

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

FELSŐTÁRKÁNY

I. VitaVin Kft. - Munkás utca (360/66 hrsz.)

II. Temető és környéke

III. Petőfi Sándor utca (1292 hrsz.)

IV. Közjóléti erdő (1502/17 hrsz.)



VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ
2020. augusztus

Megbízó:



Felsőtárkány Község Önkormányzata
3324 Felsőtárkány, Fő út 101.
Szántósi Rafael polgármester

Tervező:



Poltrade Bt.
1096 Budapest, Telepy u. 23.
mohacsi@uld.hu

Aláírólap:

Mohácsi Katalin
okl. településmérnök
településtervező
TT01-6108

Mohácsi Katalin

Tölgyesi Diána
okl. településmérnök
településtervező
TT13-1374

Tölgyesi Diána

BEVEZETŐ, TERVI ELŐZMÉNYEK

Felsőtárkány hatályos településrendezési eszközei 2015-ben készültek.

2018-ban a HÉSZ módosítva lett a Településképi rendelettel való összhang megteremtése érdekében. Az azóta eltelt időben keletkezett módosítási igények okán kerül sor a HÉSZ és Szabályozási terv jelenlegi módosítására, ami 4 területre terjed ki:

- I) A Munkás utcában a VitaVin Kft. telephelye bár évek óta változatlanul üzemel, a földhivatali nyilvántartásban nincs pontosan feltüntetve. Az ingatlanjogi hiányosságok rendezéséhez szükség van a szabályozás módosítására.
- II) A temető bővítését évek óta tervezi a település. A bővítés egy tervezett út nyomvonalának részleges módosításával lehetővé válik.
- III) A Petőfi utcában a hosszú telkek távlati megosztásához a telkeken egy be nem építhető területsáv van kijelölve. Az 1292 hrsz-ú telken a terepviszonyok és építési szándékok miatt sáv nyomvonalának módosítására van szükség.
- IV) A Bambara Hotel melletti közcélú erdőterületek (Ek1 jelű övezet) beépíthető legkisebb telekmérete 4 ha. Mivel az 1502/17 hrsz-ú erdőterület csak 3,5 ha nagyságú, így az övezetben meghatározott funkciók nem építhetők rajta. Az ingatlan tulajdonosa kérelmezte a beépíthető terület 3,5 ha-ra való csökkentését, melynek a Képviselő-testület helyt adott.

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírott, Mohácsi Katalin településtervező kijelentem, hogy Felsőtárkány község Helyi Építési Szabályzatának módosítása során Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvényt, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) törvényt és a 314/2012. (XI. 8.) kormányrendeletet és ezek általános érvényű követelményeihez kapcsolódó eseti hatósági előírásokat megállapító rendeleteket, szabályokat, országos szabványokat betartottam.

Budapest, 2020. augusztus 28.

Mohácsi Katalin
településtervező
TT 01-6108

MEGALAPOZÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

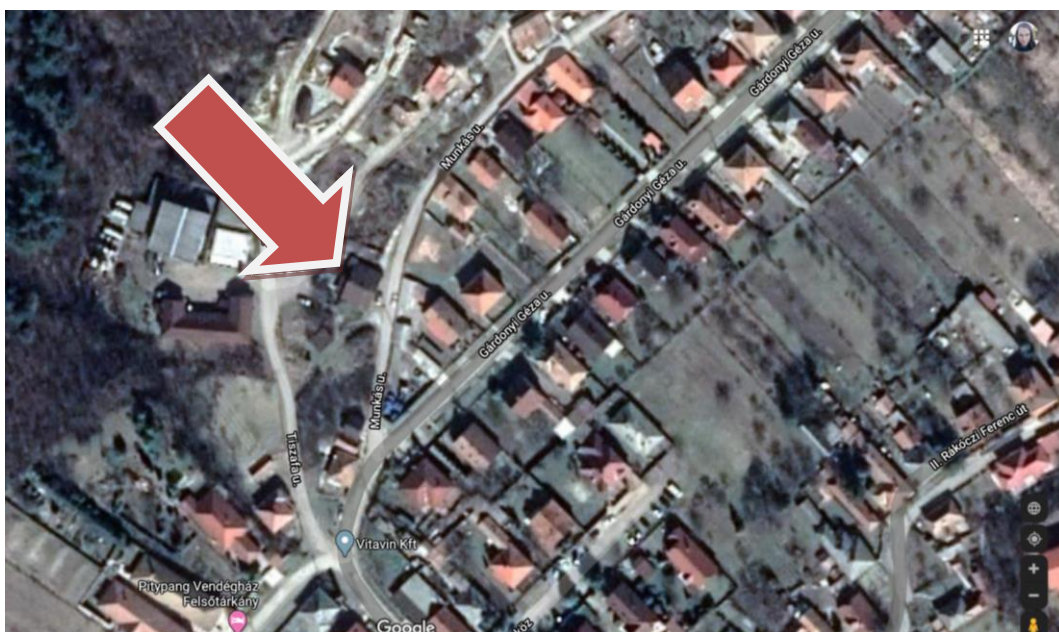
A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

I. Munkás utca (360/66 hrsz.)

Az évtizedek óta működő, borászattal foglalkozó VitaVin Kft. telephelyén az épületek, területlehatárolások nincsenek az ingatlannyilvántartásban feltüntetve. A jelenlegi szabályozási paraméterek a meglévő beépítésnek nem felelnek meg. A telephely szabályozásának előzetes módosítása szükséges az ingatlannyilvántartás rendezéséhez.

1.1. A TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A tervezési terület a Munkás utca felső részén, a Gárdonyi Géza utca csatlakozásánál található, pincés területen.



1.3. KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA

1.3.1 Természetvédelmi korlátok

A kérelemmel érintett terület egy része közterület, rajta helyrajzi számmal „kiemelt”, többnyire pince épületekkel. Természetvédelmi korlátozással a pincés terület nem érintett.

1.3.2 Környezetvédelmi korlátok

A tervezési területet nem érinti környezetvédelmi szempontból korlátozás.

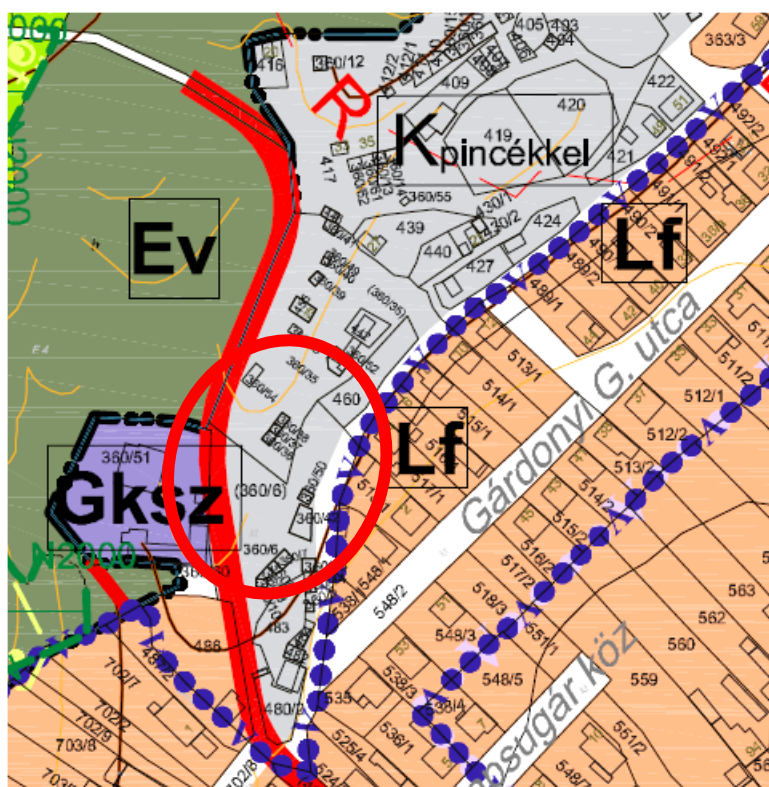
1.3.3 Örökségvédelmi korlátok

A területen és környezetében műemlék, illetve helyi védett építmény nem található. Régészeti lelőhely a szomszédságában van.

1.4. TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE

1.4.1 Településszerkezeti terv

Az 51/2015. (V.20.) sz. Kt. határozattal elfogadott településszerkezeti terv a tervezési területet Különleges pincés („Kpincékkel”) területfelhasználási egységbe sorolja.



a településszerkezeti terv kivágata

1.4.2. Felsőtárkány község jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) és Szabályozási tervének (SZT) vonatkozó előírásai

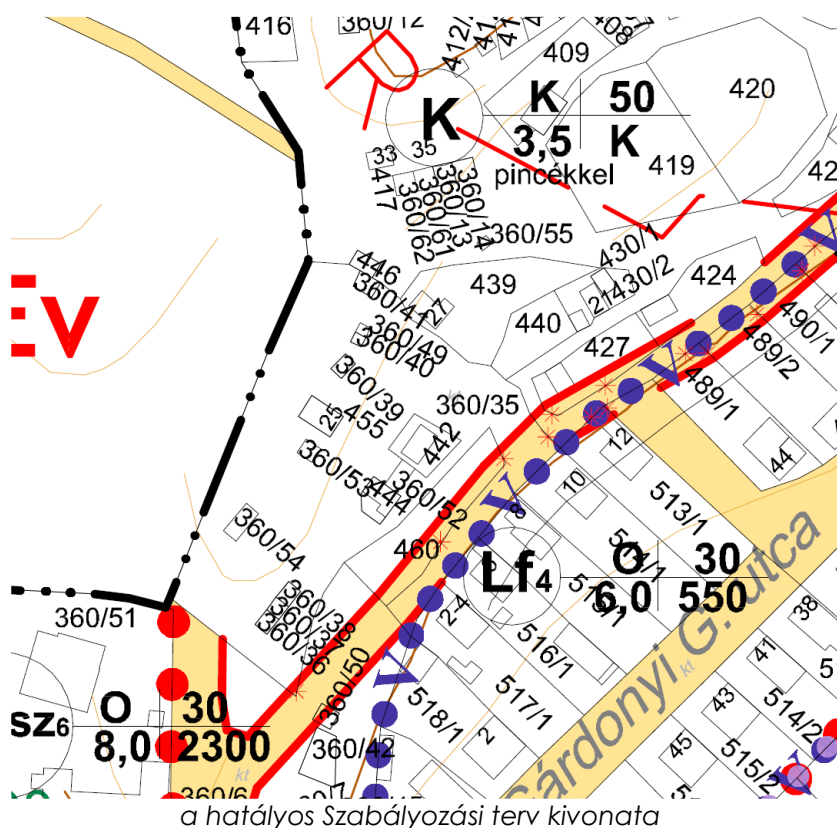
45. Különleges terület pincékkel

47.§

- (1) A terület - jellemzően – közterületi zöldfelületen elhelyezkedő pincékkel, borházakkal beépült különleges terület.
- (2) Az övezet építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:					Építményre vonatkozó előírások:
	beépítési mód:	min. terület (m ²):	max. beépíthetőség (%):	min. zöldfelület (%):	legnagyobb beépítési sűrűség(m ² /m ²):	épületek és egyéb építmények max. épületmagassága (m):
K _{pincékkel}	K	50	K	40	1,0	3,5

- (3) Az övezetben új telket csak a saját tulajdonú meglévő pince bejáratához kapcsolódva lehet kialakítani, legfeljebb 50 m²-es telekterülettel.
- (4) A telekalakításnál, illetve épület-elhelyezésnél figyelembe kell venni a környező pincéket, azok megközelíthetőségét, a meglévő utakat, és a domboldal felszíni vízvezetését is.
- (5) –⁶⁹
- (6) Az építményekbe az ivóvíz bevezetése csak a szennyvízhálózat kiépítése után engedélyezhető, a szennyvízhálózatra történő rákötés kötelezettsége mellett.
- (7) –⁷⁰
- (8) Különleges terület pincékkel terület beépítése csak teljes közművesítéssel lehetséges. De vezetékes gázellátás helyett alkalmazható egyéb hőenergia hordozó is.



A hatályos szabályozás kialakult beépítési móddal, 50%-os beépíthetőséggel, 3,5 m-es épületmagassággal és kialakult telekmérettel szabályozza a területet.

1.5. TULAJDONOSI ÉS ÖNKORMÁNYZATI ÉRDEKEK SZÁMBAVÉTELE

A kérelemmel érintett borászat területének szabályozása – mely léptékében kilóg a környező pincés területéből – mely a borászat ingatlanjogi létét alapozza meg, a tulajdonos és az önkormányzat közös érdeke.

II. Temető és környéke

A település temetőjének bővítését évek óta tervezi az Önkormányzat. Mivel a bővítéshez a településrendezési eszközök módosítása szükséges, így az több, idő közben felmerült igénnyel együtt készül.

2.1. A TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A II. tervezési terület a Fő útról, a Polgármesteri hivatal mellől induló, északkeleti irányú útról közelíthető meg. A terület a jelenleg használt temetőterülethez közvetlenül kapcsolódik.





a tervezési terület a temető bővítési területe északnyugati irányban /fotó: Google Maps/

2.2. TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLAT

A temető bővítési területe a 020/2 hrsz-ú, szántó (Sz6) besorolású terület, amit jelenleg nem használnak mezőgazdasági célra, parlagon hagyott, kissé elbozósodott.

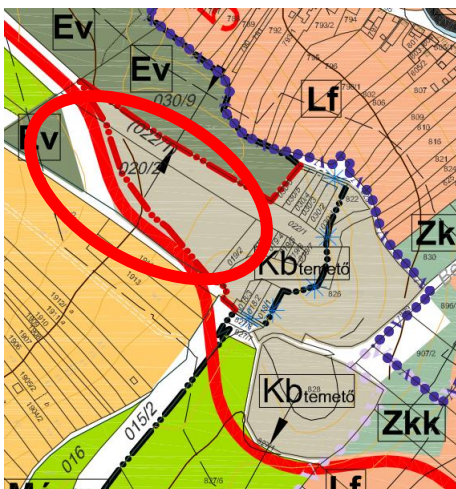
A másik telek a terület északkeleti szélén húzódó 022/1 hrsz-ú út. A temető szélén a 020/2 hrsz-ú telekből 16 m-es út lett kiszabályozva és összekötve a Perét-hegyre vezető úttal. E tervezett út nélkül a temető bővítési területe 1,2 ha.

2.3. KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA

A terület természetvédelmi, környezetvédelmi, örökségvédelmi korlátozással nem érintett.

2.4. TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE

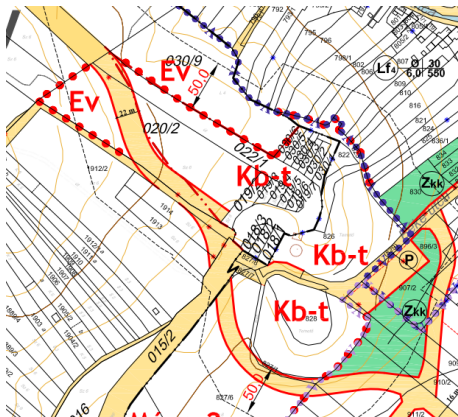
2.4.1. Felsőtárkány község Településszerkezeti tervének (TSZT) kivonata



A TSZT középtávú terv, a Képviselő-testület magára vonatkozólag, határozattal fogadta el, építési jogokat nem keletkeztet, a Helyi Építési Szabályzat Szabályozási tervének az övezeti besorolásait ez alapján kell meghatározni.

A TSZT-n a terület Különleges beépítésre nem szánt temető (Kbtemető) területként van besorolva.

2.4.2. Felsőtárkány község Helyi Építési Szabályzatának Szabályozási tervi melléklete



A terven a temető bővítési területét átszeli egy tervezett út, melyet a terület széléhez igazítottunk. A Különleges beépítésre nem szánt temető terület előírása megfelel a temető bővítési területének is:

HÉSZ 64.§

„(1) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető terület a Szabályozási terven Kb-t jellel szabályozott övezet, mely elsősorban a temetkezés kegyeleti épületei, s azt kiszolgáló és kiegészítő

épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A Kb-t jelű övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

- a) a kialakítható, beépíthető legkisebb telekméret 5000 m²;
- b) a kialakítható legkisebb telekszélesség 30 m;
- c) a beépítés módja szabadonálló;
- d) a beépítettség maximális mértéke: 5%;
- e) legnagyobb megengedett épületmagasság: 6,0 m;
- f) a beépítés legalább részleges közművesítéssel lehetséges.

(3) Az övezetekben a megengedett legnagyobb épületmagasság harangtorony, illetve harangláb építése esetén az építési övezetekben megengedett legnagyobb épületmagasság kétszerese.

(4) Az övezet területén több fő funkciójú épület építhető.

(5) A temető telekhatára mentén, telkén belül min. 5 m széles, háromszintű növénytakarás biztosítandó."

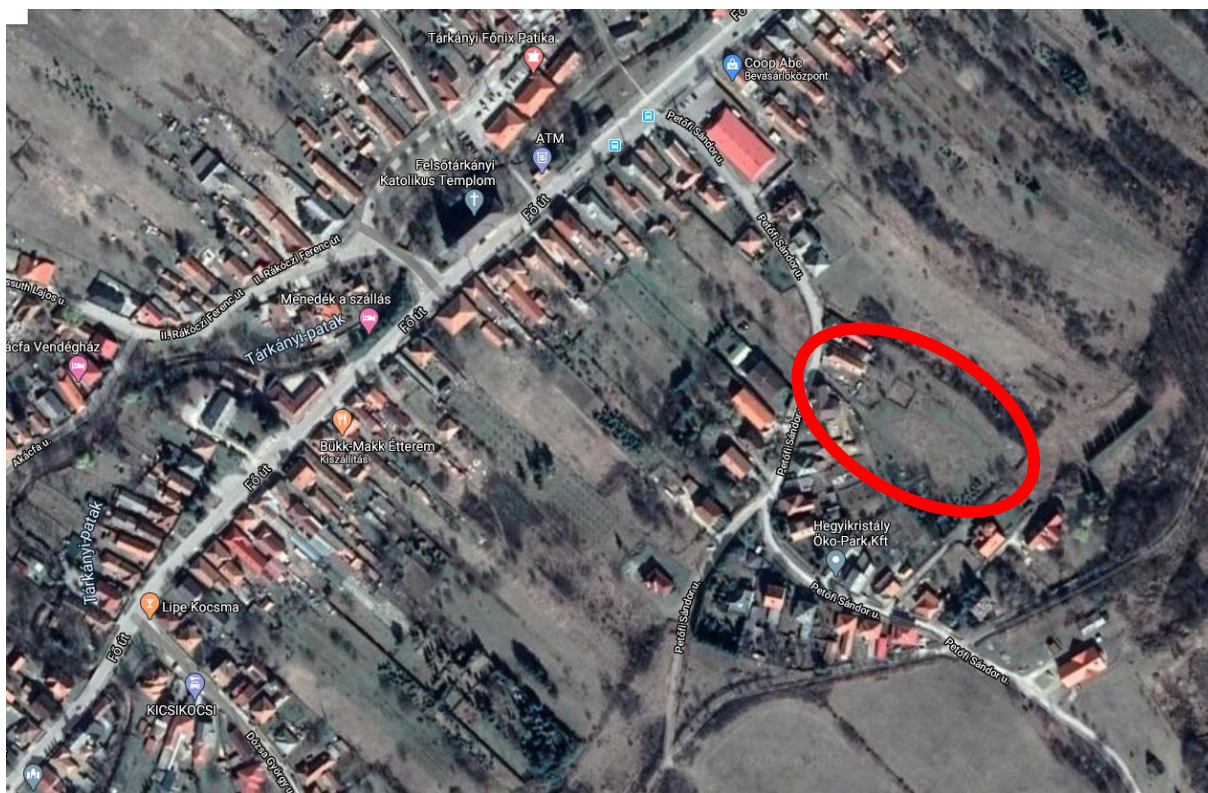
2.5. LAKOSSÁGI ÉS ÖNKORMÁNYZATI ÉRDEKEK SZÁMBAVÉTELE

Jelen esetben ezen érdekek egybeesnek, a falu számára a jövőben is megfelelő temetkezési terület kialakítása mindenki számára egyaránt fontos.

III. Petőfi Sándor utca (1292 hrsz.)

3.1. A TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A módosítással érintett telek a Petőfi Sándor utca középső szakaszáról nyílik.

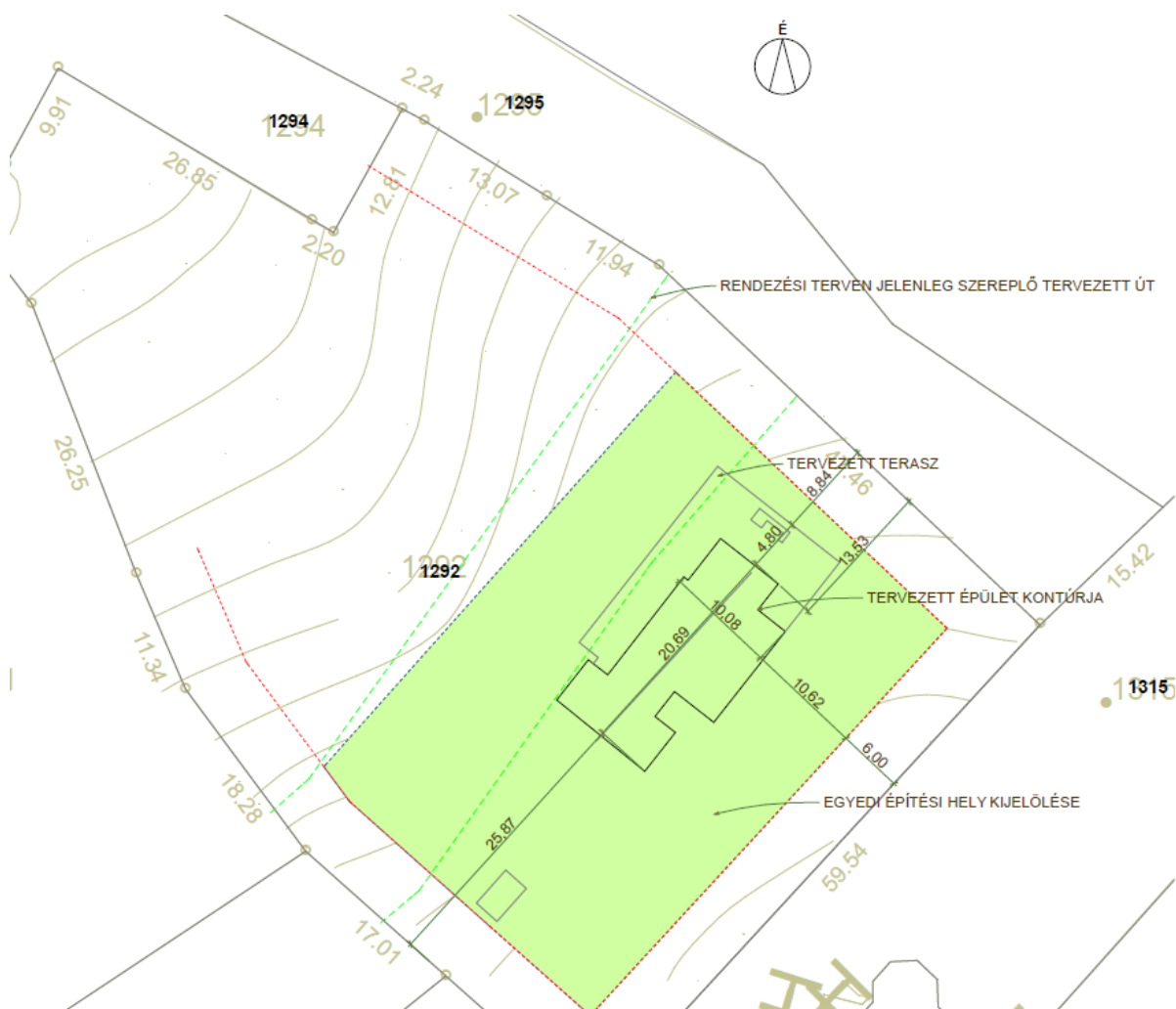


A tervezési terület légifotója (Forrás: www.google.hu)

3.2. TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLAT

A telek lakóterületen helyezkedik el, de a lakóházak sorában jelenleg még foghíj, azaz nem beépített. A telek mellé felnyúlnak a Fő út kb. 200 m hosszú telkei, melyeken a hatályos szabályozás kijelöl egy „be nem építhető” sávot, melyet a távolabbi jövőben a telkek megosztása céljából útként lehet kiszabályozni, annak elépítése nélkül. Az 1292 hrsz-ú telek domborzati viszonyai miatt azonban korlátozott az épület gazdaságos elhelyezhetőségének lehetősége, amit a fenti sáv is lecsökkent.

A tulajdonos kérésére a „be nem építhető” teleksáv nyomvonalának a telket érintő szakaszát módosítani szükséges.



A tervezési terület helyszínrajza a tervezett épülettel és a rendezési terven szereplő be nem építhető sávval („tervezett út”)

3.3. KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA

A 1292 hrsz-ú ingatlan se nemzetközi, se országos, se helyi természetvédelmi oltalom alatt nem áll.

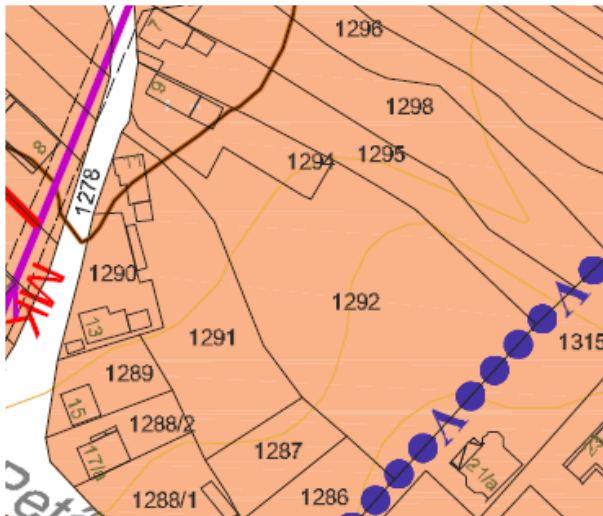
A területet érinti az országos tájképvédelmi terület övezete. A táj- és természet védelmével a helyi építési szabályzat foglalkozik, a tervezett módosítás a tájképre, természetvédelemre nincs hatással.

A tervezési területet nem érinti környezetvédelmi szempontból korlátozás.

Az ingatlan területén műemlék, illetve helyi védett építmény nem található. A területet nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti.

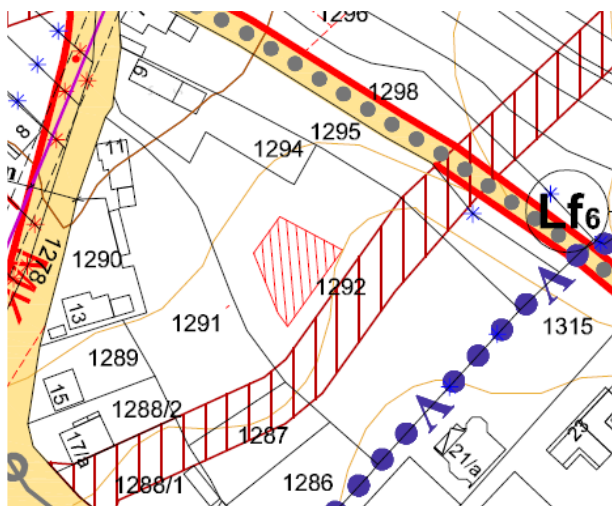
3.4. A TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE

3.4.1 Településszerkezeti terv



A településszerkezeti terv a tervezési területet, valamint a tömb teljes területét falusias lakóterület területfelhasználási egységbe (Lf) sorolja.

3.4.2 Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási terv



A hatályos szabályozási terv jelöli a be nem építhető területsávot, valamint egy építési helyet a telken. A tulajdonos azonban a terepviszonyok miatt éppen a be nem építhető területre szeretné tenni az épületet, az előző fejezetben ismertetettek szerint.

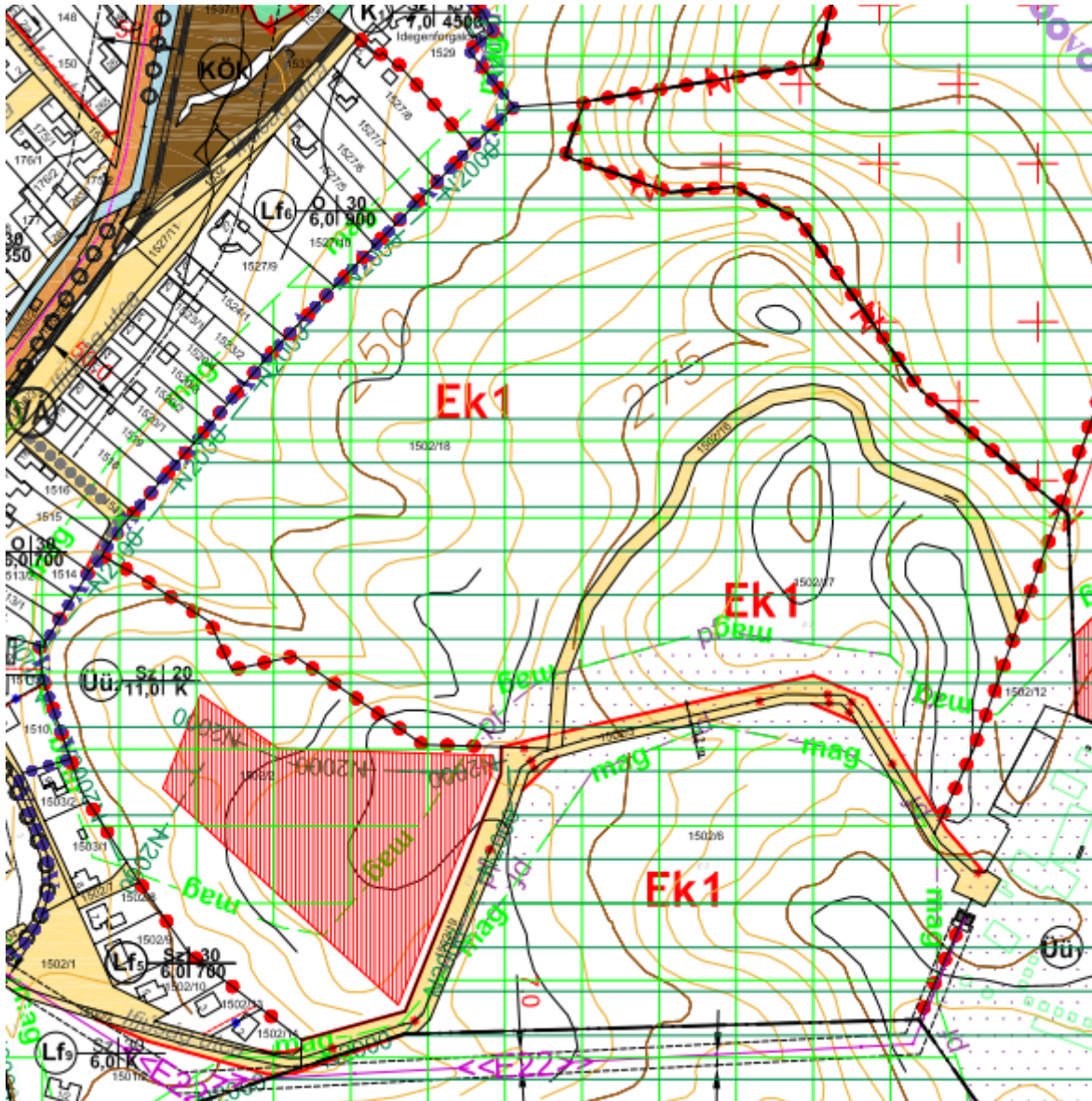
a hatályos Szabályozási terv kivonata

3.5. TULAJDONOSI ÉS ÖNKORMÁNYZATI ÉRDEKEK SZÁMBAVÉTELE

A fent leírt tulajdonosi célok az önkormányzatnak nincsenek ellenére, a kis léptékű módosításnak nincs hatása a település életére.

IV. Közjóléti erdő (1502/17 hrsz.)

A Bambara Hotel melletti közjóléti erdőterületek (Ek1 jelű övezet) beépíthető legkisebb telekmérete 4 ha. Mivel az 1502/17 hrsz-ú erdőterület csak 3,5 ha nagyságú, így az övezetben meghatározott funkciók nem építhetők rajta. Az ingatlan tulajdonosa kérelmezte a beépíthető terület 3,5 ha-ra való csökkentését, melynek a Képviselő-testület helyt adott.

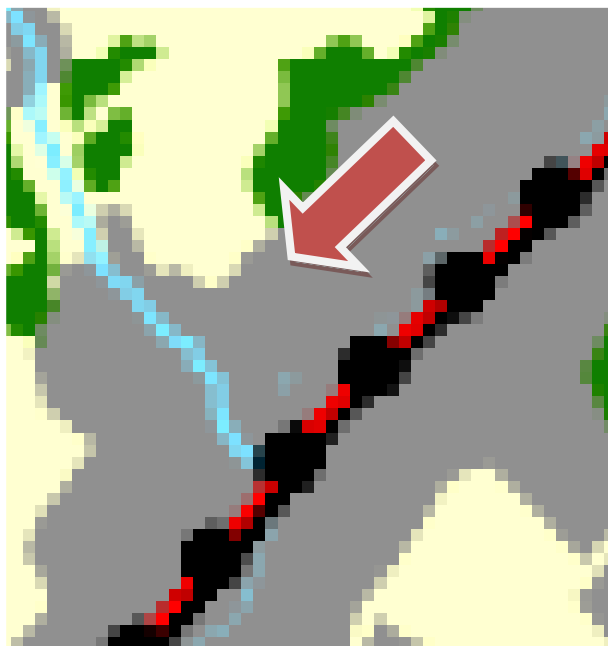


Az „Ek1” közjóléti övezetre vonatkozó szabályozás-módosítás a 1502/6, 1502/17-18 hrsz-ú területeket érinti

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

Felsőtárhány hatályos településrendezési eszközei 2015-ben lettek jóváhagyva. A területfelhasználási módokat településrendezési eszközök felülvizsgálata során a területrendezési terveknek a tervezés során meg kellett feleltetniük. A tervezési területekre vonatkozóan a megfelelést az alábbiakban ismertetjük.

I. Munkás utca (360/66 hrsz.)



A terület az 5/2020.(IV.29.) HMO rendelettel elfogadott Heves Megye Területrendezési terve Szerkezeti tervén a terület Települési térségbe tartozik (lásd: kivágat).

2018. évi CXXXIX tv.:

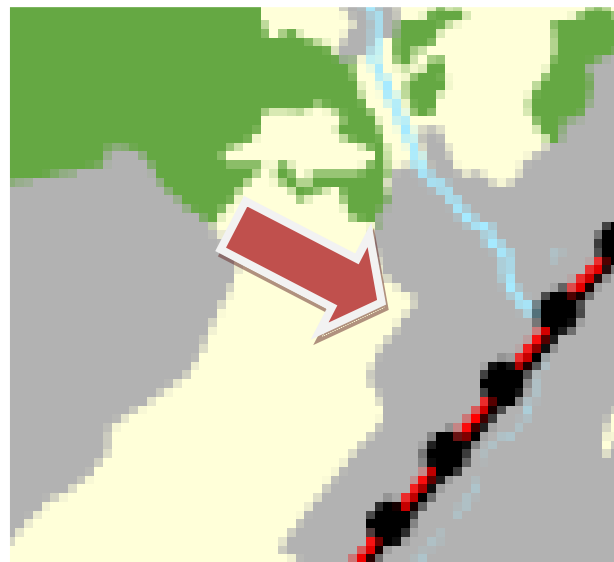
11.§ (...)

d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető; (...)

A tervezett módosítás településszerkezeti változással nem jár, az övezeti besorolás a Települési térség előírásainak megfelel.

Kivonat Heves Megye Területrendezési terve Szerkezeti tervéből (Heves Megyei Önkormányzat Közgyűlése Elnökének 5/2020. (V.7.) önkormányzati rendelete)

II. Temető és környéke



A Különleges beépítésre nem szánt területbe sorolt temető területe a HMTTr Szerkezeti tervén Mezőgazdasági térségbe tartozik.

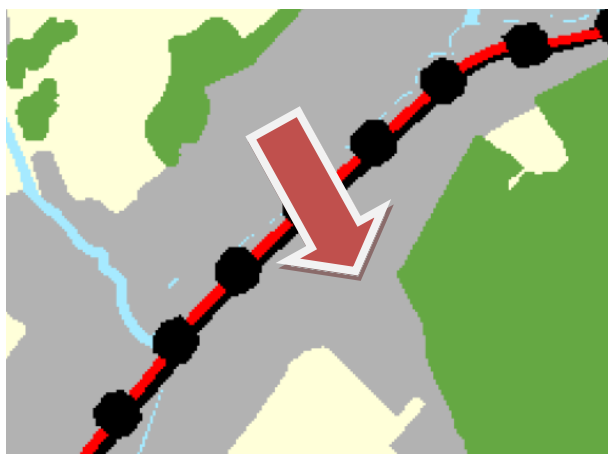
2018. évi CXXXIX tv.:

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt

terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;

Mivel a Különleges beépítésre nem szánt temető területe nem nőtt, így a hatályos Településszerkezeti terv szerint a Mezőgazdasági térség előírásainak a módosítás megfelel.

III. Petőfi Sándor utca (1292 hrsz.)



A terület az 5/2020.(IV.29.) HMO rendelettel elfogadott Heves Megye Területrendezési terve Szerkezeti tervén a terület Települési térségbe tartozik (lásd: kivágat).

2018. évi CXXXIX tv.:

11.§ (...)

d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető; (...)

A tervezett módosítás településszerkezeti változással nem jár, az övezeti besorolás a Települési térség előírásainak megfelel.

Kivonat Heves Megye Területrendezési terve Szerkezeti tervéből (Heves Megyei Önkormányzat Közgyűlése Elnökének 5/2020. (V.7.) önkormányzati rendelete)

KÖZLEKEDÉS ÉS KÖZMŰELLÁTOTTSÁG

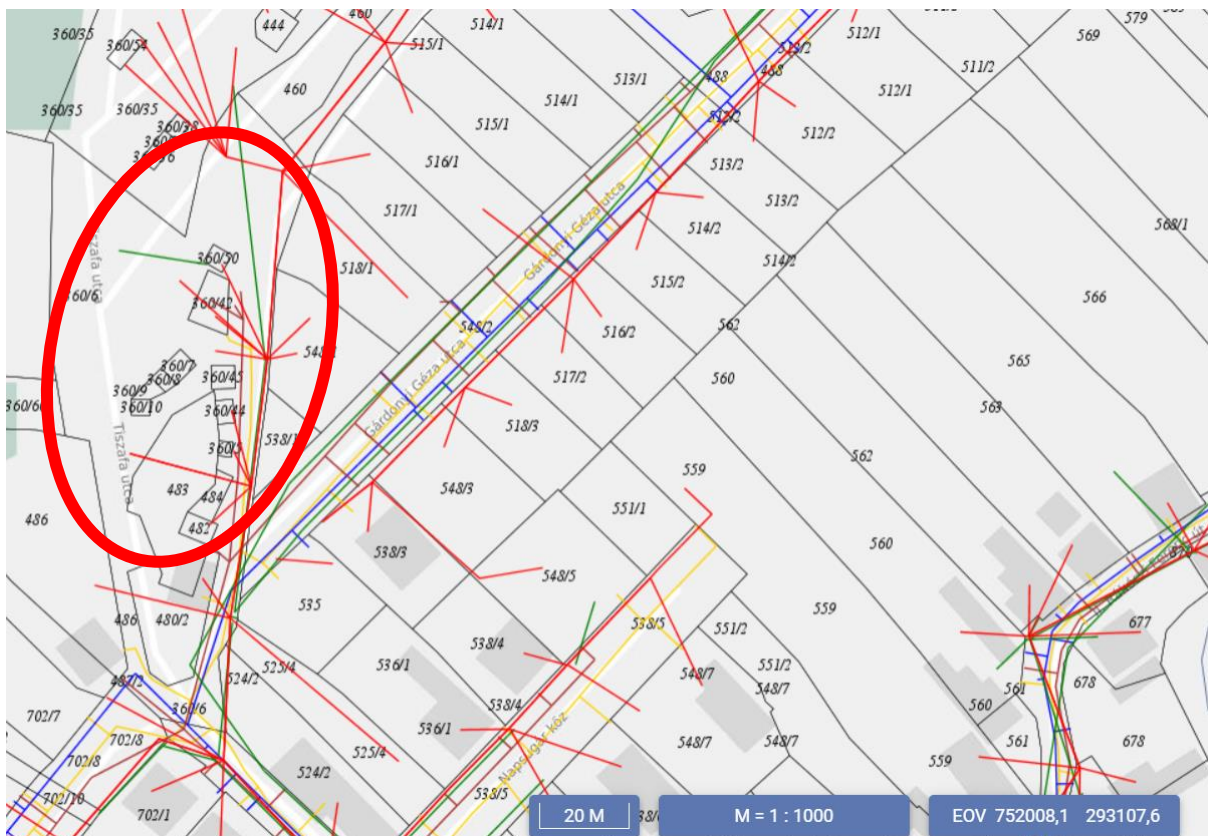
I. Munkás utca (360/66 hrsz.)

Közlekedési infrastruktúra

Az ingatlan a Munkás utcáról nyílik, mely 12 méter szélesre ki van szabályozva. A területen építés, fejlesztés nem tervezett így a borászat megközelítéséhez, működéséhez a közlekedési infrastruktúra fejlesztésére nincs szükség.

Közmű infrastruktúra

A területet érintő módosítás nem igényli a meglévő közművek fejlesztését. A terület közművekkel – a vízellátás kivételével - teljeskörűen ellátott. Vízvezeték a Gárdonyi Géza utcáról érhető el.



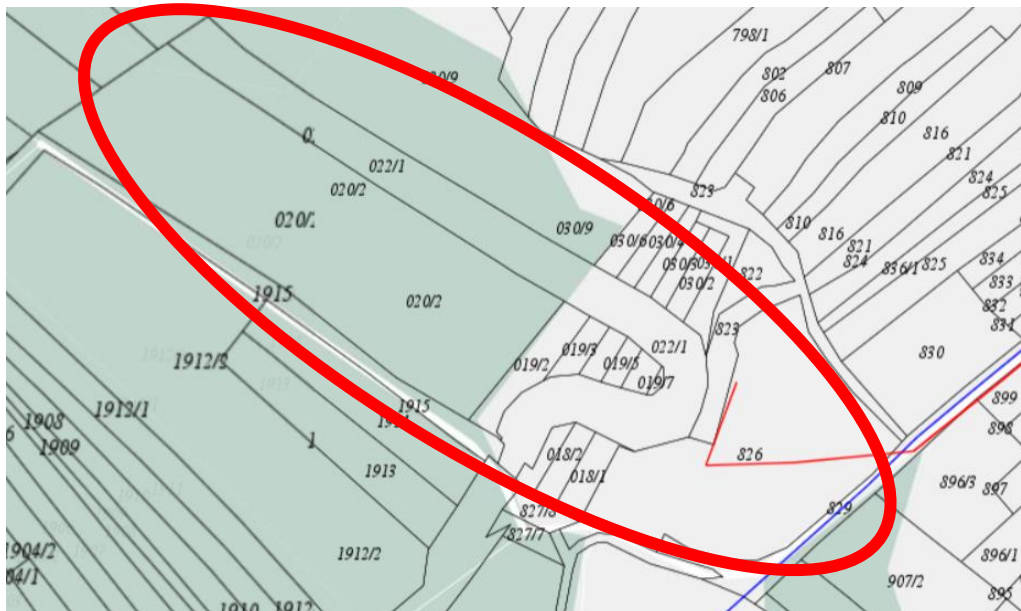
A kérelemmel érintett telek közműellátottsága
(piros: villamos energia, kék: ivóvíz, zöld: hírközlés, barna: vízvezetetés)
/forrás: e-közmű adatszolgáltatás/

II. Temető és környéke

Közlekedési infrastruktúra

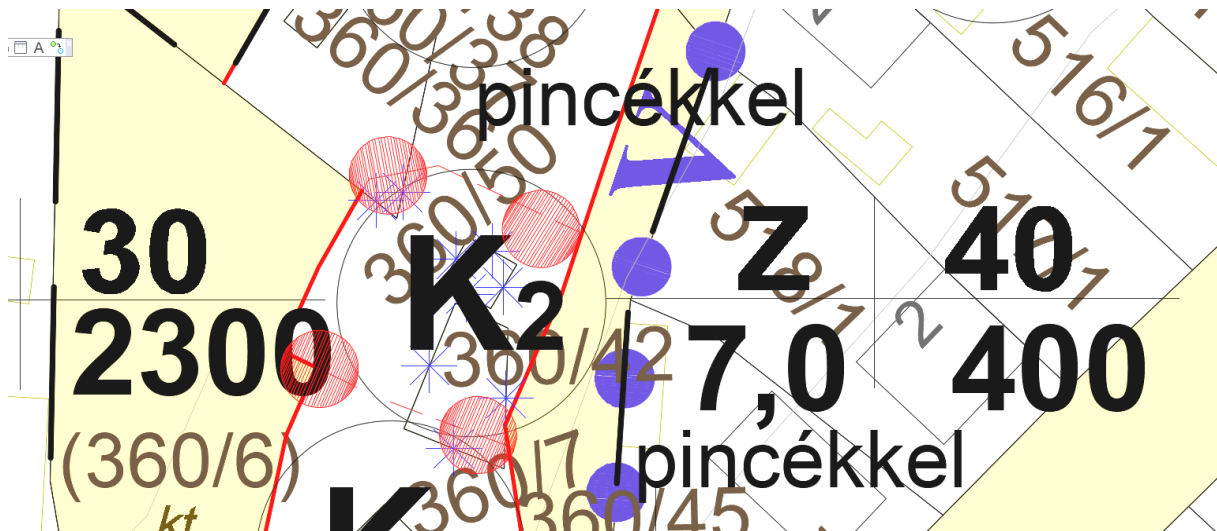
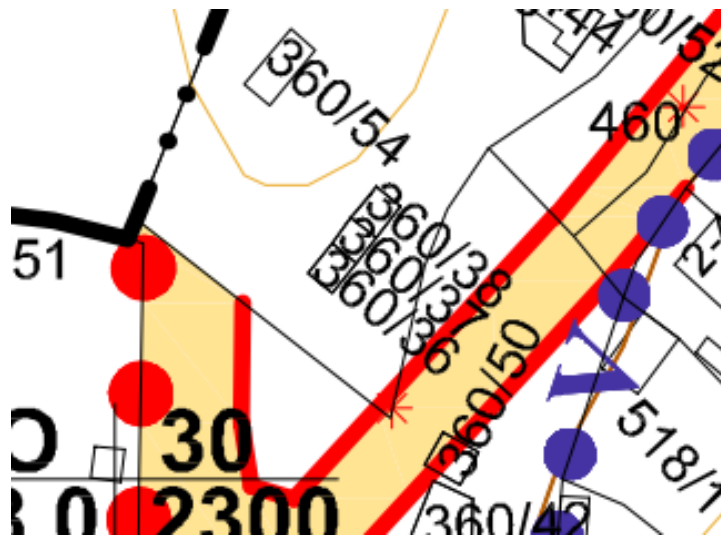
A temető feltárását a korábbi, 020/2 hrsz-ú telket átszelő, tervezett 22 m széles útszakasz helyett a telek délnyugati és északnyugati határán kiszabályozott 16 m széles út látja el.

Közmű infrastruktúra



Elektromos
és víz
hálózat a
tervezési
területen
/forrás: e-
közmű adat-
szolgáltatás/

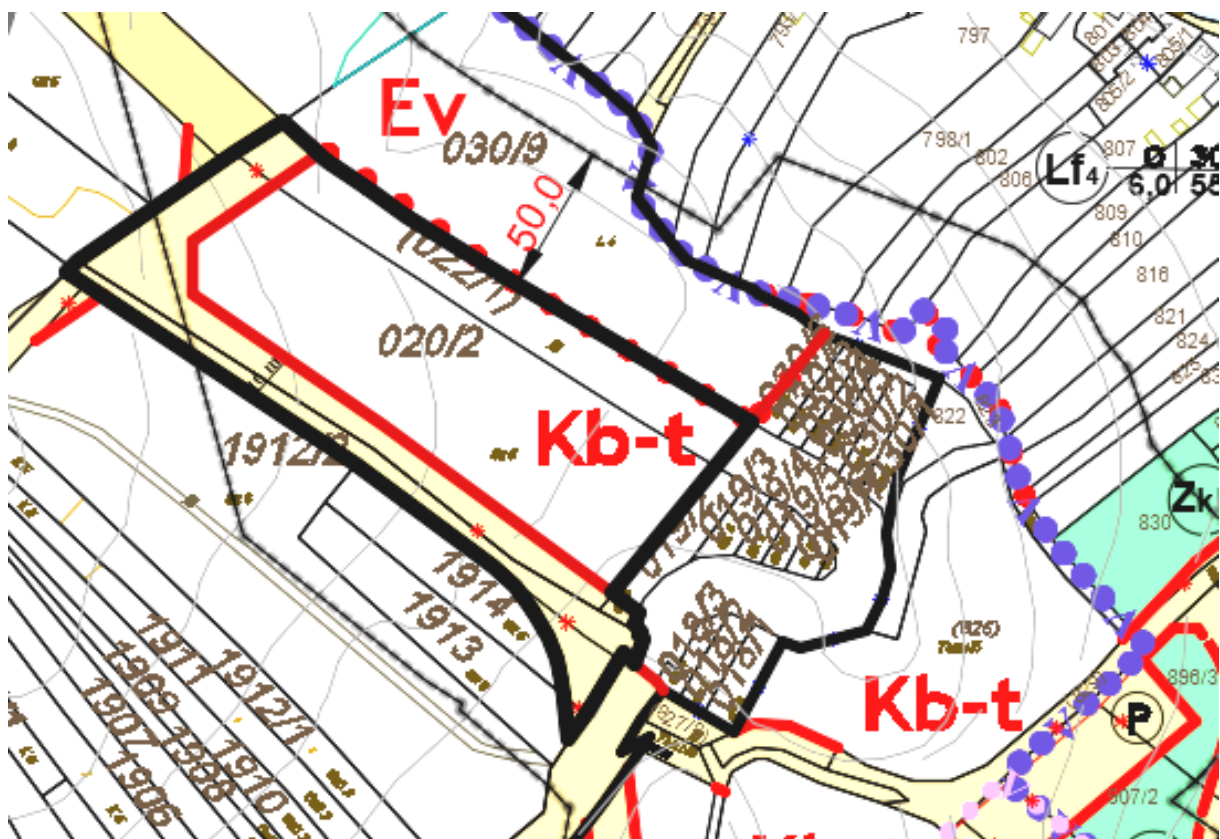
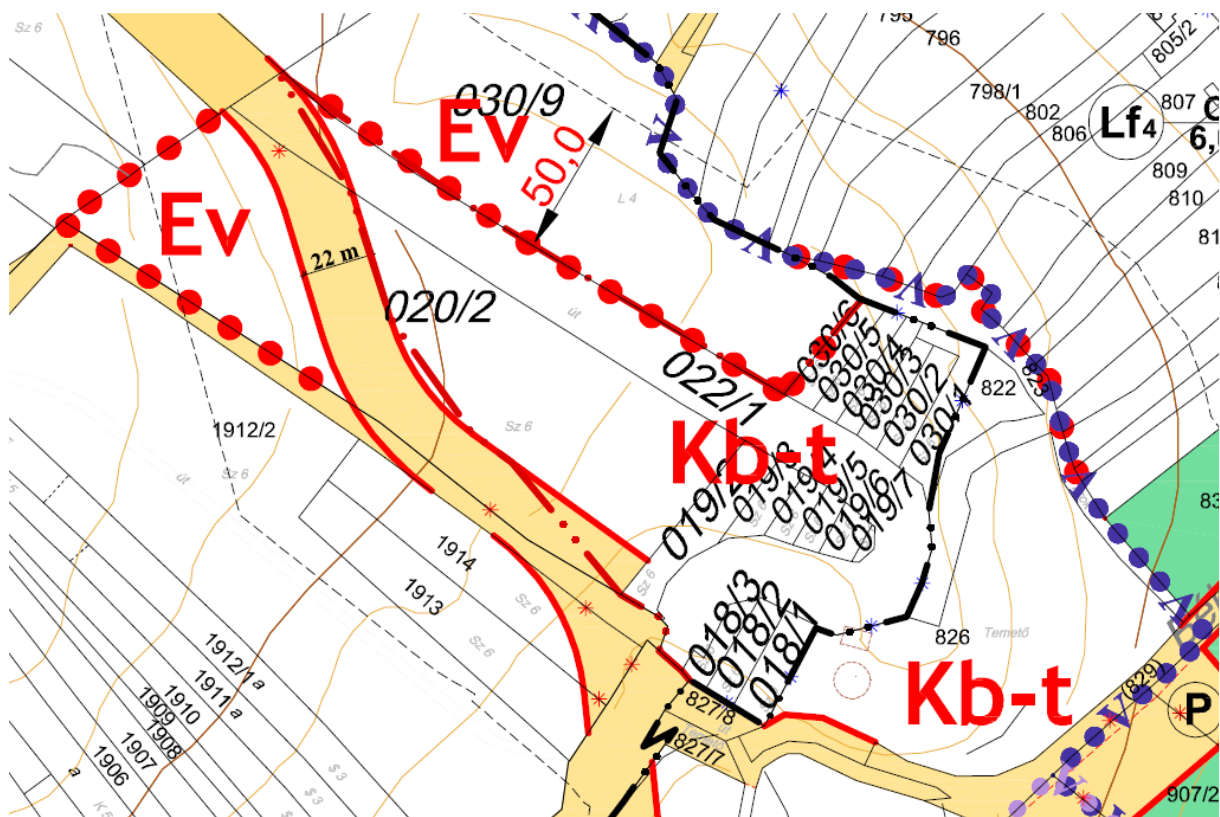
Elektromos hálózat: A temető határánál kifesztültségű átviteli szabadvezeték halad, melyet az ÉMÁSZ Hálózati Kft. üzemeltet.



A hatályos és a tervezett Szabályozási tervlap kivágata

II. Temető és környéke

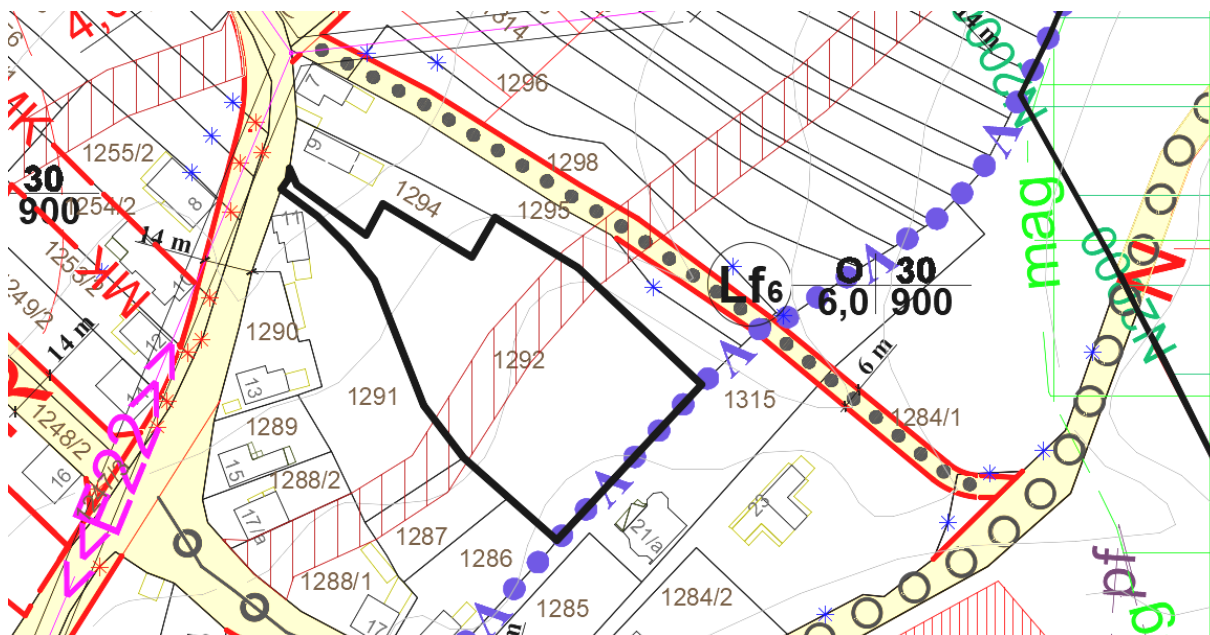
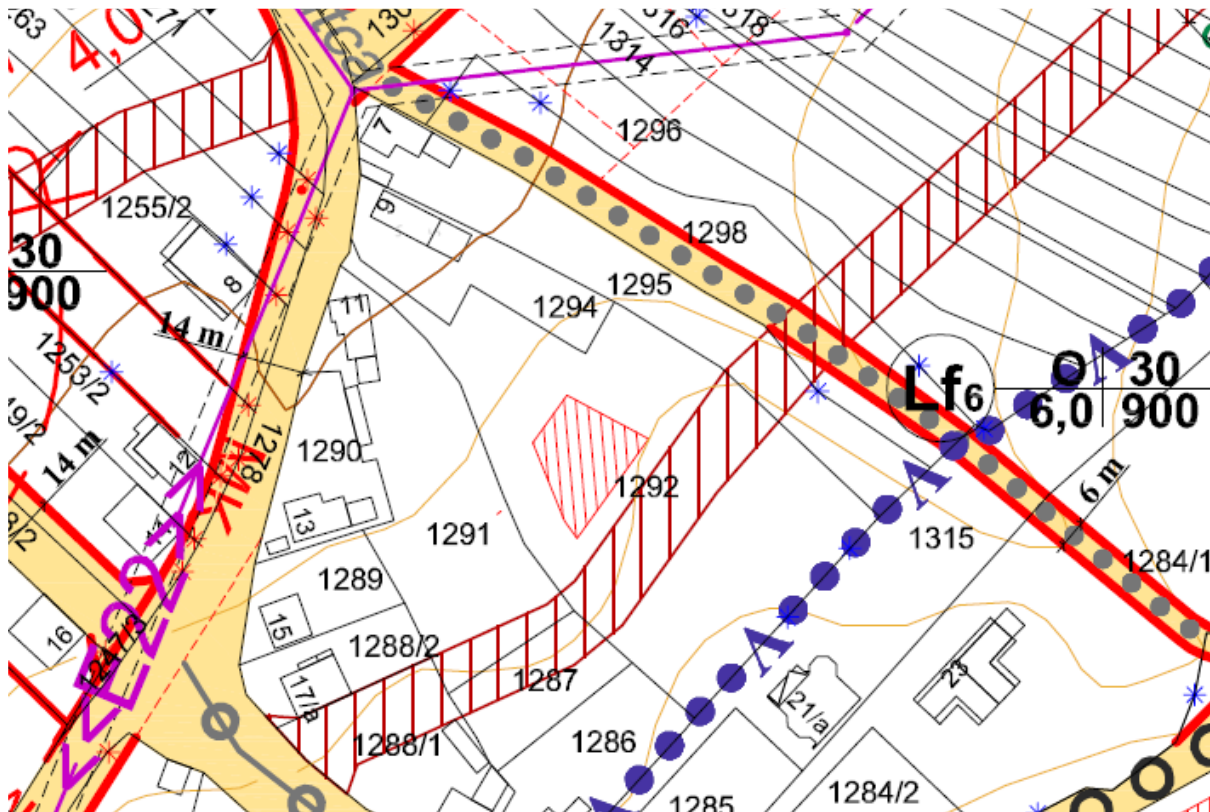
A szabályozási koncepció a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási terv módosítására vonatkozik. A 020/2 hrsz-ú önkormányzati ingatlant jelenleg a tervezett út kettévágja, így annak a temető bővítési területeként való hasznosítása nem gazdaságos. Az út nyomvonalának telekhatár-menti módosításával változik a szabályozási terv. Az övezeti besorolás és építési paraméterek változatlanok maradnak.



A hatályos és a tervezett Szabályozási tervlap kivágata

III. Petőfi Sándor utca (1292 hrsz.)

A Petőfi Sándor utcáról nyilván a jövőben tervezett, a Fő út hosszútelkeinek megosztására szolgáló utcanyitás miatt „be nem építhető” sávot jelöl a szabályozási terv. Az 1292 hrsz-ú telken tervezett épület-elhelyezés miatt a sáv nyomvonalának módosítása és az építési hely eltörlése vált szükségessé az ingatlanon.



a hatályos és javasolt szabályozási terv kivágata

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Felsőtárkány Község Önkormányzatának .../2020. (.....) önkormányzati rendelete Felsőtárkány Község Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) és Szabályozási tervéről szóló 8/2015. (V.21.) önkormányzati rendeletének módosításáról

Felsőtárkány Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6/A.§ (3) bekezdésében és a 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az Étv. 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes területrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet VI. fejezetének eljárási szabályai alapján a következőket rendeli el:

1.§

(1) Felsőtárkány Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2015.(V.21.) sz. rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 47.§ (2) bekezdés táblázata az alábbira módosul:

Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:					Építményre vonatkozó előírások:
	<i>beépítési mód:</i>	<i>min. terület (m²):</i>	<i>max. beépíthetőség (%):</i>	<i>min. zöldfelület (%):</i>	<i>legnagyobb beépítési sűrűség (m²/m²):</i>	<i>épületek és egyéb építmények magassága (m):</i>
K₁pincékkal	K	50	K	40	1,0	3,5
K₂pincékkal	Z	400	40	40	1,0	7,0

(2) A HÉSZ 54.§ (5) bekezdés a) pontja az alábbira módosul:

„a beépíthető telek területe legalább 35.000 m² (3,5 ha)”.

2.§

Felsőtárkány Község Helyi Építési Szabályzatának 1. mellékletét képező, Szabályozási terv normatartalma a tervezési területeken e rendelet 1-3. melléklete szerint módosul.

3.§

E rendelet 2020. -n lép hatályba.

Melléklet: Szabályozási terv módosítások

.....
Szántósi Rafael
Polgármester

.....
dr. Márton Erik György
Jegyző

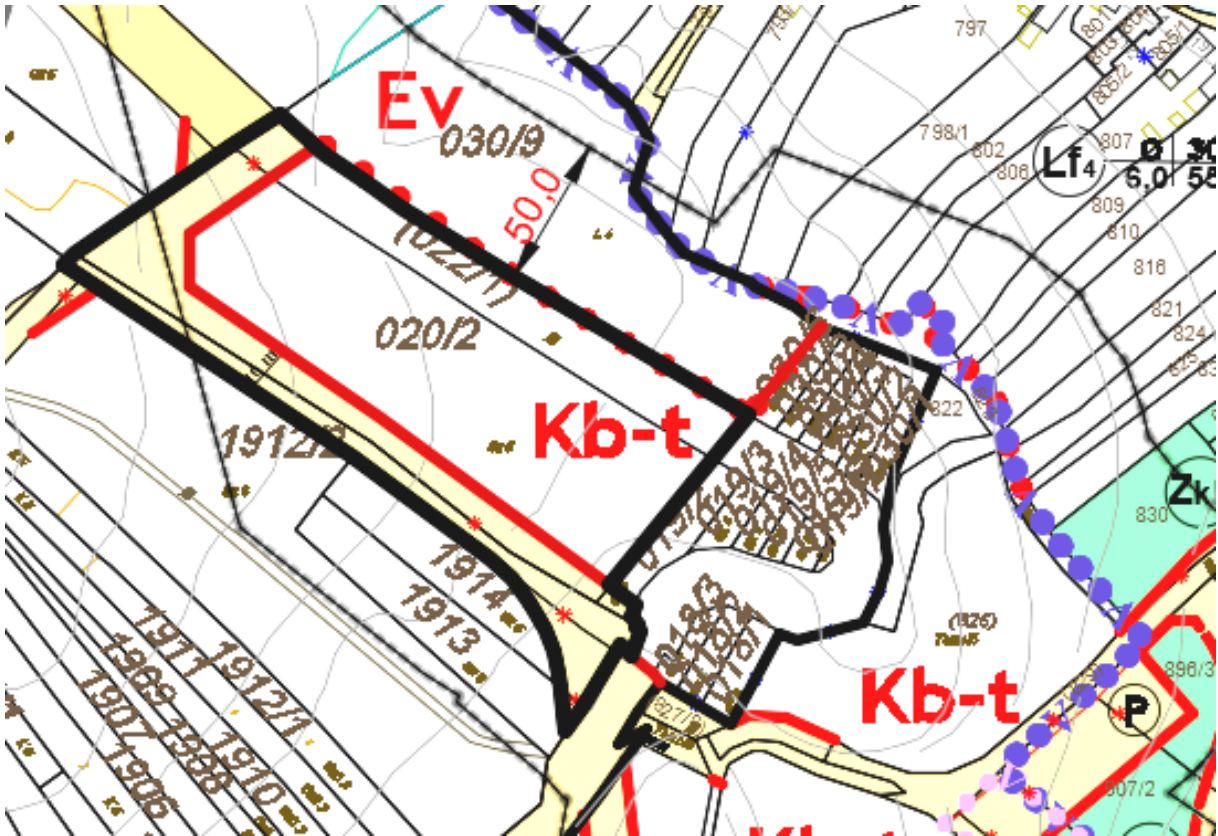
Záradék:

Kihirdetve: 2020.

.....
dr. Márton Erik György
Jegyző

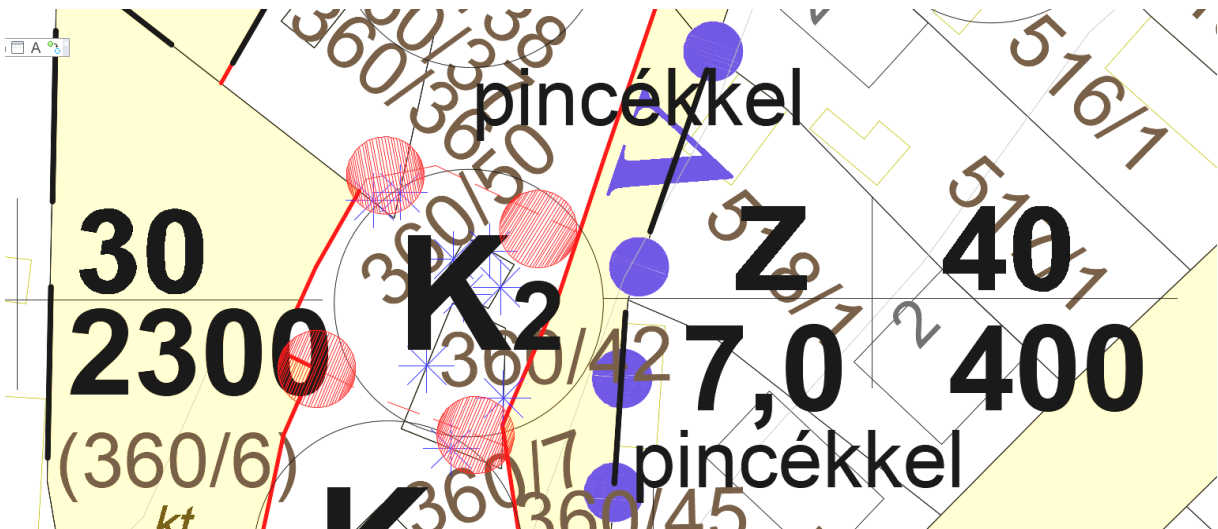
———— : tervezési terület határa

2. melléklet a .../2020.(.....) önkormányzati rendelethez:



———— : tervezési terület határa

3. melléklet a .../2020.(.....) önkormányzati rendelethez:



———— : tervezési terület határa