

BELVÁRDGYULA KÖZSÉG

TELEPÜLÉSKÉPI RENDELETÉNEK
2023. MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

KÉSZÍTETTE:

5T ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI KFT.

2023. ÁPRILIS

BELVÁRDGYULA KÖZSÉG TELEPÜLÉSKÉPI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSA

I. JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

1. ELŐZMÉNYEK

Belvárdgyula község településképi rendeletét a 4/2019. (IV.15.) számú ök. rendelettel fogadták el 2019-ben. A rendelet a meglévő és tervezett lakóterületeket településképi szempontból azonos meghatározó területbe sorolja. A rendelet használata során felmerült, hogy a meglévő, hagyományos, és a tervezett lakóterületek előírásait javasolt különválasztani, egyes szabályokat eltérően megállapítani. A rendelet ezirányú módosítását egy olyan konkrét beruházási igény is előtérbe helyezte, mely a település legkésőbb kialakult utcájában tervezett.

Önkormányzat a településképi rendelet módosítását a 10/2023. (03.27.) számú határozatában fogalmazta meg (1. számú melléklet).

2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET ELŐÍRÁSAI

A településképi rendelet előírásai a falusias lakóterületet érintően:

10.§ (1) Falusias lakóterületi településrészsre vonatkozó területi építészeti követelmények.

1. Új épületek az oldalhatáron álló beépítési módon belül az utcára merőleges, illetve utcára befordított módon kell telepíteni.
2. Amennyiben a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik a főépület és a telek szabályozási terv szerint lealakított homlokvonala közti távolság az adott utcában kialakult távolság.
3. Új épület a telek homlokvonalától számított 70 méteren belül kell elhelyezni.
4. Előkert nélküli beépítés esetében tömör, előkertes beépítés esetében áttört kerítést kell építeni a telek meglévő vagy szabályozási terven tervezett közterülettel határos vonalán. A kerítések megengedett magassága legfeljebb 1,5 méter.
5. Az utcai kerítés kialakításánál a kovácsoltvas kerítésen kívül csak vakolt, látszó kisméretű téglá és fa látszó felületű kerítés építése megengedett.

(2) Falusias lakóterületi településrészsre vonatkozó egyedi építészeti követelmények:

1. A nyílászárók fa vagy fa dekor fóliázott műanyag kivitelben készülhetnek barna, méregzöld, okkersárga, fehér vagy vörös árnyalataiban.
2. A homlokzat vakolt kivitelben készíthető, a színe fehér vagy természetes pasztell színű lehet. Csempe jellegű burkolat nem alkalmazható.
3. A tetőhéjalásként természetes színű sík agyagcserép, betoncserép használható.
4. Új beépítés esetén az utcára merőlegesen telepített épületek legnagyobb utcafronti szélessége a telek homlokvonalának fele, de maximum 11 méter, legnagyobb hosszúsága 45 méter lehet.
5. A területen új építés esetében, utcára merőleges gerincű épület esetén, utcai oldalon csak oromfalas nyeregető alakítható ki.
6. Új tető építése vagy meglévő tető tetőhajlásszöget érintő átalakítása esetén tetőhajlásszöge 35-45 fok közötti lehet.
7. Kék, zöld, illetve egyéb élénk, a környezetéstől elütő színű tetőfedő anyag alkalmazása nem megengedett.
8. Utcai homlokzaton erkély, loggia és garázkapu nem létesíthető.
9. Az oromfalon csak szellőzőnyílás méretű nyílás helyezhető el.

10. A főépülettel párhuzamos telepítéssel melléképületek közül legfeljebb 15m²-es nyári konyha telepíthető.

(3) Egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó követelmények:
Településképi szempontból a távközlési és hírközlési létesítmények csak közös oszlopsoron helyezhetők el.



Lf-3 falusias lakóterületek elhelyezkedése Belvárdgyulán (narancs)

3. A MÓDOSÍTÁS HELYSZÍNEI

A módosítás helyszínei átfedésben vannak a hatályos településrendezési terv Lf-3 övezeti lehatárolásaival. Az Lf-3 falusias övezet egy 2012. évi módosítás során újonnan meghatározott övezet, mely a még be nem épült, és/vagy újonnan (2000-es éveket követően) kialakuló utcák lakóövezeteinek megengedőbb előírásait tartalmazza.

A településképi előírások lakóterületre vonatkozó felülvizsgálatát egy beruházói igény is megerősítette, mely az Orgona utcában, azaz az Lf-3 építési övezetben tervezett. Az övezet az Lf-1 és Lf-2 övezetben előírtakhoz képest a kialakítható minimális telekméretben (800 m²), valamint a beépítési módban tér el (oldalhatáron álló).



Orgona utca jelenlegi utcaképe

A településképi rendelet a lakóövezetek tekintetben csak egy területet határol le – falusias lakóterület -, mely a hagyományos építészeti kialakítású területet érintően szigorúbb építészeti követelményeket fogalmaz meg egy viszonylag új utcát érintően is. A módosítás célja az újonnan kialakult utcákban tervezett, mai építészeti igényeket is lehetővé tévő követelmények meghatározása, a tetőhajlásszög-, valamint telepítési előírás felülvizsgálata tekintetében.



Lf-3 falusias lakóterületek elhelyezkedése Belvárdgyulán (narancs)

4. TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

A lakóterületek lehatárolását felülvizsgálva a Településképi Arculati Kézikönyben ábrázolt településképileg meghatározó területek falusias lakóterületi településrésze két részre kerül felosztásra:

1. Hagyományos falusias lakóterület
2. Új falusias lakóterület

Az „Új falusias lakóterület” településrészeibe tartoznak azokat a helyi építési szabályzatban jellemzően Lf-3 övezetbe tartozó területei, melyek jelenleg főként még be nem épült részei, melyek a tartalék lakóövezetei a településnek.

A módosítás során a településképi rendelet 10.§ (1) és (2) bekezdésének településrésze átnevezésre kerül Falusias lakóterületi településrészből „Hagyományos falusias lakóterület településrésze”.

A TKR kiegészül az „Új falusias lakóterület településrész” előírásaival, mely a tetőhajlásszög, és az utcafronti épületszélesség tekintetében megengedőbb előírásokat tartalmaz a hagyományos településrész előírásaihoz képest:

A TKR szöveges rendelkezéseinek változásai:

„III. FEJEZET

A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK

6. A településképi szempontból meghatározó területek megállapítása

8.§ (1) *Településképi szempontból meghatározó területek Belvárdgyula község területén:*

1. *Hagyományos falusias lakóterület;*
2. *Új falusias lakóterület*
3. *Gazdasági és ipari területek;*
4. *Beépítésre nem szánt belterületi zártkertek és külterület*
 - a) *pincesor*
 - b) *nemzeti ökológiai hálózat ökológiai folyosó*

(2) *A településképi szempontból meghatározó területek térképi lehatárolását a rendelet 2. melléklete tartalmazza.”*

„10.§ (1) **Hagyományos falusias lakóterületi településrésze** vonatkozó területi építészeti követelmények.

1. *Új épületek az oldalhatáron álló beépítési módon belül az utcára merőleges, illetve utcára befordított módon kell telepíteni.*
2. *Amennyiben a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik a főépület és a telek szabályozási terv szerint lealakított homlokvonala közti távolság az adott utcában kialakult távolság.*

3. Új épület a telek homlokvonalától számított 70 méteren belül kell elhelyezni.
4. Előkert nélküli beépítés esetében tömör, előkertes beépítés esetében áttört kerítést kell építeni a telek meglévő vagy szabályozási terven tervezett közterülettel határos vonalán. A kerítések megengedett magassága legfeljebb 1,5 méter.
5. Az utcai kerítés kialakításánál a kovácsoltvas kerítésen kívül csak vakolt, látszó kisméretű téglá és fa látszó felületű kerítés építése megengedett.

(2) **Hagyományos falusias lakóterületi településrészre** vonatkozó egyedi építészeti követelmények:

1. A nyílászárók fa vagy fa dekor fóliázott műanyag kivitelben készülhetnek barna, méregzöld, okkersárga, fehér vagy vörös árnyalataiban.
2. A homlokzat vakolt kivitelben készíthető, a színe fehér vagy természetes pasztell színű lehet. Csempe jellegű burkolat nem alkalmazható.
3. A tetőhéjalásként természetes színű sík agyagcserép, betoncserép használható.
4. Új beépítés esetén az utcára merőlegesen telepített épületek legnagyobb **utcafronti-épületszélessége** a telek homlokvonalának fele, de maximum 11 méter, legnagyobb hosszúsága 45 méter lehet.
5. A területen új építés esetében, utcára merőleges gerincű épület esetén, utcai oldalon csak oromfalas nyeregető alakítható ki.
6. Új tető építése vagy meglévő tető tetőhajlásszöget érintő átalakítása esetén tetőhajlásszöge 35-45 fok közötti lehet.
7. Kék, zöld, illetve egyéb élénk, a környezetéstől elütő színű tetőfedő anyag alkalmazása nem megengedett.
8. Utcái homlokzaton erkély, loggia és garázkapu nem létesíthető.
9. Az oromfalon csak szellőzőnyílás méretű nyílás helyezhető el.
10. A főépülettel párhuzamos telepítéssel melléképületek közül legfeljebb 15m²-es nyári konyha telepíthető.

(3) Egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó követelmények:

Településképi szempontból a távközlési és hírközlési létesítmények csak közös oszlopson helyezhetők el.

Kiegészített rendelkezés (kiemelve a módosuló előírások):

„11.§ (1) Új falusias lakóterületi településrészre vonatkozó területi építészeti követelmények.

1. Új épületek az oldalhatáron álló beépítési módon belül az utcára merőleges, illetve utcára befordított módon kell telepíteni.
2. Amennyiben a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik a főépület és a telek szabályozási terv szerint lealakított homlokvonala közti távolság az adott utcában kialakult távolság.
3. Új épület a telek homlokvonalától számított 70 méteren belül kell elhelyezni.
4. Előkert nélküli beépítés esetében tömör, előkertes beépítés esetében áttört kerítést kell építeni a telek meglévő vagy szabályozási terven tervezett közterülettel határos vonalán. A kerítések megengedett magassága legfeljebb 1,5 méter.
5. Az utcai kerítés kialakításánál a kovácsoltvas kerítésen kívül csak vakolt, látszó kisméretű téglá és fa látszó felületű kerítés építése megengedett.

(2) **Új falusias lakóterületi településrészre** vonatkozó egyedi építészeti követelmények:

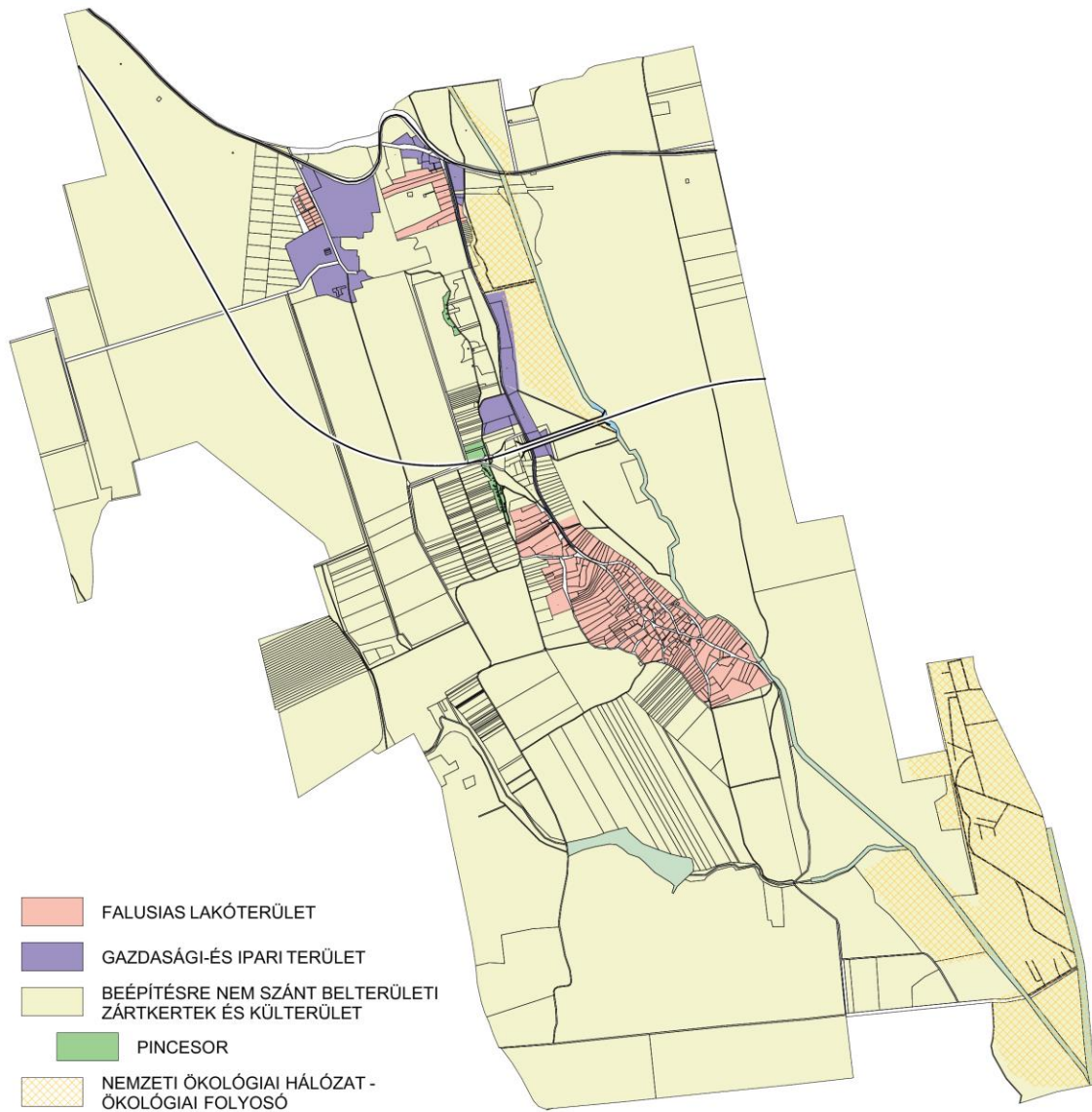
1. A nyílászárók fa vagy fa dekor fóliázott műanyag kivitelben készülhetnek barna, méregzöld, okkersárga, fehér vagy vörös árnyalataiban.

2. *A homlokzat vakolt kivitelben készíthető, a színe fehér vagy természetes pasztell színű lehet. Csempe jellegű burkolat nem alkalmazható.*
3. *A tetőhéjalásként természetes színű sík agyagcserép, betoncserép használható.*
4. *Új beépítés esetén az utcára merőlegesen telepített legnagyobb épületszélesség maximum 11 méter, legnagyobb hosszúsága 45 méter lehet.*
5. *A területen új építés esetében, utcára merőleges gerincű épület esetén, utcai oldalon a környezetéhez illeszkedő tető alakítható ki.*
6. *Új tető építése vagy meglévő tető tetőhajlásszöget érintő átalakítása esetén tetőhajlásszöge 30-45 fok közötti lehet.*
7. *Kék, zöld, illetve egyéb élénk, a környezetéstől elütő színű tetőfedő anyag alkalmazása nem megengedett.*
8. *Utcai homlokzaton erkély, loggia és garázskapu nem létesíthető.*
9. *Az oromfalon csak szellőzőnyílás méretű nyílás helyezhető el.*
10. *A főépülettel párhuzamos telepítéssel melléképületek közül legfeljebb 15m²-es nyári konyha telepíthető.*

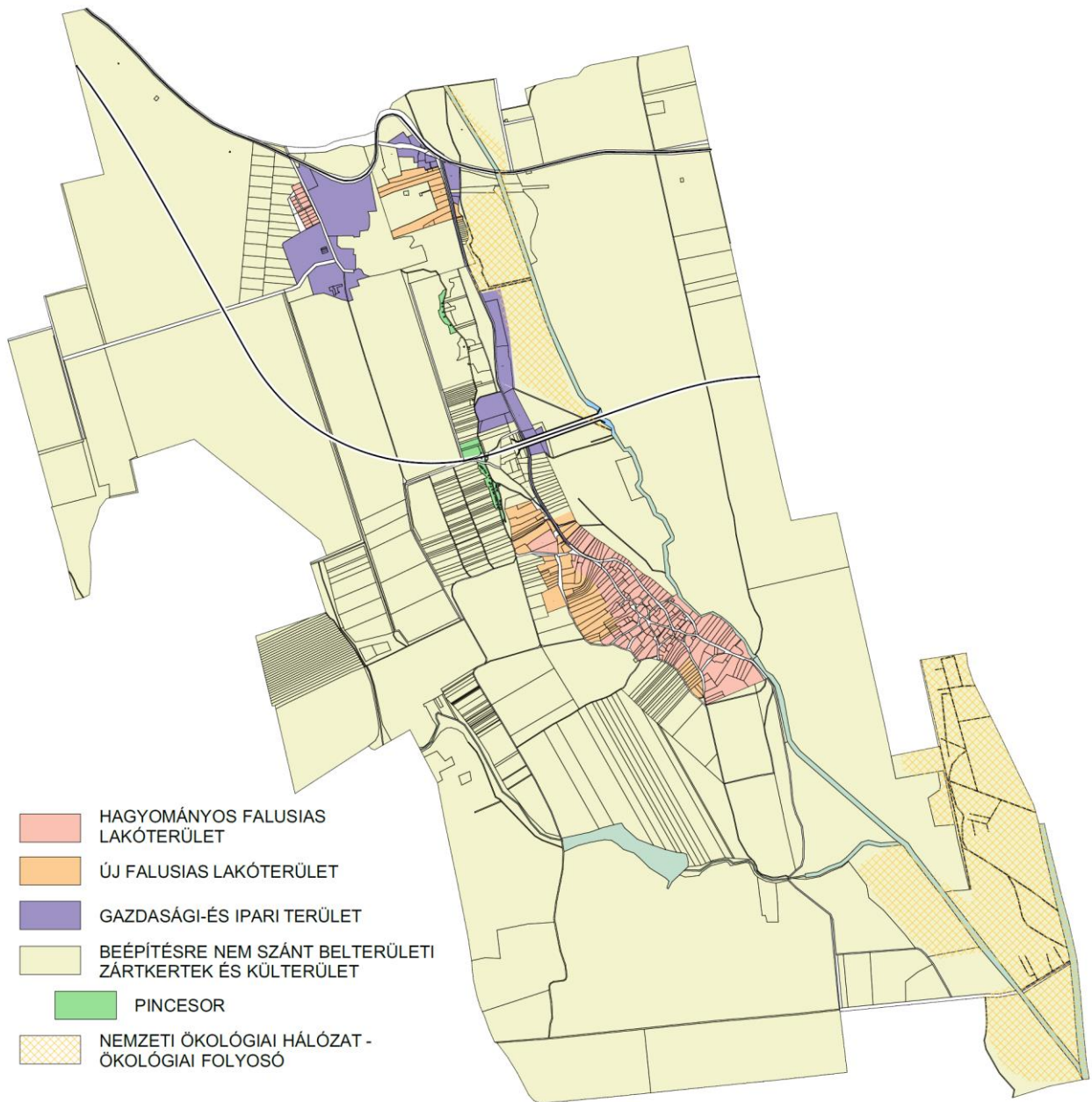
(3) Egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó követelmények:

Településképi szempontból a távközlési és hírközlési létesítmények csak közös oszlopsoron helyezhetők el.

A módosítás során a településképi rendelet 2. számú melléklete változik, a lehatárolt településképi szempontból meghatározó területek térképi ábrája kiegészül az „Új falusias lakóterületekkel”, valamint a lakóterület fennmaradó területe átnevezésre kerül „Hagyományos falusias lakóterületekre”.



Hatályos TKR településképi szempontból meghatározó területei



Tervezett TKR településképi szempontból meghatározó területei

II. JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

Belvárdgyula Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (.. ..) önkormányzati rendelete

a településkép védelméről szóló 4/2019.(IV.17.) számú önkormányzati rendelet módosításáról

Belvárdgyula Község Önkormányzata Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdés a) – h) pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 4. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében, a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdésében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. §-ában és 57. § (3) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 43/A. § (6) bekezdés c) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró állami főépítész hatáskörben eljáró Baranya Vármegyei Kormányhivatal, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság és a Baranya Vármegyei Kormányhivatal örökségvédelmi hatáskörében eljáró járási hivatal, továbbá Belvárdgyula Község Önkormányzata Képviselő-testületének a község településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő 6/2017. (IV.6.) önkormányzati rendeletében foglaltak szerinti Partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§ Belvárdgyula Község Önkormányzata a településkép védelméről szóló 4/2019.(IV.17.) önkormányzati rendelete (továbbiakban Ör.) 8.§ (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(1) Településképi szempontból meghatározó területek Belvárdgyula község területén:

- 1. Hagyományos falusias lakóterület;*
- 2. Új falusias lakóterület*
- 3. Gazdasági és ipari területek;*
- 4. Beépítésre nem szánt belterületi zártkertek és külterület*
 - a) pincesor*
 - b) nemzeti ökológiai hálózat ökológiai folyosó”*

2.§ Az Ör. 10.§ helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„10.§ (1) Hagyományos falusias lakóterületi településrésze vonatkozó területi építészeti követelmények.

- 1. Új épületek az oldalhatáron álló beépítési módon belül az utcára merőleges, illetve utcára befordított módon kell telepíteni.*
- 2. Amennyiben a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik a főépület és a telek szabályozási terv szerint lealakított homlokvonala közti távolság az adott utcában kialakult távolság.*
- 3. Új épület a telek homlokvonalától számított 70 méteren belül kell elhelyezni.*

4. *Előkert nélküli beépítés esetében tömör, előkertes beépítés esetében áttört kerítést kell építeni a telek meglévő vagy szabályozási terven tervezett közterülettel határos vonalán. A kerítések megengedett magassága legfeljebb 1,5 méter.*

5. *Az utcai kerítés kialakításánál a kovácsoltvas kerítésen kívül csak vakolt, látszó kisméretű téglá és fa látszó felületű kerítés építése megengedett.*

(2) **Hagyományos falusias lakóterületi településrészre** vonatkozó egyedi építészeti követelmények:

1. *A nyílászárók fa vagy fa dekor fóliázott műanyag kivitelben készülhetnek barna, méregzöld, okkersárga, fehér vagy vörös árnyalataiban.*

2. *A homlokzat vakolt kivitelben készíthető, a színe fehér vagy természetes pasztell színű lehet. Csempe jellegű burkolat nem alkalmazható.*

3. *A tetőhéjalásként természetes színű sík agyagcserép, betoncserép használható.*

4. *Új beépítés esetén az utcára merőlegesen telepített épületek legnagyobb épületszélessége a telek homlokvonalának fele, de maximum 11 méter, legnagyobb hosszúsága 45 méter lehet.*

5. *A területen új építés esetében, utcára merőleges gerincű épület esetén, utcai oldalon csak ormfalas nyeregető alakítható ki.*

6. *Új tető építése vagy meglévő tető tetőhajlásszöget érintő átalakítása esetén tetőhajlásszöge 35-45 fok közötti lehet.*

7. *Kék, zöld, illetve egyéb élénk, a környezetéstől elütő színű tetőfedő anyag alkalmazása nem megengedett.*

8. *Utcai homlokzaton erkély, loggia és garázkapu nem létesíthető.*

9. *Az ormfalon csak szellőzőnyílás méretű nyílás helyezhető el.*

10. *A főépülettel párhuzamos telepítéssel melléképületek közül legfeljebb 15m²-es nyári konyha telepíthető.*

(3) *Egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó követelmények:*

Településképi szempontból a távközlési és hírközlési létesítmények csak közös oszlopsoron helyezhetők el.

3.§ Az Ör. az alábbi 11.§ egészül ki:

Kiegészített rendelkezés (kiemelve a módosuló előírások):

„11.§ (1) Új falusias lakóterületi településrészre vonatkozó területi építészeti követelmények.

1. *Új épületek az oldalhatáron álló beépítési módon belül az utcára merőleges, illetve utcára befordított módon kell telepíteni.*

2. *Amennyiben a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik a főépület és a telek szabályozási terv szerint lealakított homlokvonala közti távolság az adott utcában kialakult távolság.*

3. *Új épület a telek homlokvonalától számított 70 méteren belül kell elhelyezni.*

4. *Előkert nélküli beépítés esetében tömör, előkertes beépítés esetében áttört kerítést kell építeni a telek meglévő vagy szabályozási terven tervezett közterülettel határos vonalán. A kerítések megengedett magassága legfeljebb 1,5 méter.*

5. *Az utcai kerítés kialakításánál a kovácsoltvas kerítésen kívül csak vakolt, látszó kisméretű téglá és fa látszó felületű kerítés építése megengedett.*

(2) **Új falusias lakóterületi településrészre** vonatkozó egyedi építészeti követelmények:

1. *A nyílászárók fa vagy fa dekor fóliázott műanyag kivitelben készülhetnek barna, méregzöld, okkersárga, fehér vagy vörös árnyalataiban.*

2. *A homlokzat vakolt kivételben készíthető, a színe fehér vagy természetes pasztell színű lehet. Csempe jellegű burkolat nem alkalmazható.*
3. *A tetőhéjalásként természetes színű sík agyagcserép, betoncserép használható.*
4. *Új beépítés esetén az utcára merőlegesen telepített legnagyobb épületszélesség maximum 11 méter, legnagyobb hosszúsága 45 méter lehet.*
5. *A területen új építés esetében, utcára merőleges gerincű épület esetén, utcai oldalon a környezetéhez illeszkedő tető alakítható ki.*
6. *Új tető építése vagy meglévő tető tetőhajlásszöget érintő átalakítása esetén tetőhajlásszöge 30-45 fok közötti lehet.*
7. *Kék, zöld, illetve egyéb élénk, a környezetéstől elütő színű tetőfedő anyag alkalmazása nem megengedett.*
8. *Utcai homlokzaton erkély, loggia és garázskapu nem létesíthető.*
9. *Az oromfalon csak szellőzőnyílás méretű nyílás helyezhető el.*
10. *A főépülettel párhuzamos telepítéssel melléképületek közül legfeljebb 15m²-es nyári konyha telepíthető.*

(3) Egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó követelmények:

Településképi szempontból a távközlési és hírközlési létesítmények csak közös oszlopsoron helyezhetők el.”

4.§ Az Ör. 2. mellékletének helyébe jelen rendelet 1. számú melléklete lép.

5.§ Ez a rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

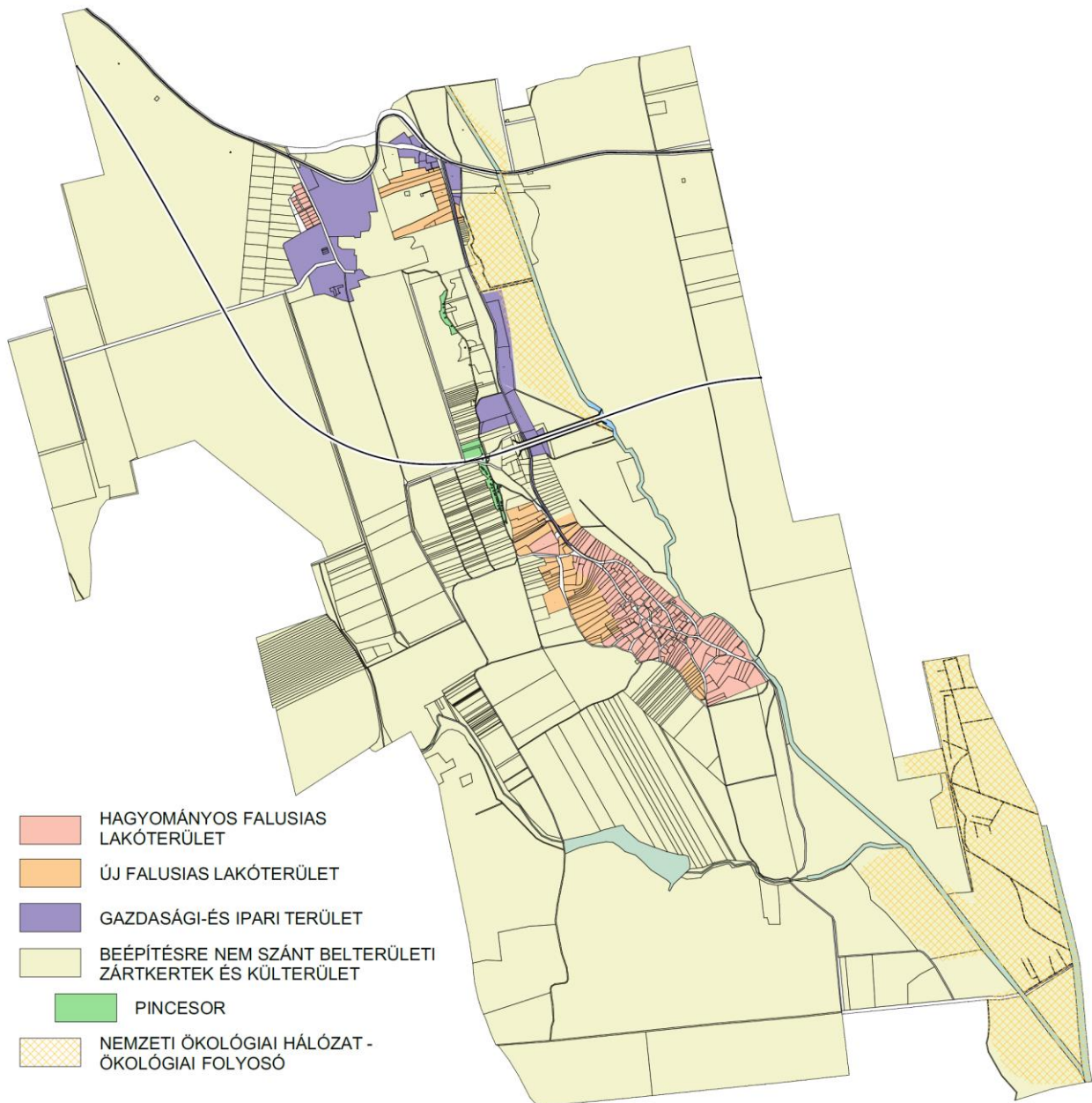
Belvárdgyula, 2023.

Quellné Hernic Diána
aljegyző

Sándor Ágnes
polgármester

1. számú melléklet a ../2023. (... ..) számú önkormányzati rendelethez

Településképi szempontból meghatározó területek



1. számú melléklet

A településképi rendelet módosításának megindító határozata

KIVONAT

Belvárdgyula Község Képviselő-testületének 2023. 03. 27. napján megtartott ülésének jegyzőkönyvéből:

10/2023. (03.27.) sz. határozat:

1. Belvárdgyula Község Önkormányzat Képviselő-testülete a településképi előírások felülvizsgálata érdekében úgy dönt, hogy módosítja a 4/2019. (IV.17.) számmal elfogadott Belvárdgyula község településképi rendeletét. A rendelet használata során felmerült, hogy a meglévő, hagyományos, és a tervezett lakóterületek előírásait javasolt különválasztani, egyes szabályokat eltérően megállapítani.
2. Az előírások felülvizsgálata érdekében a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (Korm. rendelet) 70. § alapján a településrendezési eszközt módosítja.
3. A képviselő-testület felkéri a települési főépítészt, hogy a Településképi rendelet 2023. évi 1. sz. módosítási eljárásával kapcsolatos véleményezési dokumentációt az 1. pontban felsorolt módosítási indítvány tekintetében a módosítási dokumentációt a munkára szerződött 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft ügyvezetőjével, Kovács Péter okleveles településtervezővel dolgoztassa ki, és a egyeztetési és véleményezési eljárásokat folytassa le.
4. A Képviselő-testület az írásbeli előterjesztéssel egyezően jóváhagyja az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.-vel mint Vállalkozóval/Tervezővel kötendő Településrendezési szerződést, és felhatalmazza a polgármestert a tervezési szerződés aláírására.

Felelős: Sándor Ágnes polgármester, Volk Csaba települési főépítész

Határidő: értelem szerint

Sándor Ágnes
polgármester

Quellné Hernic Diána
aljegyző

Kivonat hitelül:



Quellné Hernic Diána
aljegyző