

ÁBRAHÁMHEGY KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

162/2013.(XI.07.), 145/2014.(XI.20.), 146/2014.(XI.20.), 147/2014.(XI.20.) SZ. ÖNK. HATÁROZATTAL
ELFOGADOTT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK ALAPJÁN



314 / 2012. (XI.8.) KORM. RENDELET 36.§ SZERINTI TELJES ELJÁRÁS ALAPJÁN
A 38. § SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ DOKUMENTÁCIÓJA

2015. július 17.

Ábrahámhegy Község Településrendezési eszközeinek részleges módosítása

Készítette:

Ábrahámhegy Község Önkormányzata megbízásából 2015-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

Feldolgozó:

PLANTEUS KFT.
8273 Monoszló, Fő u. 23.

TARTALOMJEGYZÉK

- I. Műleírás
- II. Alátámasztó munkarészek
- III. Rendelet tervezet
- IV. Mellékletek
 - Tervezői nyilatkozat
 - A településfejlesztési döntésről szóló kt. határozatok
 - A partnerségi egyeztetés szabályairól szóló döntés
 - Előzetes tájékoztatók
 - Önkormányzati válasz az előzetes tájékoztatásokra
 - Igazolás települési Főépítész alkalmazásáról
- V. Rajzi mellékletek
 - Külterületi szabályozási terv módosítás - részlet (mRsz-4)

I. MŰLEÍRÁS

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 Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló módosított 2000. évi CXII. Törvénynek megfelelően készültek.

A Szabályozási tervet és Helyi Építési Szabályzatot az önkormányzat **18/2005 (XII.15.) sz.** rendelettel fogadta el és a 9/2010.(XI.22.) sz., a 12/2012.(XII.31) valamint a 25/2013.(XII.23.) sz. rendelettel módosította.

A Településszerkezeti tervet a **171/2005 (XI.18.) sz** határozattal fogadta el és a 137/2010.(XI.15.) sz., a 202/2012.(XII.31) sz. valamint a 184/2013.(XII.17.) sz. határozattal módosította.

2. A településfejlesztési döntés ismertetése

Ábrahámhegy Község Képviselőtestülete a jelen településrendezési terv módosításról szóló szándékát a **162/2013.(XI.07.), 145/2014.(XI.20.), 146/2014.(XI.20.), 147/2014.(XI.20.) számú kt. határozataiban** fogalmazta meg.

A jelen eljárásban szereplő (4. pontban ismertetett) módosítások alapján változik a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv Rsz-4 tervlapja.

3. Az eljárás ismertetése

A településrendezési eszközök módosítását a település önkormányzata 2015. februárban dokumentáció szerint kezdeményezte. A 314/2012.(XI.8.) sz. Korm. rendelet (továbbiakban: Kormr.) 45.§ (2) bekezdése alapján az eljárás rendjét a Kormr. VI. Fejezete határozza meg. Ez alapján a településrendezési eszközök egyeztetése teljes eljárás szerint történik, a 37. § szerinti előzetes tájékoztatás a 2015. februári keltezésű dokumentációval megtörtént. Az illetékes államigazgatási szervek és partnerek megadták tájékoztatásukat.

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

A Kormr. 29. § alapján az önkormányzat döntött a partnerségi egyeztetés szabályairól, amelyet a 149/2014.(XI.20.) és 150/2014.(XI.20.) számú határozataiban rögzített.

4. A módosítások leírása

1. Módosítás:

A település rendezési eszközei a település többnyire nagyparcellás kertes mezőgazdasági területeit az Mk-3 és Mk-4 övezetbe sorolják. Az övezetek telkein beépítést csak a legalább 8000 m² nagyságú telkeken lehet folytatni. A minimális telekméret értéke az Ábrahámhegy egyéb kertes mezőgazdasági övezeteihez képest jóval magasabb, a szabályozási terv ezzel meg tudja akadályozni a telkek indokolatlan elaprózódását. Mk-3 és Mk-4 övezetű területek jellemzően a település belterületétől nyugatra helyezkednek el.

A helyi építési szabályzat azonban az épületek építészeti kialakítására vonatkozó általános rendelkezésében a kertes mezőgazdasági területeken egységesen 150 m²-ben maximalizálja az épületek kialakítható bruttó alapterületét. Ez a korlát nem teszi lehetővé a legalább 8000 m² területű

ingatlanon megtermelt szőlő elhelyezésének és feldolgozásának lehetőségét, nem biztosítható a megfelelő kapacitású és korszerűségű üzem bruttó 150 m² alapterületen. Nagyobb épülettömeg elhelyezése ezért indokolt, azonban a kialakítására vonatkozó szabályokat meg kell határozni a tájkép kedvező alakítása érdekében.

Szintén az általános előírások rögzítik azt, hogy az épületek alatti pince csak egy szintes lehet. Ez a szabály azonban megakadályozza az energia-hatékony pince kialakítását, ahol a létovábbításban a gravitációs energiát kiaknázva több mélységi szint lehet indokolt.

Az önkormányzat figyelembe véve azt, hogy a település intenzíven művelt, nagyparcellás területeinek fejlesztése során támogatja az elsősorban borászati feldolgozó, tároló, bemutató helyek létrehozását, az érintett Mk-3 és Mk-4 övezetben a beépíthető alapterület korlátozását és az Mk-4* övezetben a pinceszintek számának korlátozását törli. Többszintes pince csak az előzetes „pozitív” talajmechanikai és hidrológiai vizsgálat és technológiai indokoltság hegybíró által igazolása után engedélyezhető.

2. Módosítás:

A település nyugati felén, kertes mezőgazdasági terület besorolású telektömbök között található mezőgazdasági úthálózat egyes elemeinek felülvizsgálatát kéri az önkormányzat. Az mRsz-4 tervlapon jelölt 0121/40 hrsz-ú út a 0119 hrsz-ú úttal párhuzamosan halad, az alaptérkép szerint együtt alkotják az utat, azonban a valóságban a 0121/40 hrsz-ú út jelölt szakasza járhatatlan, jellemzően rézsűs területsáv. Emiatt kérelmezi az önkormányzat az útszakasz törlését a szabályozási terven.

Szintén hasonló okból kéri törölni a 0121/040 hrsz-ú út 0121/39 hrsz-ú ingatlant határoló, jelölt szakaszait is. A valóságban hálózati szerepet nem tölt be, közlekedésre nem alkalmas terület.

Az útmegszüntetések során ingatlan nem maradhat feltárás nélkül.

A módosuló területen a közlekedési hálózatban ténylegesen szerepet játszó útvonalak, így a 0121/39 hrsz-ú ingatlant észak-nyugatról határoló útszakasz szélesítésre kerül. A módosítás során az érintett telektömböt határoló úthálózat elemeinek felülvizsgálata szükséges, és ez alapján egy logikus, minden telek megközelítését biztosító úthálózat kiszabályozásra, a járhatatlan és ezért funkció nélküli útszakaszok törlésre kerülnek. A meglévő gyalogos közlekedési kapcsolat fenntartására a 0121/39 és a 0121/11 hrsz-ú telkek között 3,0 m széles gyalogút került kiszabályozásra.

Az utak mentén található járható, rézsűs területsávok megőrzése azonban célszerű, ez szintén rögzítésre kerül a szabályzatban.

3. Módosítás:

A vitorlás kikötő területén, a sport eszközök tárolásának megkönnyítése érdekében mobil épületek, elhelyezésének lehetőségét kérte az önkormányzat. Ennek megfelelően a helyi építési szabályzat Kki övezetére vonatkozó előírásai módosulnak, illetve kiegészülnek a mobil épületek elhelyezésének lehetőségével és azok feltételeivel. A terület fontos, településképileg frekventált helyen található, az elhelyezett építmények hatásait fel kell mérni, a tájba illesztéséről a szabályzatnak gondoskodnia kell.

Az előzetes tájékoztatási szakaszban a Közép-dunántúli Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség célszerűnek tartotta a környezeti vizsgálat lefolytatását a módosítással kapcsolatban. Annak érdekében, hogy a módosítás várható környezeti hatása még kevésbé legyen jelentős, ezért a vizsgálat lefolytatása ne váljon szükségessé, az önkormányzat kérelme kis mértékben módosul, a korábbinál korlátozóbb feltételekkel kívánja szabályozni a tároló épület elhelyezhetőségét. Az elhelyezhető építmény anyagára, építészeti kialakítására vonatkozó szabályokat fogalmaz meg és közterületről valamint a Balaton felől takart módon kíván lehetőséget adni a tároló mobil építmény elhelyezésére. Csarnok jellegű építmény továbbra sem engedélyezhető és a mobil épületek nagysága szabályozott lesz, hasonlóan a növényakaráshoz.

A módosítások a hatályos szerkezeti leírást és szerkezeti tervet nem módosítják, azok változatlanul hatályban maradnak.

5. 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 ismertető 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 szervektől¹.

A település a környezeti vizsgálat lefolytatását a településrendezési eszközök készítése során nem tartja szükségesnek, melyről az előzetes dokumentációban az illetékes szakhatóságokat tájékoztatta. A lakosságot erről a helyben szokásos módon értesítette.

A környezeti vizsgálatokkal kapcsolatos döntésre az illetékes államigazgatási szervek megadták véleményüket, mely az 1. és 2. módosítás kapcsán egyöntetűen egyetértő volt. A Közép-dunántúli Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség 22477/2015. számú, 2015. március 19-i keltezésű levelében a 3. módosítás kapcsán azonban célszerűnek tartja a környezeti vizsgálat lefolytatását.

Az önkormányzat ennek megfelelően ártértékelte a módosítás kérelmét, annak érdekében, hogy a várható környezeti hatása még kevésbé legyen jelentős (ld. Műleírás 4. fejezet). Ezzel együtt azonban a véleményét, miszerint a településrendezési eszközök készítése során nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását továbbra is fenntartja.

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

II. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

Az Országos Területrendezési Terv áll a tervhierarchia legmagasabb szintjén az, melyet az Országgyűlés a 2003.: XXVI. törvénnyel (a továbbiakban: OTrT) hagyott jóvá és módosított (módosító jogszabály: 2008. évi L. tv, 2013. évi CCXXIX. Tv). Az OTrT célja, hogy meghatározza az ország egyes térségei területfelhasználásának feltételeit, a műszaki-infrastrukturális hálózatok összehangolt térbeli rendjét, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek megőrzésére, illetve erőforrások védelmére.

A térségi, illetve megyei területrendezési tervek hivatottak a térségi területfelhasználási kategóriák és övezetek kijelölésére, az országos területfelhasználási kategóriák, övezetek figyelembe vételével, azok pontosításával. Ábrahámhegy területére a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról (továbbiakban Btv.) szóló, a 2000. évi CXII. jóváhagyott törvény vonatkozik.

Az OTrT 6. § (3) bekezdése szerint: „Az országos területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályoknak a kiemelt térség vagy a megye területére vetítve, a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási szabályoknak a település közigazgatási területére vetítve kell teljesülniük.”

Ez alapján jelen településrendezési terv módosítása során összhangot kell biztosítani a településrendezési eszközök és a Btv. által lehatárolt terület-felhasználási kategóriák és kiemelt térségi övezetek között.

Az OTrT legutóbbi, 2014. január 1-jétől érvényes módosítása (Mtv.) az alábbiak aszerint határoz a Btv. által érintett települések esetén:

31/B. § „d) a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvényben (a továbbiakban: Btv.) megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül a Btv. térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírásait kell alkalmazni,”

„l) a Btv.-ben egyedileg megállapított kiemelt térségi övezetekre - ideértve az MTv. által megszüntetett térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetét, történeti települési terület övezetét, térségi jelentőségű komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezetét, valamint a vízerózióknak kitett terület övezetét - a Btv. övezeti előírásait kell alkalmazni,

j) a Btv.-ben megállapított kiemelt térségi övezetek vonatkozásában, amelyeknek előírásait az MTv. módosította, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az e törvénynek az MTv.-vel megállapított övezeti előírásait a Btv. kiemelt térségi övezeti előírásaival együtt kell alkalmazni,”

A Btv. alábbi övezetei érinti a érintik a módosuló területeket:

T-1: térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete

ÉRINTETT MÓDOSULÓ TERÜLET SZÁMA: 1. sz. módosítás

TELEPÜLÉSSZERKEZETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK:

Btv. 26. §”A térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete (T-1) tekintetében az OTrT által meghatározott országos jelentőségű tájképvédelmi terület országos övezetre, valamint a térségi jelentőségű tájképvédelmi terület kiemelt térségi és megyei övezetre vonatkozó övezeti előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

a) beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;

b) a művelési ág megváltoztatása, illetve a más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető;

c) a látványvédelem (kilátás, rálátás) szempontjait mind a településrendezési és építészeti tervezés, mind pedig az egyes építmények megvalósítása során kiemelten kell érvényesíteni;

d) a kialakult geomorfológiai formák (hegygerinc, völgy stb.) megőrzendők;

e) országos jelentőségű védett természeti területen a kertgazdasági terület övezetébe is besorolt területeken a 2700 m²-nél kisebb telek nem építhető be, szántóművelési ágú területen építmény nem helyezhető el;

f) új épület vagy építmény elhelyezése tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a tájképi adottságok megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok figyelembevételével történhet;

g) új üzemanyagtöltő állomás, hulladéklerakó, hulladéktároló telep, valamint hulladéktárlatlanító - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználásra alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), továbbá hulladékátrakó állomás - nem létesíthető;

h) a közmű és elektronikus hírközlési nyomvonalas hálózatok és járulékos műtárgyaik kiépítésénél, illetve a meglévő hálózatok korszerűsítésénél a tájkép védelme és az esztétikai követelmények érvényesítése céljából a műszaki lehetőségek és a védett értékek védelmi szempontjainak mérlegelésével terepszint alatti elhelyezést kell biztosítani;

i) csarnok jellegű épület és reklámcélú hirdető építmény elhelyezése nem engedélyezhető.”

ÖSSZHANG IGAZOLÁSA:

A módosítás során megfogalmazott övezeti szabályok megfelelnek az övezet előírásainak.

Sz-1: Felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület övezete

ÉRINTETT MÓDOSULÓ TERÜLET SZÁMA: 3. sz. módosítás

TELEPÜLÉSRENDEZÉSRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK:

Btv. 31. § „A felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület övezete (SZ-1) tekintetében az OTTrT által meghatározott kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület országos övezetre vonatkozó övezeti előírások és a felszín alatti vizek védelméről szóló kormányrendelet előírásai mellett a következő előírások alkalmazandók:

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználására alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint a hulladékátrakó állomás - és vegyszertároló nem létesíthető.

ÖSSZHANG IGAZOLÁSA:

A módosítás során megfogalmazott övezeti szabályok megfelelnek az övezet előírásainak.

M-2: Kertgazdasági terület övezete

ÉRINTETT MÓDOSULÓ TERÜLET SZÁMA: 1. sz. módosítás

TELEPÜLÉSRENDEZÉSRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK:

Btv. 40. § „A kertgazdasági terület övezetén (M-2):

a) beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;

b) a beépíthető telek legkisebb nagysága 2000 m², kivéve, ha e törvény hatálybalépése előtt jóváhagyott a helyi építési szabályzat más mértéket állapított meg;

c) 1500 m²-nél kisebb telekre az e törvény hatálybalépése előtt jóváhagyott helyi építési szabályzat alapján sem lehet épületet építeni;

d) művelt telekre 3%-os beépítettséggel - a 39. § (1) bekezdés g) pontjában foglaltak kivételével - a műveléssel összefüggő gazdasági épületet lehet építeni;

e) a beépítési magasság a 4 métert, az építmény legmagasabb pontja a 6 métert nem haladhatja meg;

f) lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el;

g) az egyes településeken az övezet területének legfeljebb 10%-án a település helyi építési szabályzatában kijelölt, a település belterületéhez közvetlenül kapcsolódó területeken, legkevesebb 3000 m² nagyságú művelt telken, legfeljebb 3%-os beépítettséggel lakóépület is elhelyezhető;

h) műveltnek az a telek minősül, amelynek legalább 80%-án intenzív kertészeti kultúra található;

i) szakrális építmény (kápolna, kereszt, kőkép stb.) a telek méretétől függetlenül elhelyezhető.

ÖSSZHANG IGAZOLÁSA:

A módosítás során megfogalmazott övezeti szabályok megfelelnek az övezet előírásainak.

C-1: Szőlő termőhelyi kataszteri terület övezete

ÉRINTETT MÓDOSULÓ TERÜLET SZÁMA:

TELEPÜLÉSRENDEZÉSRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK:

1. sz. módosítás

Btv. 46. § „A szőlő termőhelyi kataszteri terület övezetén (C-1):

a) beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;

b) az erdőtelepítésre alkalmas területek övezetébe is besorolt földrészletek erdőterületként történő kijelöléséről a településrendezési eszközökben kell dönteni;

c) építeni csak a legalább 80%-ban szőlőműveléssel hasznosított telken, kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy a borturizmust szolgáló épületet, illetve ahol az M-1 és az M-2 övezetbe tartozó szabályozási előírások lehetővé teszik, lakófunkciót is kielégítő épületet lehet;

d) szakrális építmény (kápolna, kereszt, kőkép stb.), amely a szőlőhegyek tájképéhez hagyományosan hozzátartozó tájképformáló elem - szőlőműveléssel nem hasznosított területen is - a telek méretétől függetlenül elhelyezhető;

ea szőlőművelés tényét a terület pontosan meghatározott százalékában az illetékes hegybíró nyilatkozatával kell igazolni.”

ÖSSZHANG IGAZOLÁSA:

A módosítás során megfogalmazott övezeti szabályok megfelelnek az övezet előírásainak.

U-1: Települési terület övezete

ÉRINTETT MÓDOSULÓ TERÜLET SZÁMA:

TELEPÜLÉSRENDEZÉSRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK:

3. sz. módosítás

Btv. 37.§ „A települési terület övezetén (U-1):

a) a településszerkezeti terveknek a történeti, építészeti, településszerkezeti, környezeti és természeti adottságokkal, valamint a felszíni vízrendezéssel, közművesítéssel, környezetalkítással, tájrendezéssel foglalkozó szakági munkarészeit, illetve a vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területekre készült tanulmányterveket a helyi építési szabályzatban kötelezően figyelembe kell venni;

b) új beépítésre szánt terület határa utcahatárosan nem alakítható ki;

c) az új beépítés szabályozásakor a meglévő beépítési magassághoz kell igazodni;

d) a meglévő építmények felújításának, helyreállításának, átalakításának és korszerűsítésének lehetőségét e törvény szabályozási előírásainak figyelembevételével a helyi építési szabályzatban kell meghatározni;

e) a közmű és elektronikus hírközlési nyomvonalas hálózatok és járulékos műtárgyaik kiépítésénél, illetve a meglévő hálózatok korszerűsítésénél a tájkép védelme és az esztétikai követelmények érvényesítése céljából a műszaki lehetőségek és a védett értékek védelmi szempontjainak mérlegelésével terepszint alatti elhelyezést kell biztosítani.

ÖSSZHANG IGAZOLÁSA:

A módosítás során megfogalmazott övezeti szabályok megfelelnek az övezet előírásainak.

2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI MUNKARÉSZ

ELŐZMÉNYEK:

A Kormr-ben foglaltak alapján a szabályozási terv készítését megelőzően megalapozó vizsgálatot kell folytatni az Kormr. 1. melléklete alapján. Amennyiben a településrendezési eszköz módosítása nem a település egészére készül, a megalapozó vizsgálatot a településrendezés várható hatása szerinti területre kell elvégezni a szerkezeti összefüggések bemutatásával.

Az érvényben lévő településrendezési eszközök elkészítése 2005-ben történt, a Kormr. 1. melléklete szerinti megalapozó vizsgálat a teljes településre nem készült.

Jelen vizsgálat a módosítások várható hatásainak megfelelő részletezettséggel, a Kormr. 1. melléklete egyes tartalmi elemeinek összevonásával, fejezetben belüli átcsoportosításával készül.

3. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ:

A módosítások jellegük és súlyuk alapján nem változtatják meg az érintett területek helyzetét a településhálózatban, nem befolyásolják érdemben a település térségi kapcsolatait, a szomszéd településekkel való viszonyát; sem a településfejlesztési, sem a területfejlesztési koncepcióra érdemi hatással nincsenek.

Az 1. számú módosítás során a település külterületének jelenleg is nagyparcellás szőlőtermelő területén a szőlő feldolgozását lehetővé tevő épület kialakításának a feltételeit biztosítja az önkormányzat.

A hatályos Hész általános építészeti előírásai szabályozzák az épületek tömegének méretét, kialakítását és anyaghasználatát, az övezeti előírások pedig a telkek beépíthetőségének feltételeit és a kialakítható építmények funkcióját. A módosítás során az építészeti előírások kiegészítése szükséges a nagyobb épülettömeg kialakítására vonatkozóan, a külterület tájképi értékeinek védelme érdekében.

A változtatások nem befolyásolják érdemben a település társadalmi, természeti környezeti viszonyait.

A település gazdasági erejét növeli egy, a hagyományos tájhasználaton alapuló, rentábilis vállalkozás, ezért mindenképpen pozitív az a kezdeményezés, hogy az önkormányzat támogatja a helyi termelők nagyobb kapacitású borászatainak kialakítását. A közvetlen előnyök mellett (adóbevétel növekedés) számolni lehet még azzal hogy a vállalkozások munkahelyeket teremtenek, valamint hogy a kertes mezőgazdasági területeken egyre ritkábban előfordul szőlőművelés újra értékes lehet.

A módosítással érintett terület ésszerű feltárását a 2. számú módosítás biztosítja. A közlekedési hálózat érintett elemeit a meglévő, és reálisan kialakítható állapotnak megfelelően kívánja szabályozni a külterületi szabályozási terv. A természetes terepalakulatok megőrzése a külterületen fontos feladat, ami a csapadékvíz elvezetésének hagyományosan kialakult módját is biztosítja. Ezt a szabályzat módosításában is rögzíteni kell.



0119 és 0121/40 hrsz-ú utak

0121/40 hrsz-ú út a telektömb dk-i részén



0121/40 hrsz-ú út a telektömb keleti részén

A 3. módosítás során a kikötő területén elhelyezhető építmények körét kívánja szélesíteni az önkormányzat annak érdekében, hogy a működtetéséhez szükséges eszközök tárolása megoldható legyen.

A kikötő területére a hatályos Hész általános építészeti előírásai szabályozzák az épületek tömegének méretét, kialakítását és anyaghasználatát, az övezeti előírások pedig a kialakítható építmények funkcióját. A szabályok lazítása nem indokolt a tetőhajlásszög kivételével, viszont kiegészítésük szükséges a mobil épületek elhelyezésének lehetőségével.

A változtatások nem befolyásolják érdemben a település társadalmi, gazdasági, természeti környezeti viszonyait, a terület megközelítését, vagy a várható gépjármű forgalmát.

4. ELEMZŐ ÉS HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ:

Összességében elmondható, hogy a tervezett változtatások nem eredményeznek a település természeti, társadalmi, környezeti és gazdasági tényezőit alapvetően megváltoztató módosítást.

III. RENDELET TERVEZET

Ábrahámhegy Község
Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2015.(.....) **Önkormányzati rendelete**

Ábrahámhegy Község közigazgatási területének Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről
szóló
18/2005 (XII.15.) sz. önkormányzati rendeletének módosításáról

Ábrahámhegy Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 62.§ (6) bekezdés 6) pontjában 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. § Ábrahámhegy Község közigazgatási területének Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 18/2005 (XII.15.) sz. önkormányzati rendelet (Továbbiakban: Rendelet) 5. § 23) bekezdése az alábbi módon változik:

*„23) A kikötő különleges terület kizárólag a meglévő kikötő fenntartásával, működtetésével összefüggő épületek és építmények elhelyezésére szolgál. A kikötő különleges területen kizárólag a működtetéshez szükséges üzemi, **szerelevényraktár**, adminisztrációs és szociális jellegű épületek és építmények helyezhetők el. A kikötő területén ezen túl semminemű kiegészítő funkció nem létesíthető, különös tekintettel vendéglátó és szálláshely szolgáltató illetve szárazföldi hajótároló, gyártó, javító és karbantartó funkciókra. A kikötő területeken nem folytatható javítási, szerelési és egyéb ilyen jellegű tevékenység.”*

2. § A Rendelet 5. §- az alábbi 23/A) bekezdéssel egészül ki:

„23/A) Az övezet területén mobil jellegű épületek elhelyezhetőek az egyéb vonatkozó általános építészeti előírások betartásával és a közterület, illetve a Balaton felől növényzettel takart módon. Az övezet területén az épületek kizárólag magastetős kialakítással, 10-45°közötti tetőhajlásszöggel helyezhetők el.” Az épületek max. mérete 4x10m lehet, építménymagassága max. 2,8 m. Az épületek elhelyezése kizárólag a szabályozási tervlapon jelölt ültetési kötelezettségű területtel határosan történhet.*

** mobil jellegű épület: a teherbíró altalajhoz állandó jelleggel nem rögzített könnyű szerkezetes épület.*

3. § A Rendelet 14. § 1) bekezdése az alábbi módon változik:

1) „A Gksz, Gip, Üü, Vt, **Kki** és **Kb** jelű övezetek kivételével az épületek csak magastetős kialakításúak lehetnek minimum 40 és maximum 45 fokos tetőhajlásszöggel. Lakó és üdülő övezetben a jelen rendelet jogerőre emelkedéséig érvényes építési engedéllyel rendelkező épületek esetében az ettől eltérő tetőhajlásszög fenntartható, azzal az épületen felújítása, átalakítása, bővítése engedélyezhető. Beépítésre nem szánt területen, az épületek homlokzatán erkély, loggia nem létesíthető. Az épületek szélességi mérete az utcai homlokzat esetében beépítésre szánt területeken a 8 métert, az utcai homlokzattól legalább 5 méterrel hátrébb a 12 métert

nem haladhatja meg. Az épületek látszó homlokzati felületein hagyományos anyaghasználat alkalmazható. Homlokzati felületeken téglá, kő, festett vagy nemes vakolat, fa alkalmazható. Az épületek tetőhéjazata a zsup és nádfedés kivételével csak kiselemes, pikkelyes jellegű lehet természetes, égetett agyag, barna, antracit színekkel.”

4. § A Rendelet 14. § 3) bekezdése az alábbi módon változik:

„3)Lakó és üdülőterületeken az egy épülettömegben létesíthető beépített alapterület maximális bruttó értéke 300 m² lehet. Kertgazdasági övezetben a létesíthető maximális beépített bruttó alapterület 150 m², **kivéve Mk-3 és Mk-4 övezetet.**”

5. § A Rendelet 14. §-a az alábbi 3/A) bekezdéssel egészül ki:

„3/A)Mk-3 és Mk-4 övezet területén a 150 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű épületek csak tagolt tömegalakítással alakíthatók ki. A tetőidomot leszámítva az épület fő tömegét úgy kell kialakítani, hogy az legfeljebb három hasábformából álljon.”

6. § A Rendelet 14. § 4) bekezdése az alábbi módon változik:

„4) Terepszint alatti épület illetve épület alatti pince a terepszint alatt csak egy szintes lehet. **Ez alól kivétel, tehát a terepszint alatt helyezhető pinceszintek száma nincs korlátozva a kertés mezőgazdasági terület az Mk-4* övezetében.** Az eredeti terepszinthez képest 3 méternél mélyebb beavatkozást igénylő építési munka csak azt támogató talajmechanikai és hidrológiai szakvélemény és a többszintes pincét indokló hegybírói vélemény birtokában engedélyezhető.”

7. § A Rendelet 18. § -a az alábbi 15/A) bekezdéssel egészül ki:

„15/A)Beépítésre nem szánt területen lévő út menti rézsűkön terepalakítás csak a telek feltárása, a csapadékvíz elvezetése és építmény elhelyezése céljából végezhető.”

8. § A Rendelet Rsz-4 tervlapja a jelen rendelet mellékletét képező mRsz-4 tervlapon jelölteknek megfelelően módosul a 0118 – 0119 – 0121/40 hrsz-ú utak által határolt telektömbben.

9. § Jelen rendelet 1. számú melléklete az mRsz-4 tervlap.

10. § A rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

.....
Vella Zsolt
polgármester

.....
Wolf Viktória
jegyző

IV. 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.

Ábrahámhegy, 2015. július 17.

.....
Németh Ferenc