

OLASZFALU KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

21/2021.(V.6.) SZ. POLGÁRMESTERI HATÁROZATTAL ELFOGADOTT
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS ALAPJÁN



314 / 2012. (XI.8.) KORM. RENDELET 32.§ (1) BEK. B) PONTJA SZERINTI EGYSZERŰSÍTETT
ELJÁRÁS ALAPJÁN
A 3 8 . § S Z A K M A I V É L E M É N Y E Z É S I S Z A K A S Z
D O K U M E N T Á C I Ó J A

2021. június 23.

TARTALOMJEGYZÉK

I. Véleményezési szakasz leírása

Alátámasztó munkarészek

Rendelet tervezet

Környezeti vizsgálat szükségességének önkormányzati állásfoglalása

II. Mellékletek

- a. Tervezői nyilatkozat
- b. A településfejlesztési döntésekről szóló kt. Határozat
- c. Önkormányzati főépítész alkalmazásának polgármesteri nyilatkozata
- d. Önkormányzati főépítész állásfoglalása

ALÁÍRÓLAP

Olaszfalu Község Településrendezési eszközeinek részleges módosítása

Készítette:

Olaszfalu Község Önkormányzata megbízásából 2021-ben:

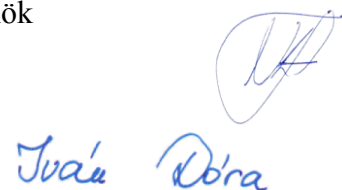
Felelős tervező: NÉMETH FERENC
okl. építészmérnök
településrendezési vezető tervező TT-1 19-0221

Településtervezés: NÉMETH FERENC
okl. építészmérnök
településrendezési vezető tervező TT-1 19-0221

Munkatárs: NÉMETH KRISTÓF FERENC
okl. tájépítész mérnök és természetvédelmi mérnök,
favizsgáló és faápoló szakmérnök

IVÁN DÓRA
természetvédelmi mérnök

Feldolgozó: PLANTEUS KFT.
8273 Monoszló, Fő u. 23.



I. VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ LEÍRÁSA

1. Az érvényes településrendezési eszközök ismertetése

A hatályos településrendezési eszközök a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletnek (a továbbiakban: Eljr.), az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendeletnek és a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek Területrendezési Tervéről (továbbiakban MaTrT) szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek megfelelően készültek.

A jelenleg érvényes településfejlesztési koncepciót az Önkormányzat a **2006**-ban fogadta el. A hatályos településrendezési eszközök az Építési Törvénynek és az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendeletnek megfelelően készültek.

A Településszerkezeti tervet (településszerkezeti terv és leírás) a **27/2006.(IV.27.)** számú Képviselő-testületi határozattal fogadta el.

A Helyi Építési Szabályzatot (helyi építési szabályzat és szabályozási terv) a **4/2006.(IV.28.)** sz. rendelettel fogadta el.

2. A településfejlesztési döntés és az eljárás ismertetése

Olaszfalu Község Képviselőtestülete a jelen településrendezési tervmódosításról szóló szándékát a **17/2021.(IV.13.) számú kt. határozatban** fogalmazta meg.

A 314/2012.(XI.8.) sz. Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 45.§ (2) bekezdése alapján az eljárás rendjét az Eljr. VI. Fejezete határozza meg. Ez alapján a településrendezési eszközök egyeztetése egyszerűsített eljárás keretében jelen véleményezési dokumentációval történik, mivel a módosítások mindegyike az Eljr. 32.§ (4) a), b), és c) pontjának is megfelel.

Az önkormányzat a módosításokat az Eljr. 45.§ (2) a) pontban megfogalmazottak szerint, az OTÉK 2012.08.06-tól hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával kívánja megvalósítani.

A tervezett változtatások illeszkednek a hatályos településfejlesztési koncepcióhoz, mivel a változtatandó területek szabályozása a 2018-as módosítás előttihez hasonló lesz a tervezési területen. Nem tartalmaznak olyan szándékot mely a település hosszú távú fejlesztési céljainak módosításával jár, nem változtatják meg alapvetően a település környezeti, társadalmi, gazdasági és az infrastrukturális adottságait.

A jelen eljárásban szereplő módosítások alapján változik a Helyi Építési Szabályzat. Az egyeztetési eljárás során a módosítás az eredeti tervlap részletén kerül bemutatásra. Elfogadása után egységes szerkezetben kerül dokumentálásra.

A partnerekkel történő egyeztetés és a nyilvánosság bevonása a 314/2012.(XI.8.) Korm.rendeletnek a veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készülségről szóló 546/2020 (XII.2.) Korm. Rend. eltérő rendelkezéseinek alkalmazásával a 9/2017.(VI.27.) sz. önkormányzati rendeletében foglaltaknak megfelelően történik.

Olaszfalú Község településrendezési eszközeinek részleges módosítása során a környezeti vizsgálat szükségességének megállapítására az önkormányzat állásfoglalása alapján **nem szükséges a környezeti vizsgálat** elvégzése, mivel csak HÉSZ módosítás történik.

A módosítások leírása a 17/2021.(IV.13.) számú határozat alapján

Olaszfalú község településrendezési eszközeinek helyi építési szabályzatában a Gksz-1 és Gksz-2 építési övezet építési hely (elő-, oldal- és hátsókertr vonatkozásában) előírásai az egyéb jogszabályokban (OTÉK) meghatározottak szerintre módosulnak, illetve az illeszkedés szabályait vehessék figyelembe. Ennek megfelelően a konkrét méter meghatározások törlésre kerülnek, mivel a döntően beépült ingatlanok a hatályos előírásoktól jelentősen eltérnek és ezáltal jogbizonytalanságot okoznak. *Ezzel a módosítással válik lehetővé építési engedélyek megszerzése a meglévő épületek átépítésére, bővítésére, átalakítására, melyek nélkülözhetetlenek a bennük folyó, vagy módosuló gazdasági tevékenységekhez. A gazdasági területek fejlesztése, az építések körüli akadályok elhárítása – az építészeti szabályok betartása mellett – jelenleg elsődleges célja az önkormányzatnak.*

A csatolt 3 db szabályozási terv kivágaton láthatók a gazdasági területek beépítettségei és helyzetük. Az 1. sz. kivágaton a Gksz-1 övezetben lévő volt majorság ingatlanai különféle beépítési módok alapján épületek be, ill. így alakultak i az ingatlan korábbi megosztása révén. Több ingatlannál lehetetlen volt a hatályos HÉSZ előírásait betartani, mert akár az összes épület bontását eredményezné. Ezért is szükséges a rugalmas szabályozás. A 2. és 3. kivágaton a Gksz-2 övezetben láthatóan nincs épület. Ezekben az ingatlanokon a falu legfontosabb terményeit a burgonyát és káposztát tároló földes óriáspincék vannak, melyek szintén egyedi beépítési módúak. Mindkét esetben rendkívül fontos a rugalmas, a meglévő beépítettséget és módot követő, toleráló előírás, a felsőbb szintű jogszabályok (OTÉK) előírásainak megtartásával.

A módosítással változik a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ).

Az OTÉK-nak is megfelelő a 314/2012.(XI.8.) Korm. Rendelet 1.sz. melléklet szerinti

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ:

(A módosítandó terv tervezési területe és feladatai által érintett pontokra.)

1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok:

A település a Közép-Dunántúli régióban, Veszprém megyében, a Zirci járásban helyezkedik el. Meghatározó szomszédos települései Bakonyháza, Nagysztergár, Zirc, Lókút, Eplény, Tés, Hajmáskér, Öskü.

1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata:

A település és a tervezési terület tervezett funkciója is teljesen illeszkedik mind az országos, regionális mind a megyei koncepciókhoz.

1.5. A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása:

1.5.1. A hatályos településfejlesztési koncepció vonatkozó megállapításai:

A hatályos koncepció vonatkozó fejezetével teljesen összhangban áll a módosítás. A koncepció módosítását, kiegészítését nem kívánja meg a módosítás.

1.5.2. Hatályos településrendezési szerződések:

A jelen településrendezési eszköz módosítását az önkormányzat kezdeményezte.

1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata:

1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök:

A Helyi Építési Szabályzatot és annak 1. sz. mellékletét Beépítésre szánt terület szabályozási terve az önkormányzat a **4/2006.(IV.28.)** rendelettel fogadta el.

Jelen módosítások a valós jogi és fizikai helyzetnek, valamint a megváltozott igényeknek megfelelően módosítja a HÉSZ-ben a szabályozást.

1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, (a szerkezeti terv leírásában):

A Településszerkezeti tervet a **27/2006.(IV.27.)** határozattal fogadta el.

A településszerkezeti tervet a módosítás nem érinti.

1.9. A település gazdasága:

1.9.2. A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői:

Olaszfalu elsősorban a mezőgazdaságra, és kisipar, valamint az iparra épül. A módosításokkal a gazdasági területek kialakult helyzetét és további lehetőségeket segíti elő.

1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata:

A módosítás a táj és természeti adottságokat nem befolyásolja.

1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata:

A módosítás a zöldfelületi rendszert nem érinti.

1.14. Az épített környezet vizsgálata:

1.14.1 A területfelhasználás vizsgálata:

1.14.1.1. A település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata:

A módosítás nem érinti a településszerkezetet.

A módosításokkal a helyi igényeket és a meglévő beépítési módot toleráló állapot megőrzését, fejlesztését irányozzuk elő. A kialakult, döntően beépült Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz) területek építési hely előírásai a kialakult állapotokhoz igazodnak, a jogbizonytalanságok elkerülése végett. Jelenlegi állapothoz képest a módosítással releváns változás nem várható.

1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata:

A hatályban lévő szabályzási előírások nem teszik lehetővé a meglévő beépítési mód követését, fejlesztését, így módosításuk indokolt. A Gksz övezet építési hely előírásainak módosítása az egyéb jogszabályoknak megfelelően a kialakult állapotok által a jogbizonytalanságok elkerülését segítheti elő. Telekstruktúra változatlan marad.

1.14.5. Az építmények vizsgálata:

1.14.5.2. Beépítési jellemzők:

A módosítással érintett Gksz övezetben lévő többségében beépült jelenlegi beépítési jellemzőkhöz illeszkedő beépítést tesz lehetővé a módosítás. A Gksz-1 és Gksz-2 építési övezet az elő-,oldal- és hátsókert építési hely előírásai az egyéb jogszabályokban meghatározottak szerintre módosulnak, az illeszkedés szabályait figyelembe véve. Ennek megfelelően a konkrét méter meghatározások törlésre kerülnek, mivel a döntően beépült ingatlanok a hatályos előírásoktól jelentősen eltérnek és ezáltal jogbizonytalanságot okoznak.

1.15.6. Az épített környezet értékei:

A módosítandó terület döntően beépült legfeljebb foghíjak találhatóak. A módosítások az építészeti értékeket relevánsan nem érinti, az építészeti előírások nem változnak.

1.15.2. Közúti közlekedés

A közlekedési hálózat nem változik.

1.15.5. Parkolás:

A telken belüli parkolás eddig és ez után is megoldott lesz.

1.16. Közművesítés:

A közműveket és kapacitásokat a módosítás nem érinti.

1.17. Hírközlés:

A hírközlési létesítményeket és lehetőségeket a módosítás nem érinti.

3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

A helyzetelemzés eredményeinek értékelése:

A meglévő és hatályos szabályozás megfelel a felsőbb szintű szabályozásoknak.

A módosítások a valós igényeket, valós helyzetet és a realitásokat tükrözi, az építési hely korrekciók a valós fizikai és jogi helyzethez igazodnak, reális és szükséges korrekciók.

A módosítással érintett ingatlanokon megőrzendő növényzet nincs.

Az infrastruktúra döntően rendelkezésre áll.

Minimális beavatkozás történik a terület szabályozásába, területfelhasználásába, de a korábbihoz képest kapacitás növekedés nem várható, ezért az infrastruktúrát mely eddig is ellátta a területet nem kell bővíteni.

A parkolás eddig is megoldott volt telken belül.

Az alátámasztó munkarész módosítása sincs szükség, mert csak kisebb korrekciók, történnek, az egyes övezetekbe tartozó ingatlanok összterülete relevánsan nem változik, a beépítésre szánt terület nem nő.

A 314/2012.(XI.8.) Korm. Rendelet 3.sz. melléklet szerinti

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

A HÉSZ ELŐÍRÁS MÓDOSÍTÁSA NEM ÉRINTI A SZERKEZETI TERVET ÉS LEÍRÁSÁT, ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEIT, ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOKAT SEM ÉRINTI, EZÉRT AZ OTÉK-NAK IS MEGFELELŐ HELYZETFELTÁRÓ ÉS HELYZET ÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZEK ELKÉSZÍTÉSE NEM RELEVÁNS.

A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangjának igazoló térkép és leírás

A módosítás nem érinti a hatályos településszerkezeti tervet, nem okoz semmilyen változást a környezeti állapotokban, semmilyen védett, vagy védendő értéket nem érint. Nem érinti a szabályozási tervlapokat sem és megfelel az OTÉK-ról szóló Korm. rendeleteknek, valamint a Veszprém Megyei Területrendezési Terv előírásainak, attól eltérést nem tartalmaz.

Mivel a településszerkezeti tervet nem érinti a módosítás és a szabályozási tervet sem érinti ezért a felsőbb szintű területrendezési tervekkel:

Az Országos Területrendezési Tervvel való összhang vizsgálata, valamint a Veszprém Megyei Területrendezési Tervvel való összhang vizsgálata NEM RELEVÁNS

A módosított terv továbbra is összhangban marad a felsőbb szintű területrendezési tervekkel és egyéb jogszabályokkal.

A fentiek miatt a KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT elvégzése NEM szükséges

RENDELET TERVEZET

Olaszfalu Község Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2021.(.....) önkormányzati rendelete
Olaszfalu Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló
4/2006.(IV.28.) sz. önkormányzati rendelet módosításáról

Olaszfalu Község Önkormányzata 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, 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.) Korm. rendelet 42.§ (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró: Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda, Veszprém Megyei Önkormányzati Hivatal, Megyei Főépítész, Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Útügyi és Hajózási Hivatal, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki engedélyezési Főosztály Útügyi Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium, Veszprém Megyei Rendőrfőkapitányság Rendészeti Igazgatóság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Veszprém megyei Önkormányzat véleményének kikérésével továbbá Olaszfalu Község Önkormányzata 9/2017.(VI.27.) számú a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló önkormányzati rendelete alapján **véleményének kikérésével** a következőket rendeli el:

1.§ (1) Olaszfalu Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló **4/2006.(IV.28.)** önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 13. § 3. pontja a következőképpen módosul:

„3. A Gksz építési övezetben az építési hely határvonalai a külön jogszabályokban meghatározott minimális értékek, kivéve a már beépült ingatlanokon, ahol a beépítés jellemző beépítési módjához igazodó, akár 0 m is lehet.

(2) A R. 3. sz. melléklet táblázatában a Gksz-1 és Gksz-2 övezet beépítés módja oszlopának normatartalma a következőre módosul:

„SZ, Ki, ahol a Ki jelentése: kialakult beépítési mód szerinti”

2.§ Záró rendelkezések

(1) E rendelet a 314/2012.(XI.8.) Korm rendelet 43. § (2) bekezdés szerinti közlést követő 5. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon lép hatályba.

Olaszfa, 2021.

polgármester

jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet kihirdetve: 2021.

jegyző

II. MELLÉKLETEK

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírott Németh Ferenc TT-1 19-0221 nyilatkozom, hogy jelen településrendezési terv módosítás megfelel a felsőbb szintű jogszabályoknak és terveknek.

A terv az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával készült.

Olaszfalu, 2021. június 23.

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials and a horizontal line.