

VÖRS KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA, A 028 HRSZ-Ú RÉSZTERÜLETRE VONATKOZÓAN

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ - 314/2012. KORM. REND. 41.§ EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS



2020. JÚNIUS HÓ

Z. É. Műhely Területfejlesztési és Urbanisztikai Tervező és Tanácsadó Kft.
TEL: 06-70/943-62-46 E-MAIL: ZE.MUHELY@GMAIL.COM

TERVEZŐK NÉVSORA

SZAKÁG	NÉV	
Generáltervezés	Z. É. Műhely Kft. Czene Éva 	ügyvezető
Településtervezés	Czene Éva 	vezető településtervező TT/1 12-0160 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök
Műszaki grafika	Farkas Szilvia 	okl. településtervező

Települési főépítész	Papp Zoltán Tamás 	vezető településtervező TT/1É 01-1676 MV-É-M 01-1676
----------------------	--	--

Z. É. MŰHELY KFT.

Székhely: 3123 Cered, Vörösmarty M. út. 4.
E-mail: ze.muhely@gmail.com
Tel.: 06-70/943-6246

314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 41. § szerint - Egyszerűsített eljárás

2020. június hó

BEVEZETŐ

Vörs Község Önkormányzata támogatta, a Község Településrendezési Eszközeinek (TRE), Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének (HÉSZ és SZT) részleges módosítását, a 028 hrsz-ú részterület vonatkozásában.

A HÉSZ és SZT módosítását, Vörs Község Önkormányzatának megbízásából, a Z. É. Műhely Területfejlesztési és Urbanisztikai Tervező és Tanácsadó Kft. készíti.

Tervezési terület és tervezési feladat:

Vörs 028 hrsz-ú terület, a község belterületétől délre helyezkedik el. A területen egy vadászház található. A Helyi Építési Szabályzat a területet általános mezőgazdasági területként, Má-2 jelű övezetben szabályozza.

A módosítással, új beépítésre szánt terület kijelölésére, sem területfelhasználás módosítására nem kerülne sor, a jelenlegi általános mezőgazdasági területfelhasználású besorolás és ténylegesen meglévő, mezőgazdasági célú területfelhasználás megtartása tervezett.

A módosítás célja: Vörs Község 028 hrsz-ú területén, a beépíthetőség módosítása, illetve meghatározása, maximum 3% -ban. Az 1,72 ha nagyságú telek, - melynek 6942m² nagyságú területrésze, kivett művelési ágban szerepel - Má2 övezetben van, amely övezeti besorolás egyedül a fenti tervezési területre vonatkozóan szerepel, Vörs Község Szabályozási tervében.

A HÉSZ-módosítás javaslata, a hatályos előírásokkal összhangban: a HÉSZ Mezőgazdasági általános területekre vonatkozó, 14. §-ában, az Általános előírásokra vonatkozó szabályai, kiegészülnek egy (5/A) ponttal, valamint az Má2 övezet, azaz a (8) bekezdés előírásai módosulnak az alábbiak szerint:

(5/A) A 6000 m²-nél nagyobb, kivett művelési ágú (udvar) telekrésszel (alrészlet) bíró telek esetén, a termelést és a falusi turizmust szolgáló és lakófunkciót is kielégítő épület építhető. A beépített alapterület, a telek 3 %-át, illetve az 500 m²-t nem haladja meg. Az építmény magasság maximuma, lakóépület esetén 5,5 m, illetve kialakult, gazdasági épületeknél 7,5 m.

(8) Az övezetben épület csak a kivett területrészen helyezhető el.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló, 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 3. § (3) bekezdés 6. pontja és a 4. § (5) bekezdése alapján, a településrendezési eszközök módosításának alátámasztó szakági munkarésze, a területrendezési terv(ek) és a településszerkezeti terv összhangját igazoló térkép és leírás (számítás). A tervezett módosítás területrendezési tervek által meghatározott keretfeltételeit, a tervi összhang biztosíthatóságát előzetesen megvizsgálva, megállapítható, hogy a terület a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve (BKÜTrT) Szerkezeti terve, területre vonatkozó erdőgazdálkodási térség kijelölése mellett, nem része az erdők övezeteként meghatározott Országos Erdőállomány Adattárban szerepeltetett területeknek (erdőknek és az erdőgazdálkodást szolgáló szolgáló földterületeknek). **Megállapítható, hogy a tervezett módosítás vonatkozásában, a magasabb rendű területrendezési tervek előírásaival, szerkezeti és övezeti meghatározásaival, szabályozásával a tervi összhang biztosítható.**

A 2019. március 16-án hatályba lépett, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló, 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MTrT) II. fejezete tartalmazza, az Országos Területrendezési Tervet (a továbbiakban: OTTrT), amely magában foglalja az Ország Szerkezeti Tervét, valamint az Országos Övezeti Tervet és az ezekre vonatkozó szabályokat.

Hatályos településrendezési eszközök:

Vörs Község hatályos településrendezési eszközei:

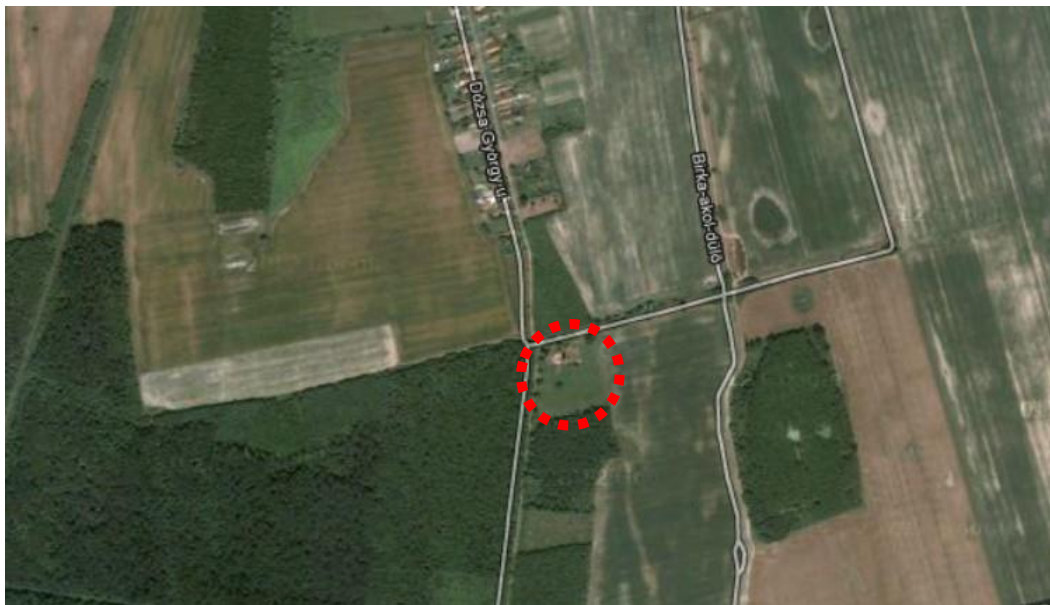
- Településfejlesztési Konceptiója – 26/2004 (V.6.) határozat,
- Településszerkezeti terve és leírása - 71/2005(XI.23.) Ök. határozata,
- Helyi Építési Szabályzata - 10/2005.(XI.23.) sz. Ök. rendelete.

A településrendezési eszközök módosítása (településszerkezeti terv -TSZT, helyi építési szabályzat - HÉSZ és szabályozási tervlap - SZT) a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló, 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) 41. §-a szerinti, egyszerűsített eljárásban készül.

A tervegyeztetés nyilvánossága, azaz a lakosság, az egyház és a civilszervek, szervezetek körében történő egyeztetés, Vörs Község Önkormányzat Képviselő-testületének, a „Partnerségi egyeztetés szabályairól” szóló 9/2017. (X.26.) számú, önkormányzati rendelete szerint történik, összhangban a 314/2012. (X. 8.) Korm. rendelet 29. és 29/A. §-aival.

Fentiek értelmében, jelen tervmódosítás során, Vörs Község hatályos Helyi Építési Szabályzata módosításra kerül. A jóváhagyott terv Vörs településrendezési eszközeibe beépítésre kerül.

VÖRS KÖZSÉG, KÜLTERÜLET 028 HRSZ-Ú INGATLAN

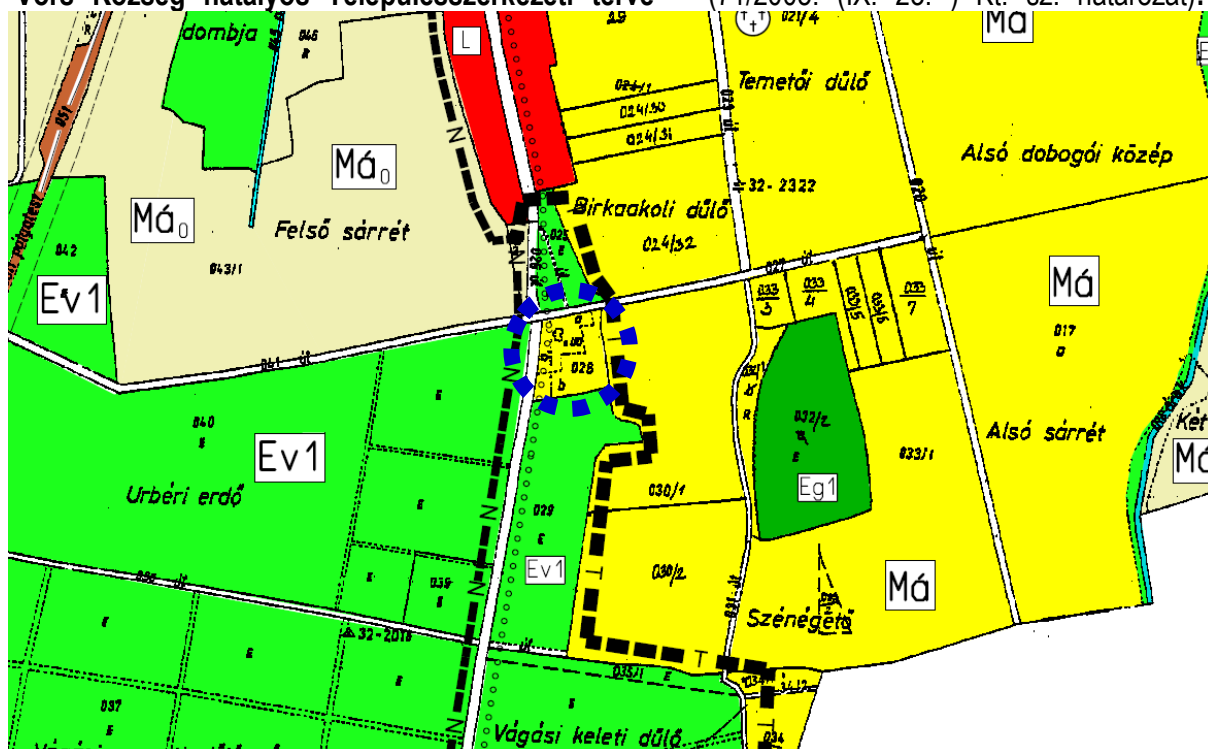


Az ingatlan jelenleg Vörs Településrendezési Eszközeiben, általános mezőgazdasági területként, Má2 övezeti besorolással szerepel. Az érintett ingatlan Gábor Yvette tulajdonát képezi. A terület tulajdonosa az 1,72 ha területnagyságú telek - melynek 6942m² nagyságú területrésze, kivett művelési ágban lévő – beépítését, a meglévő épület felújítását tervezi, maximum 3% beépíthetőség mellett.

A fejlesztés megvalósítása érdekében, szükséges Vörs Község Helyi Építési Szabályzatának módosítása.

A TELEKRE ÉS KÖRNYEZETÉRE VONATKOZÓ, HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK:

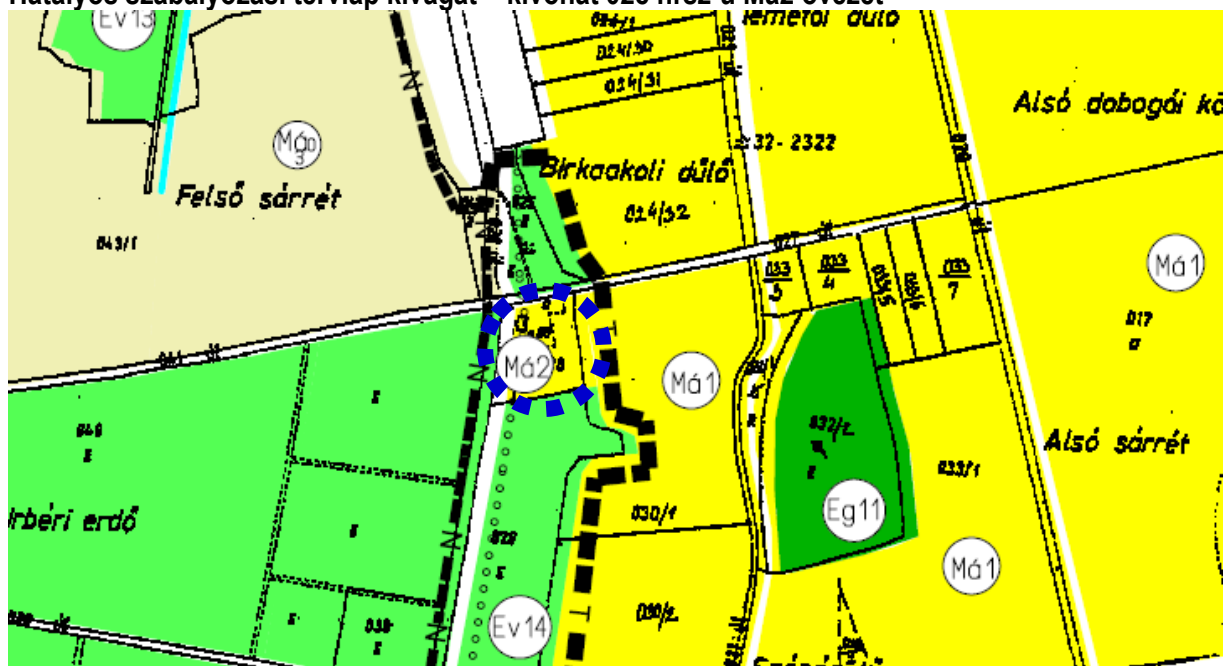
Vörs Község hatályos Településszerkezeti terve (71/2005. (IX. 23.) Kt. sz. határozat):



Az érintett 028 hrsz-ú telek, Településszerkezeti terven lévő besorolása, a belterülettől délre, beépítésre nem szánt, általános mezőgazdasági területfelhasználású terület (Má). A területet délről, nyugatról és északról erdőterületek, védőerdő (Ev), keletről pedig, általános mezőgazdasági (Má) területek határolják.

B) Vörs Község hatályos Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási tervi melléklete
(10/2005./XI.23./sz. rendelete:

Hatályos szabályozási tervlap kivágat – kivonat 028 hrsz-ú Má2 övezet



HÉSZ rendelet kivonat:

**VÖRS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 10/2005./XI.23./SZ.
RENDELETE /HÉSZ/**

Mezőgazdasági általános területek

14.§.

Általános előírások:

- (1) *A mezőgazdasági árutermelő területek a szabályozási terven jelöltek (Má,)*
- (2) *Szántóföldi művelés esetén a 20 HA-nál nagyobb telken a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető és a beépített alapterület a telek 0,1 %-át illetve az 500 m²-t nem haladhatja meg. Az építmény magasság maximuma lakóépület esetén 5,5 m, gazdasági épületeknél 7,5 m.*
- (3) *Gyep művelési ágú, 5,0 HA-nál nagyobb telken, hagyományos, almos állattartó és lakófunkciót kielégítő épület építhető és a beépíthető alapterület a telek 0,5 %-át illetve a 400 m²-t nem haladhatja meg. Az építmény magasság lakóépület esetén 5,5 m, gazdasági épületeknél 6,0 m.*

Szőlő műveléssel hasznosított területen a 2 HA-nál nagyobb telken a termelést és a borturizmust szolgáló és lakófunkciót is kielégítő épület építhető és a beépített alapterület a telek 1 %-át illetve az 500 m²-t nem haladja meg. Az építmény magasság maximuma lakóépület esetén 5,5 m, gazdasági épületeknél 7,5 m.

- (5) *A telkek művelési ága a beépítési feltételeként akkor fogadható el, ha az legalább 80 %-ban meghatározó.*

- (6) *Lakókonténer, lakókocsi a területeken nem helyezhető el."*

....

További övezeti előírások :

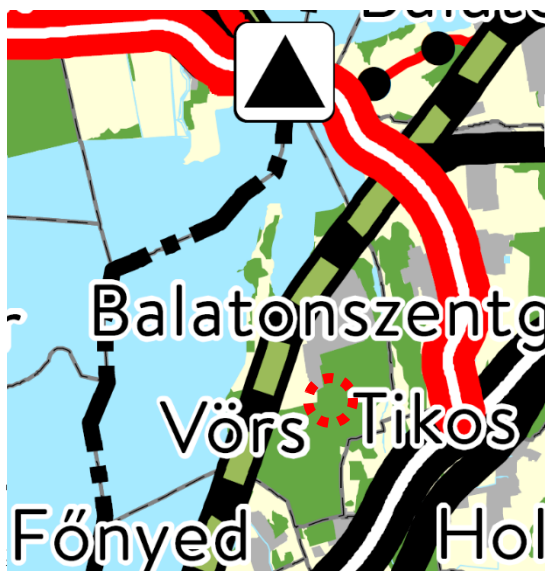
„(8)Má2-es övezet (V-2, SZ-1) ” „A természeti és az érzékeny természeti területeken a művelési ágak megváltoztatása, illetve közmű és közút építése környezeti hatásvizsgálat alapján, a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető

- Új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználására alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint a hulladékátrakó állomás - és vegyszertároló nem létesíthető."*

VONATKOZÓ MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOK:

2018. ÉVI CXXXIX. TÖRVÉNY, MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEINEK TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉRŐL

2. MELLÉKLET: ORSZÁG SZERKEZETI TERVE

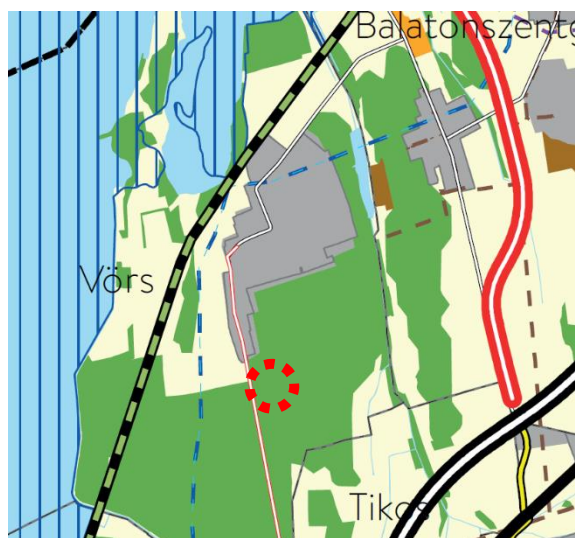


Országos területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

Az OTTr szerkezeti terve a Vöröskő Község 028 hrsz-ú területet erdőgazdálkodási térségként jelöli.

10. MELLÉKLET: BALATON KIEMELT ÜDÜLŐKÖRZET SZERKEZETI TERVE



Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Szőlő, gyümölcs és kertművelési térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség
- Sajátos területfelhasználású térség

Közülekedési hálózatok és egyedi építmények

- Gyorsforgalmi út (meglévő)
- Gyorsforgalmi út (tervezett)
- Főút (meglévő)
- Főút (tervezett)
- Térségi szerepkörű összekötő út (meglévő)
- Térségi szerepkörű összekötő út (tervezett)

A BALATON KIEMELT ÜDÜLŐKÖRZET SZERKEZETI TERVE

50. § (1) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet településeinek településrendezési eszközeit a természetvédelmi, tájéskészítési szempontok, valamint a történeti településszerkezet, a táj és a település jellege, a kulturális és az építészeti örökség, valamint az építészeti hagyományok figyelembevételével kell elkészíteni.

(2) A térségi területfelhasználási kategóriák területein belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során:

a) az erdőgazdálkodási térség területét az erdők övezetére és az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére, valamint a kiemelt üdülőkörzet területére, továbbá a parti és partközeli településekre

vonatkozó előírások alapján kell a településrendezési eszközökben erdőterület területfelhasználási egységként lehatárolni;

b) a településrendezési eszközökben erdőterület területfelhasználási egységbe sorolt erdőterület a település közigazgatási területén összességében nem csökkenhet.”

A településrendezési eszközökben, az erdő területe nem csökken, mivel a 028 hrsz-ú terület általános mezőgazdasági területként szerepel.

9/2019. (VI. 14.) MVM RENDELET A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK KÉSZÍTÉSÉNEK ÉS ALKALMAZÁSÁNAK KIEGÉSZÍTŐ SZABÁLYOZÁSÁRÓL

2. melléklete: Országos területrendezési terv – Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



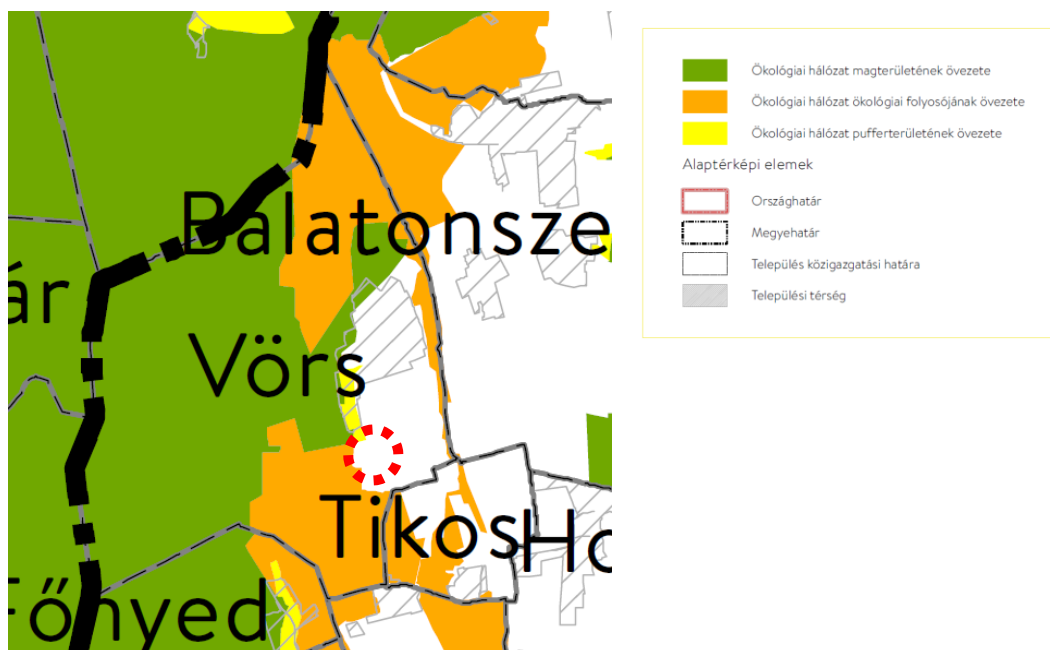
Az Ország Övezeti terve 2. melléklete szerinti, Erdőtelepítésre javasolt terület övezete, a tervezett módosítás területét nem érinti. A TRE jövőbeli felülvizsgálata esetére megállapítható, hogy a terület általános mezőgazdasági övezeti besorolásának, szabályozásának a megtartása, az új településszerkezeti tervben nem ütközik a területrendezési tervek vonatkozó előírásaival.

A Somogy Megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Erdészeti Osztályától bekért adatszolgáltatás alapján, a terület nincs üzemtervezett erdőként nyilvántartva:

„A tervanyagot áttanulmányozva megállapítottam, hogy az abban szereplő változtatások erdőtervezett erdőt nem érintenek, így a településrendezési eszközök módosításához hozzájárulok, környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatását nem tartom szükségesnek.”



A Balaton-felvidéki Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján, nincs semmilyen érintettség a területen, ami korlátozná a beépíthetőség kijelölését.



III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ - TERVEZET

**Vörs Község Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2020. (.....) önkormányzati rendelete
Vörs Község Önkormányzata Képviselő-testületének
a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 10/2005./XI.23./sz önkormányzati rendeletének módosításáról**

Vörs Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 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, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 28. § (1) bekezdésében, 36. §-ában foglaltak szerint és a 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek, valamint Vörs Község Önkormányzat Képviselő-testületének „Partnerségi egyeztetés szabályairól” szóló (9/2017. (X. 26.) önkormányzati rendeletében foglalt partnerek véleményének kikérésével, Vörs Község Helyi Építési Szabályzatának (továbbiakban HÉSZ) jóváhagyásáról szóló 10/2005./XI.23./ sz. önkormányzati rendeletét a következők szerint módosítja:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya

1.§ A rendelet területi hatálya kiterjed Vörs Község közigazgatási területére.

2. § A rendelet 14. § kiegészül az (5/A) bekezdéssel, az alábbiak szerint

„ Mezőgazdasági általános területek

14.§.

Általános előírások :

.....

(5/A) A 6000 m²-nél nagyobb, kivett művelési ágú (udvar) telekrésszel (alrészlet) bíró telek esetén, a termelést és a falusi turizmust szolgáló és lakófunkciót is kielégítő épület építhető. A beépített alapterület a telek 3 %-át, illetve az 500 m²-t nem haladja meg. Az építmény magasság maximuma lakóépület esetén 5,5 m, illetve kialakult; gazdasági épületeknél 7,5 m. „

3. § A rendelet 14. § (8) bekezdése helyébe, az alábbi szövegrész kerül:

„ (8) Má2-es övezet (V-2, SZ-1)

a) Az övezetben, épület csak a kivett területrészen helyezhető el.”

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

4.§

- (1)E rendelet-én, a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.
- (2)E rendelet előírásait, a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

Vörs, 2020.

.....
Deák Tamás
polgármester

.....
Török Csilla
címzetes főjegyző