

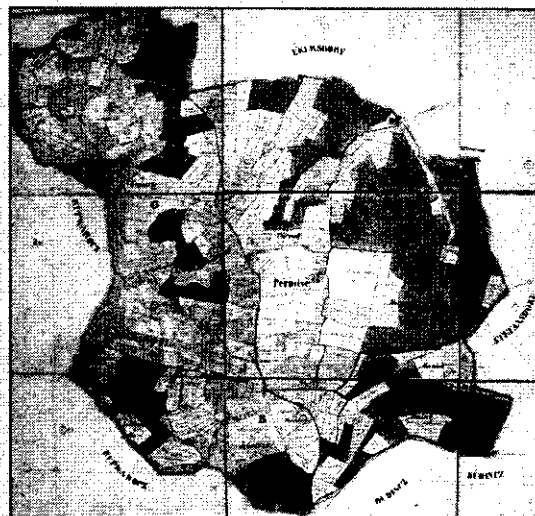
# KÉTVÖLGY

KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI  
ESZKÖZEINEK  
MÓDOSÍTÁSA




TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS  
ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI  
SZAKASZ DOKUMENTÁCIÓJA



RÁPLI ÉPÍTÉSZIRODA BT.

KAMARAI NYTSZ.: C-18-2210  
MUNKASZÁM: Rv119  
2020. DECEMBER 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. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT, HELYZETELEMZÉS, HELYZETÉRTÉKELÉS

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

### III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

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

### IV. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATOT MÓDOSÍTÓ RENDELET-TERVEZET ÉS MELLÉKLETE

# 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. A rendezési terv a jogharmonizáció óta a **10/2019.(XI. 29.)** önkormányzati rendelettel módosult.

## 2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK ELJÁRÁSRENDJE

A módosítás a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 42.§ szerinti tárgyalásos eljárás keretében hajtható végre. Jelen dokumentáció a partnerségi egyeztetési 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.

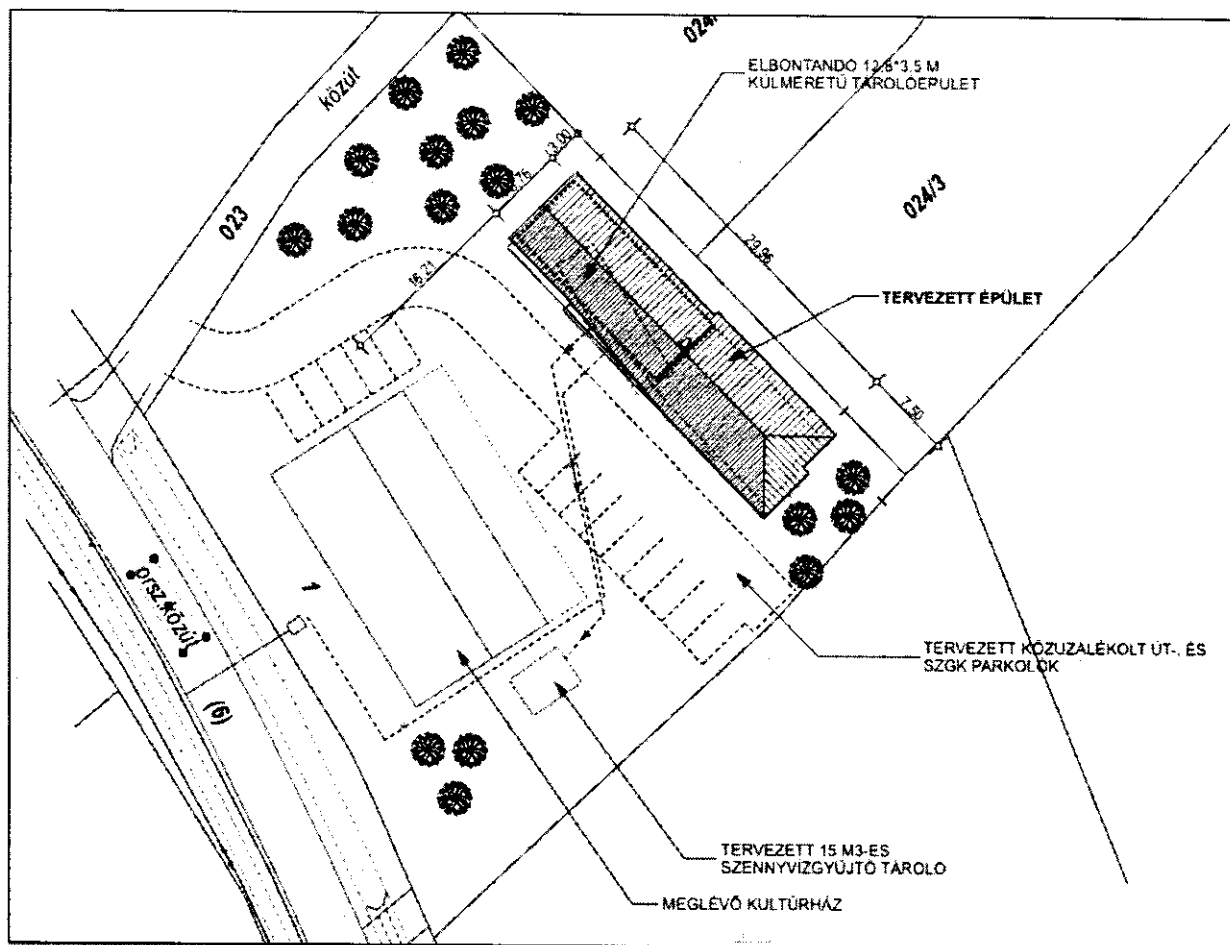
*A tervezett módosítás a magasabb szintű Területrendezési terveket és a Településfejlesztési Konceptiót nem érinti, azokkal összhangban áll.*

## 3. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

Az Önkormányzat az alábbi kérelemmel élt, melyet az Önkormányzat tulajdonában lévő Kétvölgy, Fő út 28., 1 hrsz-ú ingatlanon a meglévő leromlott állapotú melléképület helyén kívánja megvalósítani a Kemencés-ház fejlesztése elnevezésű projektjét. Az építmény egy 92,42 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű hagyományos kemencével beépített közösségi házból - fatárolóval és tároló helyiségekkel, vizesblokkal ellátva - és egy az épülethez csatlakozó 110,08 m<sup>2</sup> alapterületű nyitott-fedett térből állna. A fejlesztés kiemelt jelentőséggel bír az önkormányzat részére. A fejlesztés pénzügyi forrásainak biztosítása érdekében az önkormányzat az 1618/2019. (X.28.) számú Korm. határozatban megfogalmazott, a szlovén Rába-vidékre vonatkozó térségfejlesztési program részeként 2020. október 28-án támogatási kérelmet nyújtott be a Pénzügyminisztériumhoz.

### A módosítás célja tehát:

- A tárgyi ingatlanon az új épület a jelenleg hatályos rendezési terv alapján nagyon leszűkülne az udvari rész a két épület között, a jelenlegihez képest majdnem 4 méterrel. Ezzel a kialakítással az udvari rész szinte használhatatlanná válna, ezért kezdeményezi az önkormányzat a Kétvölgy 1. hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú ingatlan építési hely korrekciójára vonatkozóan a Helyi Építési Szabályzat szabályozási terv mellékletének módosítását. A tárgyi ingatlanon módosított építési helyet kíván az önkormányzat meghatározni. A beépítés módjára építési engedélyezési szintű terv készült (lásd. 1. ábra).



1. ábra: Beépítési terv

## 4. TELEPÜLÉSPOLITIKAI DÖNTÉS



Üsz.: ket/420-4/2020  
Üi.: Klujber-Fekete Anett  
igazgatási ügyintéző

**Kétvölgy Község Polgármestere**  
**44/2020. (XI.26.) határozata**

### **Kétvölgy 1 helyrajzi számú ingatlan kiemelt fejlesztési területté minősítéséről és a Helyi Építési Szabályzat módosításáról**

Megállapítom, hogy Kétvölgy Községi Önkormányzat a 41/2020. (X.20.) képviselő-testületi határozatával a Szlovén Rába-vidék Térségfejlesztési Program keretében „Kemencés-ház fejlesztése” című projekt benyújtásáról döntött.

Kétvölgy Községi Önkormányzat Képviselő-testülete feladat-és hatáskörében eljárva a következő döntést hozom:

1. A Kétvölgy 1 helyrajzi számú ingatlant kiemelt fejlesztési területté minősítem a Szlovén Rába-vidék Térségfejlesztési Program keretében megvalósuló „Kemencés-ház fejlesztése” című projekt megvalósulása érdekében. A tervezett fejlesztés gazdaságélénkítő hatása mellett a település népességmegtartó képességét is erősíti.

2. A kétvölgyi 1 helyrajzi számú ingatlant érintően az építési hely kibővítése érdekében kezdeményezem Kétvölgy Községi Önkormányzat Helyi Építési Szabályzatának módosítását.

3. Kétvölgy Községi Önkormányzat Helyi Építési Szabályzatának módosításához szükséges tervezői dokumentációt – kétoldalú megállapodás keretében – a Ráplai Építészroda Bt. (székhelye: 9700 Szombathely, Welther Károly u. 31., képviseli: Ráplai Pál ügyvezető) készíti el.

4. Az eljárás során felmerülő költség Kétvölgy Községi Önkormányzatot terheli, melynek összege az önkormányzat 2020. évi költségvetésében biztosított.

5. Tervezői feladat:

- Kétvölgy Községi Önkormányzat Helyi Építési Szabályzatának e határozat 2. pontja szerinti módosításához szükséges dokumentáció elkészítése
- a módosítások átvezetése
- digitális és papíralapú dokumentáció önkormányzat részére történő biztosítása

6. Az eljárás keretében eltekintek a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti hatásvizsgálattól.

7. A partnerségi egyeztetés során beérkezett vélemények értékelését követően, tárgyalásos eljárást kezdeményezek az Állami Főépítésznél.

Határidő: azonnal

Felelős: Doncsecz András polgármester

Kétvölgy, 2020. november 26.

*Szukicsné Skaper Monika*  
Szukicsné Skaper Monika  
jegyző

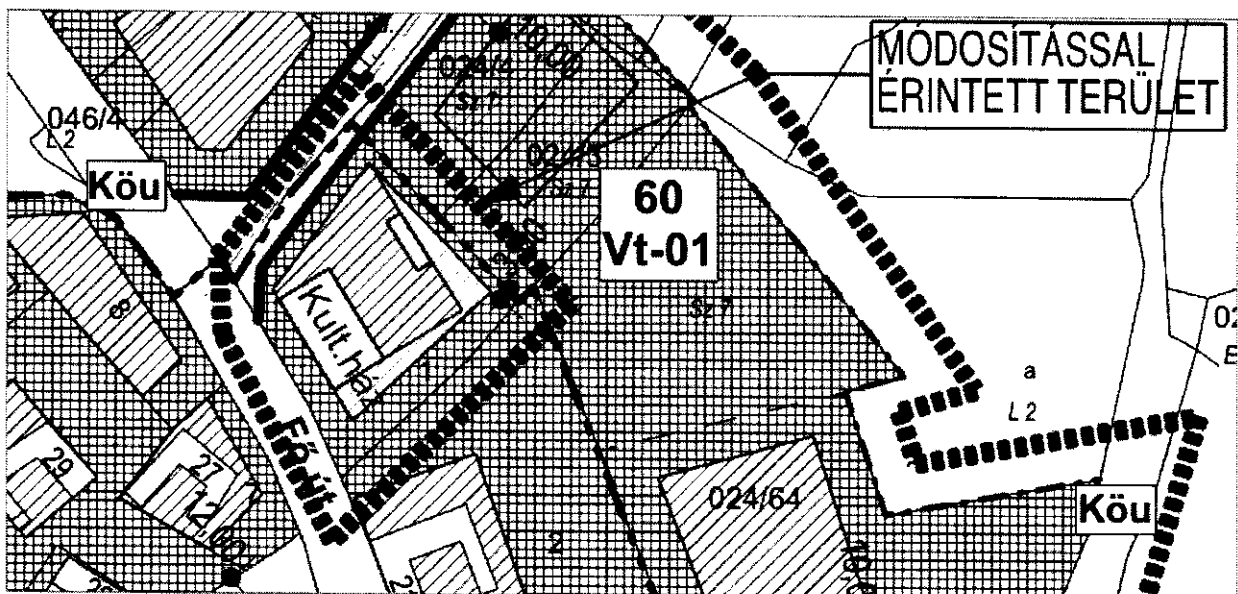


*Doncsecz András*  
Doncsecz András  
polgármester

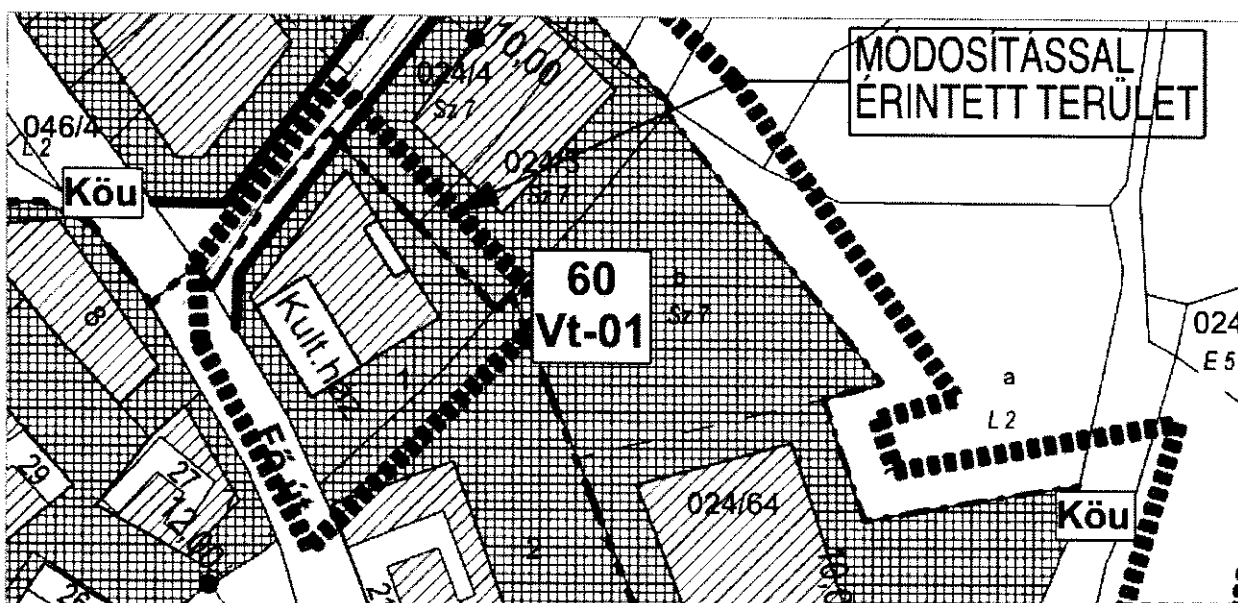
## II MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT, HELYZETELEMZÉS, HELYZETÉRTÉKELÉS

### 1. AZ ÉRINTETT TERÜLET 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 1 hrsz-ú ingatlanon az önkormányzat mint tulajdonos a szabályozási terven jelölt építési helytől eltérően kívánja a Kemencés-ház fejlesztése elnevezésű projektjét megvalósítani (lásd. 1. ábra).



2. ábra: változással érintett terület



3. ábra: változás bemutatása

### **III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ**

#### **1. A HÉSZ MÓDOSÍTÁS KONCEPCIÓJA**

Fenti célok megvalósítása érdekében módosítani kell a HÉSZ mellékletét képező SZ1 szabályozási tervlapot. A módosító rendelet megalkotását követően a tervlap teljes terjedelmében, egységes szerkezetben kerül dokumentálásra.



**ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK 1. MELLÉKLETE:** Főépítési Feljegyzés

**Kétvölgy Község Önkormányzati Főépítésze**

9770 Szentgotthárd, Vakarcs Kálmán u. 46.

Tel.: 06-30/430-7748

e-mail: foepitesz@szentgotthard.hu

## FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS

KÉTVÖLGY KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ SZÜKSÉGES MUNKARÉSZEK TARTALMI KÖVETELMÉNYEIRŐ, VALAMINT A MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK TÁRGYÁBAN TETT HELYI SAJÁTOSÁGOT HORDOZÓ KÖRÜLMÉNYEKRŐL ÉS SZAKMAI SZEMPONTOK SZERINTI FŐÉPÍTÉSI VÉLEMÉNYRŐL

### Általános tájékoztatás:

A Kétvölgy Község Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2000.(XII.27.) Önkormányzati rendelete Kétvölgy község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről, módosította a 3/2016 (IV.27.), a 3/2017 (II.22.), a 7/2018 (XII.19.), a 2/2019 (II.18.) és a 10/2019 (XI.29.) önkormányzati rendelet ismételt módosítása kapcsán kéri Kétvölgy Község Önkormányzata az eljárás lefolytatását.

### Eljárási előzmények:

Kétvölgy község Polgármestere 44/2020(XI.26.) számú határozat 1.) pontjával kiemelt fejlesztési területté minősítette Kétvölgy 1. helyrajzi számú ingatlanát, 2.) pontjával kezdeményezte a szabályozási terv módosítására irányuló eljárás megindítását. Az érintett módosítás kizárólag a 13/2000.(XII.27.) Önkormányzati rendelet 3. mellékleteként szereplő szabályozási tervlapon az érintett 1-es helyrajzi számú területen jelölt építési hely módosításával jár. Tervezett változtatás hátrányosan nem befolyásolja a szomszédos telkek beépíthetőségét.

### Eljárás meghatározása:

Szakmai véleményem alapján a kezdeményezett módosítások tárgyában, a 314/2012. (XI.08.) Kormányrendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) szerinti és a 44/2020(XI.26.) polgármesteri határozat alapján tárgyalásos eljárás keretében végezhető.

### Tartalmi követelmények meghatározása:

tervezett módosítás megalapozó vizsgálatai és alátámasztó munkarészei tekintetében a Korm. rendelet 3. melléklete szerinti munkarészek közül 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. Megalapozó vizsgálat, helyzetelemzés készítendő, a településszerkezeti tervvel való összhang vizsgálatát elvégeztem, ütközést nem tapasztaltam.

### Főépítési vélemény és helyi sajátosságot hordozó körülmények:

Szakmai véleményem alapján az indítványozott módosítás támogatható, a település érdekét szolgálja, hátrányos jogkövetkezménye nincs.

Szentgotthárd, 2020 december 9.

**Kiss Gábor**

önkormányzati főépítész



## **IV. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉS Z A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA**

### **Kétvölgy Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2021.(.....) önkormányzati rendelete Kétvölgy község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről 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. §**

Kétvölgy község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 13/2000.(XII.27.) önkormányzati rendelet 3. melléklete SZ1 tervlapja helyébe e rendelet 1. melléklet lép.

#### **2. §**

E rendelet 2021. .... napján lép hatályba.

Doncsecz András Bálint  
polgármester

Szukicsné Skaper Mónika  
jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet 2021. .... 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 és szabályozási tervéről szóló 13/2000.(XII.27.)  
önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2021. (...) 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 rendelet módosításnak nincs közvetlen gazdaságélénkítő hatása.

A rendelet módosításnak közvetlen egészségi hatása a közösség fejlesztés, közösségépítés, környezeti hatása az épített környezet fejlesztése.

A rendelet módosításnak nincs számottevő adminisztratív terhet befolyásoló hatása.

A rendelet módosításnak nincs közvetlen költségvetési hatása.

**A jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogszabályalkotás elmaradásának várható következményeit, és a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:**

A rendelet megalkotása azért szükséges, mert megteremti a lehetőséget az Önkormányzat számára a tulajdonában lévő Kétvölgy, Fő út 28., 1 hrsz-ú ingatlanon a meglévő leromlott állapotú melléképület helyén a Kemencés-ház fejlesztése elnevezésű projekt megvalósítását.

#### 1. AZ ÖNKORMÁNYZATI RENDELET 3. MELLÉKLETE:

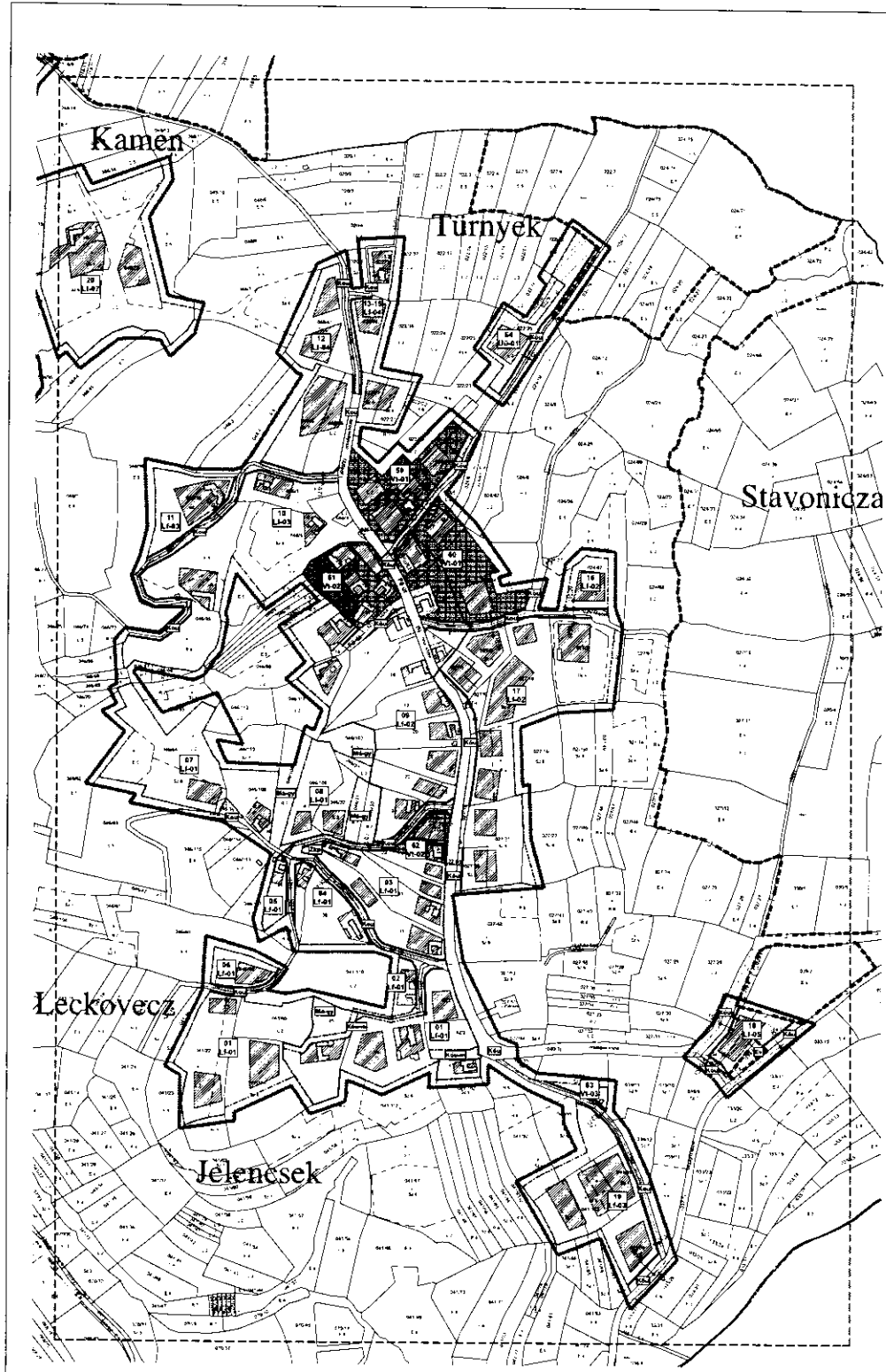
Sz1 Szabályozási tervlap

KÉTÖLGY  
KÖZSEG  
BELTERÜLETEKÉK, VALAMINT BÉEPÍTÉSRE SZÁNT  
TERÜLETEKÉK SZABÁLYOZÁSI TERVE



A SZABÁLYOZÁSI TERV JELMAGYARAZATA  
A jelölés színes elemeként tartalmaz

A. A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI		JEJÖLÉS
ABRAZOLT ELEM		
<b>1. BÉEPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI</b>		
Szabályozás vonal (területi korlátok határ)		
Szabályozási terület		[Symbol]
Területfennhasználási egységek határa		[Symbol]
Övezeti határa		[Symbol]
Központ- és kisméretű közterület határa		[Symbol]
Külföldi területi korlátok megjelölésére szolgáló kiegészítő terület		[Symbol]
Futópálya jelölés		[Symbol]
Víznyel terület - településközpont		[Symbol]
Gazdasági rendezvény, szociális terület		[Symbol]
Légi korlát		[Symbol]
<b>2. BÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI</b>		
Külföldi terület határa		[Symbol]
Zöldterület - közpark		[Symbol]
Víznyel terület		[Symbol]
Mezőgazdasági terület - általános szántó		[Symbol]
Mezőgazdasági terület - általában, egyéb, rét, legelő		[Symbol]
<b>B. A SZABÁLYOZÁS MASODLAGOS ELEMEI</b>		
ABRAZOLT ELEM		JEJÖLÉS
<b>3. ÉPÍTÉS TERÜLENE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK</b>		
Külföldi terület határa		[Symbol]
Építési hely (a területi határ belsejében van)		[Symbol]
<b>4. EGYÉB KORLÁTOZÓ TÁNYEZŐK</b>		
Víznyel terület határa		[Symbol]
<b>C. VEDELEM KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG</b>		
ABRAZOLT ELEM		JEJÖLÉS
<b>5. ÖRÖKSÉGVÉDELMEK</b>		
<b>5.1. ORSZÁGOS MŰEMLEKEK VEDELEME</b>		
Rajzolt terület, terület határa / terület		[Symbol]
<b>5.2. HELYI MŰEMLEKEK VEDELEME</b>		
Helyi jelentőségű műemlekek		[Symbol]
<b>6. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMEK</b>		
<b>6.1. ORSZÁGOS ÉS TERÉGI TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMEK</b>		
Földrajzi terület határa / terület		[Symbol]
<b>7. EGYÉB BAJTÉRIS JÖGNYELTÉNYEK</b>		
Szabályozási terület határa		[Symbol]
<b>D. MAS JOGSZABÁLYON ALAPULÓ EGYÉB "ALÉKÖZTARTÓ" JEJÖLÉSEK</b>		
ABRAZOLT ELEM		JEJÖLÉS
Környezetvédelmi terület		[Symbol]
Rendeltetés határa		[Symbol]

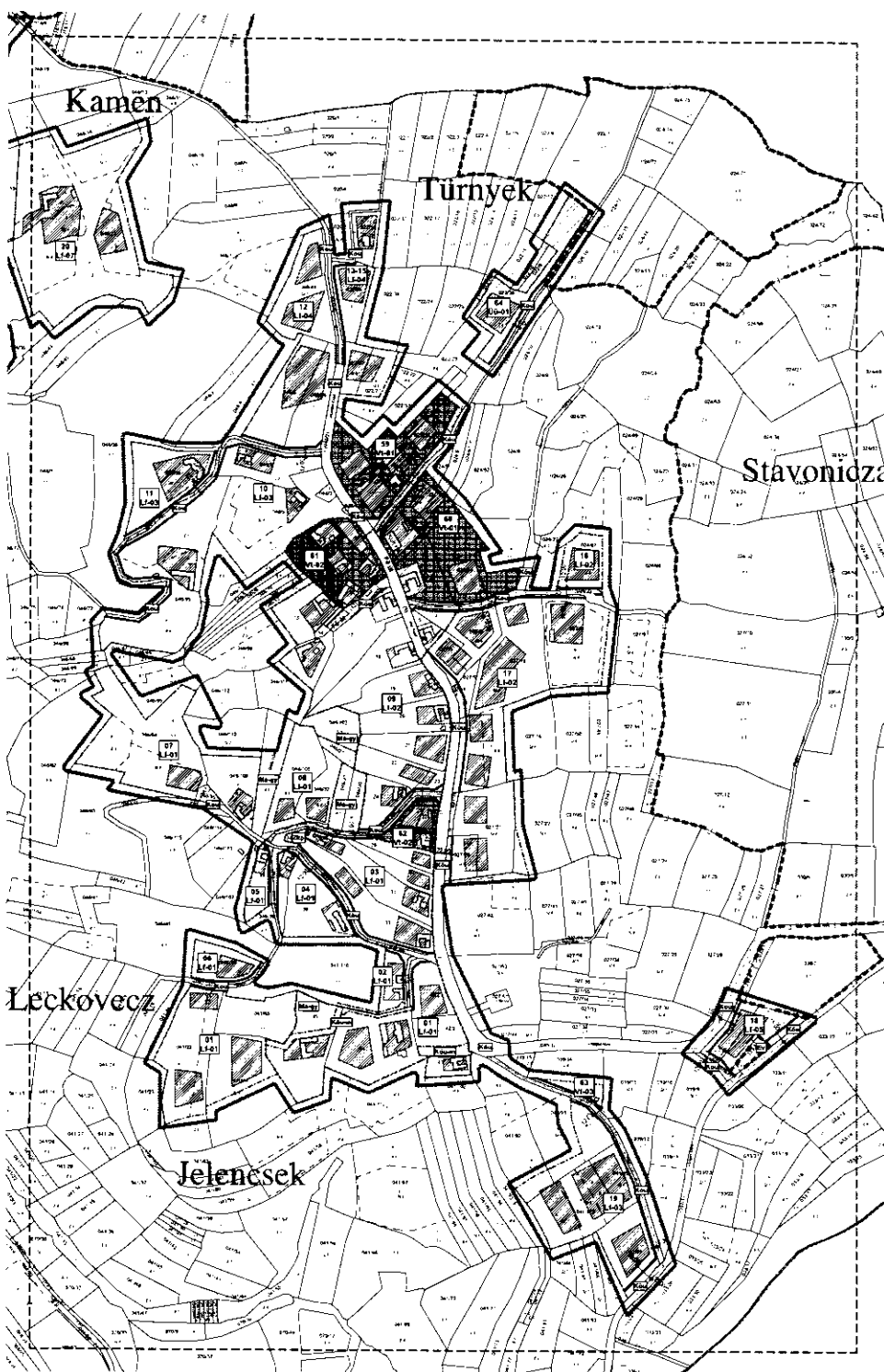


KÉTÖLGY  
KÖZSEG  
BELTERÜLETÉNEK, VALAMINT BÉEPÍTÉSRE SZÁNT  
TERÜLETEINEK SZABÁLYOZÁSI TERVE



A SZABÁLYOZÁSI TERV JELMAGYARÁZATA  
A jelölés színes elemeket tartalmaz!

A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI	
ÁBRÁZOLT ELEM	JELÖLÉS
<b>1. BÉEPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI</b>	
Szabályozás vonala (tervezett községi határ)	-----
Szabályozási terület	-----
Tudatfelhasználási egységek határa	-----
Övezeti határ	-----
Közelítés és közlekedési szűrőhatár	-----
Közfürdő, szociális magyartól megkülönböztetés nélküli	-----
Felújított terület	-----
Víznyel terület - településközpont	-----
Geodetikus keretszelvény - szabványos terület	-----
Útszélesség	-----
<b>2. BÉEPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI</b>	
Községi terület határa	-----
Zöldterület - közpark	-----
Védett terület	-----
Művelési terület - művelési szántó	-----
Művelési terület - állattartás céljára	-----
Művelési terület - állattartás céljára (vet. legelő)	-----
<b>B SZABÁLYOZÁS MASODLAGOS ELEMEI</b>	
ÁBRÁZOLT ELEM	JELÖLÉS
<b>3. ÉPÍTÉS TELERRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK</b>	
Építési terület határa	-----
Építési terület határa (területi határ)	-----
<b>4. EGYSZER KORLÁTOZÓ TÍPUSOK</b>	
Védett terület	-----
<b>C VEDELEM KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG</b>	
ÁBRÁZOLT ELEM	JELÖLÉS
<b>5. ÖRÖKSÉGVÉDELMEK</b>	
<b>5.1. ORSZÁGOS MŰVELÉSI VEDELEM</b>	
Régi építési terület határa	-----
<b>5.2. HELI TÍPUS VEDELEM</b>	
Helyi jelentőségű terület	-----
<b>6. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVEDELEM</b>	
<b>6.1. ORSZÁGOS ÉS TERESGI TÁJ- ÉS TERMÉSZETVEDELEM</b>	
Felújított terület természetvédelmi terület határa	-----
<b>7. EGYSZER KORLÁTOZÓ TÍPUSOK</b>	
Szabályozási terület határa	-----
<b>D MAS JOGSZABÁLYON ALAPULÓ EGYSZER KORLÁTOZÓ JELÖLÉSEK</b>	
ÁBRÁZOLT ELEM	JELÖLÉS
Felújított terület	-----
Béépített terület	-----



Készítve: 2011. évi... (szöveg)		Készítve: 2011. évi... (szöveg)	
	... (szöveg)	... (szöveg)	... (szöveg)
... (szöveg)	... (szöveg)	... (szöveg)	... (szöveg)
... (szöveg)	... (szöveg)	... (szöveg)	... (szöveg)
... (szöveg)	... (szöveg)	... (szöveg)	... (szöveg)