

Iktatószám: 155-52/2021.
Ügyintéző: dr. Zay Andrea

Előterjesztés

Tordas Község Önkormányzat Képviselő-testületének
2021. július 1-jei rendkívüli testületi ülésére.

Tárgy: A helyi építési szabályzat módosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

A különleges kertészeti övezetben szükséges az épületmagasságot növelni üvegház elhelyezése érdekében. A Feldhoffer Kertészet üvegházat szeretne építeni, ezért szükséges az épületmagasság 7,5 méterre emelése.

A településen hatályos településrendezési eszközök:

Tordas Község Önkormányzat Képviselő-testületének 128/2018. (XI. 12.) határozata
„Tordas község Településszerkezeti Tervének megállapításáról

Tordas Község Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2018. (XI. 12.) önkormányzati rendelete a „Helyi Építési Szabályzatról”

I. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

1. Módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot

A módosítással érintett terület (578/3 hrsz.-ú telek) Tordas belterület északi határában, a Szabadság utca északi végén, a temető területe mellett található. A közel 3,3 ha nagyságú telken jelenleg is üvegházak állnak. A módosítással érintett területet dél-délnyugatról lakóterületek, családi házak határolják, míg északról a kertészet épületei, keletről erdőterülettel határos.



2. Hatályos településrendezési eszközök.

A hatályos településszerkezeti terv a módosítással érintett területet különleges terület - kertészeti terület felhasználási egységbe, a szabályozási terv K-Kert1 jelű építési övezetbe sorolja. A különleges terület - kertészeti területére vonatkozó általános előírásokat a HÉSZ 31. § (1)-(3) bekezdése tartalmazza. A (3)-(4) bekezdés alapján az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető, a telkek legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be. A (5) bekezdés alapján az építési övezetben a beépítettség megengedett mértékéből legfeljebb 60%-os beépítettség kizárólag kertészeti üvegház építésére használható fel. A K-Kert1 építési övezetben állattartó épület nem helyezhető el.

3. A módosítás célja

A módosítás célja a település belterületén található kertészeti területén nagyobb belmagasságú üvegházak elhelyezése, melyhez a különleges kertészeti övezetben az épületmagasság értékének növelésére van szükség. A magasabb, 7,5 méteres épületmagasság biztosítja a tervezett üvegházak elhelyezését.

A fejlesztési cél a területen egy 7,0-7,5 m magas üvegház elhelyezése, melyre a hatályos helyi építési szabályzat nem ad lehetőséget. A cél elérése érdekében a különleges terület kertészeti övezet előírásainak módosítása szükséges. A HÉSZ módosításának tervezete előírja, hogy K-Kert1 építési övezetben üvegház építése esetén a legnagyobb épületmagasság 7,5 m, mely érték biztosítja az üvegház elhelyezhetőségét. Az érintett 578/3 hrsz.-ú ingatlan mellett azonos övezetbe tartoznak az 576, 0105/16, 0105/18 és 0105/7 hrsz.-ú ingatlanok is, melyeken a módosítás következtében szintén magasabb üvegházak építhetők. (A telkek szintén a Kérelmező kertészeti vállalkozásának területét alkotják.)

4. Táj- és természetvédelmi elemek, területek

A módosítással érintett területet - belterületi elhelyezkedése révén - nem érinti táj- és természetvédelmi érték.

5. Kulturális örökségvédelmi elemek

A módosítással érintett területen műemlékileg védett objektum vagy műemléki terület nem található, helyi védett épület, építmény nem áll a területén, nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti. A módosítással érintett területtől északra fekvő temető területén található helyi védett érték, de a módosítás a helyi védett értékre nincs hatással, tekintve, hogy a 578/3 hrsz.-ú területen jelenleg is üvegházak találhatók.

II. TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

1. Jelen módosítás nem jár településszerkezeti, terület felhasználási egység változásával. Viszont a hatályos településrendezési eszközök korábban készültek, mint a területrendezési dokumentumok, ezért - tájékoztató jelleggel - azok is áttekintésre kerülnek. Tordas településszerkezeti terve (TSZT) az 123/2018. (XI. 12.) határozattal, míg a helyi építési szabályzat (HÉSZ) a 19/2018. (XI.12.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott

dokumentum. A település településrendezési eszközeit az elfogadás óta 2020-ban módosították.

2. Területrendezési dokumentumok

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT) és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (MvM rendelet) a terület felhasználási kategóriákra, országos és megyei övezetekre vonatkozó előírásokat tartalmaz, mely jelen módosítást nem érinti.

A térségi terület felhasználási kategóriák területén belül a települési terület felhasználási egységek kijelöléséről a MATrT 11.§ rendelkezik, az egyes térségi terület felhasználási kategóriák lehatárolását az FMTrT tartalmazza. Az FMTrT szerkezeti tervlapja Tordas közigazgatási területét mezőgazdasági térség, vízgazdálkodási térség, erdőgazdálkodási térség és települési térség terület felhasználási kategóriákba sorolja.

A megyei övezetek közül a földtani veszélyforrás terület övezetével érintett területek között Tordas is szerepel. Azonban a 2018-as felülvizsgálat során a Veszprém Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály tájékoztatása alapján a település közigazgatási területét a földtani veszélyforrás terület övezete nem érinti.

3. Környezeti hatások

A módosítás célja a tervezett magasabb üvegház elhelyezése, mely építési tevékenységgel jár ugyan, de ennek során a környezeti elemek sérülésével nem kell számolni. Az építési tevékenység az utca forgalmát várhatóan kis mértékben megnöveli, munkagépek megjelenésére kell számítani, amelyek légszennyező anyag kibocsátása a megszokott forgalomhoz képest magasabb. A környezeti elemeket várhatóan csupán a kivitelezés során érhetik káros hatások, a megvalósulást követően a rendeltetésszerű használat nem jár majd jelentős környezeti hatással.

III. A FEJÉR MEGYEI ÁLLAMI FŐÉPÍTÉS SZAKMAI VÉLEMÉNYE

Záró szakmai vélemény;

Kérem a K-Kert-1 jelű építési övezet előírásait - összhangban a területrendezési tervvel - kiegészíteni azzal, hogy az építési övezetben a háztartási méretű kiserőművek kivételével naperőmű nem helyezhető el.

Tordas helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosítására irányuló **záró véleményem csak fentiek figyelembe vételével egyetértő.**

Felhívom a figyelmet, hogy az Étv. 8. § (2d) bekezdése szerint: A településrendezési eszköz elfogadásakor a (2) bekezdés szerinti kormányrendelet alapján záró szakmai vélemény kibocsátására jogosultnak a jogszabályi követelmények érvényesülését biztosító záró szakmai véleményét figyelembe kell venni.

A rendelet elfogadásához az Möt. alapján **minősített többség** szükséges.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést vitassa meg és a rendeletet alkossa meg.

Tordas, 2021. 06. 24.

dr. Zay Andrea
jegyző

1. melléklet

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP
(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján)

A tervezett jogszabály várható következményei, különösen

I. társadalmi hatásai: nincs

II. gazdasági hatásai: Jelentős hatást nem gyakorol.

III. költségvetési hatásai: Jelentős hatást nem gyakorol.

IV. környezeti következményei: A környezetre gyakorolt hatás nem változik.

V. egészségi következményei: nincs

VI. adminisztratív terheket befolyásoló hatásai: Az adminisztratív terhek nem változnak.

VII. megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei: Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet meghatározza az önkormányzatok építésügyi feladatait, azok eljárásrendjét. E feladatok közé tartozik a helyi építési szabályzat szükség szerinti módosítása. A jogalkotás elmaradása esetén a fejlesztés nem valósítható meg.

IX. alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:
Rendelkezésre állnak.

2. melléklet

Általános indokolás

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdése a településrendezést a települési önkormányzat feladatákként határozza meg. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. §-a meghatározza a településrendezés célját, feladatát és eszközeit. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet lehetőséget teremt a településrendezési eszközök módosítására.

Részletes indokolás

1.§

A rendelet rögzíti, hogy a helyi építési szabályzat módosítása mely területet érinti.

2.§

Hatályba léptető rendelkezés