

ÁLMOSD KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK

**a Fő utca – Kölcsey Ferenc utca – Gábor Áron utca – Béke utca által határolt, valamint a
Rákóczi utca – Hunyadi utca – 0107/49 hrsz.-ú telek – 0107/55 – 0107/54 – 0107/53 –
0107/52 – 0107-51 hrsz.-ú telkekkel által határolt, valamint a**

Fő utca – Jókai utca – Bocskai utca – Iskola köz által határolt területeket érintő

MÓDOSÍTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

**a 314/2012. (XI. 8) Korm. rendelet 41. § szerinti egyszerűsített eljárás –
véleményezési anyag**



MEGRENDELŐ:

ÁLMOSD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

4285 Álmósd, Fő utca 10.

TERVEZŐ:

Gergely Péter ev.

3535 Miskolc, Bartók Béla u. 58.

gergely.peter@uruplan.com

MISKOLC, 2021. június

Tartalomjegyzék

Bevezető.....	5
1. Előzmények.....	5
1.2. A területre vonatkozó hatályos joganyagok, településrendezési szerződések	5
1.3. A véleményezési eljárás típusának meghatározása.....	5
1.4. Környezeti vizsgálati eljárás.....	7
1.5. Térségi övezetek lehatárolására irányuló eljárás	7
2. A tervezési területek bemutatása	8
2.1. Az I. jelű módosítás ismertetése	8
2.1.1. A módosítási terület bemutatása.....	8
2.1.4. A tervezett módosítás bemutatása	12
2.2. A II. jelű módosítás ismertetése	15
2.2.1. A módosítási terület bemutatása.....	15
2.2.3. A tervezett módosítás bemutatása	18
2.3. A III. jelű módosítás ismertetése	20
2.3.1. A módosítási terület bemutatása.....	20
2.3.2. A tervezett módosítás bemutatása	22
3. A módosítások várható környezeti hatásai és infrastrukturális igényei.....	24
3.1. Környezeti hatások előzetes becslése	24
3.2 Tájrendezés.....	26
3.3 Közlekedés	27
3.4.Közművek.....	27
3.5. Biológiai aktivitásérték változások.....	28
3.6.Magasabb szintű Területrendezési Tervekkel való összhang bemutatása	28
4. Jóváhagyandó munkarészek.....	29
5. OTÉK követelményétől megengedőbb szabályozáshoz való hozzájárulás kérése és indokolása	32
OTÉK 111. § SZERINTI DOKUMENTÁCIÓ.....	32

ALÁÍRÓLAP

Településrendezés:
Gergely Péter
okl. településmérnök



TT 05-0489

Bevezető

Jelen előzetes tájékoztatósi dokumentáció a Fő utca – Kölcsey Ferenc utca – Gábor Áron utca – Béke utca által határolt, valamint a Rákóczi utca – Hunyadi utca – 0107/49 hrsz.-ú telek – 0107/55 – 0107/54 – 0107/53 – 0107/52 – 0107-51 hrsz.-ú telkekkel által határolt, valamint a Fő utca – Jókai utca – Bocskai utca – Iskola köz által határolt területeket érintő fejlesztési elképzelések megvalósulásához szükséges településrendezési eszközök módosításával összefüggő véleményezési eljárás alapjául szolgál.

1. Előzmények

Álmosd Község Önkormányzata készülve a következő Európai Uniós fejlesztési ciklusra, előkészületként a hatályos településrendezési tervének módosítását határozta el.

1.2. A területre vonatkozó hatályos joganyagok, településrendezési szerződések

A hatályban lévő településrendezési eszközök dokumentációját Veres István felelős településtervező készítette.

- Az Álmosd Község Önkormányzat Képviselő-testületének a 86/2009. (IX. 23.) számú határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv és Leírás
- Az Álmosd Község Önkormányzat Képviselő-testületének a 9/2009. (IX. 24.) számú rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat

A rendelet mellékletét képezi Álmosd község szabályozási terve, melynek tervi mellékletei:

T-2.2. rajzszámú belterület szabályozási terve, valamint T-2.1. külterület szabályozási terve.

A Helyi Építési Szabályzat három alkalommal került módosításra, a következő rendeletekkel:

- 14/2017. (IV.28.) önkormányzati rendelet
- 9/2018. (III.29.) önkormányzati rendelet
- 19/2018. (V.29.) önkormányzati rendelet

1.3. A véleményezési eljárás típusának meghatározása

Jelen módosítások a Helyi Építési Szabályzatot érintik, annak mellékletét a szabályozási tervlapokat, valamint a településszerkezeti tervet és leírását nem.

Ennek figyelembevételével a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: T.elj. rendelet) 32. § (4) bekezdés alapján az eljárást Álmosd község Önkormányzat Képviselő-testülete (Polgármesteri döntést követően) egyszerűsített eljárásrendben kívánja lefolytatni.

ÁLMOSD KÖZSÉG POLGÁRMESTERE

Ügyiratszám: ÁLM/ 381 – 14 /2020.

Tárgy: polgármesteri határozat

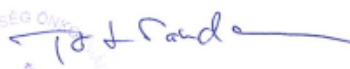
252/2021. (II.11.) Polgármesteri H a t á r o z a t

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében foglalt hatásköröm alapján Álmosd Község Önkormányzatának Polgármestereként a következő döntést hozom:

elhatározom, hogy a települést érintő fejlesztések megvalósítása érdekében, az Álmosd Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2009. (IX. 24.) önkormányzati rendelet módosításra kerül.

Határidő: azonnal
Felelős: Tóth Sándor polgármester
dr. Medve Erzsébet jegyző

Álmosd, 2021. február 11.


Tóth Sándor
polgármester



☒ 4285 Álmosd, Fő u. 10.
☎: 52 / 388 – 035 ☎ 52/388-035 E-mail: polgarmester@almosd.hu

A körültekintő tervezés érdekében, a T.elj. rendelet 32. § (7) bekezdésére való hivatkozással az egyszerűsített eljárást az előzetes tájékoztatási szakasz (T.elj. rendelet 37.§) lefolytatásával kezdtük meg.

Az előzetes tájékoztatási szakaszban megkeresett államigazgatási szervek, valamint a területi és szomszédos önkormányzatok közül 21 db szerv adott előzetes tájékoztatást, vagy nyilatkozott. Az előzetes tájékoztató levelekben foglaltak beépítésre kerültek a dokumentációba.

1.4. Környezeti vizsgálati eljárás

A településrendezési eszközök módosításával összefüggésben megtörtént az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) kormányrendeletben szerinti környezeti vizsgálat eseti eldöntésére irányuló véleményezési eljárás lefolytatása.

A véleményezésben részt vevő szervek közül környezeti értékelés készítését senki sem tartotta szükségesnek.

A környezet védelméért felelős szervek nyilatkozatának figyelembevételével, Álmosd Község Polgármestere, a 292/2021. (V. 27.) számú döntése alapján a vonatkozó módosítással összefüggésben környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek.

1.5. Térségi övezetek lehatárolására irányuló eljárás

Jelen módosítás nem érinti a hatályos szabályozási tervlapokat, valamint a településszerkezeti tervet.

A területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet szerinti adatszolgáltatás megkérésére nem kerül sor.

2. A tervezési területek bemutatása

2.1. Az I. jelű módosítás ismertetése

2.1.1. A módosítási terület bemutatása

A módosítással érintett terület lehatárolása:

a Fő utca – Kölcsey Ferenc utca – Gábor Áron utca – Béke utca által határolt terület.

A konkrét módosítással érintett 1. hrsz-ú ingatlan a község belterületi részén található. Megközelítése a 4806-os útról, majd az Álmosd, Fő utcán keresztül valósul meg.

A módosítás célja: megalapozni az elérni kívánt célt, mely egy 400 adagos főzőkonyha, egy étkező, egy hivatali épületrész kialakítása. Cél továbbá a településközpontban elhelyezkedő épületek megközelíthetőségének könnyítése, valamint az épületekhez tartozó gépjármű parkolóhelyek biztosítása.

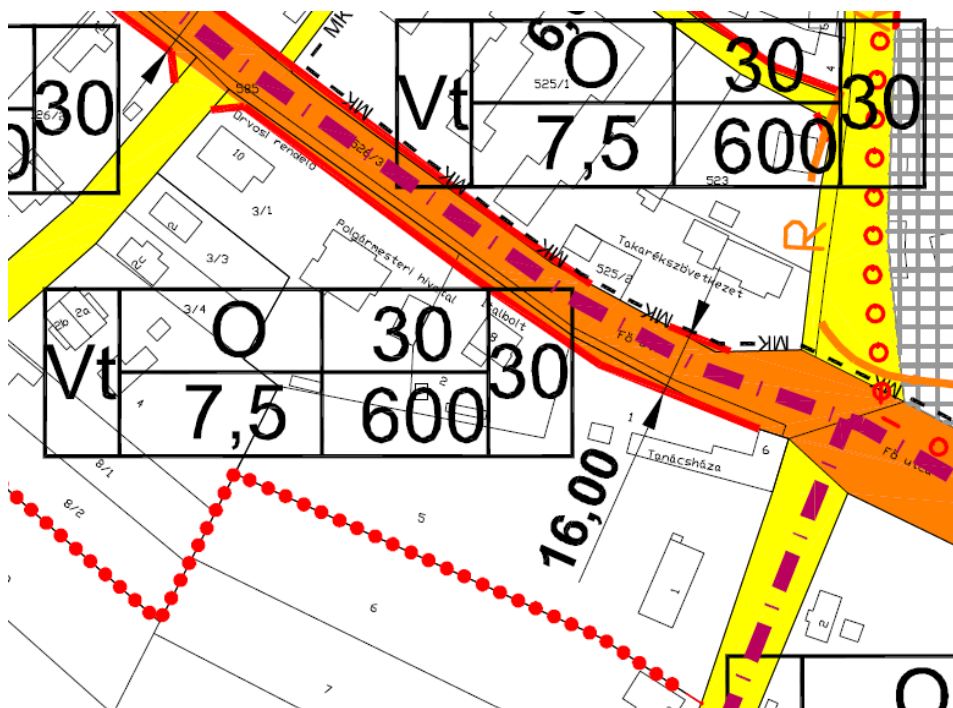
A fentiek eléréséhez a Helyi építési szabályzat (továbbiakban HÉSZ) 5.§-nak és 7.§-nak felülvizsgálata és módosítása szükséges.



1. ábra: A módosítással érintett tömb elhelyezkedése (forrás: Google)

2.1.3 A hatályos szabályozási elemek

Az Álmosd Község Önkormányzat Képviselő-testületének a 9/2009. (IX. 24.) számú rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzata (továbbiakban: HÉSZ) alapján a 1 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában (Vt) településközpont vegyes területet állapít meg.



5. ábra: Részlet a hatályos szabályozási tervből

A szabályozási tervlap jelmagyarázata az övezeti jelek vonatkozásában az alábbiakat tartalmazza:

övezet jele	beépítési mód	beépítési %	a telek minimális zöldfelülete %-ban
	épület magasság	min.telekterület	

beépítésre szánt területeken

lakóterület

falusias

vegyes terület

településközponti vegyes

Lf	O	25	50
	4.5	900	

Vt	O	30	30
	7.5	600	

A HÉSZ alapján a telekalakításra, építmények elhelyezésére és kialakítására, valamint a településközponti vegyes övezetre vonatkozó előírások:

Telekalakítás, építmények elhelyezése és kialakítása

- (1) A település területén telket alakítani a helyi településrendezési eszközök szerint szabad, amennyiben közútról, vagy magánútról önállóan megközelíthető. Új területek építésbe való bevonása esetén a közterületek (magánutak) kialakítása és a telek alakítás annak a kötelezettsége, akinek az új területek beépíthetővé tétele az érdekében áll.*
- (2) Nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható. Nyúlványos (nyeles) a telek, ha a telek tömbbelsőben helyezkedik el és a közterületi kapcsolatot csak egy alakítható telek mélységű, közlekedésre alkalmas, legalább 3,5 m (de nem több, mint egy önállóan be nem építhető) szélességű teleksáv biztosítja.*
- (3) Meglevő, korábban kialakított telek – az egyéb szabályok betartásával – telekalakítási kényszer nélkül lakótelekként beépíthető, ha azon legalább 6,0 m széles épület elhelyezhető.*
- (4) Meglevő telek beépítéskor figyelembe veendő rész a telek teljes mélysége, kivéve azon tömbök, ahol a szabályozási terven a beépítésre figyelembe nem vehető rész jelölve van. Ezen esetekben a beépítésre figyelembe nem vehető rész határa- amire a beépítettséget számítani kell.*
- (5) Telek bővítéskor nem kell feltétlenül elérni a legkisebb telekmutató értékeket (beépíteni azonban csak az (6) bekezdést is betartva lehet).*
- (6) Meglevő telek megosztásakor a megosztás által érintett telkek telek- mutatóira vonatkozóan az előírást be kell tartani. A telekmutató mértéke ilyen esetben azonban legfeljebb az övezetre előírt 15 %-ával csökkenthető, ha más mód a telek megosztására nincs.*
- (7) .*
- (8) Ahol a terv az előkert nagyságát nem jelzi, ott az a már beépült utcákon a kialakult mértékű, míg új utcákon 5 méter. Az épület elhelyezése az előkert meghatározott méretétől településképi okokból a környezetbe való illeszkedés biztosítása érdekében a hátsókert felé 3 méterrel elmozdulhat. Az előkert vonala egyúttal kötelező építési vonal is. A tényleges beépítési vonal azonban az építési hely határvonalának 1/3 hosszán a telek hátsókertje, saroktelek esetén az oldalkertjei irányába visszaléphet.*
- (9) Az állattartó épületek előírt védőtávolságait a szomszédos telkek lakás, vagy a lakás követelményeivel egyező követelményszintű rendeltetési egysége elhelyezésére szolgáló építési határáról is meg kell tartani.*
- (10) A terv építési telkein önálló terepszint alatti építmény a legnagyobb beépítés nagyságát meghaladó mértékben csak az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület megvalósításával és csak akkor engedélyezhető, ha annak a terepszinttől számított magassága az 1,0 m-t nem haladja meg.*
- (11) Az elő- és oldalkertben csak közműbecsatlakozási műtárgy, hulladéktartály- tároló (legfeljebb 2,0 m –es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel) és kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz melléképítmények helyezhetők el úgy, hogy az oldalkert egyéb előírások szerint kötelezően biztosítandó minimális szabad közlekedési sávját nem csökkentheti.*
- (12) Az előírt építménymagasság értéket – ha sajátos előírás másként nem rendelkezik – az utcai homlokzatmagasságra is teljesíteni kell.*
- (13) Amennyiben a jelen rendelet hatályba lépése előtt kialakult helyzet azt indokolja, akkor szomszédos telkeken „D” vagy „E” tűzvesélyességi osztályba tartozó, I-III tűzállósági fokozatú (nem éghető anyagú térelhatároló szerkezetű, falazatú, burkolatú, héjazatú) és legfeljebb 5 m építmény-magasságú épületeknél az építmények közötti legkisebb távolságot az övezeti előírásoktól eltérően az átfedés mélységében legfeljebb 4,00 m-re csökkenteni lehet, ha valamennyi alábbi feltétel egyidejűleg teljesül:*

- a) az adott telek az övezeti előírásoknak megfelelően szabályosan nem építhető be a szomszédos telken szabálytalanul vagy a táji jellegzetességnek megfelelően elhelyezkedő építmény, építményrész miatt,
 - b) a szomszéd telken a szabálytalanul elhelyezkedő építmény hatósági engedéllyel rendelkezik, / vagy a helyi sajátosságok szerinti utcafronti építési helyen két épülettel van beépítve, és az , valamint jelen telek ugyanilyen módon vissza is épülhet, vagy 2007. november 1-jén már 10 évnél régebbi,
 - c) ha mindkét épület egymás felé néző homlokzata, tető héjazata és ereszképzése nem éghető anyagú és nyílás nélküli, valamint az ilyen építmények tűzfallal nem építhetők össze,
 - d) a telek beépítése a többi szomszédos telek övezeti előírásoknak megfelelő beépítését nem korlátozza,- ha az egymást átfedő szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a meglévő nyílások nyílófelülete helyiségenként nem nagyobb 0,4 m² -nél, illetve az át nem alakítható, meg nem szüntethető, és az ettől nagyobb nyílásos szemben fekvő homlokzat a magasabb, és a korábban épült épület 10 évnél régebbi, valamint a telek egyéb módon nem lenne beépíthető.
 - e) a telek beépítésére más mód nincs,
 - f) a meglévő épületek felé néző homlokzat magasság is legfeljebb 5 m lehet.
- (14) Gazdasági és különleges rendeltetési zónában az előírt építmény-magasság alsó korlátját nem kell figyelembe venni.
- (15) Közművezeték fölött vagy az alatt új építési telek nem alakítható.
- (16).
- (17) Új épület építése csak az építési helyen kívül lévő, illetőleg azon túlnyúló épületek, épületrészek elbontását (a rendezett telek kialakítását) követően engedélyezhető, kivéve, ha a tervlap a kialakulttól nagyobb előkertet szabályoz. Az építési helyen kívül álló, vagy azon túlnyúló épület, illetőleg épületrész rendeltetése nem módosítható. Az ilyen épületen csak az életveszély elhárítását szolgáló építési munka végezhető. Ez alól kivételek a helyi védelem alatt lévő és az utcai telekhatáron álló épületek, amelyek a jelenlegi helyükön, méretükben és megjelenésükben újraépíthetők, rendeltetésük módosítható.
- (18) A környezetbe illeszkedés szempontjából az előírásoknak meg nem felelő beépítés és beépítési jellemzők nem vehetők figyelembe.

7.5

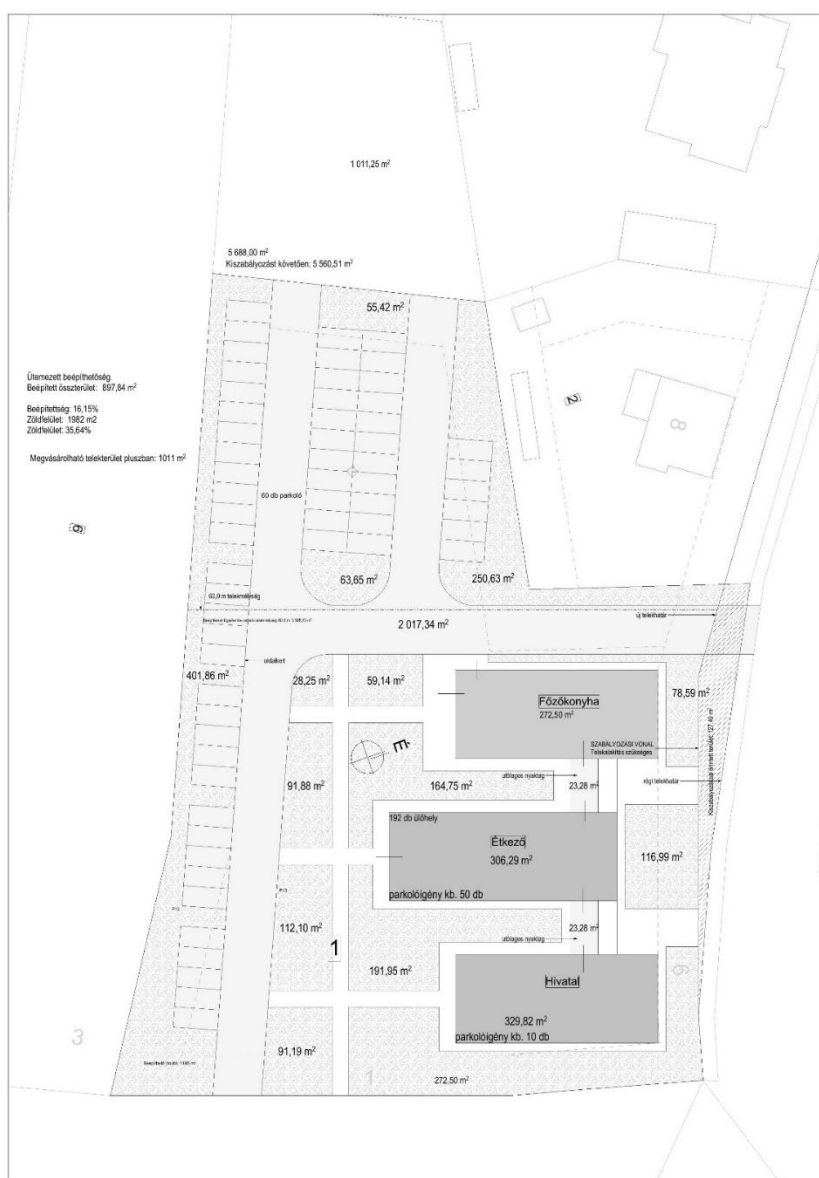
- (1) A Vt övezetben az alábbiakat is alkalmazni kell:
- a) az utcai épületeket a terv szerinti előkerttel, vagy előkert nélkül, oldalhatáron állóan kell elhelyezni.
 - b) a tényleges építési vonal (amely az a) pont értelmében a szabályozási vonalon fekszik) a telek hátsókertje irányába elmozdulhat (pl. bejárat előtér), ám a közöttük így kialakuló területet közhasználatra át kell adni, és arra a közterületi szabályokat kell alkalmazni.
 - c) meglévő telek mélységét max. 60m-rel lehet figyelembe venni, és a telek beépítési mutatóit függetlenül a telek valós mélységétől erre a telekméretre kell számolni.
 - d) Az utcai épület (ek) mögötti épület (ek) et az oldalsó telekhatárra kell elhelyezni (benyúló szárny), továbbá keresztszárny is építhető, míg a 25 méternél szélesebb telken vagy belső udvarban építési helyen belül szabadon állóan is elhelyezhetők. Benyúló épületszárny mélysége max. 40 m lehet. Legalább az övezetre előírt szabályozott legnagyobb építménymagasságnak megfelelő távolságot, de legalább 6,0 m-t kell megtartani a telken szemközt fekvő homlokzatok között is (a benyúló szárnyak között, az utcai épület és a keresztszárnyak között, és átmenő teleknél a két utcai épület között).
 - e) A közterület felől gk. tároló bejárat nem nyílhat. (de üzletbejárat és portál több is)
 - f) az intézményi rendeltetéshez szükséges ügyfélparkoló csak saját telken biztosítható.

g) oldalhatáron álló beépítési mód előírás esetében az épületeket az építési helyen belül szabadon állóan és oldalhatáron állóan is el lehet helyezni akkor, ha az adott telek mérete azt úgy teszi lehetővé, hogy a szomszédos telek övezet szerinti előírt beépítését nem korlátozza.”

A helyi építési szabályzat szöveges része akadályozza a fejlesztési elképzelések megvalósíthatóságát, így ezt a hatályos terv módosításával szükséges feloldani. A hatályos tervhez képest a tervezési területen a szabályozási tervlap, valamint a településszerkezeti tervlap nem módosul.

2.1.4. A tervezett módosítás bemutatása

2.1.4.1. A tervezett épület bemutatása



7. ábra: A tervezett épület-komplexum tervezett helyszínrajza.

2.1.4.2. Szabályozási szándék bemutatása

A módosítás célja: megalapozni az elérni kívánt célt, mely egy 400 adagos főzőkonyha, egy étkező, egy hivatali épületrész kialakítása. Cél továbbá a településközpontban elhelyezkedő épületek megközelíthetőségének könnyítése, valamint az épületekhez tartozó gépjármű parkolóhely biztosítása.

A helyi építési szabályzat tervezett módosítása:

„5. §

Telekalakítás, építmények elhelyezése és kialakítása

- (1) A település területén telket alakítani a helyi településrendezési eszközök szerint szabad, amennyiben közútról, vagy magánútról önállóan megközelíthető. Új területek építésbe való bevonása esetén a közterületek (magánutak) kialakítása és a telek alakítás annak a kötelezettsége, akinek az új területek beépíthetővé tétele az érdekében áll.
- (2) Nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható. Nyúlványos (nyeles) a telek, ha a telek tömbbelsőben helyezkedik el és a közterületi kapcsolatot csak egy alakítható telek mélységű, közlekedésre alkalmas, legalább 3,5 m (de nem több, mint egy önállóan be nem építhető) szélességű teleksáv biztosítja.
- (3) Meglevő, korábban kialakított telek – az egyéb szabályok betartásával – telekalakítási kényszer nélkül lakótelekként beépíthető, ha azon legalább 6,0 m széles épület elhelyezhető.
- (4) Meglevő telek beépítéskor figyelembe veendő rész a telek teljes mélysége, kivéve azon tömbök, ahol a szabályozási terven a beépítésre figyelembe nem vehető rész jelölve van. Ezen esetekben a beépítésre figyelembe nem vehető rész határa- amire a beépítettséget számítani kell.
- (5) Telek bővítésekor nem kell feltétlenül elérni a legkisebb telekmutató értékeket (beépíteni azonban csak az (6) bekezdést is betartva lehet).
- (6) Meglevő telek megosztásakor a megosztás által érintett telkek telek- mutatóira vonatkozóan az előírást be kell tartani. A telekmutató mértéke ilyen esetben azonban legfeljebb az övezetre előírt 15 %-ával csökkenthető, ha más mód a telek megosztására nincs.
- (7) .
- (8) Ahol a terv az előkert nagyságát nem jelzi, ott az a már beépült utcákon a kialakult mértékű, míg új utcákon 5 méter. Az épület elhelyezése az előkert meghatározott méretétől településképi okokból a környezetbe való illeszkedés biztosítása érdekében a hátsókert felé 3 méterrel elmozdulhat. Az előkert vonala egyúttal kötelező építési vonal, melyre az épület utcai homlokzatának legalább a felét kell elhelyezni. Saroktelek esetében csak az egyik előkerti építési vonalat szükséges építési vonalként kezelni.
- (9) Az állattartó épületek előírt védőtávolságait a szomszédos telkek lakás, vagy a lakás követelményeivel egyező követelményszintű rendeltetési egysége elhelyezésére szolgáló építési határától is meg kell tartani.
- (10) A terv építési telkein önálló terepszint alatti építmény a legnagyobb beépítés nagyságát meghaladó mértékben csak az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület megvalósításával és csak akkor engedélyezhető, ha annak a terepszinttől számított magassága az 1,0 m-t nem haladja meg.
- (11) Az elő- és oldalkertben csak közműbecsatlakozási műtárgy, hulladéktartály- tároló (legfeljebb 2,0 m –es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel) és kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz melléképítmények

helyezhetők el úgy, hogy az oldalkert egyéb előírások szerint kötelezően biztosítandó minimális szabad közlekedési sávját nem csökkentheti.

(12) Az előírt építménymagasság értéket – ha sajátos előírás másként nem rendelkezik – az utcai homlokzatmagasságra is teljesíteni kell.

(13) Amennyiben a jelen rendelet hatálya lépése előtt kialakult helyzet azt indokolja, akkor szomszédos telkeken „D” vagy „E” tűzveszélyességi osztályba tartozó, I-III tűzállósági fokozatú (nem éghető anyagú térelhatároló szerkezetű, falazatú, burkolatú, héjazatú) és legfeljebb 5 m építmény-magasságú épületeknél az építmények közötti legkisebb távolságot az övezeti előírásoktól eltérően az átfedés mélységében legfeljebb 4,00 m-re csökkenteni lehet, ha valamennyi alábbi feltétel egyidejűleg teljesül:

g) az adott telek az övezeti előírásoknak megfelelően szabályosan nem építhető be a szomszédos telken szabálytalanul vagy a táji jellegzetességnek megfelelően elhelyezkedő építmény, építményrész miatt,

h) a szomszéd telken a szabálytalanul elhelyezkedő építmény hatósági engedéllyel rendelkezik, / vagy a helyi sajátosságok szerinti utcafronti építési helyen két épülettel van beépítve, és az , valamint jelen telek ugyanilyen módon vissza is épülhet, vagy 2007. november 1-jén már 10 évnél régebbi,

i) ha mindkét épület egymás felé néző homlokzata, tető héjazata és ereszképzése nem éghető anyagú és nyílás nélküli, valamint az ilyen építmények tűzfalal nem építhetők össze,

j) a telek beépítése a többi szomszédos telek övezeti előírásainak megfelelő beépítését nem korlátozza, - ha az egymást átfedő szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a meglévő nyílások nyílófelülete helyiségenként nem nagyobb 0,4 m² -nél, illetve az át nem alakítható, meg nem szüntethető, és az ettől nagyobb nyílásos szemben fekvő homlokzat a magasabb, és a korábban épült épület 10 évnél régebbi, valamint a telek egyéb módon nem lenne beépíthető.

k) a telek beépítésére más mód nincs,

l) a meglévő épületek felé néző homlokzat magasság is legfeljebb 5 m lehet.

(14) Gazdasági és különleges rendeltetési zónában az előírt építmény-magasság alsó korlátját nem kell figyelembe venni.

(15) Közművezeték fölött vagy az alatt új építési telek nem alakítható.

(16).

(17) Új épület építése csak az építési helyen kívül lévő, illetőleg azon túlnyúló épületek, épületrészek elbontását (a rendezett telek kialakítását) követően engedélyezhető, kivéve, ha a tervlap a kialakulttól nagyobb előkertet szabályoz. Az építési helyen kívül álló, vagy azon túlnyúló épület, illetőleg épületrész rendeltetése nem módosítható. Az ilyen épületen csak az életveszély elhárítását szolgáló építési munka végezhető. Ez alól kivételek a helyi védelem alatt lévő és az utcai telekhatáron álló épületek, amelyek a jelenlegi helyükön, méretükben és megjelenésükben újraépíthetők, rendeltetésük módosítható.

(18) A környezetbe illeszkedés szempontjából az előírásoknak meg nem felelő beépítés és beépítési jellemzők nem vehetők figyelembe.

.....

7.§

.....

(7) A Vt övezetben az alábbiakat is alkalmazni kell :

a) az utcai épületeket a terv szerinti előkerttel, vagy előkert nélkül, oldalhatáron állóan kell elhelyezni.

- b) ~~a tényleges építési vonal (amely az a) pont értelmében a szabályozási vonalon fekszik) a telek hátsókertje irányába elmozdulhat (pl. bejárat előtér), ám a közöttük így kialakuló területet közhasználatra át kell adni, és arra a közterületi szabályokat kell alkalmazni.~~

Legalább 20 méter széles telek esetén az épületet szabadon állóan is el lehet helyezni, az építési oldal szerinti telekhatártól az építménymagasság fele, de legalább 3,0 méter távolságra. Oldalhatáron álló beépítési mód előírás esetében az épületeket az építési helyen belül szabadon állóan és oldalhatáron állóan is el lehet helyezni akkor, ha az adott telek mérete azt úgy teszi lehetővé, hogy a szomszédos telek övezet szerinti előírt beépítését nem korlátozza.

- c) ~~meglévő telek mélységét max. 60m-rel lehet figyelembe venni, és a telek beépítési mutatóit függetlenül a telek valós mélységétől erre a telekméretre kell számolni.~~

az építési telekre vonatkozó megengedett legnagyobb beépítettségi mérték számításakor a telek utcai homlokvonalától mért 60 méteres telekmélységig tartó telekrészét lehet csak figyelembe venni.

- d) ~~Az utcai épület (ek) mögötti épület (ek) et az oldalsó telekhatárra kell elhelyezni (benyúló szárny), továbbá keresztszárny is építhető, míg a 25 méternél szélesebb telken vagy belső udvarban építési helyen belül szabadon állóan is elhelyezhetők. Benyúló épületszárny mélysége max. 40 m lehet. Legalább az övezetre előírt szabályozott legnagyobb építménymagasságnak megfelelő távolságot, de legalább 6,0 m-t kell megtartani a telken szemközt fekvő homlokzatok között is (a benyúló szárnyak között, az utcai épület és a keresztszárnyak között, és átmenő teleknél a két utcai épület között).~~
- e) A közterület felől gk. tároló bejárat nem nyílhat. (de üzletbejárat és portál több is)
- f) az intézményi rendeltetéshez szükséges ügyfélparkoló csak saját telken biztosítható.
- g) ~~oldalhatáron álló beépítési mód előírás esetében az épületeket az építési helyen belül szabadon állóan és oldalhatáron állóan is el lehet helyezni akkor, ha az adott telek mérete azt úgy teszi lehetővé, hogy a szomszédos telek övezet szerinti előírt beépítését nem korlátozza.~~

A hatályos tervhez képest a tervezési területen a szabályozási tervlap, valamint a településszerkezeti tervlap nem módosul.

A vizsgálatokból kiderült, hogy az ingatlanra vonatkozó jelenlegi Vt övezet előírásai nem teszik lehetővé a terület megfelelő kihasználtságát.

2.2. A II. jelű módosítás ismertetése

2.2.1. A módosítási terület bemutatása

A módosítással érintett terület lehatárolása:

Rákóczi utca – Hunyadi utca – 0107/49 hrsz.-ú telek – 0107/55 – 0107/54 – 0107/53 – 0107/52 – 0107-51 hrsz.-ú telkekkel által határolt terület.

A konkrét módosítással érintett 778 hrsz.-ú ingatlan a község déli részén a Rákóczi utca mellett, található.

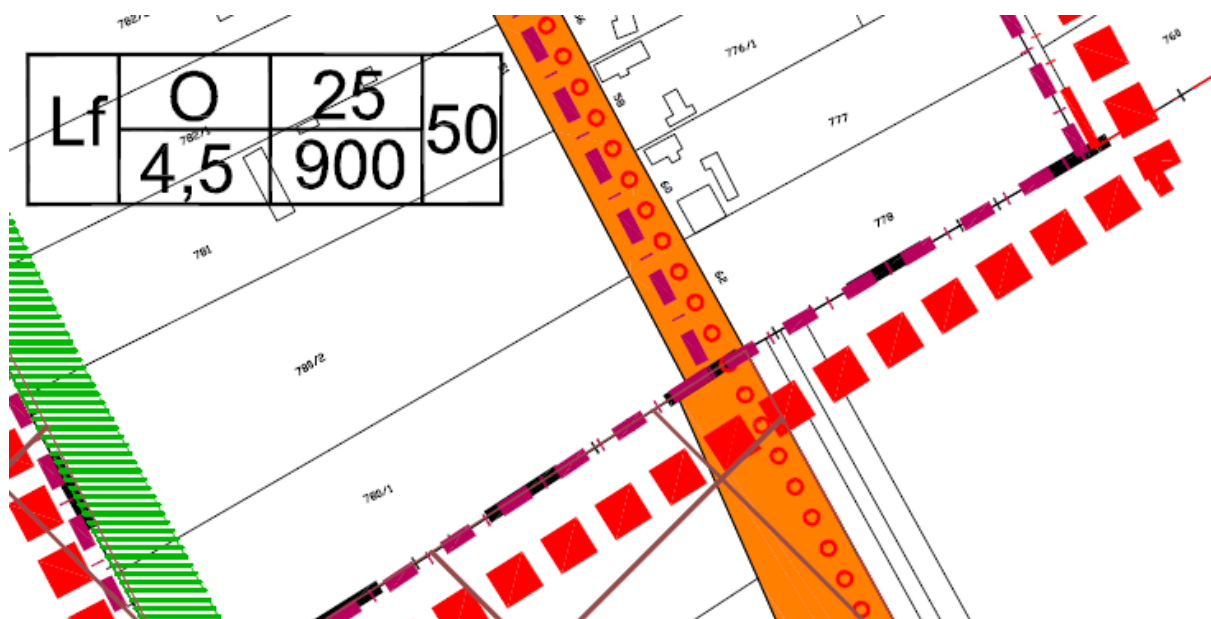
Cél: támogatni a település gazdaságfejlesztését és biztosítani a területen egyéb, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb – nem nagyüzemi – gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény elhelyezhetőségét.



9. ábra: A módosítással érintett tömb elhelyezkedése (forrás: Google)

2.2.2 A hatályos szabályozási elemek

Az Álmosd Község Önkormányzat Képviselő-testületének a 9/2009. (IX. 24.) számú rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzata (továbbiakban: HÉSZ) alapján a 778 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában Lf jelű falusias lakóterületet állapít meg.



12. ábra: Részlet a hatályos szabályozási tervből.

A HÉSZ 6. § alapján az Lf - falusias lakóterületre vonatkozó előírások:

„(1) A terv lakóterületei elsődlegesen lakóépületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) .

(3) .

(4) Lf falusias lakóövezetben

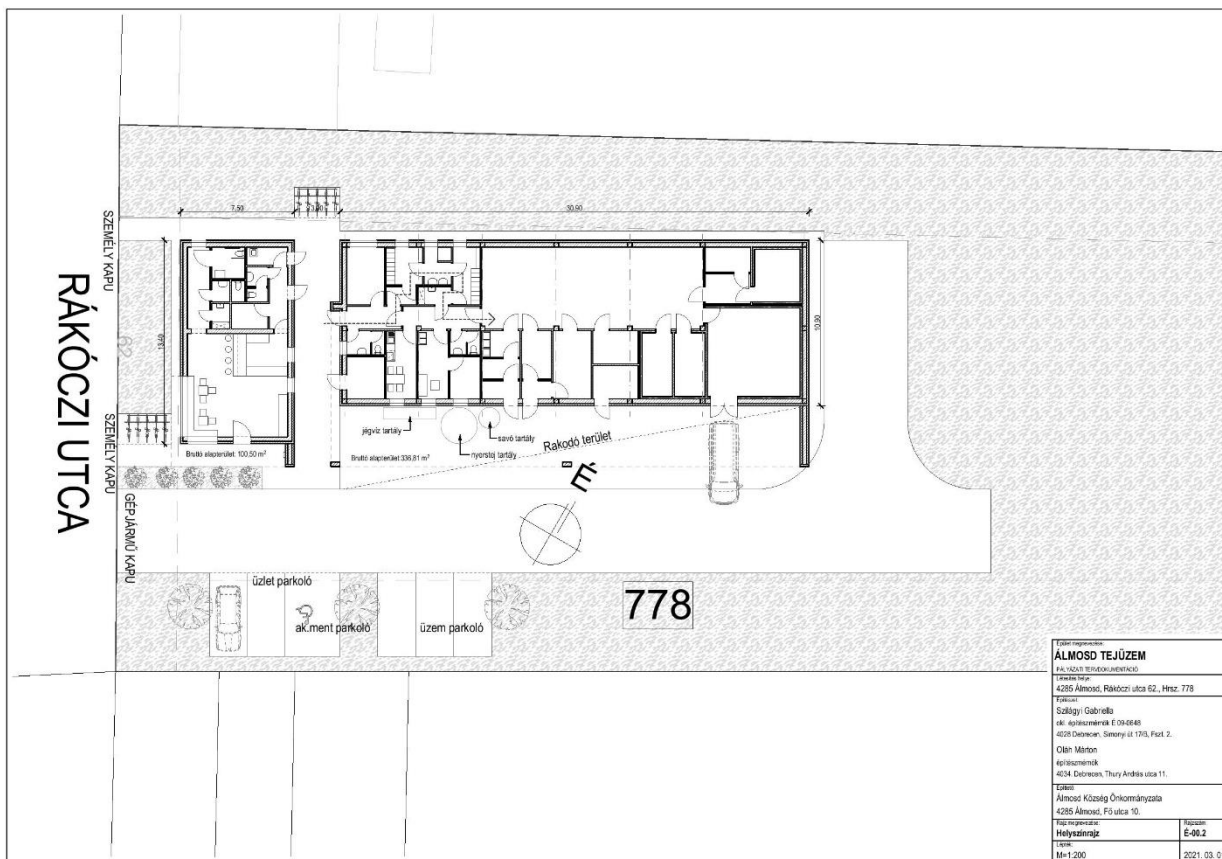
- a) max. kétlakásos lakóépület, ill.
- b) két rendeltetési egységet tartalmazó – (kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, kézműipari- és egyéb a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb – nem nagyüzemi – gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény, helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, sport) építmény építhető a szabályzat keretein belül, melynek telkenkénti parkoló igénye nem több 6 gk-nál.
- c) kivéve az átmenő telket, ahol az egyéb szabályok betartásával elhelyezhető 2x2 lakásos épület is épülhet.
- d) a területnek legalább részleges közművesítettségűnek kell lenni, újonnan építésbe bevont terület esetében is ez a feltétel kell, hogy teljesüljön.”

A helyi építési szabályzat a pályázat keretében megvalósításra tervezett tejfeldolgozó üzemnek, mint nem zavaró hatású egyéb nem nagyüzemi gazdasági céljára szolgáló építmény, nem felel meg.

Ennek biztosítása érdekében szükséges a HÉSZ 6.§ (4) bekezdés b) pontjának módosítása.

2.2.3. A tervezett módosítás bemutatása

2.2.3.1. A tervezett épület bemutatása



13. ábra: A tervezett tejfeldolgozó helyszínrajza

2.2.3.2. Szabályozási szándék bemutatása

A szabályozási szándék a megvalósításra tervezett tejfeldolgozó építmény már elkészített tervei és ebből fakadóan annak megvalósíthatóságából következik.

A tejfeldolgozó építmény koncepció terveinek vizsgálatából kiderült, hogy az ingatlanra vonatkozó jelenlegi Lf jelű övezet előírásai nem teszik lehetővé az építmény elhelyezését.

A vonatkozó magasabb rendű jogszabályok lehetőséget adnak arra, hogy lakó falusias övezetben un. nem zavaró hatású gazdasági célú tevékenységek is elhelyezhetőek legyenek.

„ az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. Kormányrendelet 14. § (3) A falusias lakóterületen elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb – nem nagyüzemi – gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény is.”

Környezetvédelmi szakemberekkel konzultálva arra jutottunk, hogy az építésügyi jogszabályok nem rögzítik a „zavaró hatás” fogalmát, mindazon által a „zavarás” megítélése sokszor szubjektív ezért nehezen rögzíthető.

Úgy ítéljük meg, hogy a leggyakoribb környezeti elemre gyakorolt hatás a zaj és bűz hatás. Tekintettel arra, hogy a bűz mérése (szabályozása) magasabb szinteken se megoldott, így ennek helyi kezelésére nem teszünk kísérletet.

A zajhatás szempontjából úgy gondoljuk, hogy a magasabb rendű jogszabályokban rögzített határérték - 10 dB biztosítani tudja a „zavarásmentes” környezetet.

Ennek megfelelően a HÉSZ 6. § kiegészítése az alábbiak szerint szükséges.

A HÉSZ elhelyezhető építményekre vonatkozó előírásait a jelenlegi

„(4) Lf falusias lakóövezetben

- a) max. kétlakásos lakóépület, ill.
- b) két rendeltetési egységet tartalmazó – (kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, kézműipari, helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, sport) építmény építhető a szabályzat keretein belül, melynek telkenkénti parkoló igénye nem több 6 gk-nál.
- c) kivéve az átmenő telket, ahol az egyéb szabályok betartásával elhelyezhető 2x2 lakásos épület is épülhet.
- d) a területnek legalább részleges közművesítettségűnek kell lenni, újonnan építésbe bevont terület esetében is ez a feltétel kell, hogy teljesüljön.” – szabályozásról a következő

„(4) Lf falusias lakóövezetben

- a) max. kétlakásos lakóépület, ill.
- b) két rendeltetési egységet tartalmazó – (kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, kézműipari- és egyéb a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb – nem nagyüzemi – gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény, helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, sport) építmény építhető a szabályzat keretein belül, melynek telkenkénti parkoló igénye nem több 6 gk-nál.
- c) kivéve az átmenő telket, ahol az egyéb szabályok betartásával elhelyezhető 2x2 lakásos épület is épülhet.
- d) a területnek legalább részleges közművesítettségűnek kell lenni, újonnan építésbe bevont terület esetében is ez a feltétel kell, hogy teljesüljön.

- e) az építési övezetben zaj környezeti hatás szempontjából nem zavaró hatásúnak tekinthetjük azt a tevékenységet, mely a külön jogszabály által elrendelt zaj kibocsájtási határérték -10 db határértéket nem haladja meg.
- f) gazdasági épület és szomszédos ingatlanon található lakóépület közötti távolság nem lehet kevesebb 6 méternél.” -

szabályozásra szükséges módosítani.

A hatályos tervhez képest a tervezési területen a szabályozási tervlap, valamint a településszerkezeti tervlap nem módosul.

2.3. A III. jelű módosítás ismertetése

2.3.1. A módosítási terület bemutatása

A módosítással érintett terület lehatárolása:

Fő utca – Jókai utca – Bocskai utca – Iskola köz által határolt terület.

A konkrét módosítással érintett 384 hrsz-ú ingatlan a község központi részén a Fő utca mellett, található.

A terület jelenlegi övezeti besorolása: Zöldterület (Z)

Cél: támogatni a település gazdaságfejlesztését ezzel is biztosítani a területen vendéglátó építmény (pékség) elhelyezhetőségét. Magán beruházás során a meglévő pékség felújítása, bővítése.

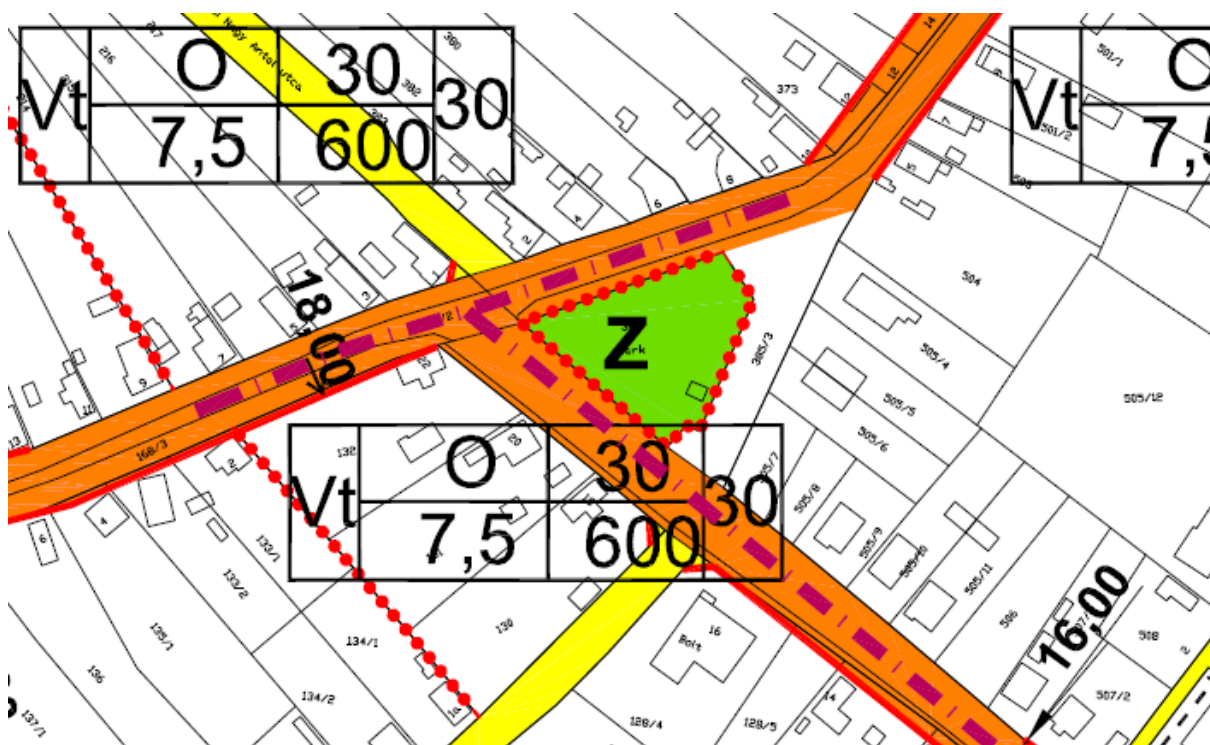
A cél megvalósíthatósága érdekében a HÉSZ 11.§-ának felülvizsgálata és módosítása szükséges.



9. ábra: A módosítással érintett tömb elhelyezkedése (forrás: Google)

2.3.2 A hatályos szabályozási elemek

Az Álmosd Község Önkormányzat Képviselő-testületének a 9/2009. (IX. 24.) számú rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzata (továbbiakban: HÉSZ) alapján a 384 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában Z jelű Zöldterületet állapít meg.



12. ábra: Részlet a hatályos szabályozási tervből.

A HÉSZ alapján az Z - Zöldterületre vonatkozó előírások:

„11. §.

A zöldterületek

- (1) A terv zöldterületei a közparkok és a díszparkok, területük közterület.
- (2) Területükön közhasználat elől elzárt rész nem alakítható ki, és épület nem, de köztárgy, a művelődést szolgáló ideiglenes építmény / szabadtéri színpad és lelátó azonban igen/ helyezhető el, de a díszparkokban a testedzést szolgáló „tornapálya, gyermekjátszóter stb.” nem alakítható ki. A terület minimálisan 75%-át zöldfelülettel, illetve vízfelülettel fedetten kell kialakítani, ha ettől eltérően szabályozási terv nem rendelkezik.
- (3) A közparkokon belül felszíni víztározók, dísztavak és díszburkolattal kialakított közlekedési felületek létesíthetők.
- (4) A területükön a pihenést, a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihe- nőhely, tornapálya, gyermekjátszóter, nyilvános WC....stb.) a terület fenntartásához szükséges építmény elhelyezhető.
- (5) Az építési telek minimálisan előírt zöldfelületébe a telek közlekedési létesítményei, parkolói területe még hézagos(áttört) burkolat létesítése esetén sem számítható bele.”

2.3.2. A tervezett módosítás bemutatása

2.3.2.1. Szabályozási szándék bemutatása

A szabályozási szándék a megvalósításra tervezett pékség már elkészített tervei és ebből fakadóan annak megvalósíthatóságából következik.

A pékség koncepció terveinek vizsgálatokból kiderült, hogy az ingatlanra vonatkozó jelenlegi Z jelű övezet előírásai nem teszik lehetővé az építmény elhelyezését.

A zöldterületen meglévő épület felújítása, bővítése vonatkozásában szükséges a 2 %-os beépítettség 5%-ra történő növelése.

Jelen dokumentáció 5. Fejezete kitér az OTÉK követelményétől megengedőbb szabályozáshoz való hozzájárulás kérésére és indoklására.

A HÉSZ elhelyezhető építményekre vonatkozó előírásait a jelenlegi

„11. §.

A zöldterületek

- (1) A terv zöldterületei a közparkok és a díszparkok, területük közterület.
- (2) Területükön közhasználat elől elzárt rész nem alakítható ki, és épület nem, de köztárgy, a művelődést szolgáló ideiglenes építmény / szabadtéri színpad és lelátó azonban igen/ helyezhető el, de a díszparkokban a testedzést szolgáló „tornapálya, gyermekjátszótér stb.” nem alakítható ki. A terület minimálisan 75%-át zöldfelülettel, illetve vízfelülettel fedetten kell kialakítani, ha ettől eltérően szabályozási terv nem rendelkezik.
- (3) A közparkokon belül felszíni víztározók, dísztavak és díszburkolattal kialakított közlekedési felületek létesíthetők.
- (4) A területükön a pihenést, a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihe- nőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, nyilvános WC....stb.) a terület fenntartásához szükséges építmény elhelyezhető.
- (5) Az építési telek minimálisan előírt zöldfelületébe a telek közlekedési létesítményei, parkolói területe még hézagos(áttört) burkolat létesítése esetén sem számítható bele.”

– szabályozásról a következő

„11. §.

A zöldterületek

- (1) A terv zöldterületei a közparkok és a díszparkok, területük közterület.
- (2) Területükön közhasználat elől elzárt rész nem alakítható ki, és épület nem, de köztárgy, a művelődést szolgáló ideiglenes építmény / szabadtéri színpad és lelátó azonban igen/ helyezhető el, de a díszparkokban a testedzést szolgáló „tornapálya, gyermekjátszótér stb.” nem alakítható ki. A terület minimálisan 75%-át zöldfelülettel, illetve vízfelülettel fedetten kell kialakítani, ha ettől eltérően szabályozási terv nem rendelkezik.
- (3) A közparkokon belül felszíni víztározók, dísztavak és díszburkolattal kialakított közlekedési felületek létesíthetők.
- (4) A területükön a pihenést, a testedzést szolgáló
 - a) sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, ~~nyilvános WC,~~
 - b) vendéglátóépület ~~hely, pavilon,~~
 - c) valamint egyéb, a terület fenntartásához szükséges építmény elhelyezhető.
- (5) Az építési telek minimálisan előírt zöldfelületébe a telek közlekedési létesítményei, parkolói területe még hézagos(áttört) burkolat létesítése esetén sem számítható bele.
- (6) Épület legfeljebb 5%-os beépítettséggel helyezhető el.”

- szabályozásra szükséges módosítani.

A hatályos tervhez képest a tervezési területen a szabályozási tervlap, valamint a településszerkezeti tervlap nem módosul.

3. A módosítások várható környezeti hatásai és infrastrukturális igényei

3.1. Környezeti hatások előzetes becslése

A módosítással érintett területek beépítésre szánt településközponti vegyes és falusias lakó terület, valamint beépítésre nem szánt zöldterület területfelhasználásúak.

Az I. jelű módosítás célja, hogy a településközpontban elhelyezkedő épületek megközelíthetősége könnyebb legyen, valamint az épületekhez tartozó gépjármű parkolóhely biztosítható lehessen.

A II. jelű módosítás célja, támogatni a település gazdaságfejlesztését és biztosítani a területen egyéb a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb – nem nagyüzemi – gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény elhelyezhetőségét.

A III. jelű módosítás célja, támogatni a település gazdaságfejlesztését ezzel is biztosítani a területen pavilon elhelyezhetőségét.

Az egyes módosítások eredményeként bekövetkező szabályozás végrehajtásából negatív környezeti hatás nem várható.

3.1.1.1. Talaj

A településrendezési eszközök által a legjelentősebb talajra és a termőföldre kifejtett hatás a területfoglalás. Jelen módosítással összefüggésben, termőföld igénybevételére nem kerül sor.

Az épületek területfoglalása talajvédelmi szempontból nem jelent kockázatot.

3.1.1.2. Levegőminőség

Jogszabályi háttér:

- 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet a levegő védelméről;
- 4/2011.(I.14.) VM rendelete a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről;
- 6/2011 (I.14.) VM rendelet a levegőterheltségi szint és a helyhez kötött légszennyező források kibocsátásának vizsgálatával, ellenőrzésével, értékelésével kapcsolatos szabályokról.

A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet rendelkezik a levegő védelmének általános és specifikus szabályairól.

A településrendezési terv módosításából közvetlenül következő levegőminőséget szennyező hatás nem várható.

A terület használati módjával összefüggésben megvalósításra kerülő építmények létesítése esetén azok környezeti elemekre gyakorolt hatásait a külön jogszabályoka szerint vizsgálni és értékelni szükséges. A kedvezőtlen hatások elkerülésére érdekében a vonatkozó határértékeket meghaladó légszennyezést okozó technológiák nem engedélyezhetők, az új pontforrások csak az elvárható legjobb technológiai alkalmazásával létesíthetők, ezeknek a figyelembe vételével biztosítható a levegőminőség védelme.

3.1.1.3. Felszíni-, felszín alatti vizek védelme

Jogszabályi háttér:

- 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról;
- 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet a felszín alatti vizek védelméről;
- 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről,
- 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól.
- 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet a vízbázisok, valamint az ivóvízellátását szolgáló vízellátási-művek védelméről.

Álmosd „a felszín alatti vizek állapota szempontjából érzékeny területen lévő települések besorolásáról” szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen fekszik.

A településrendezési terv módosításából közvetlenül következő felszíni-, és felszín alatti vizeket szennyező hatás nem várható.

A szennyeződéserősség miatt – adott esetben megvalósuló - terület hasznosításakor, építésekor fokozott figyelemmel kell gondoskodni arról, hogy a talaj, a földtani közeg, a felszín alatti vizek ne szennyeződjenek.

A település ár és belvíz veszélyeztetettségi alapon történő besorolásáról szóló 18/2003. (XII.9.) KvVM-BM rendelet alapján Álmosd belvízzel nem veszélyeztetett települések közé tartozik.

3.1.1.4. Zaj- és rezgésvédelem

Jogszabályi háttér:

- 280/2004. (X. 20.) Korm. rendelet a környezeti zaj értékeléséről és kezeléséről,
- 25/2004. (XII. 20.) KvVM rendelet a stratégiai zajterképek, valamint az intézkedési tervek készítésének részletes szabályairól,
- 93/2007 (XII.18.) KvVM rendelete a zajkibocsátási értékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgés-kibocsátás ellenőrzésének módjáról,
- 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól,
- 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM sz. együttes rendelet a zaj-, és rezgésterhelési határértékek megállapításáról,
- MSZ 18150-1:1998: A környezeti zaj vizsgálata és értékelése.

A településrendezési terv módosításából közvetlenül következő jelentős mértékű zajterhelés nem várható.

A vizsgált területen, csak olyan építmény helyezhető el, amelyben folytatott tevékenység a vonatkozó jogszabályban előírt zajvédelmi határértékek – 10 dB-nek megfelel.

3.1.1.5. Hulladékgazdálkodás

Jogsabályi háttér:

- 2012. évi CLXXXV. törvény a hulladékról,
- 225/2015. (VIII.7) Korm. rendelet a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól
- 246/2014. (IX.29.) Korm. rendelet az egyes hulladékgazdálkodási létesítmények kialakításának és üzemeltetésének szabályairól
- 309/2014. (XII. 11.) Kormányrendelet a hulladékkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségekről,
- 442/2012. (XII. 29.) Korm. rendelet a csomagolásról és a csomagolási hulladékkal kapcsolatos hulladékgazdálkodási tevékenységekről,
- 72/2013. (VII. 27.) VM rendelet a hulladékjegyzékről,
- 45/2004. (VII.26.) BM-KvVM együttes rendelet az építési és bontási hulladékok kezelésének részletes szabályairól
- 310/2013. (VIII.16.) Korm. rendelet a hulladékgazdálkodási tervekre és a megelőzési programokra vonatkozó részletes szabályokról.

A megvalósítani tervezett fejlesztések, tevékenységek megválasztásánál folyamatosan figyelemmel kell lenni a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. tv. valamint a végrehajtására kiadott jogszabályokban foglalt előírásokra. Figyelembe kell venni továbbá a 310/2013. (VIII.16.) Korm. rendelet előírásait.

A terület használattal összefüggésben keletkező hulladékok csak érvényes hulladékgazdálkodási engedéllyel rendelkező cégnek adható át.

3.1.1.6. Élővilág, természetvédelem

A módosítással érintett területek, Álmosd község belterületén fekszenek. Élővilág és természetvédelmi aggályok nem merültek fel.

Az egyes módosítások eredményeként bekövetkező szabályozás végrehajtásából negatív környezeti hatás nem várható.

3.2 Tájrendezés

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. § szakasz rögzíti a tájképvédelmi terület övezetével kapcsolatos szabályokat:

„4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”

Álmosd község önkormányzat képviselő testületének a településképi védelméről szóló 10/2019. (IX. 27.) rendelet alapján a módosítással érintett területek településképi szempontból meghatározó területen fekszenek.

Településképi védelmi területek vonatkozásában a településképi védelmi rendelet külön előírásokat és eljárásokat fogalmaz meg ezzel biztosítva a jogszabályi követelmények teljesülését.

A településrendezési terv módosításából következő változás – a valós állapothoz mérten – tájrendezési változást nem eredményez, mivel sem a tájhasználatban sem a tájszerkezetben változás nem következik be.

A növénytelepítésnél az országos előírásoknak megfelelően őshonos, a táj- és természeti adottságoknak megfelelő fajokat kell alkalmazni.

3.3 Közlekedés

Az ingatlanok megközelítése a közútról biztosított.

A településrendezési terv módosításának témája nem indokolja szakági munkarész kidolgozást.

3.4. Közművek

A módosítással érintett területek közművesítettek

A településrendezési terv módosításának témája nem indokolja szakági munkarész kidolgozást.

3.5. Biológiai aktivitásérték változások

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § rögzíti a településfejlesztés és a településrendezés céljait és alapvető követelményeit.

A(2)bekezdés tételesen felsorolja azokat a szempontokat melyeket figyelembe kell venni a településfejlesztés és a településrendezés során.

A (3)bekezdés b) pont alapján: „b)újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet,”

Jelen módosítás során újonnan beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor, ezért a biológiai aktivitási érték számítás készítése nem indokolt.

3.6. Magasabb szintű Területrendezési Tervekkel való összhang bemutatása

A módosítás következtében településszerkezeti változás nem következik be. Nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, nem változik a területek területfelhasználása.

Ezért jelenleg annak a megvizsgálása szükségszerű, nem ellentétes-e a hatályos településrendezési terv és a magasabb szintű területrendezési tervekkel történő vizsgálat nem szükséges.

4. Jóváhagyandó munkarészek

**Álmosd község Önkormányzatának...../2021.(.....) önkormányzati rendelete Álmosd község
Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) és Szabályozási Tervéről szóló
9/2009. (IX.24.) önkormányzati rendeletének módosításáról**

Álmosd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában, 13. § (1) bekezdésében, valamint 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 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. 08.) Korm. rendelet 41. § (2) bekezdésében biztosított

véleményezési feladatkörében eljáró

állami főépítési, népegészségügyi, ingatlanügyi, örökségvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi, erdészeti, közlekedési, bányafelügyeleti hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal,

Hortobágyi Nemzeti Park igazgatósága,

tűzvédelmi, polgári védelmi, valamint területi vízvédelmi és területi vízügyi hatóságként is

eljáró Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi igazgatóság,

Tiszaántúli Vízügyi Főigazgatóság,

Észak-magyarországi Vízügyi igazgatóság,

Budapest Főváros Kormányhivatala,

közlekedésért felelős miniszter,

honvédelemért felelős miniszter,

vasúti és légiközlekedési hatósági hatáskörében eljáró innovációs és Technológiai Minisztérium,

Hajdú-Bihar Megyei Rendőr-főkapitányság, Nemzeti Média- és Hírközlési

Hatóság, Országos Atomenergia Hivatal,

továbbá Hajdú-Bihar Megye Önkormányzata,

Bagamér Község Önkormányzata, Újléta Község Önkormányzata, Kokad Község Önkormányzata, valamint a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 9/2017. (IV. 13.) Önkormányzati. rendelet szerint partnerek véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

1. §

Álmosd község Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) és Szabályozási Tervéről szóló 9/2009. (IX.24.) Rendelet (továbbiakban: Rendelet) az 5. § (8) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(8) Ahol a terv az előkert nagyságát nem jelzi, ott az a már beépült utcákon a kialakult mértékű, míg új utcákon 5 méter. Az épület elhelyezése az előkert meghatározott méretétől településképi okokból a környezetbe való illeszkedés biztosítása érdekében a hátsókert felé 3 méterrel elmozdulhat. Az előkert vonala egyúttal kötelező építési vonal, melyre az épület utcai homlokzatának legalább a felét kell elhelyezni. Saroktelek esetében csak az egyik előkerti építési vonalat szükséges építési vonalként kezelni.”

2. §

(1) A Rendelet 6. § (4) bekezdés b) pont helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„b) két rendeltetési egységet tartalmazó – (kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, kézműipari- és egyéb a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb – nem nagyüzemi – gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény, helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, sport) építmény építhető a szabályzat keretein belül, melynek telkenkénti parkoló igénye nem több 6 gk-nál.”

(2) A Rendelet 6. § (4) bekezdés az alábbi e) és f) pontokkal egészül ki.

„e) az építési övezetben zaj környezeti hatás szempontjából nem zavaró hatásúnak tekinthetjük az a tevékenységet, mely a külön jogszabály által elrendelt zaj kibocsájtási határérték -10 db értéket nem haladja meg.

f) gazdasági épület és szomszédos ingatlanon található lakóépület közötti távolság nem lehet kevesebb 6 méternél.”

3. §

A Rendelet 7. § (7) bekezdés b), c) pont helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„b) Legalább 20 méter széles telek esetén az épületet szabadon állóan is el lehet helyezni, az építési oldal szerinti telekhatártól az építménymagasság fele, de legalább 3,0 méter távolságra. oldalhatáron álló beépítési mód előírás esetében az épületeket az építési helyen belül szabadon állóan és oldalhatáron állóan is el lehet helyezni akkor, ha az adott telek mérete azt úgy teszi lehetővé, hogy a szomszédos telek övezet szerinti előírt beépítését nem korlátozza.

c) az építési telekre vonatkozó megengedett legnagyobb beépítettség mérték számításakor a telek utcai homlokvonalától mért 60 méteres telekmélységig tartó telekrészét lehet csak figyelembe venni.

4. §

(1) A Rendelet 11. § (4) bekezdés az alábbiak szerint módosul:

„(4) A területükön a pihenést, a testedzést szolgáló

a) sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér

b) vendéglátóépület

c) valamint egyéb, a terület fenntartásához szükséges

építmény elhelyezhető.”

(2) A Rendelet 11. § az alábbi (6) bekezdéssel egészül ki.

„(6) Épület legfeljebb 5%-os beépítettséggel helyezhető el.”

5. §

Hatályát veszti a Rendelt

a) 7. § d), g) pont

6. §

Ez a rendelet az elfogadást követő 15. napon lép hatályba.

jegyző

polgármester

Álmosd, 2021..... hó

A kihirdetés napja 2021..hó

5. OTÉK követelményétől megengedőbb szabályozáshoz való hozzájárulás kérése és indokolása

OTÉK 111. § SZERINTI DOKUMENTÁCIÓ

Megengedőbb szabályozás

Az OTÉK szerint Zöldterületen épületek legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhetőek el.

A HÉSZ 11. § előírásait érintő eltérés. A zöldterületen meglévő épület felújítása, bővítése vonatkozásában szükséges a 2 %-os beépítettség 5%-ra történő növelése.

Erre, mint megengedőbb szabályozásra az OTÉK 111. § (2) bekezdése biztosít lehetőséget, és ennek értelmében igazolni kell az OTÉK 111. § (2) a-c) pontjai szerinti feltételek teljesülését:

Indokolás

Az OTÉK szerinti zöldterület beépíthetőségének növelése. A meglévő épület felújítása, bővítése vonatkozásában szükséges a 2 %-os beépítettség 5%-ra történő növelése. Az 5% beépítettség teljes egészében igénybe vehető az övezetben elhelyezhető épületek számára.

a) Különleges településrendezési ok, kialakult helyzet az eltérést indokolja:

Itt indokolt az épület fenntartását, korszerűsítését elősegíteni.

Az OTÉK zöldterületekre vonatkozó előírása szerinti 2 % beépíthetőség követelménye bővítést, korszerűsítést sokszor nem tesz lehetővé, ezért a meglévő épületet nem lehet a mai kor igényei szerint használni. A bővítés egy rendezett, mai kornak megfelelő kiszolgáló épület létesítését segítené, egyben a községben élők és odaérkező látogatók érdekeit szolgálja.

b) Az eltérés közérdeket nem sért

Közérdekűséget képviseli a területfelhasználási, építési övezeti besorolás, mely nem változik. Az épület elhelyezés OTÉK 31. § (1) szerinti feltétele az építésügyi hatósági eljárás garanciális szabályaival biztosított marad.

„Az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj- és természet- és a műemlékvédelmi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.”

Mivel az épület elhelyezés feltétele eleve ez az előírás, ill. az ebben foglaltak betartása, ezért csak olyan környezetterhelésű épület elhelyezése válik lehetővé az eredetileg kivételesen elhelyezhetőek közül, melyek megfelelnek a követelménynek. Ez az építésügyi hatósági eljárásokban ellenőrizhető és betartatható.

c) OTÉK 31. § (1) szerinti követelmények teljesülnek:

A beépítettség növelése nem befolyásolja hátrányosan a településrendezési és településképi érdeket, mivel a településrendezési építési övezeti előírások ekkor is betartandó és a hatósági eljárásban érvényre juttathatók.

Környezetvédelmi szempontból a hatályos jogszabályokban rögzített határértékeket jelen szabályozás is megköveteli, táji- természetvédelmi, örökségvédelmi érdekek nem érintik a területet. Geológiai és éghajlati átrendezést-átrendeződdést jelen módosítás nem jelent.

Egyéb altalaji és vízvédelmi érdek nem érinti a területet. A talajvíz, illetve a belvízveszély elhárítására nem kell számolni területen.