

Kel | 5.1 - 2/2019

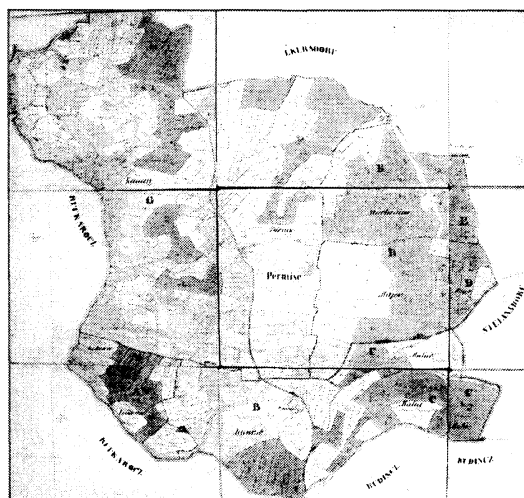
KÉTVÖLGY

KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI
ESZKÖZEINEK
MÓDOSÍTÁSA



**EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ
DOKUMENTÁCIÓJA
(314/2012.(XI.8.)KORM. R. 38.§)**



RÁPLI ÉPÍTÉSZIRODA BT.

KAMARAI NYTSZ.: C-18-2210
MUNKASZÁM: Rv107
2019. JANUÁR HÓ

ALÁÍRÓLAP

Vezető településrendezési tervező Felelős tervező	Rápli Pál TT-1 18-0047 É 18-0047	
---	--	---

TARTALOMJEGYZÉK

I. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS ÁLTALÁNOS ISMERTETÉSE

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV ELŐZMÉNYEINEK BEMUTATÁSA
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK ELJÁRÁSRENDEJE
A MÓDOSÍTÁS CÉLJA
TELEPÜLÉSPOLITIKAI DÖNTÉS

II/A. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT, HELYZETELEMZÉS, HELYZETÉRTÉKELÉS

AZ ÉRINTETT LAKÓTERÜLET VIZSGÁLATA
ÁBRA: BEÉPÍTÉSI TERV
HELYZETELEMZÉS: A VIZSGÁLT TÉNYEZŐK ELEMZÉSE, EGYMÁSRA HATÁSA
HELYZETÉRTÉKELÉS: A VÁRHATÓ FOLYAMATOK ÉRTÉKELÉSE

II/B. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK KONCEPCIÓJA
MELLÉKLET: FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATOT MÓDOSÍTÓ RENDELET-TERVEZET ÉS MELLÉKLETE

IV. FÜGGELÉK

TELEPÜLÉSPOLITIKAI DÖNTÉS
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI SZELVÉNYEI

I. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS ÁLTALÁNOS ISMERTETÉSE

1. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK BEMUTATÁSA

Kétvölgy Község Önkormányzata 2000-ben készítette el településrendezési eszközeit. A helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet a **13/2000.(XII.27.)** önkormányzati rendelettel állapították meg. A rendezési terv a jóváhagyása óta egy alkalommal a **3/2016.(IV.27.)** önkormányzati rendelettel módosult. Kétvölgy Község Önkormányzat a **31/2018. (IX.27.)** képviselő-testületi határozattal a Helyi építési szabályzat jogharmonizációs célú módosításáról döntött, melynek végrehajtását a **7/2018. (XII. 16.)** Önk. rendelettel állapította meg.

2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK ELJÁRÁSRENDEJE

A módosítás a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 38.§ szerinti egyszerűsített eljárás keretében hajtható végre. Jelen dokumentáció a Véleményezési szakasz dokumentációja.

A Kr. 45.§ (2) szakasza szerint a tervezett módosítás a jelenleg hatályos településrendezési eszközök tartalmi- és formai jegyei alapján készülhet, az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek alkalmazásával.

A tervezett módosítás a magasabb szintű Területrendezési terveket és a Településfejlesztési Konceptiót nem érinti, azokkal összhangban áll.

3. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

Célmegvalósító az alábbi kérelemmel élt, melyet az Önkormányzat politikai döntésében támogatott:

“KÉRELEM

Tisztelt Kétvölgyi Önkormányzat!

Azzal a kérelemmel fordulok Önökhöz, hogy a 068/77-es helyrajzi számú kétvölgyi területemre épülő ház építési helyét a rendezési tervben módosítani szíveskedjenek. A jelenleg meghatározott építési hely fokozottan védett területre esik. A Vas Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztályának vezetője Balaton Tihamér, illetve az Őrségi Nemzeti Park Természetmegőrzési osztály vezetője Havas Márta azt javasolták, hogy a ház a dombra, a fokozottan védett természeti terület fölé épüljön, aminek a helyét a Körmenői Járás Földhivatalnál a helyszíni szemle után Markovics Csaba átminősítette. Tehát az építési hely meghatározása úgy lenne jó, ha a fokozottan védett rész határvonalától kezdődne.

Ezért kérem a rendezési terv módosítását.

2017. augusztus 21.”

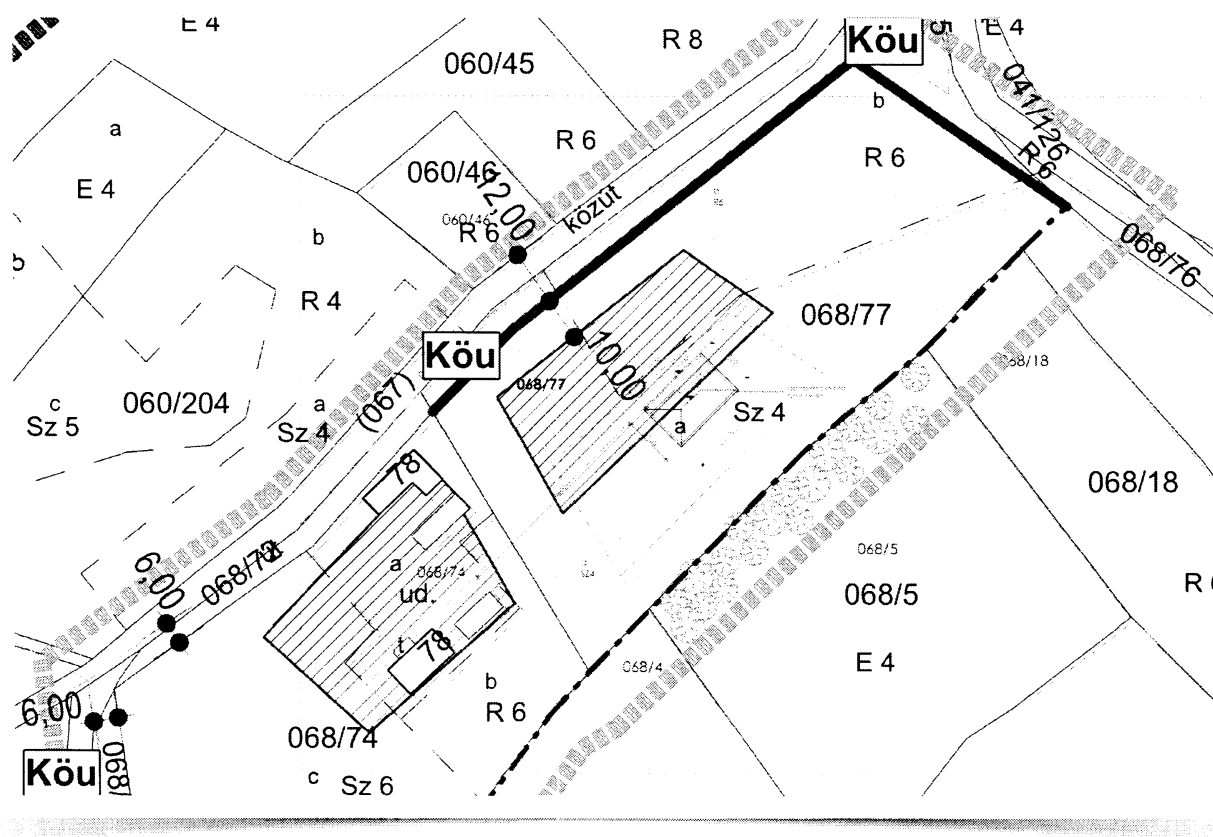
A módosítás célja tehát:

- Az érintett építési övezetben a Célmegvalósító által készített telepítési hatástanulmány szerint módosítani szükséges az építési hely határait.

III/A. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT, HELYZETELEMZÉS, HELYZETÉRTÉKELES

1. AZ ÉRINTETT LAKÓTERÜLET VIZSGÁLATA

Kétvölgy szabályozási terve a tájszerkezet hagyományaihoz illeszkedő módon, a szórvány (szeres) települési forma fenntartása érdekében a beépítésre szánt területeken az "építési hely határa" szabályozási eszközzel egyedileg jelölte be az épületek elhelyezésére szolgáló építési telekrészeket. Építési hely a rendelet alkotás időszakában azon beépíthetőnek ítélt területeken is kijelölésre került, ahol konkrét tulajdonosi igény nem jelentkezett. A HÉSZ módosítás tárgyát képező 068/77 hrsz-ú ingatlanon a jelenlegi tulajdonos a szabályozási terven jelölt építési helytől eltérően kívánja a főépületet elhelyezni (lásd. 1. ábra). Ennek érdekében előzetes egyeztetést folytatott le az önkormányzati főépítésszel és az Őrségi Nemzeti Park Igazgatósággal.



1. ábra: A Célmegvalósító által tervezett beépítés és a hatályos építési hely viszonya

Az önkormányzati főépítész tájékoztatta az ügyfelet, hogy a telek jelen formájában is beépíthető, ha annak vonzatait mint Célmegvalósító vállalják, módosítható is a szabályozási terv.

Részlet Kiss Gábor főépítész 2017. szeptember .21-én kelt leveléből:

“-Kétvölgy község önkormányzatának 13/2000 (XII. 27.) rendelete a Helyi építési szabályzat és szabályozási terv elfogadásáról az adott területre lassan 17 éve érvényben van.

-A Natura2000 területeket szabályozó, 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről a helyi építési szabályzat elfogadása után kb. 4 évvel született.

-Az ingatlan "b, rét" alrészletére vonatkozóan a 37963/2012.10.02. számú bejegyző határozattal Natura2000 terület bejegyzés született kölel 5 éve.

Az első és legfontosabb, hogy az ingatlan alrészletén a Korm. rendelet értelmében Natura2000 terület bejegyzése nem keletkeztet építési tilalmat, csupán egyeztetési kötelezettséget és alapos indoklást ír elő. Ez alapján a telek építési hellyel jelölt terület részének egésze építhető lenne. ..."

A kezdeményezéssel kapcsolatban az Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság az alábbi természetvédelmi véleményt adta:



ŐRSÉGI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

9941 Őrszentpéter, Siskaszer 26/A
Telefon: (94) 548-036, Fax: (94) 428-791
E-mail: orseginpi@onp.kvvm.hu

Tárgy: A Kétvölgy 068/ 77 hrsz beépítési helye
Ügy száma: *24-1111* - 2 /2018
Ügyintéző: Havas M.

Máramarosi Gábor úr

maramarosi.g@freemail.hu

Tisztelt Máramarosi Úr!

Az Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság személyes, majd internetes megkeresésére az alábbi természetvédelmi véleményt adja:

A kérelemben érintett ingatlan az Őrségi Nemzeti Park, az Őrség kiemelt jelentőségű természetmegőrzési (HUON20018) és madárvédelmi (HUON10001) Natura 2000 területekhez tartozik.

A Kétvölgy 068/77 hrsz-ú külterületi ingatlan rendelkezik beépítési hellyel a település érvényben levő településrendezési terve alapján. A kijelölés nem vette figyelembe a természeti viszonyokat, a völgytalpon levő vízállásos, mocsaras területben jelölték ki az építési helyet, amely családi ház építésére alkalmatlan.

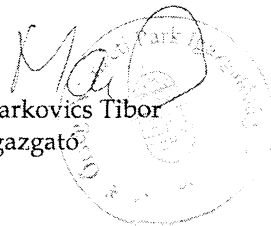
Igazgatóságunk egyet ért a tulajdonos azon igényével, hogy az ingatlan déli részén, a lejtős területén kerüljön elhelyezésre a tervezendő lakóépület.

Egyben kérjük, hogy a leendő épület a helyi hagyományoknak megfelelő formában, méretben, elrendezésben, anyaghasználattal kerüljön megtervezésbe, illeszkedve a kialakult tájképhez.

Őrszentpéter, 2018. március 12.

Üdvözlettel:

Ma
Dr. Markovics Tibor
igazgató



2. HELYZETELEMZÉS: A VIZSGÁLT TÉNYEZŐK ELEMZÉSE, EGYMÁSRA HATÁSA

A Célmegvalósító és az önkormányzati főépítész előzetes vizsgálatai, valamint a Nemzeti Park Igazgatóság állásfoglalása alapján a kérelemben szereplő építési hely módosítás nem ütközik törvényes akadályba és szakmai szempontokat sem sért. Magának a tervezett épületnek a kialakítása, anyaghasználata nem e HÉSZ-rendelet, hanem Kétvölgy településkép-védelmi rendelet hatálya alá tartozik.

3. HELYZETÉRTÉKELÉS: A VÁRHATÓ FOLYAMATOK ÉRTÉKELÉSE

Vizsgálatunknak fontos tapasztalata, hogy Kétvölgy településszerkezetének és épített környezetének megőrzése és harmonikus fejlesztése érdekében ragaszkodni kell a beépítés kialakult rendjéhez és ebben fontos szerepet játszik az építési helyek egyedileg meghatározott rendjének megtartása. Ennek figyelembe vétele mellett a konkrét tulajdonosi igény aktualizálhatja a pontos pozíciót, miközben nem elhanyagolható szempont, hogy a tervezett fejlesztés éppen a településpolitikai célok megvalósításának irányába hat.

II/B. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

1. A HÉSZ MÓDOSÍTÁS KONCEPCIÓJA

Fenti célok megvalósítása érdekében módosítani kell a HÉSZ mellékletét képező SZ2 szabályozási tervlapot. A módosító rendelet megalkotását követően a tervlap teljes terjedelmében, egységes szerkezetben kerül dokumentálásra.

2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK 1. MELLÉKLETE: Főépítési feljegyzés



Kétvölgy Község Önkormányzata • önkormányzati főépítész

9982 Kétvölgy, Fő út 28.

telefon: +3694 534-006, fax: +3694 534-030

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

KÉTVÖLGY KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ SZÜKSÉGES MUNKARÉSZEK TARTALMI KÖVETELMÉNYEIRŐL

Készült a 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet (Továbbiakban Kr.) 3/C.§ adta felhatalmazás alapján, a .../2018.) számú határozatában hozott településpolitikai döntés szerint egyes településrendezési eszközök módosításához.

Tervező: Rápli Építésiroda Bt.

Munkaszám: Rv106

Előzmények:

A község településrendezési eszközei 2000-ben az akkor hiteles földhivatali alaptérképek felhasználásával készültek. Az azóta eltelt majdnem két évtizedben az ingatlan állomány jelentős változáson ment keresztül, ezért a helyi építési szabályzat és a mellékletét képező szabályozási terv alkalmazása egyre nehezebbé vált. A magasabb szintű jogszabályokkal történő harmonizáció 2017-ben megtörtént és a 3/2017.(II.22.) önkormányzati rendelettel megállapításra került. Ezt követte a múlt év végén a hiteles alaptérképre szerkesztett új szabályozási terv megalkotása és emellett több, jogharmonizációt szolgáló HÉSZ módosítás elvégzése, melyről az Önkormányzat a 7/2018. (XII. 16.) önkormányzati rendelettel döntött.

Tervezett módosítás

A most tervezett módosítás egyetlen telek építési helyének megváltoztatására irányul, melyhez a Célmegvalósító a telepítési tervet benyújtotta. Szakmai véleményem szerint módosítás végrehajtásához további, a Kr 1. melléklete szerinti munkarészeket nem kell elkészíteni. Az tervezési feladat a helyi építési szabályzat mellékletének módosításával jár.

Kétvölgy, 2018. január 22.

Kiss Gábor

önkormányzati főépítész

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Kétvölgy Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2019.(.....) önkormányzati rendelete Kétvölgy község helyi építési szabályzatáról szóló 13/2000.(XII.27.) önkormányzati rendelet módosításáról

Kétvölgy Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény

13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13.§ (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Rendelet 1. melléklete SZ2 tervlapja helyébe e rendelet 1. melléklet SZ2 tervlapja lép.

2. §

E rendelet 2019. napján lép hatályba.

Doncsecz András Bálint
polgármester

Szukicsné Skaper Mónika
jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet 2019. március napján kihirdetésre került.

Szukicsné Skaper Mónika
jegyző

INDOKLÁS

az 1. §-hoz

A HÉSZ mellékletének módosítása révén a településrendezési szerződésben megfogalmazott településpolitikai célok érvényesülhetnek.

a 2. §-hoz

A szakasz a hatályba léptető rendelkezést tartalmazza.

A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ HATÁSAINAK BEMUTATÁSA HATÁSVIZSGÁLATI LAP

**a község helyi építési szabályzatáról szóló 13/2000.(XII.27.) önkormányzati rendelet
módosításáról szóló .../2019. (...) önkormányzati rendelethez**

A rendelet módosításával kapcsolatban a tervezett változások várható társadalmi hatása az építési jog harmonizációja révén az átlátható jogalkalmazás és jogbiztonság lesz, mely vonzó hátteret nyújtja a további fejlesztéseknek.

A szabályozási terv módosítás önkormányzatot terhelő pénzügyi vonatkozásai:

A módosítás hatályba lépését követően az önkormányzatnak a jelenlegi rendezési tervhez képest további pénzügyi kötelezettség-vállalása nem keletkezik.

1. AZ ÖNKORMÁNYZATI RENDELET 1. MELLÉKLETE:

Sz2 Szabályozási tervlap

IV. F Ü G G E L É K

TELEPÜLÉSPOLITIKAI DÖNTÉS

HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI SZELVÉNYEI

