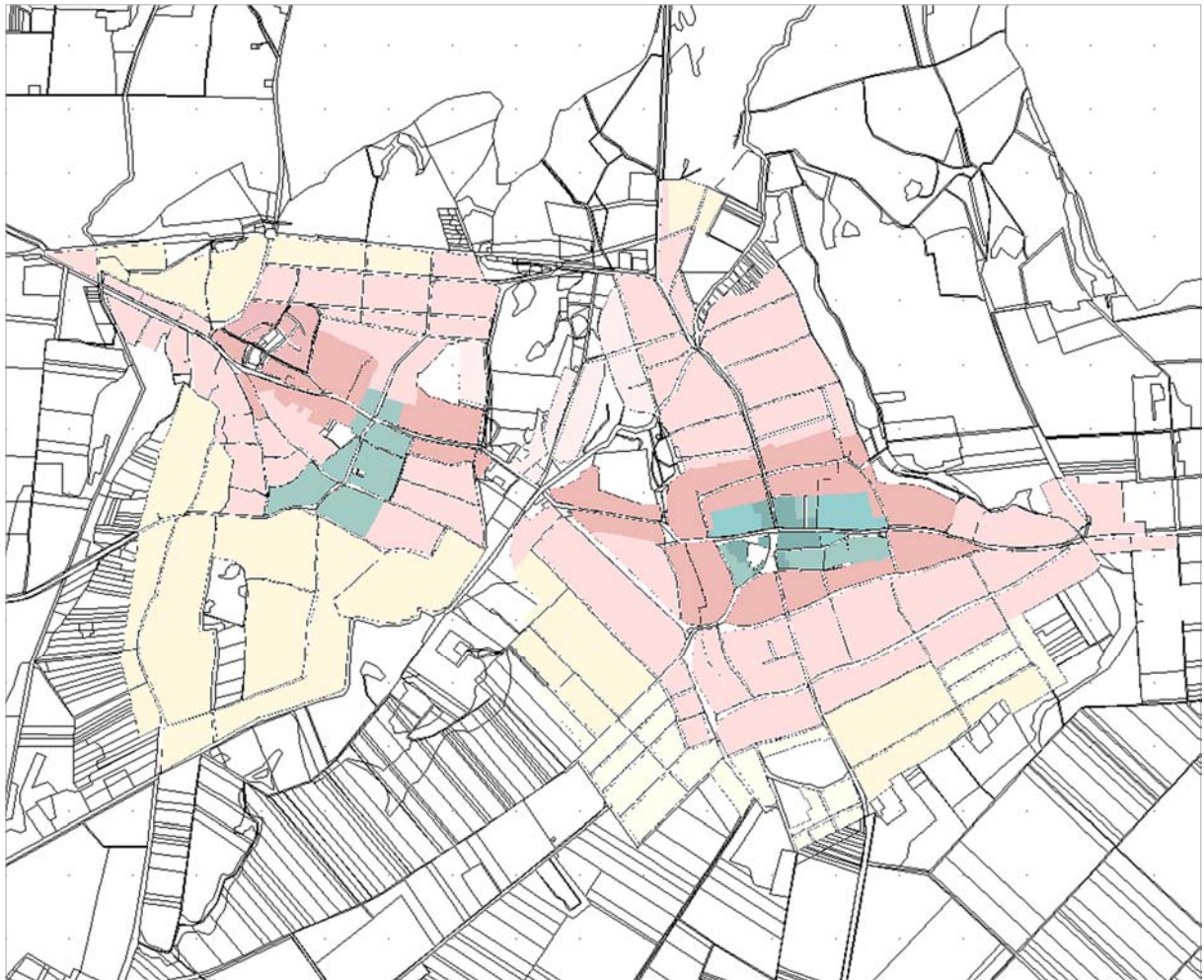


LÉTAVÉRTES VÁROS

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK

Valamennyi „Lk” (kisvárosi) és „Lke” kertvárosi lakó, valamint „Vt” vegyes építési övezetre vonatkozó
2023. évi módosítás

A lakásokon kívül elhelyezhető, egyéb rendeltetések számát korlátozó
telekhányad törlése, amennyiben lakás nem kerül elhelyezésre



- Lk-1 Lakóterület kisvárosias
- Lk-2 Lakóterület kisvárosias
- Lk-2x Lakóterület kisvárosias
- Lke-3 Lakóterület - kertvárosias
- Lke-4 Lakóterület - kertvárosias

- Vt-1 Vegyes terület - településközpont
- Vt-1x Vegyes terület - településközpont
- Vt-2 Vegyes terület - településközpont





CÍVISTERV
VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA
BETÉTI TÁRSASÁG
Levelezési cím: 4031 Debrecen, Sándor köz 4 /3
Iroda: Debrecen, Antall József u. 26-28.
Tel:(30) 9818-172
Email: civisterv@civisterv.hu

LÉTAVÉRTES VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK

**Valamennyi „Lk” (kisvárosi) és „Lke” kertvárosi lakó, valamint „Vt” vegyes építési övezetre vonatkozó
2023. évi módosítás**

**A lakásokon kívül elhelyezhető, egyéb rendeltetések számát korlátozó
telekhányad törlése, amennyiben lakás nem kerül elhelyezésre**

Vezető településtervező:

Zsemberi István
TT/1-09-0016

Debrecen, 2023. június, október

/ Zsemberi István /
Ügyvezető

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETÉS

- 1) A terv címe, típusa, tervezési terület lehatárolása
- 2) A terv célja

II. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1) Környezeti hatások és feltételek

- * Felsőbbszintű tervekkel való összhang igazolása
- * Örökségvédelem
- * A Településképi rendelettel való összhang vizsgálata
- * Tájrendezés, zöldterületek fejlesztése, biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása
- * Közművesítési javaslat
- * Közlekedés fejlesztés

* A jelölt munkarészek kidolgozását, a módosítás jellege nem teszi szükségessé!

I. BEVEZETÉS

1. A terv címe, típusa, tervezési terület lehatárolása:

Terv címe:

Létavértes város Helyi építési szabályzatának Valamennyi „Lk” (kisvárosi), „Lke” kertvárosi lakóövezetre és településközpont építési övezetekre vonatkozó 2023. évi módosítása
(A lakásokon kívül elhelyezhető, egyéb rendeltetések számát korlátozó telekhányad törlése, amennyiben lakás nem kerül elhelyezésre.)

Terv típusa:

(419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet szerinti- „egyszerűsített eljárás”

Terv tartalma:

A Helyi építési szabályzat módosítása, meghatározott területre vonatkozóan.

Tervezési terület:

Létavértes Város valamennyi „Lk” (kisvárosi), „Lke” kertvárosi lakóövezete, és „Vt” településközponti építési övezete.

2. A terv célja:

A lakásokon kívül elhelyezhető, egyéb rendeltetések számát korlátozó telekhányad törlése, amennyiben lakás nem kerül elhelyezésre.

A tervezett módosítás célja, hogy a telken elhelyezésre kerülő lakások megfelelő ellátásához szükséges telekrész biztosítása továbbra is kötelezettség (korlátozó tényező) maradjon, ugyanakkor ha lakás nem kerül elhelyezésre, az egyéb elhelyezhető rendelkezések méretét, számát ez ne korlátozza. A módosítás eredményeként a meglévő nem lakó rendeltetések nagyságát- bővítését, ha lakás nincs az ingatlanon kialakítva, a telek nagysága, csak a beépítési % függvényében korlátozza.

A módosítás után, elhárul az akadály az önkormányzati intézmények, aktuálisan a művelődési ház bővítése előtt is.

II. A HÉSZ MÓDOSÍTÁSA

II/B. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Létavértes Város Önkormányzat Képviselő-testületének ___/2023. (___ . __.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 15/2022. (XII. 20.) önkormányzati rendelet módosításáról

Létavértes Város Önkormányzata Képviselő-testülete a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése, az Ukrajna területén fennálló fegyveres konfliktusra, illetve humanitárius katasztrófára tekintettel, valamint ezek magyarországi következményeinek az elhárítása érdekében veszélyhelyzet kihirdetéséről és egyes veszélyhelyzeti szabályokról szóló 180/2022. (V. 24.) Korm. rendelet 1. §-a és 4. §-a alapján

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján,

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a 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 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 64. § (1) bekezdésében és a 66. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljáró:

419/2021.(VII.15.) Kor. rendelet 11. mellékletében meghatározott, véleményezésre jogosult szervek, továbbá

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 67. § (2) bekezdésének a.) pontjában meghatározott feladatkörében az állami főépítési hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal, és a településfejlesztési, a településrendezési és a településképi partnerségi egyeztetésről szóló önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§.

A Hész 29.§. „Lk-1” építési övezet (3) helyére az alábbi lép:

(3) Az építési övezetben telkenként, **lakás elhelyezése setén**: lakásonként, valamint egyéb rendeltetések esetén minden megkezdett 50 m² nettó szintterületre jutóan a telekhányad nem lehet kisebb 120 m²-nél, sarok- és átmenő telek esetén 100 m²-nél. **Amennyiben lakás nem kerül elhelyezésre, a rendeltetési egységre jutó telekhányad nincs korlátozva.**

2.§.

A Hész 30.§. „Lk-2”, „Lk-2x” építési övezetek (4) helyére az alábbi lép:

(4) Az építési övezetben telkenként, lakásonként, valamint, **lakás elhelyezése setén** egyéb rendeltetések **esetén után** minden megkezdett 50 m² nettó szintterületre jutóan a telekhányad nem lehet kisebb 120 m²-nél, sarok- és átmenő telek esetén 100 m²-nél. **Amennyiben lakás nem kerül elhelyezésre, a rendeltetési egységre jutó telekhányad nincs korlátozva.**

3.§.

A Hész 31.§. „Lke-3” építési övezet (3) helyére az alábbi lép:

- (3) Az építési övezetben telkenként, legfeljebb 4 rendeltetési egység helyezhető el, de lakásonként, valamint, **lakás elhelyezése esetén** egyéb rendeltetések **esetén után** minden megkezdett 50 m² nettó szintterületre jutóan a telekhányad nem lehet kisebb 170 m²-nél, sarok- és átmenő telek esetén 150 m²-nél. **Amennyiben lakás nem kerül elhelyezésre, a rendeltetési egységre jutó telekhányad nincs korlátozva.**

4.§.

A Hész 32.§. „Lke-4” építési övezet (3) helyére az alábbi lép:

- (3) Az építési övezetben telkenként, legfeljebb 4 rendeltetési egység helyezhető el, de lakásonként, valamint, **lakás elhelyezése esetén** egyéb rendeltetések **esetén után** minden megkezdett 50 m² nettó szintterületre jutóan a telekhányad nem lehet kisebb 170 m²-nél, sarok- és átmenő telek esetén 150 m²-nél. **Amennyiben lakás nem kerül elhelyezésre, a rendeltetési egységre jutó telekhányad nincs korlátozva.**

5.§.

A Hész 34.§. „Vt” településközpont építési övezetek (2) helyére az alábbi lép:

- (2) A településközpont vegyes építési övezetekbe tartozó telken, lakásonként, valamint, **lakás elhelyezése esetén** egyéb rendeltetések **esetén után**, minden megkezdett 50 m² nettó szintterületre jutóan a telekhányad nem lehet kisebb 120 m²-nél, sarok- és átmenő telek esetén 100 m²-nél. **Amennyiben lakás nem kerül elhelyezésre, a rendeltetési egységre jutó telekhányad nincs korlátozva.**

6.§.

Ez a rendelet a közzétételét követő napon lép hatályba.

Létavértes, 2023.

jegyző

polgármester

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- 1) Környezeti hatások és feltételek
 - * Felsőbbszintű tervekkel való összhang igazolása
 - * Örökségvédelem
 - * A Településképi rendelettel való összhang vizsgálata
 - * Tájrendezés, zöldterületek fejlesztése, biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása
 - * Közművesítési javaslat
 - * Közlekedés fejlesztés

* A jelölt munkarészek kidolgozását, a módosítás jellege nem teszi szükségessé!

1.) KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

Létavértes Helyi építési szabályzatának, jelen 2023. évi 1. számú módosítását, az önkormányzat képviselő-testülete kezdeményezte. A 2022. évben elfogadott új Helyi építési szabályzat, a kisvárosias lakóövezetben és településközpont építési övezetekben elhelyezkedő, meglévő közösségi ház bővítését/ korszerűsítését, a lakásokon kívül elhelyezhető, egyéb rendeltetések számát korlátozó telekhányad bevezetése miatt, meghiúsítaná. Szükséges és indokolt tehát a övezetben elhelyezhető, nem lakás célját szolgáló rendeltetések nagyságát/ számát korlátozó, kötelező telekhányad biztosítására vonatkozó helyi rendelkezést törölni, amennyiben az ingatlanon lakás nem kerül kialakításra.

A tervezett módosítás célja, hogy a telken elhelyezésre kerülő lakások megfelelő ellátásához szükséges telekrész biztosítása továbbra is kötelezettség (korlátozó tényező) maradjon, ugyanakkor ha lakás nem kerül elhelyezésre, az egyéb elhelyezhető rendelkezések méretét, számát ez ne korlátozza. A módosítás eredményeként a meglévő nem lakó rendeltetések nagyságát- bővítését, ha lakás nincs az ingatlanon kialakítva, a telek nagysága, csak a beépítési % függvényében korlátozza.

Az eredeti korlátozás célja, hogy a lakó rendeltetések mellett egyébként elhelyezhető egyéb rendeltetések száma ne növekedhessen olyan mértékűre, mely a lakó rendeltetést esetleg zavarhatná. (Kérdéssé tenné, a lakókörnyezetben elvárható pihenő telekrészek biztosíthatóságát, a szükséges parkolóhelyek telken belüli kialakíthatóságát.)

Létavértes Város Helyi építési szabályzatának tervezett módosítása, Valamennyi „Lk” (kisvárosi), „Lke” kertvárosi lakóövezetet és „Vt” településközponti övezet érinti.

A tervezett Hész módosítás (korlátozás meghatározott esetekre vonatkozó törlése) a lakókörnyezetre vonatkozó, káros környezeti hatást nem eredményez. Az építési övezetekre meghatározott építési hely, beépítési mód, építési paraméterek, legkisebb előírt zöldterületei fedettség nem változik.