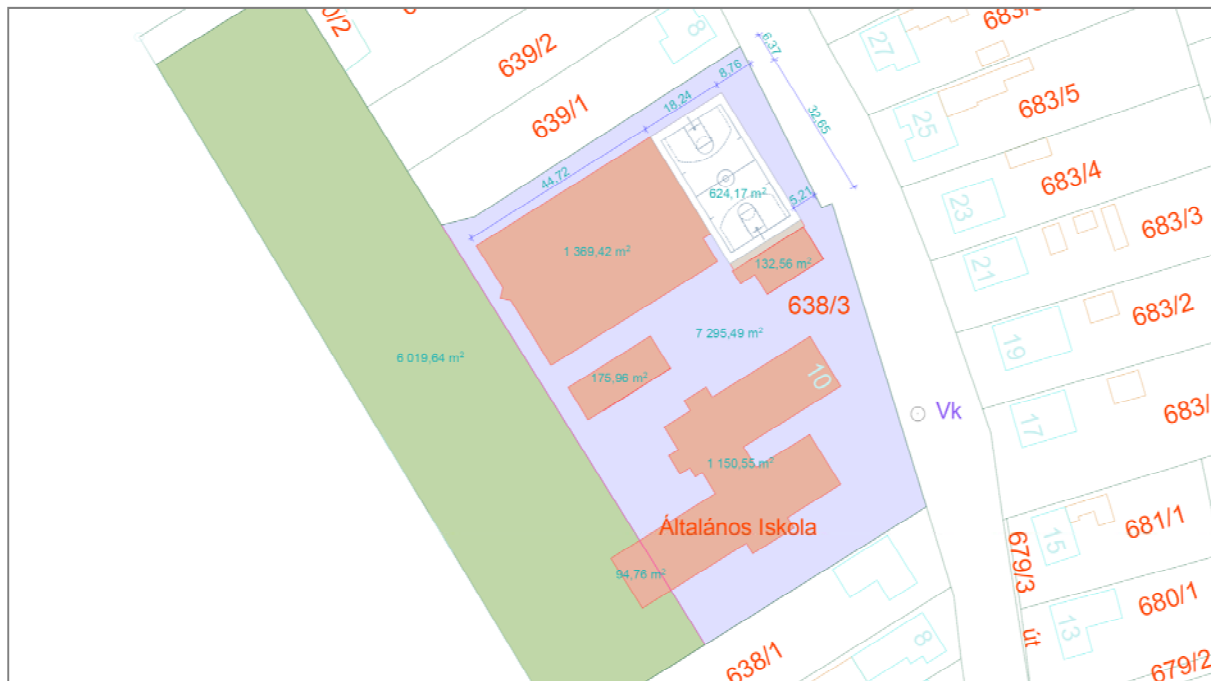
Az iskola földszint+1 emeletes főépülete hagyományos falazott szerkezetekkel, magastetővel készült, tetejét rombusz palafedés alkotja. A melléképületek lapostetős földszintes tömegek. A sportcsarnok acél-vasbeton vegyes vázszerkezettel, téglakitöltő falakkal épült, kishajlású tetején táblás fémlemez fedés található. Az iskola emeletes tömegének párkánymagassága 7,50 m, a sportcsarnoké 8,00-8,50 m.

A 8 osztályos iskolában 130 gyermek tanul, az óvoda 4 csoportos, 90 fős kapacitással üzemel. A testnevelés, a labdasportok, különösen a kézilabda terén a település komoly eredményeket ért el, emiatt évek óta probléma a játékok infrastrukturális feltételeinek javítása. Az elkészült sportcsarnok, fedett sportpálya mellett további fűthető kosárlabdapálya méretű csarnok építése vált szükségessé, amelynek működésbe állításával az üzemeltetési költségek jelentősen mérsékelhetők. Az építés feltételei a jelenlegi beépítési paraméterek mellett nem biztosíthatók.

Az alábbi beépítés javaslattal igazolható, hogy a csarnok közterület felőli oldalán lévő telekterületen az új épület megépíthető. A beépített terület a tornaterem csarnokrészének megépítésével 3450 m²-re nő, a beépítettség 47,29 %-ra változik. A kiszolgáló épületek helyigénye miatt szükséges az országos településrendezési és építési

követelményekről szóló 253/1997 (XII. 20.) számú kormányrendeletben (OTÉK) meghatározott 60 %-os beépíthetőség biztosítása.

A beépítési javaslaton látható, hogy az 5,00 m-es előkert és a 6,00 m-es oldalkert az építés során tartható. A kiszolgáló helyiségek (öltözők, szertárak) helyigénye a lapostetős épület átalakításával, átépítésével, illetve bővítésével biztosíthatók. Az oktatási intézmények tervezési előírásairól szóló MSZ 24203-2 szabvány 8,0 méterben határozza meg a kosárlabdapálya méretű tornaterem hasznos belmagasságát. A szerkezeti magasságokat is beszámítva szükséges az építménymagasság 8,50 méterben történő meghatározása.



beépítési javaslat

A településközpont vegyes övezet környezetének állapotát a mellékletben található fotódokumentáció mutatja be.

A Vk jelű építési övezet szabályozási előírásait tartalmazó 10.§ rendelkezéseit a fejlesztési elképzelések megvalósítása érdekében az alábbiak szerint pontosítani, javítani szükséges:

A HÉSZ 10.§-a a jelenlegi szabályozás szerint:

10.§

- (1) A Vk jellel ellátott központi vegyes területen épületek szabadon álló beépítési móddal, a kialakult állapothoz igazodóan helyezhetők el, illetve a jelölt építési helyen belül. Elhelyezésük meglévő vagy kialakítandó, egyedi építési telkeken történhet.

Övezet jel	Kialakítható telek min. nagyság (m ²)	Kialakítható telek legkisebb telek szélesség (m)	Beépítés módja	Max. beépítettség mértéke (%)	Max. építmény magasság (m)
Vk	K ill. 1000	20	SZ	30	6,0

Sz: szabadon álló beépítés, K: kialakult

- (2) Állattartás céljára szolgáló épületek, építmények ezen övezetben nem építhetők.
- (3) Amennyiben az épületek magastetővel készülnek, úgy a fő tömeget meghatározó tető hajlásszöge 45°-nál meredekebb nem lehet. Égetett agyagcserép ill. ahhoz színben és formában alkalmazkodó egyéb héjalás

alkalmazható, kivéve az alacsony hajlású ill. lapostetőt. Nem alkalmazható a fémlemez, és táblás lemezfedés, kivéve az alacsony hajlású ill. lapostetőt. Csak épített kémény (szerelt nem) létesíthető.

- (4) Az övezetben nem helyezhető el parkolóház és üzemanyagtöltő.
- (5) Az övezetbe elhelyezhető:
- Igazgatási épület, kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely épület
 - Egyéb közösségi, kulturális és káros környezeti hatással nem járó szórakoztató épület
 - Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - Sportlétesítmény
 - Nem zavaró hatású gazdasági tevékenységet szolgáló épület
 - A fenti létesítmények tulajdonosainak ill. használóinak lakásai az épületen belül, a szintterület 30 %-ának mértékéig.
- (6) Központi vegyes övezetben a zöldfelületek kialakítására a településközpont vegyes övezet zöldfelületi előírásai (9.§. 9.) vonatkoznak.

A javasolt szabályozás módosítás a 10.§ rendelkezéseit az alábbiak szerint érinti (a dőlt betűvel szedett rendelkezések nem változnak):

"10. §

- (1) A Vk jellel ellátott központi vegyes területen épületek szabadon álló beépítési móddal, a kialakult állapothoz igazodóan, illetve a jelölt építési helyen belül helyezhetők el. Elhelyezésük meglévő vagy kialakítandó, egyedi építési telkeken történhet.
- (2) A Vk jelű övezetben a kialakítható/beépíthető telek minimális nagysága a kialakult méret illetve 1000 m², a kialakítható/beépíthető telek legkisebb telekszélessége 20 m, a beépítés módja szabadon álló, a beépítettség maximális mértéke 60 %, maximális építménynagyság 8,50 m.
- (3) Állattartás céljára szolgáló épületek, építmények ezen övezetben nem építhetők.
- (4) Magastetős épület tetejének hajlásszöge 45°-nál meredekebb nem lehet. 20-45° közötti tetőhajlásszögű magastetős épület meghatározó tömegén tetőhéjalásaként kizárólag a természetes égetett cserép színével harmonizáló agyagcserép ill. betoncserép alkalmazható.
- (5) Az övezetben nem helyezhető el parkolóház és üzemanyagtöltő.
- (6) Az övezetben elhelyezhető:
- g) igazgatási épület, kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely épület,
 - h) egyéb közösségi, kulturális és káros környezeti hatással nem járó szórakoztató épület,
 - i) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - j) sportlétesítmény,
 - k) nem zavaró hatású gazdasági tevékenységet szolgáló épület és
 - l) a fenti létesítmények tulajdonosainak illetve használóinak lakásai az épületen belül, a szintterület 30%-ának mértékéig.
- (7) A központi vegyes övezetben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- d) az egyes telkek területének legalább 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
 - e) a telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani és
 - f) az építési telken belüli parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m² termőföldterület biztosításával."

3.2 Közlekedési, közművesítési, hírközlési vizsgálat, javaslatok

A tervezett módosítások az építési telek és egyben a területfelhasználási egység közműkapcsolatait nem érintik. A megnövekedő elektromos energia igény a meglévő erősáramú hálózatról biztosítható. A jelenleg hatályban lévő településrendezési eszközök közművesítési és hírközlési alátámasztó munkarészeit a módosítások miatt nem kell módosítani.

Az OTÉK szerint a egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához a telken belül a 4. számú melléklet szerint meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani. Az 5. pont szerint bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett 20 m²-e után kell 1-1 parkolóhelyet kiépíteni. Miután a tornaterem nem önálló rendeltetési egység, így annak megépítésekor parkoló többlet igény nem jelentkezik. Az iskola előtti közterületen, illetve az udvaron belül kerültek a meglévő parkolóhelyek kijelölésre.

A telek közterület kapcsolatait a rendezési terv módosítás miatt nem szükséges módosítani.

KÖRNYEZETI
ÁLLAPOTFELMÉRÉS











