

Évk: 6434/2019.

TANULMÁNYTERV

Képviselő-testületi előzetes támogató döntés megszerzéséhez

POLGÁR VÁROS

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

2019. ÉVI 2. SZ. MÓDOSÍTÁS

Polgár „Lk-2” és „Lke-1” építési övezetek előírt legkisebb építmény magasságára vonatkozó módosítás.



HÉSZ módosítással érintett ingatlanok

Polgár Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2019.07.16.

Szám: I/5386-3/2019.

Melléklet:

Előadó: Kissné B.P.



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

TANULMÁNYTERV
Képviselő-testületi előzetes támogató döntés megszerzéséhez

POLGÁR VÁROS

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

2019. ÉVI 2. SZ. MÓDOSÍTÁS

Polgár „Lk-2” és „Lke-1” építési övezetek előírt legkisebb építmény magasságára vonatkozó módosítás.

Vezető településtervező:

Zsemberi István
TT/I-09-0016

Debrecen, 2019. július hó

TARTALOMJEGYZÉK

- 1) A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása.
- 2) Az érintett terület és környezetének bemutatása:
- 3) Szabályozási koncepció
- 4) A változás várható környezeti hatásai

Polgár „Lk-2” és „Lke-1” építési övezetek előírt legkisebb építmény magasságára vonatkozó módosítás.

1.) A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása.

Kövér Zsolt és társai azzal a kéréssel fordultak Polgár város önkormányzatához, hogy a városközpont területén kívül, annak déli oldalán, a Petőfi- Jókai- Mátyás utcák által határolt tömbben elhelyezkedő, hatályos szabályozási tervben „Lk-2”-jelű építési övezetbe sorolt területen előírt legalább 4,5 méteres legkisebb épületmagasság értéke kerüljön csökkentésre, vagy eltörlésre.

Indoklásuk szerint, a 4,5- 6,0 méter között előírt, földszint+ 1 emeletes épületek elhelyezését megengedő előírás a meglévő állapottól és az érintettek igényétől eltérő. Földszintes lakóépület esetében legfeljebb 3,6- 3,8 méteres épületmagasság a gazdaságos, ha az építtető a lakóépület tetőterét nem kívánja beépíteni.

2.) Az érintett terület és környezetének bemutatása:

A Hész. módosításra vonatkozó kezdeményezést és a hasonló helyzetben lévő ingatlanokat megvizsgálva látható, hogy az Lk-2 és Lke-1 jelű építési övezetek abból a szempontból azonos helyzetben vannak, hogy az előírt oldalhatáron álló beépítési mód mellett, mindkét övezet lehetőséget ad a földszintes és fsz+1 emeletes épületek elhelyezésére, 4,5- 6,0 méter között meghatározott épületmagassággal.

Az „Lk-2” (kisvárosias) építési övezetbe a városközpont külső részein elhelyezkedő ingatlanok tartoznak.

Az „Lke-1” jelű (kertvárosias) lakó övezet a városközpontot körülvevő és a forgalmas utak mentén kerültek szabályozásra, ott, ahol (bár kis arányban) a földszintes épületek között fsz+1 emeletes épületek is elhelyezésre kerültek, illetve ahol a korábban hatályos szabályozás erre lehetőséget adott, s mely lehetőséggel néhány esetben már éltek is.

A Helyi építési előírás, a földszintes és fsz+1 emeletes épületek vegyes utcaképi megjelenése miatt határozta meg a legkisebb, előírt épületmagasság értékét is. Látható azonban, hogy az előírt 4,5 méter legkisebb épületmagasság a földszintes épületek esetében, ha az építtetőnek nem áll szándékában a tetőteret beépíteni, túlzó és (felesleges) többlet költséget jelent. Az „Lk-2”- jelű kisvárosias lakóövezetben, kis számban, az „Lke-1” –jelű kertvárosias lakóövezetben pedig „elvétve” fordulnak elő emeletes épületek.

Célszerűnek és a településképet megvizsgálva megfelelőnek mutatkozik, az „Lk-2”-jelű kisvárosias lakóövezetben a jelenleg meghatározott legkisebb építménymagasságot 4,5 méterről 3,6 méterre csökkenteni, míg az „Lke-2” -jelű kertvárosias lakóövezetben az előírt legkisebb épületmagasság előírását eltörölni.



Településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása (Településképi rendelet)

Jelen Hész módosítással érintett építési övezetek

||| Településképi szempontból meghatározó terület

Eltérő karakterű településrészek

- 1./ Városközpont
- 2./ Kálvária és környezete
- 3./ Kisvárosias vegyes beépítésű terület
- 4.a./ Családiházas történeti beépítésű
- 4.b./ Családiházas előkertes beépítésű
- 5./ Strandfürdő és tidilő terület
- 6./ Beépítésre nem szám területek

- Lk-2 Lakóterület - kisvárosias
- Lke-1 Lakóterület - kertvárosias

A Hész tervezett módosításával érintett területek elhelyezkedését összevetve, a településképi rendelet mellékletét képező terület lehatárolással, mely a településképi jelentőségű területeket jelöli ki, látható, hogy a kisvárosias lakóterületek teljes egészében településképi jelentőségű területen helyezkednek el, míg a kertvárosias lakóterületeknek csak kisebbik része.



Előterek szabályozása

- Előkert nélküli beépítés- utcavonalon álló épület elhelyezéssel
- Előkert nélküli beépítés- választható épületelhelyezéssel (utcavonalon álló, vagy attól 0-3 m közötti távolságra elhelyezve)
- Előkertes beépítés 1-3 m közötti előkerttel
- Előkertes beépítés 5- 10 m közötti előkerttel.

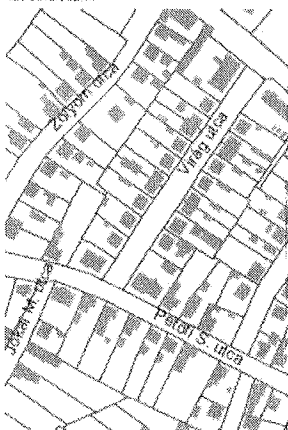
Településszerkezeti terv (részlet)

A Hész módosításával érintett területeket az utcaképben történő elhelyezkedést vizsgálva ugyancsak vegyes megállapítás tehető. Annyi azonban megállapítható, hogy a kisvárosias lakó övezetbe sorolt területek vagy előkert nélkül- utcavonalon állóan szabályozottak, vagy szabadon választható az utcavonalra történő, vagy előkerttel történő épületehelyezés.

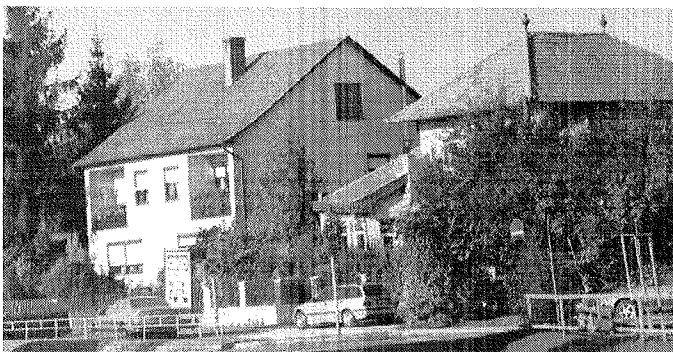
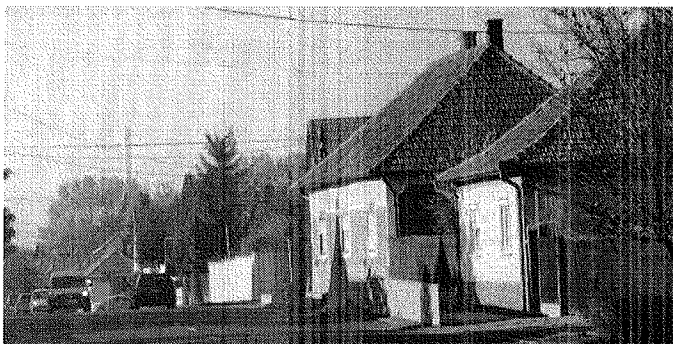
A településképi arculati kézikönyv, a Hész módosítással érintett területek nagyobbik részét „Kisvárosias vegyes beépítésű” területként, kisebb részét „Családi házas történeti beépítésű” területként határozza meg.

3./ KISVÁROSIS VEGYES BEÉPÍTÉSŰ TERÜLETEK

E területeken a helyi építési szabályzat földszintes vagy fsz+1 emeletes épületek építhetőségét teszi lehetővé. Ezek környezetre való tekintet nélküli, spontán módon történő elhelyezése nem javasolt. Az adott utcaképet figyelembe véve célszerű csak emeletes épületek elhelyezni.



A városközpont déli szomszédságában lévő Vrág utca, sűrű telepítésű, kisvárosias utcaképe (felül)
A városközpont északi oldalán futó Taskó utca ugyancsak sűrű, de előkert nélküli épületek.



A városközpontból északi irányban kivezető Dózsa Gy. út mentén kialakult kisvárosias, oldalhatáron, utcavonalon álló beépítés. Földszintes és fsz+1 emeletes épületek.

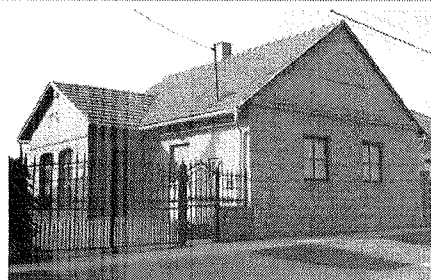
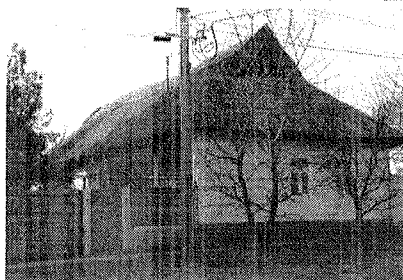
4a./ CSALÁDIHÁZAS TÖRTÉNETI BEÉPÍTÉSŰ TERÜLETEK

A családiházas „történeti” beépítésű lakóterületekből, ahol a többségében előkertes beépítésű ingatlanok között még megtalálhatóak az utcavonalon álló „fő” vagy mellékhéppel beépült ingatlanok, sajnos egyre kevesebb található a városban.

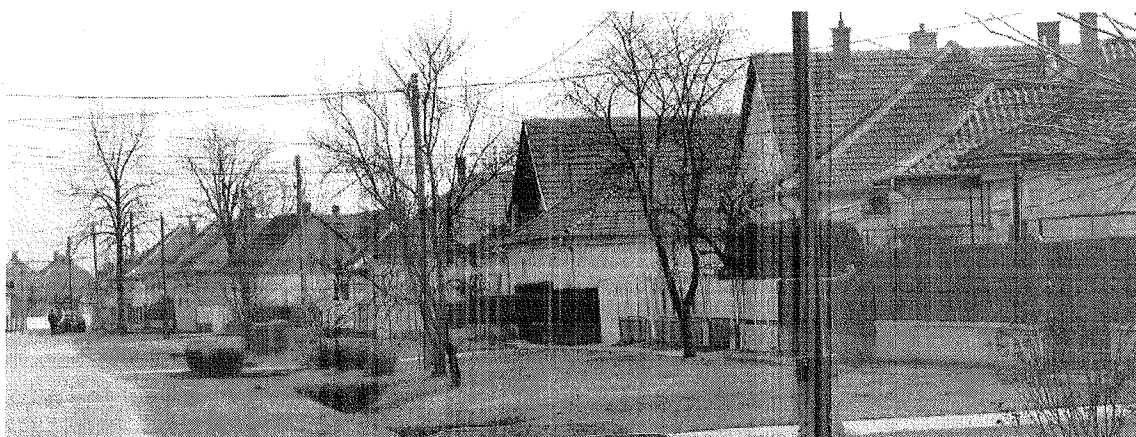
E sajátos településkép megőrzésének esélyeit növeli az új településrendezési terv azon elhatározása és szabályozása, mely ezeket a területeket ennek megfelelően szabályozza. (Az építési hely az utcavonalhoz csatlakozik, és az épület az utcavonalon, vagy a kialakult előkert mélységéig is el lehet helyezni.)

A területeken csak a földszintes, magastetős épületek illeszkednek a településképhez.

E területek sajátos szabályozás ad lehetőséget arra, hogy a bemutatott, szép régi épület a helyén maradjon, illetve, hogy mellette hozzá igazodó új épületet lehessen építeni.



Táncsics utca (felül) és a Petőfi utca délkeleti oldala (Példa a régi és a történeti értékeket figyelembe vevő új építésre.)



Példák a családiházas „történeti” előkertes és utcavonalon álló (vegyes), földszintes beépítésre – Szabadság utca (felül és jobb oldalon alul), Dózsa Gy. út baloldalon alul.

(Részletek Polgár város Településképi Arculati Kézikönyvéből.)

A kisvárosias lakóterületeken, kis arányban, de megtalálhatóak a földszintes épületek mellett, fsz+1 emeletes épületek is, a Kertvárosias lakótömbökben pedig csak elvétve. Ezek alapján indokoltnak tűnik az Lk-2 övezetben az előírt legkisebb épületmagasságot az eddiginél kisebb mértékben, de továbbra is meghatározni. (4,5 m helyett 3,6 m), a kertvárosias „Lke-1”-jelű övezetben pedig eltörölni.

3. Szabályozási koncepció:

A Helyi építési szabályzatot a fenti indokok alapján, az alábbiak szerint javasolt módosítani.

- Az „Lk-2”- jelű építési övezetben előírt épületmagasságot 4,5- 6,0 közötti értékről 3,6-6,0 méter közötti értékre módosítani.
- Az „Lke-1” jelű építési övezetben 4,5- 6,0 m közötti érték helyett, legfeljebb 6,0 m étékre változtatni.

Hész 5. melléklet: Építési övezetek beépítésének előírásai

1. táblázat

Lakó övezetek beépítésének előírásai

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Az építési telek							legkisebb- legnagyobb homlokzat- magasság (m)
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m ²)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettség % *	legkisebb zöldfelület %	
3	Kisvárosias lakó övezetek							
4	Lk-1	O	300	14	-	40	40	< 4,5
5	Lk-1x	O	300	14	-	60	20	< 4,5
6	Lk-1xx	O /Z/	300	14	-	50*	25	< 4,5
7	Lk-2	O /Z/	400	14	-	35*	30	< 4,5 -6,0 § < 3,6 -6,0 §
8	Kertvárosias lakó övezetek							
9	Lke-1	O	500	14	-	30	50	4,5-6,0 § < 6,0 §
10	Lke-2	O	700	14	-	30	50	< 4,5
11	Falusias lakó övezetek							
12	Lf-1	O	1000	16	-	30	40	< 4,5
13	Lf-2	O	800	16	-	30	40	< 4,5

* „Lk” övezetek esetében a telek területének maximális beépíthetősége saroktelek esetén, max. 60 % lehet, ebben az esetben az előírt legkisebb zöldfelület, a telekterület 20%-a.

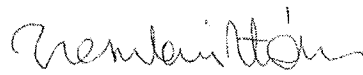
§ Az legkisebb homlokzatmagasság értéket a fő rendeltetési egységet (egységeket) magában foglaló épület mögött elhelyezett melléképületek esetében nem kell biztosítani.

4. Változások várható környezeti hatásai:

A Hész módosítással érintett területeket a tanulmány 2. fejezete mutatta be. Látható, hogy az „Lk-2”- építési övezetbe tartozó ingatlanok nagyobb arányban állnak utcavonalon, bár ritkán, de előfordulnak fsz+1 emeletes épületek. Ebben az építési övezetben továbbra is indokolt az előírt legkisebb épületmagasságot szabályozni, de a jelenleginél realisabb, 4,5 méter helyett 3,6 méterben meghatározni. A kertvárosias „Lke-1” lakóövezetben felesleges kötöttség, a legkisebb épületmagasságot előírni.

A tervezett módosításnak a településképpen káros következménye nem lesz. Az építtetők a meglévő településképhez illeszkedő épületeket tudnak építeni, haszon nélküli többletköltség nélkül.

Debrecen, 2019. július 15.



Zsemberi István
Vezető településtervező

