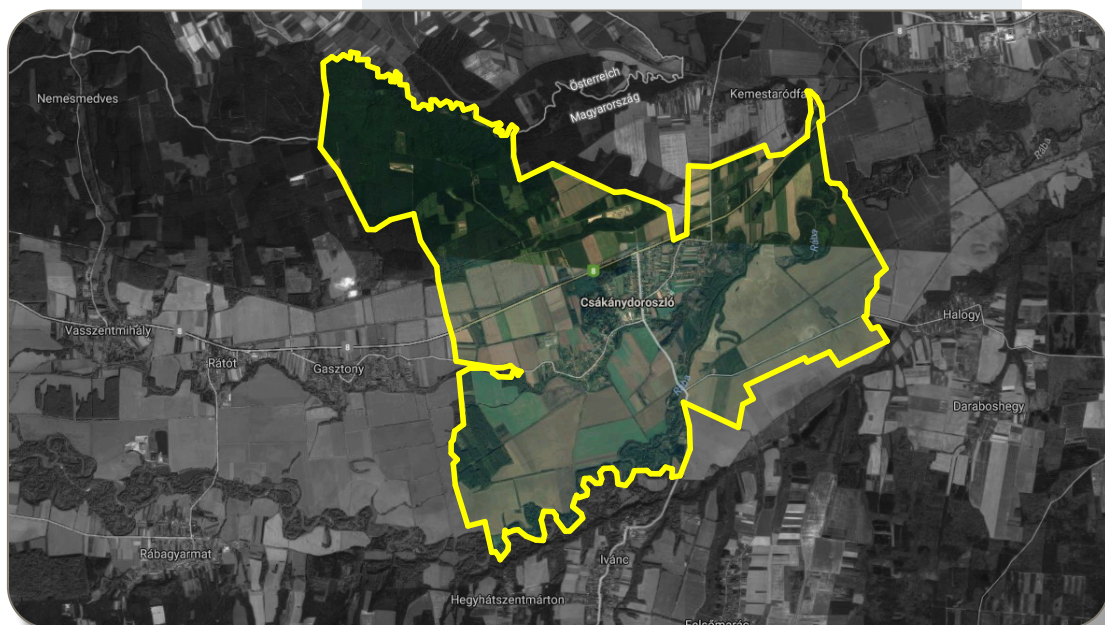


CSÁKÁNYDOROSZLÓ

KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI



HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV



RÁPLI ÉPÍTÉSZIRODA

2020. MÁRCIUS HÓ
MUNKASZÁM: Rv124
KAMARAI SZ.: C-18-2209

ALÁÍRÓLAP

Vezető településrendezési
tervező
Felelős tervező

Rápli Pál
TT-1 18-0047
É 18-0047

**TARTALOMJEGYZÉK****I. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS ÁLTALÁNOS ISMERTETÉSE**

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV ELŐZMÉNYEINEK BEMUTATÁSA
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK ELJÁRÁSRENDJE
A MÓDOSÍTÁS CÉLJA
TELEPÜLÉSPOLITIKAI DÖNTÉS

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT, HELYZETELEMZÉS, HELYZETÉRTÉKELÉS

AZ ÉRINTETT TERÜLET VIZSGÁLATA
ÁBRA: BEÉPÍTÉSI TERV
HELYZETELEMZÉS: A VIZSGÁLT TÉNYEZŐK ELEMZÉSE, EGYMÁSRA HATÁSA
HELYZETÉRTÉKELÉS: A VÁRHATÓ FOLYAMATOK ÉRTÉKELÉSE

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK KONCEPCIÓJA
MELLÉKLET: FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

IV. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATOT MÓDOSÍTÓ RENDELET-TERVEZET ÉS MELLÉKLETE

I. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS ÁLTALÁNOS ISMERTETÉSE

1. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK BEMUTATÁSA

Csákánydoroszló Község Önkormányzata 2019-ben készítette el településrendezési eszközeit. A településszerkezeti tervet a **1/2019.(I.7.)** képviselő-testületi határozattal hagyták jóvá, és a **20/2019.(II.25)** képviselő-testületi határozattal módosult. Csákánydoroszló Község Önkormányzata Képviselő-testülete **1/2019.(I.8.)** számú önkormányzati rendelettel állapította meg a helyi építési szabályzatot, és azt a **4/2019.(II.26.)** önkormányzati rendelettel módosította.

2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK ELJÁRÁSRENDJE

A módosítás a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 41.§ szerinti egyszerűsített eljárás keretében hajtható végre. Jelen dokumentáció a partnerségi egyeztetési szakasz dokumentációja.

A Kr. 45.§ (2) szakasza szerint a tervezett módosítás a jelenleg hatályos településrendezési eszközök tartalmi- és formai jegyei alapján készülhet, az OTÉK hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek alkalmazásával.

A tervezett módosítás a magasabb szintű Területrendezési terveket és a Településfejlesztési Koncepciót nem érinti, azokkal összhangban áll.

3. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

Horváth Katalin kérelmére támogatta Csákánydoroszló község önkormányzata a településrendezési eszközök módosítását. A Csákánydoroszló 717 hrsz-ú ingatlant érintő helyi építési szabályzat módosításának célja a beépítés lehetőségek telken belüli bővítése, szomszédos telkek igénybevétele nélkül.

A módosítás közvetlen célja:

Az építtető a telken egy csarnok épületet kíván elhelyezni. A beruházás megvalósítása érdekében változik a beültetési kötelezettség és bővül a hátsó kert méretének csökkentésével az építési hely (lásd. 3.1. ábra).

4. TELEPÜLÉSPOLITIKAI DÖNTÉS

CSD/18-10/2021. (II.18.) határozat a 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdése alapján

A veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) Korm.rendelettel kihirdetett veszélyhelyzet alatt a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdése szerint a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja. Erre tekintettel Csákánydoroszló Község Polgármestere a Képviselő-testület tagjai véleményének megismerését követően meghozta az alábbi önkormányzati ügyben az alábbi döntést:

1. Csákánydoroszló Község Önkormányzata úgy dönt, hogy kezdeményezi a Helyi Építési Szabályzat módosítására irányuló eljárás lefolytatását az alábbi célból: a módosítás kezdeményezésének célja a csákánydoroszlói 717 helyrajzi számú ingatlanon magtár és géptároló építése feltételeinek megteremtése. A módosítás szükségessége az adott terület beépíthetőségére vonatkozik, tekintettel arra, hogy a jelenlegi szabályozás beépíthetőségi előírásai nem teszik lehetővé az ingatlanon magtár és géptároló építését.
2. A helyi építési szabályzat módosítása tekintetében Csákánydoroszló Község Önkormányzata településrendezési szerződést köt Horváth Katalin kérelmezővel, a módosítás teljeskörű költségeit a kérelmező viseli.
3. Csákánydoroszló Község Önkormányzata úgy dönt, hogy 717 helyrajzi számú területet **kiemelt fejlesztési területé** nyilvánítja gazdaságfejlesztési okból.
4. Csákánydoroszló Község Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri Kiss Gábor főépítést, hogy a módosítást szakmai szempontok szerint koordinálja. Kiss Gáborral Csákánydoroszló Község Önkormányzata e feladat ellátására megbízási szerződést köt.
5. Csákánydoroszló Község Önkormányzata Képviselő-testülete átruházza Csákánydoroszló Község Polgármesterére azon döntési jogot, hogy a soron következő településrendezési eszközök módosítása során nyilatkozzon az állami főépítész felé a partnerségi eljárás lebonyolításáról, a beérkező vélemények elfogadásáról, vagy indoklás mellett az el nem fogadásáról, és lezárásáról, a tárgyalásos eljárás megindítása előtt.


Horváth István
 polgármester



II MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT, HELYZETELEMZÉS, HELYZETÉRTÉKELÉS

1. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt (továbbiakban: MaTrT) 2018. december 12-én fogadta el az Országgyűlés. A törvény rendelkezései 2019. január 2-án, illetve március 15-én léptek hatályba. A MaTrT határozza meg az ország szerkezeti tervét, az egyes térségek térbeli rendjét, természetföldrajzi, és közmű-infrastruktúra hálózatait. Az MaTrT az ország táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságai alapján, ezen értékek megőrzése, illetve az erőforrások védelme érdekében, a fenntartható fejlődésre is tekintettel, meghatározza a főbb hálózati elemekkel és területfelhasználási módokkal, valamint az országos térségi övezetekkel kapcsolatos legfontosabb szabályokat.

Az MaTrT. 2. számú melléklete az ország szerkezeti tervét tartalmazza.



1.1. ábra: Kivonat a MaTrT szerkezeti tervéből

Csákánydoroszló község közigazgatási területe az alábbi térségekkel érintett:

- a) erdőgazdálkodási térség;
- b) mezőgazdasági térség;
- c) vízgazdálkodási térség;
- d) települési térség.

Értékelés: A módosítással érintett építési övezet a MaTrT települési térségében található. A meglévő állapotra, illetve a szabályozási előírás tervezett módosítására a területrendezési tervek korlátozást nem tartalmaznak.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet vizsgálata

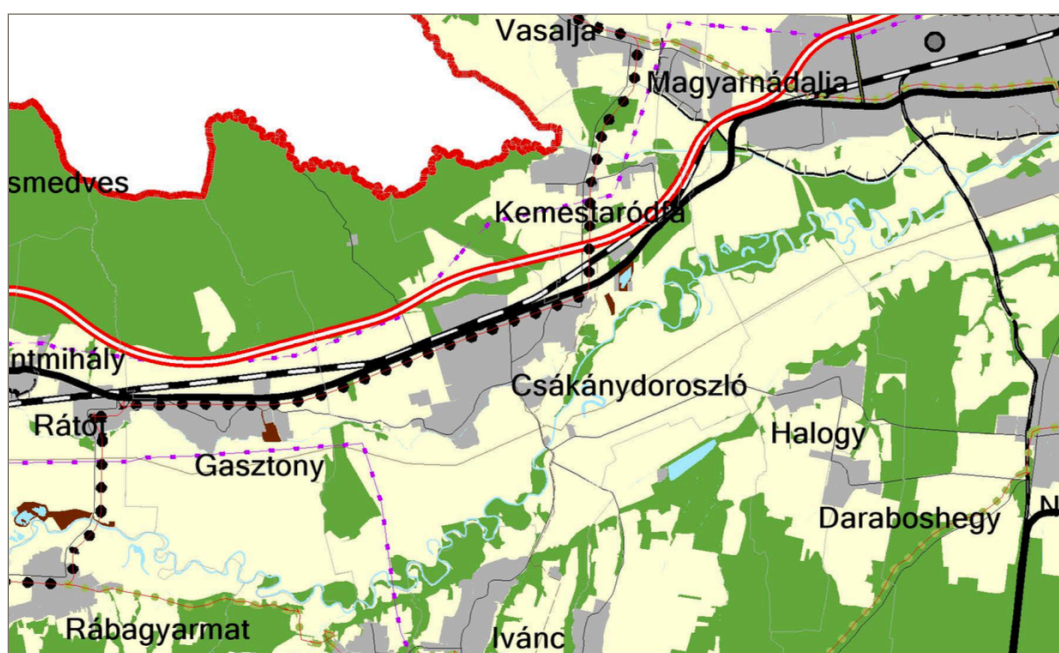
A hivatkozott rendelet 1-14. melléklete tartalmazza az egyes övezetek települési közigazgatási területekre lebontott tervanyagát. Ezek vizsgálatával megállapítható, hogy Csákánydoroszló közigazgatási területét az alábbi övezetek érintik:

- jó termőhelyi adottságú szántók övezete;
- erdőtelepítésre javasolt területek övezete;
- tájképvédelmi terület övezete;
- vízminőség-védelmi terület övezete;
- nagyvízi meder övezete.

A fenti övezetek a jelenlegi eljárás során tervezett HÉSZ-módosítást nem befolyásolják, mivel a településszerkezeti terv módosítása nem válik szükségessé. Az egyes övezetek jogszabályban előírt lehatárolási kötelezettségének a Önkormányzat a településrendezési eszközök kötelező felülvizsgálata során tud eleget tenni.

Értékelés: A 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet övezeti előírásai a módosítással érintett területekre - a módosítás mértékét figyelembe véve -, korlátozást nem tartalmaznak.

A Vas Megyei Közgyűlés 4/2021.(II.15.) önkormányzati rendelete Vas Megye településrendezési tervéről (továbbiakban: Vas megyei TrT) 2021. február 15-én fogadta el Vas Megyei Közgyűlés Elnöke. A Vas megyei TrT. 2. számú melléklete a megye szerkezeti tervét tartalmazza.



1.2. ábra: Kivonat a Vas megyei TrT szerkezeti tervéből

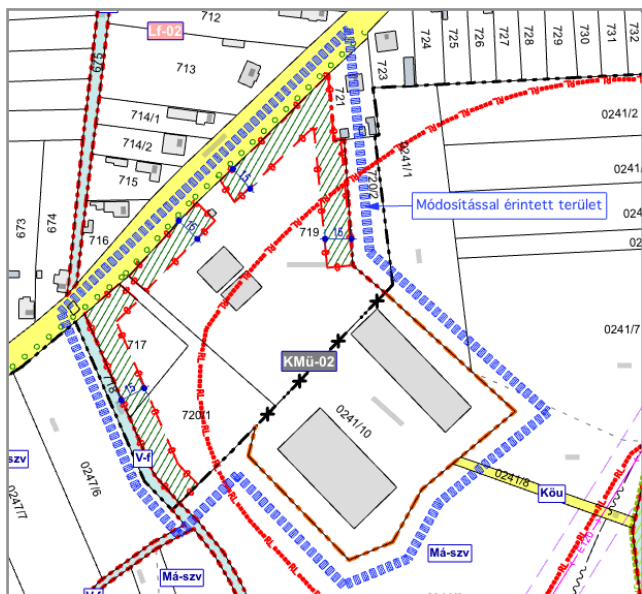
Csákánydoroszló község közigazgatási területe az alábbi térségekkel érintett:

- e) erdőgazdálkodási térség;
- f) mezőgazdasági térség;
- g) vízgazdálkodási térség;
- h) települési térség.

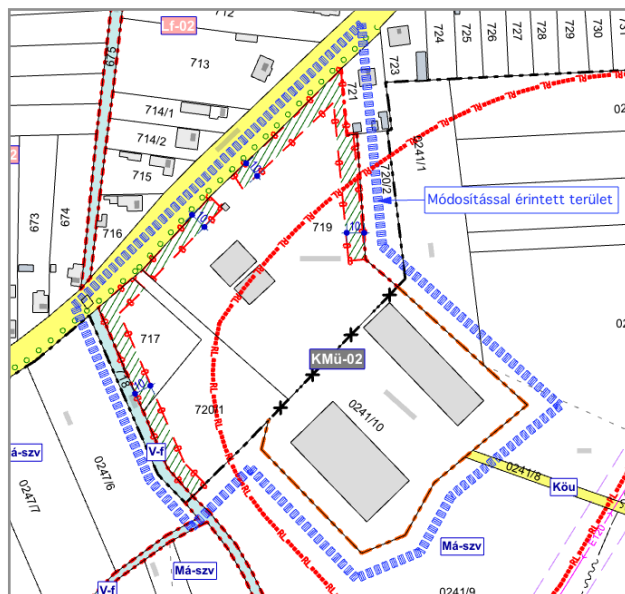
Értékelés: A módosítással érintett építési övezet a Vas megyei TrT települési térségében található. A meglévő állapotra, illetve a szabályozási előírás tervezett módosítására a területrendezési tervek korlátozást nem tartalmaznak.

2. AZ ÉRINTETT TERÜLET VIZSGÁLATA

Csákánydoroszló szabályozási terve hagyományos utcás szerkezetű. A terület délnyugati részében a lakott területhez közvetlenül kapcsolódó módon alakult ki a módosítással érintett övezet mezőgazdasági, üzemi terület. Az érintett telek északi részét utca határolja. Az utca északi oldalán lakóépületek helyezkednek el. A telek nyugatról egy árokkel azon túl mezőgazdasági területtel, keleti és déli irányban a tárgyi telekkel azonos KMű-2 besorolású területek határolják. A jelenlegi szabályozás nem teszi lehetővé a beépítési terven ábrázolt beruházást (lásd. 2.1. ábra).



2.1. ábra: Az érintett terület a változtatás előtt



2.2. ábra: Az érintett terület a változtatás után

Az ingatlanon építendő csarnok épület elhelyezhetősége érdekében változik a lakóépületek védelmében korábban kijelölt beültetési kötelezettség 15,0 m-ről 10,0 m-re változik, a hátsókert mérete 10,0 m-ről 6,0 m-re csökken (lásd. 2.2. ábra)

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

1. ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI JAVASLATOK ÉRTÉKELÉSE

Készült: a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet Kormányrendelet a hatályos normaszövegének 3/A.§ (2) bekezdés szerinti mérlegelési lehetőség alapján készített főépítési feljegyzés figyelembevételével.

1.1. Tájrendezési javaslat

A tájrendezési javaslat általános fejezetének megállapításai - így éghajlat, növényzet, talajok, természetvédelem, tájhasználat és zöldfelület - a tervezési területet nem nevesítik, azok természetvédelmi oltalom alatt nem állnak.

Értékelés: A csarnok és kapcsolódó létesítményeinek övezetében az építési hely módosulása tájrendezési szempontból nem jelent érdemi változást. A beültetési kötelezettség területe és hatása a biológiai aktivitás-érték számításakor nem lett figyelembe véve.

1.2. Környezetalakítási javaslat

A környezetalakítási javaslat általános fejezetének megállapításai - így a vízrajz, levegő tisztaság, talaj, élővilág és épített környezet - a tervezési területet nem nevesítik.

Értékelés: A levegő állapota a módosítások következtében nem változik, a legnagyobb szennyező forrás továbbra is a 8. számú főközlekedési út átkelési szakasza marad.

1.3. Közlekedési javaslat

A közlekedési javaslat fejezeteinek megállapításai - így térségi kapcsolatok, települési úthálózat, forgalmi adatok, úthálózati osztályba sorolás, várakozó helyek, kapubehajtók, kerékpárút, tűzvédelmi szempontok és közösségi közlekedés - a tervezési területet nem nevesítik.

Értékelés: A csarnok és kapcsolódó létesítményeinek övezetében az építési hely módosulása kapcsán a közúti forgalom lényeges növekedésével, illetve ezen belül a teherforgalom minőségi változásával nem kell számolni.

1.4. Közművesítési javaslat

A közművesítési javaslat ágazatonkénti megállapításai - így villamosenergia-ellátás, földgázellátás, vízellátás, csapadékvíz-elvezetés és szennyvízcsatornázás - a tervezési területet nem nevesítik.

Értékelés: A fejlesztési terület közműellátása biztosított. A csarnok és kapcsolódó létesítményeinek övezetében az építési hely módosulása kapcsán kapacitás növekedéssel nem kell számolni.

1.5. Hírközlési javaslat

A hírközlési javaslat a tervezési területet nem nevesíti, az egész közigazgatási terület egyetemleges elláthatóságát vizsgálja.

Értékelés: A csarnok és kapcsolódó létesítményeinek övezetében az építési hely módosulása hírközlési szempontból nem jelent érdemi változást.

1.6. Örökségvédelem

A Csákánydoroszló területén fellelt lelőhelyek lehatárolását adatszolgáltatásként megkaptuk, a településrendezési eszközökön azok szerepelnek.

Értékelés: A módosítással érintett terület régészeti érintettséggel rendelkezik a tervezett csarnok telkét a régészet nem érinti.

1. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK KONCEPCIÓJA

A HÉSZ módosítás főépítési feljegyzéseknek történő megfelelése, hatásainak vizsgálata

Csákánydoroszló Község Önkormányzata Képviselő-testülete nevében, a vészhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021.(I.29.) Korm. rendelettel kihirdetett vészhelyzet alatt a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi. CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdése szerint Csákánydoroszló Község Polgármestere képviselő-testület tagjai véleménye megismerését követően a polgármester az építési szabályzat támogatása mellett döntött.

CSD/18-10/2021.(II.18.) számú határozatában a 717 hrsz-ú területet gazdaságfejlesztési okból kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

Értékelés: A főépítési javaslat vizsgálata alapján

- szükséges a szabályozási terv módosítása a beültetési kötelezettség határának módosítása érdekében;
- mivel a szabályozási tervlap szelvényeken az elő-, oldal és hátsókertre vonatkozó szabályozási előírások nem kerültek feltüntetésre, ezért a HÉSZ normaszövegének módosítása a szabályozási szelvények módosítása nélkül is elvégezhető.

A módosítás révén az elvárt kedvező jogalkalmazási hatások érvényesülnek.

Fenti célok megvalósítása érdekében módosítani kell a HÉSZ 1. számú mellékletét képező KMű-02 jelű mezőgazdasági, üzemi területre vonatkozó építési övezeti táblát. A módosító rendelet megalkotását követően a 1. számú melléklet az övezeti táblák teljes terjedelmében, egységes szerkezetben kerülnek dokumentálásra.

Módosítani kell továbbá a HÉSZ 2. számú mellékletét képező 14. szabályozási tervlap szelvényt is. A módosító rendelet megalkotását követően a szabályozási tervlap szelvények teljes terjedelemben, egységes szerkezetben kerülnek dokumentálásra.

2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK 1. MELLÉKLETE: Főépítési feljegyzés

1. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATOT ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERVET MÓDOSÍTÓ ÖNK. RENDELET TERVEZETE

Csákánydoroszló Község Önkormányzata Képviselő-testületének ../2021.(.....) önkormányzati rendelete Csákánydoroszló község helyi építési szabályzatáról szóló 1 /2019. (I.8.) önkormányzati rendelet módosításáról

Csákánydoroszló Község Önkormányzatának polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a képviselő-testület hatáskörében eljárva 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, 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 13.§ (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

E rendelet az övezeti táblákat tartalmazó 1. mellékletének helyébe e rendelet 1. melléklete lép. A Rendelet a szabályozási tervlap szelvényeket tartalmazó 2. mellékletének helyébe e rendelet 2. melléklete lép.

2. §

E rendelet 2021 napján lép hatályba.

Horváth István
polgármester

Dr. Stepics Anita
jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet 2021. napján kihirdetésre került.

Dr. Stepics Anita

jegyző

INDOKLÁS

az 1. §-hoz

A HÉSZ mellékletének módosítása révén a településrendezési szerződésben megfogalmazott településpolitikai célok érvényesülhetnek.

a 2. §-hoz

A szakasz a hatályba léptető rendelkezést tartalmazza.

A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ HATÁSAINAK BEMUTATÁSA HATÁSVIZSGÁLATI LAP

**Csákánydoroszló község helyi építési szabályzatáról szóló 1 /2019. (I.8.) önkormányzati
rendelet módosításáról szóló .../2021.(....) önkormányzati rendelethez**

A rendelet módosításával kapcsolatban a tervezett változások várható társadalmi hatása az építési jog harmonizációja révén az átlátható jogalkalmazás és jogbiztonság lesz, mely vonzó háttérrel nyújtja a további fejlesztéseknek.

A rendelet módosításának az új csarnok építésével új vállalkozó letelepedésével közvetlen gazdaságélénkítő hatása van.

A rendelet módosításnak közvetlen egészségi hatása a közösség fejlesztés, közösségépítés, környezeti hatása nincs.

A rendelet módosításnak nincs számottevő adminisztratív terhet befolyásoló hatása.

A rendelet módosításnak nincs közvetlen költségvetési hatása.

A szabályozási terv módosítás önkormányzatot terhelő pénzügyi vonatkozásai:

A módosítás hatályba lépését követően az önkormányzatnak a jelenlegi rendezési tervhez képest további pénzügyi kötelezettség-vállalása nem keletkezik.

2. A RENDELET MELLÉKLETEI

1. melléklet .. /2021. (.....) önkormányzati rendelethez

ÖVEZETI TÁBLÁK

2. melléklet a .. /2021 (.....) önkormányzati rendelethez

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP SZELVÉNYEK