

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 26. ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI SZAKASZ DOKUMENTÁCIÓJA

2015. február 11.

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

Munkatárs:

VARGA ORSOLYA
okl. településmérnök

Építészet:

NÉMETH FERENC
okl. építészmérnök

Feldolgozó:

PLANTEUS KFT.
8273 Monoszló, Fő u. 23.

TARTALOMJEGYZÉK

- I. Előzetes tájékoztató leírás
- II. Mellékletek
 - Tervezői nyilatkozat
 - A településfejlesztési döntésről szóló kt. határozatok
 - A partnerségi egyeztetés szabályairól szóló döntés
- III. Rajzi mellékletek
 - A módosuló területek lehatárolása (mRsz-4)

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 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, jelen dokumentáció szerint kezdeményezi. 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 jelen dokumentációval történik.

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.

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 a pinceszintek számának korlátozását eltörli.

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 rézsús 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.

3. Módosítás:

A vitorlás kikötő területén, a sport eszközök tárolásának megkönnyítése érdekében mobil épületek, konténer 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 frekvenciált helyen található, az elhelyezett építmények hatásait fel kell mérni, a tájba illesztéséről a szabályzatnak gondoskodnia kell.

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 jelen előzetes dokumentációban az illetékes szakhatóságokat tájékoztatja. A lakosságot erről a helyben szokásos módon értesíti.

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


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.

Ábrahámhegy, 2015. február 11.



.....