

NEMESGÖRZSÖNY KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

11/2021.(V.3.) SZ. POLGÁRMESTERI HATÁROZATTAL ELFOGADOTT
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS ALAPJÁN



314 / 2012. (XI.8.) KORM. RENDELET 32.§ (1) BEK. B) PONTJA SZERINTI EGYSZERŰSÍTETT
ELJÁRÁS ALAPJÁN
A 38. § 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. május 12.

TARTALOMJEGYZÉK

Szakmai Véleményezési szakasz leírása

Alátámasztó munkarészek

Határozat és Rendelet tervezet

Környezeti vizsgálat szükségességének önkormányzati állásfoglalása

Mellékletek

Tervezői nyilatkozat

A településfejlesztési döntésekről szóló kt. Határozat

Önkormányzati főépítész alkalmazásának polgármesteri nyilatkozata

Önkormányzati főépítész állásfoglalása

I. Rajzi mellékletek

Hatályos és Módosított szerkezeti és szabályozási tervlap kivágatok

ALÁÍRÓLAP

Nemesgörzsöny Község Településrendezési eszközeinek részleges módosítása

Készítette:

Nemesgörzsöny Község Önkormányzata megbízásából 2021-ben:

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

Településtervezés: NÉMETH FERENC
okl. építésmérnök
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 az Építési Törvénynek, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendeletnek, a 2010-ben hatályos OTrT-nek és Veszprém megyei Területrendezési Tervnek megfelelően készültek.

A jelenleg érvényes településfejlesztési koncepciót az Önkormányzat a **2011**-ben fogadta el.

A Településszerkezeti tervet (településszerkezeti terv és leírás) a **55/2011.(X.6.)** számú Képviselő-testületi határozattal fogadta el.

A Helyi Építési Szabályzatot (helyi építési szabályzat és szabályozási terv) a **7/2011. (XI.1.)** sz. rendelettel fogadta el és a 67/2018.(XI.28.) sz. rendeletekkel módosította utoljára.

2. A településfejlesztési döntés és az eljárás ismertetése

Nemesgörzsöny Község Képviselőtestülete a jelen településrendezési tervmódosításról szóló szándékát a **11/2021.(V.3.) 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. augusztus hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával kívánja megvalósítani.

A tervezett változtatások illeszkednek a hatályos településfejlesztési koncepcióhoz, mivel a változtatandó területek területfelhasználása, funkciója semmiben nem változik.

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. Az oktatási infrastruktúrát javítja.

A jelen eljárásban szereplő módosítások alapján változik a szabályozási terv SZ-2 szelvényének jelmagyarázata és 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.(IX.10.) sz. önkormányzati rendeletében foglaltaknak megfelelően történik.

Nemesgörzsöny Község településrendezési eszközeinek részleges módosítása során a környezeti vizsgálat szükségességének megállapítására az önkormányzat állásfoglalása alapján **nem szükséges a környezeti vizsgálat** elvégzése.

A módosítások leírása a 11/2021.(V.3.) számú határozat alapján

A módosítással az Lf-2* övezetben a beépítési mód szabadon állóra, a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0m-ről 8,0m-re, a megengedett legkisebb zöldfelület 40%-ról 50%-ra változik iskola bővítés megvalósíthatósága céljából. A módosítás szükséges és reális korrekció, mely a település érdekeit szolgálja. Az Lf-2* övezet kizárólag az érintett (548 hrsz.) ingatlanon van kiszabályozva, így csak ennek az övezetnek az építési paraméterei változnak az igényeknek megfelelően. A módosítás konkrét épületterv alapján készült, melyet mellékelünk a dokumentációhoz. Az építés konkrét pályázati támogatással történik.

A módosítással változik a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és a szabályozási terv SZ-2 tervlap jelmagyarázatának kiegészítése az Lf-2 övezettel.*

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 Veszprém megyében, a Pápai járásban helyezkedik el. Meghatározó szomszédos települései északon és keleten Marcaltő, nyugatról Egyházaskesző, délről Nagycsád, Pápa.

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 (SZ-2) az önkormányzat a **7/2011. (XI.1.)** rendelettel fogadta el. Jelen módosítások a valós jogi és fizikai helyzetnek, valamint a megváltozott igényeknek megfelelően módosítja a tervezési tömbökben a szabályozás néhány paraméterét (építési helyet, szabadon állóra, építmény magasságot 6-ról 8 m-re és egyúttal növeli a zöldterületi mutatót 40-ről 50%-ra.

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

A Településszerkezeti tervet a **55/2011.(X.6.)** határozattal fogadta el.
A településszerkezeti tervet a módosítás nem érinti.

1.9. A település gazdasága:

1.9.2. A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői:

Nemesgörzsöny elsősorban a mezőgazdaságra és kisiparra épül. A módosításokkal releváns változások nem történnek.

1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata:

Nemesgörzsöny közigazgatási területét és a módosítás területét sem érinti kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek. A tervezési területen védett, vagy védendő táji vagy természeti értékekre káros beavatkozás nem történik. Az építménymagasság növekedése a HÉSZ-ben, mely csak az adott ingatlanra érvényes semmilyen táji és természeti beavatkozást nem kíván. Egyúttal a megengedett legkisebb zöldfelület 50%-ra növelése pozitívan is hat a területre.

1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata:

A módosítás a zöldfelületi rendszert relevánsan nem érinti. A HÉSZ Lf-2* övezetére érvényes megengedett legkisebb zöldfelület 40%-ról 50%-ra változik, mely övezet csak egy a módosítást érintő ingatlanon van kiszabályozva.

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 a meghatározó szerkezeti elemeket relevánsan nem érinti.

A módosításokkal a helyi igényeket irányozzuk elő.

Az Lf-2* övezetben a beépítési mód szabadon állóra, a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0m-ről 8,0m-re, a megengedett legkisebb zöldfelület 40%-ról 50%-ra változik iskola bővítés céljából. A területfelhasználást nem kíván meg a módosítás. Övezeti változás sem szükséges, mivel jelen szabályozás kizárólag a módosítás tárgyának területén lévő övezetet érinti, mely a település más területén nem található.

1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata:

Az Lf-2* övezet korábbi ingatlanai már összevonásra kerültek és az iskola egyesített ingatlanát alkotják. A módosítással a telekstruktúra nem változik.

1.14.4. Az épületállomány és környezetének geodéziai felmérése:

A módosítás figyelembe veszi a legfrissebb geodéziai felmérést.

1.14.5. Az építmények vizsgálata:

1.14.5.2. Beépítési jellemzők:

A módosítással érintett tömbben lévő beépítési jellemzőkhöz illeszkedő beépítést tesz lehetővé a módosítás. A konkrét iskolabővítési építési engedélyezési terv engedélyezhetőségéhez az övezetben szükséges az építménymagasságot 8 m-re növelni és az építési helyet szabadonállóra módosítani. Ezzel egy időben a zöldfelületi mutató 10%-al nő.

1.15.6. Az épített környezet értékei:

A módosítandó terület környezete döntően beépült legfeljebb foghíjak találhatók. A módosítások az építészeti értékeket relevánsan nem érinti. A módosításoknak régészeti érintettsége nincsen, így változást nem okoznak a védett értékekben. Az egyesített iskola telken egységes (mellékelt) engedélyezési terv alapján épülne a bővítés és a régi szárny felújítása, átépítése.

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 egyik módosítás sem 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, elkészült engedélyezési terv engedélyezhetőségét lehetővé tévő helyzetet és a realitásokat tükrözi..

A módosítással érintett ingatlanokon megőrzendő növényzet nincs.

Az infrastruktúra döntően rendelkezésre áll.

Minimális beavatkozás történik a terület szabályozásába, de a korábbihoz képest infrastruktúrális kapacitás növekedés relevánsan 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 övezetbe tartozó ingatlanok összterülete relevánsan nem változik, a beépítésre szánt terület nem változik.

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 RELEVÁNSAN, 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 relevánsan 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 relevánsan 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

Nemesgörzsöny Község Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2021.(.....) önkormányzati rendelete
Nemesgörzsöny Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló
7/2011. (XI.1.) sz. önkormányzati rendelet módosításáról

Nemesgörzsöny 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 Ütügyi Osztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Ütügyi és Hajózási Hivatal, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki engedélyezési Főosztály Ütügyi Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Veszprém Megye 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 véleményének kikérésével továbbá Nemesgörzsöny Község Önkormányzata 9/2017.(IX.10.) számú a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló önkormányzati rendelete alapján **véleményének kikérésével** a következőket rendeli el:

- 1.§** Nemesgörzsöny Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló **7/2011. (XI.1.)** önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 12.§ (7) bekezdése kiegészül a következő Lf-2* övezetei előírásaival:

Lf-2*. jelű építési övezet

Beépítési mód szabadon álló
Kialakítható telek legkisebb területe: 1000 m²
Kialakítható telek legkisebb szélessége: 16 m a telek
homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség: 30 %
Megengedett legnagyobb építménymagasság: 8,0 m
Megengedett legkisebb zöldfelület: 50 %

2.§ A R. mellékletét képező SZT-2 jelű tervlap jelmagyarázata kiegészül az Lf-2* előírásaival.

3.§ Záró rendelkezések

(1) E rendelet kihirdetését követő 15 napon lép hatályba.

Nemesgörzsöny, 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.

Nemesgörzsöny, 2021. május 11.

