

VONYARCVASHEGY NAGYKÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

59/2014.(V.29.) SZ. ÖNK. HATÁROZATTAL ELFOGADOTT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS ALAPJÁN

314 / 2012. (XI.8.) KORM. RENDELET 36.§ SZERINTI TELJES ELJÁRÁS ALAPJÁN
ÖNKORMÁNYZATI EGYEZTETÉSRE

2014. július 18.

Vonyarcvashegy Nagyközség Településrendezési eszközeinek részleges módosítása

Készítette:

Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata megbízásából 2014-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:

VARGA ORSOLYA
okl. településmérnök

Építészet:

NÉMETH FERENC
okl. építészmérnök

Feldolgozó:

PLANTEUS KFT.
8273 Monoszló, Fő u. 23.

TARTALOMJEGYZÉK

- I. Véleményezési szakasz leírás
- II. Mellékletek
 - Tervezői nyilatkozat
 - A településfejlesztési döntésről szóló kt. határozat
 - A partnerségi egyeztetés szabályairól szóló döntés
 - Helyszínrajz
 - Az államigazgatási szervek előzetes tájékoztatói
 - Az előzetes tájékoztatók összefoglalása
- III. Rajzi mellékletek
 - Szabályozási terv módosítás (M-SZT1)

I. ELŐZETES TÁJÉKOZTATÓ LEÍRÁS

1. Az érvényes településrendezési eszközök ismertetése

A hatályos településrendezési eszközök az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendeletnek és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló módosított 2000. évi CXII. Törvénynek megfelelően készültek.

A jelenleg érvényes településfejlesztési koncepciót az Önkormányzat 2/2003. (I.30.) számú képviselőtestületi határozata fogadta el. A koncepció felülvizsgálatát kezdeményezte az Önkormányzat 2013-ban, az egyeztetési eljárás ennek tárgyában jelenleg is zajlik, jelen lejárástól függetlenül.

A Településszerkezeti tervet és leírást a képviselőtestület az 52/2004. (VII. 01.) számú képviselőtestületi határozattal fogadta el.

A Helyi építési szabályzatról (továbbiakban: Hész) és szabályozási tervről szóló döntése a **15/2004. (VII.5.) sz.** rendelettel került elfogadásra, és a 7/2006. (V. 25.) számú, 8/2008. (X. 27.) számú, 3/2009. (I. 29.) számú, 5/2009. (I. 29.) számú, 8/2010. (X.28.) számú, 11/2011.(IX.14.) számú rendelettel módosításra került.

2. A településfejlesztési döntés és az eljárás ismertetése

Vonyarcvashegy Nagyközség Képviselőtestülete a jelen településrendezési terv módosításáról szóló szándékát az **59/2014. (V.29.) 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 teljes eljárás szerint zajlik, a 37. § szerinti előzetes tájékoztatás jelen dokumentációval történik.

A módosítások jellege és súlya alapján az Eljr. 45.§ (2) a) pontban megfogalmazottak szerint, az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával kívánja megvalósítani.

A tervezett változtatások nem érintik a település érvényes illetve az egyeztetés alatt álló településfejlesztési koncepcióját. Nem tartalmaznak olyan szándékot mely a település hosszú távú fejlesztési céljainak irányainak módosításával jár, nem változtatják meg alapvetően a település környezeti, társadalmi, gazdasági és az infrastrukturális adottságait.

A jelen eljárásban szereplő (3. pontban ismertetett) módosítások alapján változik a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv 1-es szelvénye. Az 1-es szelvény korábban 2009-ben módosult a belterületi határ - Cseri utca – Mulató utca – Helikon utca által határolt területen. Egységes szerkezetben a tervlap nem került dokumentálásra.

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 31/2013.(III.28.) sz. kt. határozatban foglaltaknak megfelelően történik.

A településrendezési eszközök módosítása céljából az önkormányzat előzetes tájékoztatót küldött az érintett államigazgatási szervek, a területi és települési önkormányzatok részére. A tájékoztatások figyelembe vételével került sor a módosítás tervezet elkészítésére. A véleményezés jelen dokumentációval történik és a módosítások összetettsége miatt az Eljr-ben szereplő összes érintett véleményező szerv bevonásra kerül.

3. A módosítások leírása

A módosítás indoka:

A módosítás célja hogy lehetőséget biztosítson a Helikon Taverna korabeli épületéhez kapcsolódó 2011-ben épült szálloda kis mértékű bővítésére, valamint a környezetében lévő területeken az építés rendjének módosítása az eltérő funkciók egymást zavaró hatásának kiküszöbölése érdekében.

Érintett terület:

A Helikon Taverna műemléki védelem alatt álló épülete az 1820-as években épült Festetics György megbízásából, és több mint száz évig az uradalom diási és vonyarci szőlőinek központja volt. Jelenleg felújított állapotban vendéglátó funkciót tölt be. A tőle északra található 2007/1 hrsz-ú ingatlanon a hozzá kapcsolódó szálloda épülete helyezkedik el. Jelenleg 35 szobával működik, földszint + három emelet magas, lapostetővel ellátott. Elrendezése, tömegformálása, építészeti kialakítása a terepviszonyokat figyelembe veszi, lépcsős „teraszház” kialakítású. Tájképi megjelenésében a semlegességre törekedtek, mely a tervezett bővítéssel is megmaradna.

Az épület együttes lakóterületek gyűrűjében helyezkedik el, nyugat és dél felől többnyire beállt területekkel. A kelet felől szomszédos telkek azonban csak részben épültek be, a beépítés lehetőségét a helyi építési szabályzatban szereplő paramétereknek megfelelően a szabályozási tervlapon szereplő építési helyen lehet megvalósítani.

A módosítás célja, hatása:

Az elképzelések szerint a Vt-1 övezetbe sorolt, meglévő szálloda épülete a telek hátsó kertje felé bővül, valamint az eredeti lépcsőzetes tömegformálást követve a hátsó épületraktus egy emelet magasítást kap. Ezzel a szállás férőhelyek száma 10-12 szobával nő, ami megfelelő az épület-együttes gazdaságos üzemeltetése szempontjából, ugyanakkor forgalma a jelenlegi állapothoz képest nem számít jelentős tehernek. Az épület kialakítása a meglévő épületéhez hasonlóan továbbra is figyelemmel lesz a kilátás- és rálátás védelmére, a műemléki szomszédságból adódóan a fejlesztés óvatos beavatkozásokat igényel.

A szálloda keleti szomszédságában található Lke-41 besorolású ingatlanok beépítése során figyelemmel kell lenni az üdülő funkció közelségére. A kölcsönös zavaró hatás elkerülése érdekében az épületek közti minél nagyobb távolság megtartása volna szükséges, a jelenlegi szabályozási tervben szereplőnél szélesebb beépítetlen terület kialakítása. A további építési paraméterek meghatározása során azokat pedig a kilátás védelem szempontjainak kell megfeleltetni.

A módosítás céljának megfelelően az érintett területek építészeti, tájkép-védelmi szempontú átgondolása történik. Az érintett övezetek módosulnak például az építési hely, az építmények megengedhető magassági paraméterei, vagy a beépítési százalék vonatkozásában. A változások a szállodát és szűkebb környezetét érintik, és a jelenlegi beépítés állapotához képest nem számítanak jelentős beavatkozásnak.

A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása:

A Vt-1 övezetet érintő módosítások:

A Vt-1 övezetben lévő 2007/1 hrsz-ú ingatlanon tervezett épületbővítés okán az övezetben kialakítható építménymagasság 7,2 m-re, a beépítés megengedett intenzitása 40%-ra nő, ezzel párhuzamosan a minimális aktív zöldfelület értéke 35 %-ra csökken és az építési hely az északi telekhatár felé nő.

Az Lke-41 övezetet érintő módosítások:

- Az övezetben elhelyezhető épületek építménymagassága és lejtő felőli legnagyobb homlokzatmagassága 4,5 m-re csökken, melyben legfeljebb egy egységes lakó, egyházi, oktatási,

egészségügyi, szociális, kulturális vagy a terület rendeltetését nem zavaró hatású kézműipari épület helyezhető el.

- Az építési hely törlésre kerül a 2007/2 hrsz-ú ingatlan nyugati feléről, valamint a 2007/5 hrsz-ról, így itt épületet elhelyezni nem lehet. A 2007/5 és 2007/4 hrsz-ú ingatlanok összevonása javasolt.
- A 2005/10 hrsz-ú ingatlanon Különleges beépítésre nem szánt szőlészeti bemutató terület került kijelölésre. A terület célja hogy a közparkokhoz hasonlóan a település aktív zöldfelületeként funkcionáljon, valamint hogy az alacsony beépítési intenzitás kedvező kilátásvédelmet biztosítson.

A szabályozási terv grafikai hibájának javítása:

A szabályozási terv a Helikon utca északi – Mulató utca teljes szakaszán tervezi az út szélesítését, melyet részben szabályozási vonallal, részben hibásan *vastagabb fekete* vonallal jelöl. Ez utóbbi kijavításra kerül a Helikon utca 2005/10 – 2002 hrsz-ot érintő szakaszán, valamint a Mulató utca északi felén.

4. Tájékoztató a Környezeti vizsgálatról

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése értelmében a településrendezési tervek és a Hész kisebb módosítása esetén a rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét a tervmódosítás várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján kell eldönteni.

Összevonva a településrendezési tervezési és környezeti vizsgálati eljárást, jelen ismertetővel együtt megküldött dokumentáció szolgálja egyben a 2/2005.(I.11.) Kormányrendelet 4.§.(2) bekezdése értelmében a tervezendő területen a várható környezeti hatás jelentőségének, illetve a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez szükséges vélemény kikérését a környezet védelméért felelős szervektől.

A település a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek, melyről jelen dokumentációban az illetékes szakhatóságokat tájékoztatja és véleményét a 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet alapján megkéri.

¹ 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. sz. melléklete II. pont

Vonyarcvashegy Nagyközség
Önkormányzat Képviselő Testületének
..... önkormányzati rendelete

Vonyarcvashegy Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló
7/2006. (V. 25.) számú, 8/2008. (X. 27.) számú, 3/2009. (I. 29.) számú, 5/2009. (I. 29.), 8/2010. (X.28.)
számú rendelettel módosított
15/2004. (VII. 5.) Önkormányzati rendeletének (továbbiakban: Rendelet) módosításáról

Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§-ában (továbbiakban: Étv.) 6/A. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazása alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§. (1) bekezdés 1. pontjában és az Étv. 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § A Rendelet 5. § (3) bekezdésének táblázata az alábbi módon változik:

„SZ(O*)	20 (15)*
4,5	900

Szabadonálló / oldalhatáron* álló beépítés	A legnagyobb beépítettség (%)
maximális építménymagasság (m)	Új telek kialakítása esetén a minimális teleknagyság (m ²)”

2. § A Rendelet 5. § (3) bekezdésének 1. pontja az alábbi módon változik:

„Elhelyezhető funkciók:

- legfeljebb **egy** egységes (lakásos) épület,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, **kulturális** épület,
- a terület rendeltetését nem zavaró hatású kézműipari épület.”

3. § A Rendelet 5. § (3) bekezdésének 11. pontja az alábbi módon változik:

„A lejtő felőli oldalon a maximális homlokzatmagasság **4,5 m** lehet.”

4. § A Rendelet 6. § (2) bekezdésének táblázata az alábbi módon változik:

„SZ	40
7,2	2000

Szabadonálló beépítés	A legnagyobb beépítettség (%)
Maximális építménymagasság (m)	Új telek kialakítása esetén a minimális teleknagyság (m ²)”

5. § A Rendelet 6. § (2) bekezdésének 4. pontja az alábbi módon változik:

„Minimális aktív zöldfelület: 35 %”

6. § A Rendelet az alábbi 12/A §-sal egészül ki:

„(1) A különleges beépítésre nem szánt szőlészeti bemutató terület a szabályozási terven Kb-sz jellel szabályozott terület.

(2) Az övezetben építmények az alábbi feltételekkel helyezhetők el:

SZ	2
4,0	K

Szabadonálló

A legnagyobb beépítettség (%)

Minimális – maximális építménymagasság

Minimális teleknagyság (kialakult)

Beépítési mód: szabadonálló

Legnagyobb beépítettség: 2 %

Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,0 m

Minimális telekterület: kialakult állapot szerint. Telekalakítás engedélyezhető kizárólag út- vagy közmű terület kialakításának érdekében.

1. Elhelyezhető funkciók:

- a pihenést szolgáló építmények,
- vendéglátó épület,
- a terület fenntartásához szükséges épület,
- a gépjárműforgalom céljára tervezett út, parkoló,
- sétány, pihenőhely, gyermekjátszótér, köztárgy,
- szőlészeti építmények.

2. Telken való elhelyezés:

- a szabályozási terven jelölt építési helyen belül.

3. Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó egyéb megkötések:

- Jellemzően magastetős épület helyezhető el.
- Tetőhéjazat: cserép, nád*, fa zsindely*, részben üveg. Nem építhető: kék bitumenes zsindely, bitumenes lemezfedés, kék színű fémlemez fedés (pl. Lindab), hullám- és „szabvány” rombusz palafedés (azbesztcement fedés kizárva!).

* csak Tűzoltósági engedéllyel!

4. Az övezet területének legalább 70 %-a biológiailag aktív zöldfelületként, 35%-a szőlő telepítéssel alakítandó ki.

7. § A Rendelet mellékletét képező SZABÁLYOZÁSI TERV tervlap Vt-1 és Lke-41 jelű övezeti besorolású területének normatartalma helyébe az e rendelet M-SZT1 tervlap normatartalma lép.

8. § Záró rendelkezések:

(1) E rendelet a kihirdetését követő harmincadik napon lép hatályba.

Vonyarcvashegy, 2014.

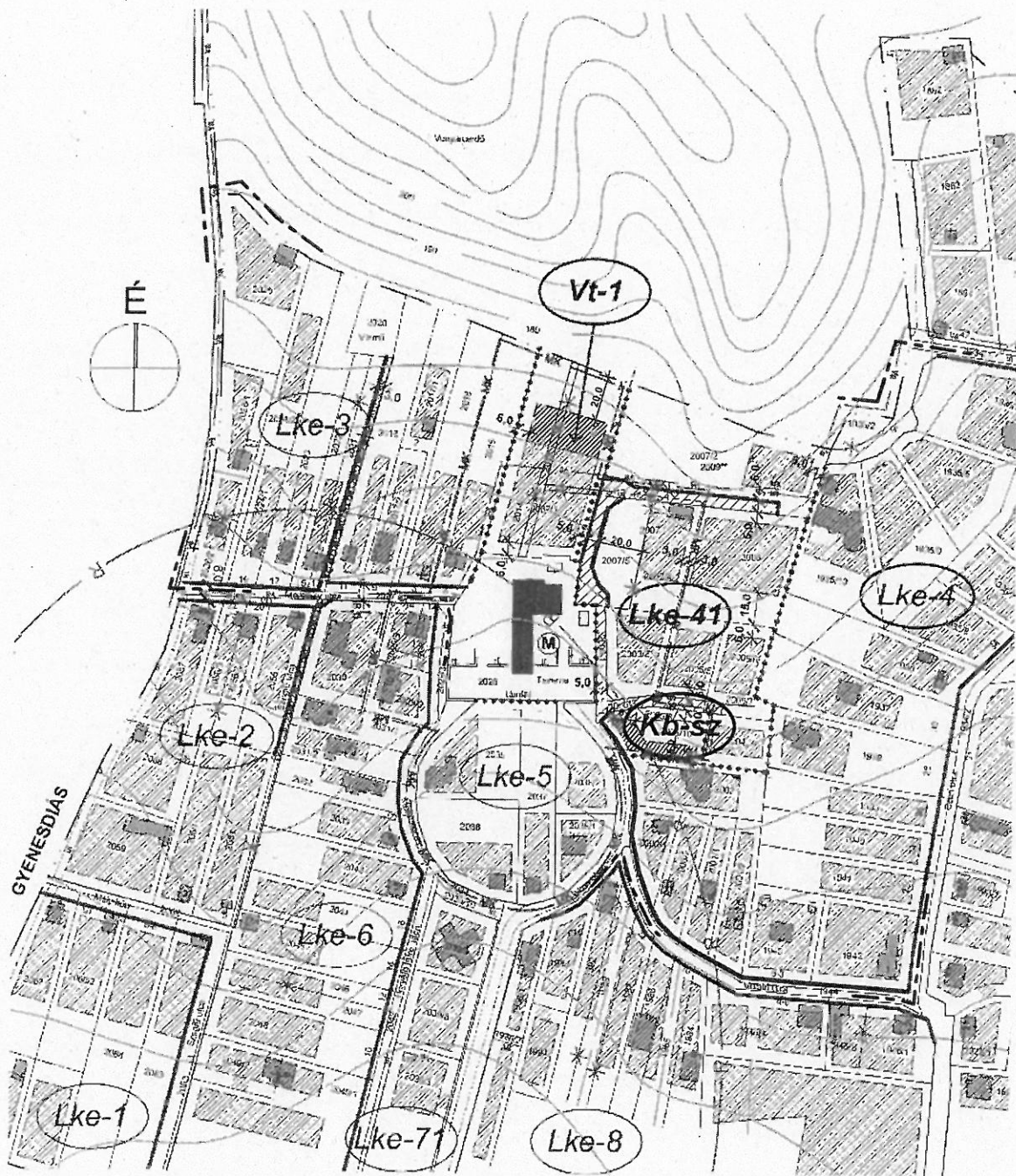
Péter Károly
polgármester

Bertalanné Dr. Gallé Vera
jegyző


A rendelet kihirdetve:

2014.


Bertalanné Dr. Gallé Vera
jegyző

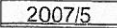


Jelmagyarázat:

 Módosítással érintett telektömb határa

Az alaptérkép reambulálása:
(tájékozató elemek)

 Törölt alaptérképi elem

 Új alaptérképi elem: telekhatár / helyrajzi szám

Készült az állami alapadatok felhasználásával

M-SZT1

1 : 2 000

2013. 07. 18.

Megbízó
Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata

Munka megnevezése:
Vonyarcvashegy Nagyközség településrendezési eszközeinek részleges módosítása

Munkarész:
VONYARCVASHEGY SZABÁLYOZÁSI TERVE_Módosítás 1 szelvény-Részlet
Önkormányzati egyeztetésre

Felelős tervező:

Németh Ferenc
településrendezési vezető tervező
TT-1 19-0221

Munkatárs:

Varga Orsolya
okl. településmérnök

Vonyarcvashegy Nagyközség településrendezési eszközeinek részleges módosítására érkezett

előzetes tájékoztatók

összefoglalása

2014. július

NEMZETI KÖZLEKEDÉSI HATÓSÁG LÉGÜGYI HIVATAL

A módosításhoz hozzájárul, az eljárásban nem kíván részt venni.

ZALA MEGYEI KÖZGYŰLÉS ELNÖKE

A módosítás során kéri figyelembe venni Zala Megye Területrendezési Szabályzatát és Térségi szerkezeti tervét valamint övezeteit, valamint Zala Megye Területfejlesztési Konceptiójának munkarészeit.

Zala Megyei Rendőr-Főkapitányság

A módosítás ellen kifogást nem emelt, az eljárásban nem kíván részt venni.

NYUGAT-DUNÁNTÚLI KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS TERMÉSZETVÉDELMI FELÜGYELŐSÉG

A környezetvédelemre, vízvédelemre, természet- és tájvédelemre vonatkozó jogszabályokon túl egyéb szakmai előírást nem tesz. A környezeti vizsgálatot az előzetes információk alapján nem itéli jelentősnek.

HONVÉDELMI MINISZTERIUM HATÓSÁGI HIVATAL

A módosítás honvédelmi érdeket nem érint, az eljárásban nem kíván részt venni.

NEMZETI KÖRNYEZETÜGYI INTÉZET NYUGAT-DUNÁNTÚLI KIRENDELTSÉGE

Az Intézet tájékoztat arról hogy a település az érzékeny felszíni vizek vízgyűjtő területéhez tartozik; valamint a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny valamint kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen helyezkedik el. A vonatkozó jogszabályon túl egyéb elvárásai az eljárás kapcsán nincsenek.

NEMZETI KÖZLEKEDÉSI HATÓSÁG ÚTÜGYI, VASÚTI ÉS HAJÓZÁSI HIVATAL

A tervezett módosításokkal kapcsolatban észrevételt nem tesz, az eljárásban nem kíván részt venni.

ZALA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL NÖVÉNY- ÉS TALAJVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

A módosítás ellen kifogást nem emelt, az eljárásban nem kíván részt venni.

ZALA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL NÉPEGÉSZSÉGÜGYI SZAKIGAZGATÁSI SZERV

A módosítást támogatja, az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről, a vízbázisok, a távlati vízbázisok valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről, a települési szilárd- és folyékony hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről szóló jogszabályok előírásainak figyelembe vétele mellett.

NYUGAT-DUNÁNTÚLI VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG

A módosítás során a vízgazdálkodási tárgyú jogszabályokra figyelemmel kell lenni.

A fejlesztési terület csapadékvíz-elvezető rendszerét csak annyiban lehet a meglévő hálózatra kötni amennyiben az továbbra is kiöntésmentesen vezeti a befogadóba.

A 2009, 2013, 2014 hrsz-ú ingatlanok vízbázis védelmi hidrogeológiai 'A' védőterületen helyezkednek el.

ZALA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL KÖZLEKEDÉSI FELÜGYELŐSÉGE

A Felügyelőség nyilatkozott, hogy az eljárásban nem ő az illetékes államigazgatási szerv.

NEMZETI MÉDIA- ÉS HÍRKÖZLÉSI HATÓSÁG

A Hatóság ismertette az elektronikus hírközlési létesítmények és postai építmények vonatkozásában érvényes elvárásait.

PÉCSI Bányakapitányság

A Bányakapitányság nyilatkozott arról hogy a módosítással érintett területen bányatelek nem található, megkutatott és nyilvántartott ásványi nyersanyag lelőhely nem ismeretes, szénhidrogén szállítóvezeték és bányászati létesítmény nem található, és a terület nem szerepel a Felszínmozgásos területek kataszterében.

Keszthely Város Polgármestere

A módosuló terület és Keszthely rendezési tervei nincsenek hatással egymásra, az eljárásban nem kíván részt venni.

ZALA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL FÖLDHIVATALA

A termőföldek hasznosításával és a földvédelemmel kapcsolatban adta meg tájékoztatását.

ZALA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL ZALAEGERSZEGI JÁRÁSI HIVATAL JÁRÁSI ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HIVATAL

A Hivatal örökségvédelmi szempontból kifogást nem emel.

SOMOGY MEGYEI KORMÁNYHIVATAL ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HIVATAL ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

- A Főépítési Iroda felhívja a figyelmet arra, hogy a Hész-t 2011-ben is módosították. Kéri az egységes szerkezetű hitelesített Hész-t küldje meg az Önkormányzat.
- A településrendezési eszközök készítése során az OTv és a Btv. rendelkezéseit be kell tartani.
- A megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot a TFR 1. és 3. melléklete szerint kell kidolgozni.
- A módosítás során biztosítani kell a közérdeknek megfelelő terület felhasználást a jogos magánérdekre tekintettel.
- A rendeletalkotás során kéri a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény és jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet rendelkezéseit figyelembe venni.
- A véleményezendő tervet kéri az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységről szóló 266/2013.(VII.11.) Korm. rendelet 14.§-a szerinti aláíró lappal ellátni.
- A környezeti vizsgálat lefolytatására vonatkozó eljárás külön eljárás, kéri a véleménykérő levelet külön megküldeni.

ZALA MEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

Az Igazgatóság felhívta a figyelmet a településrendezési eszközök készítése során alkalmazandó iparbiztonsági, polgári védelmi, tűzvédelmi követelményekre.