

Előterjesztés száma: 20/2021.

ELŐTERJESZTÉS

önkormányzati döntéshozatalra

Előterjesztés tárgya:	Döntés a Településszerkezeti Terv és Helyi Építési Szabályzat módosításának elfogadásáról
Előterjesztő:	Klement János polgármester
Törvényességért felelős:	dr. Mihályi Zsolt Apor jegyző
Készítette:	Silyéné Jakab Kinga műszaki ügyintéző
Szakmai szempontból ellenőrizte:	Vakli Gábor főépítész
Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:	dr. Kanti Gábor Gazdasági osztályvezető
Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte:	Katonáné dr. Ulrich Zsuzsanna szabályozási referens
Tárgyalja:	-
Egyeztetve, tájékoztatva:	-
Javasolt meghívott:	-
A határozati javaslat elfogadásához szükséges szavazattöbbség:	a.) egyszerű szavazattöbbség b.) minősített szavazattöbbség
Az előterjesztés zárt kezelését NEM kérjük	a.) igen b.) nem

Tisztelt Önkormányzat!

I. Előzmények:

Csomád Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 24/2007.(XII.13.) Önk. rendeletben megállapította a község teljes közigazgatási területére érvényes Helyi Építési Szabályzatot és a szabályzat mellékletét képező Szabályozási Tervet (továbbiakban: HÉSZ és SZT). A HÉSZ 2017. december 13-án kihirdetésre került.

II. A döntéshez szükséges információk, tájékoztatások:

A Képviselő-testület a 10/2019.(II.18.) határozatában döntött arról, hogy a HÉSZ és mellékletét képező Szabályozási Tervet módosítja.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: 314Kr.) 41.§ (2) bekezdésének értelmében a településrendezési eszköz egyeztetése egyszerűsített eljárás szerint zajlott le.

A partnerségi egyeztetés lezárását követően a műszaki iroda a módosított terveket megküldte végső szakmai véleményezésre az állami főépítésznek.

Állami főépítész záró szakmai véleményét megküldte, mely alapján a tervező elvégezte a javításokat.

Fentiek alapján javaslom a - 1705/14 hrsz egy részét Falusias lakóövezetbe sorolni, a 1847 hrsz egy részét Településközpont vegyes terület övezetből Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezetbe sorolni, a 074/183 és 074/187 hrsz-ek esetében a belterülethatár bővítését, - területére készült Helyi Építési Szabályzat és a mellékletét képező Szabályozási tervmódosítás jóváhagyását, valamint a területre vonatkozó TSZT módosítását.

A határozatot és rendeletet a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdés felhatalmazása alapján – Csomád Község Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörében eljárva - a Polgármester úr hozza meg.

III. Határozati javaslat:

Lásd külön lapon!

IV. Rendeletalkotási javaslat:

Csomád Község Önkormányzat Polgármestere megalkotja Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017.(XII.13.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2021.(...) önkormányzati rendeletet.

Az előterjesztés mellékletei: (kiküldve kizárólag elektronikusan)

- 1. sz. melléklet: TSZT-t módosító határozati javaslat és annak mellékletei*
- 2. sz. melléklet: HÉSZ módosító rendelete és annak melléklete*
- 3. sz. melléklet: A TSZT és HÉSZ módosítás alátámasztó munkarészei*



Csomád Község Polgármestere

✉ 2161 Csomád, Kossuth Lajos út 69.

💻: titkarsag@csomad.hu

☎: 28/366-077, 566-511.

Ügyintéző: Silyéné Jakab Kinga

**Tárgy: Döntés a Településszerkezeti Terv és
Helyi Építési Szabályzat módosításának
elfogadásáról**

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdés felhatalmazása alapján – Csomád Község Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörében eljárva - az alábbi

...../2021. (.....) Határozatot

hozom.

1./ Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény alapján Csomád 2/2001.(I.9.) sz. Kt. határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervének módosítását a tervezési területeken megállapítom.

2./ A határozat hatálybalépésével a településszerkezetre vonatkozó 84/2017.(XII.11) sz. Kt. határozat „TSZT” jelű, Településszerkezeti tervlapjának normatartalma jelen határozat 1.sz. melléklete szerint módosul a „tervezési terület”-eken.

Felelős: polgármester

Határidő: 1-2./ pont: folyamatos

Jelen határozat Csomád Község Önkormányzata tulajdonosi/fenntartói jogkörben hozott döntése, az eljárás nem minősül hatósági ügynek, ezért nem tartozik az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény hatálya alá.

Csomád, 2021.

Klement János
polgármester

A határozat mellékletei:

1. TSZT Településszerkezeti tervlap módosított területei a tervezési területeken
2. Településszerkezeti terv módosításának leírása

TSZT Településszerkezeti tervlap módosított területei a tervezési területeken

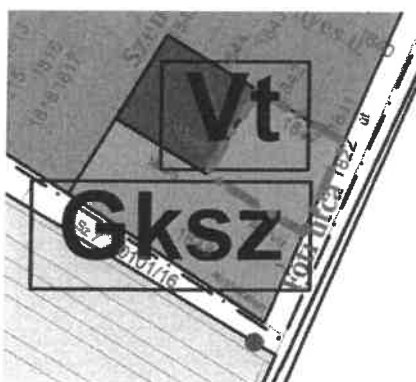
1. Településszerkezeti változás



JELMAGYARÁZAT:

	Tervezési terület
	Falusias lakóterület
	Településközpont vegyes terület
	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
	Különleges idegenforgalmi terület
	Különleges szabadidőközpont terület

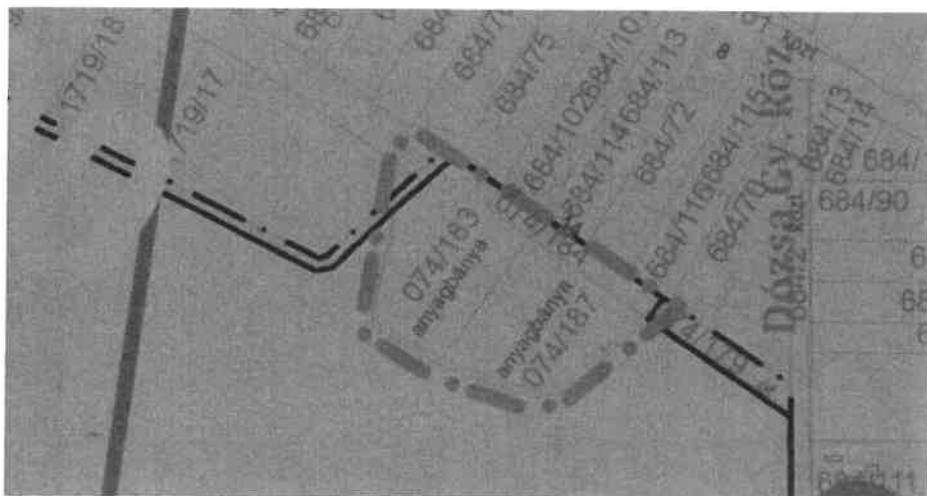
2. Településszerkezeti változás



JELMAGYARÁZAT:

	Tervezési terület
	Falusias lakóterület
	Településközpont vegyes terület
	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
	Különleges idegenforgalmi terület
	Különleges szabadidőközpont terület

3. Tervezett belterülethatár bővítése

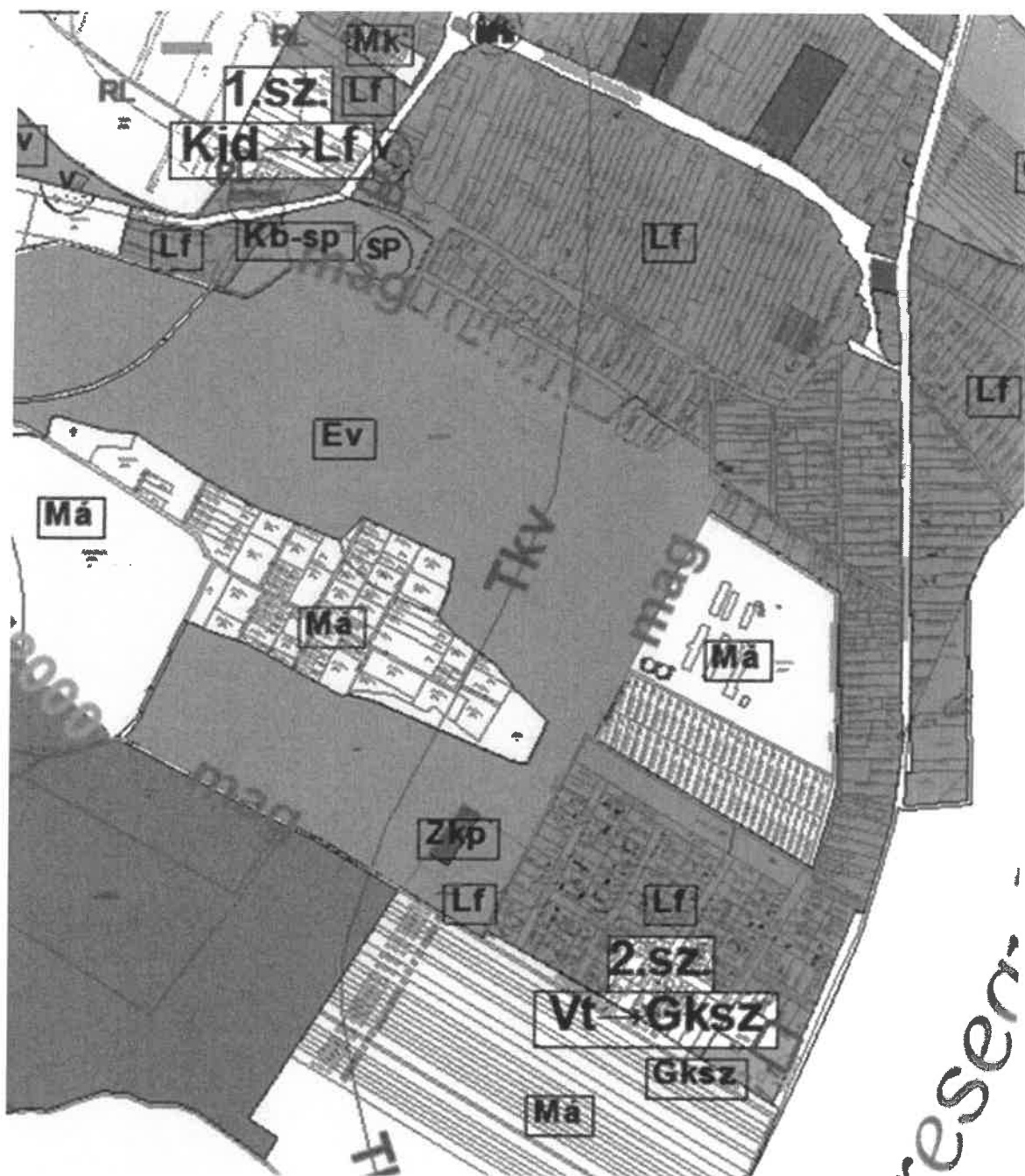


Településszerkezeti terv módosításának leírása**a) Belterülethatar módosítás:**

Tervezett belterületbe vonás:		
hrsz.:	ha:	
074/183; 074/187	0,3	A Dózsa György út két szakaszát összekötő 12 m-esre kiszélesített út mentén két további lakótelek jövőbeni kialakításának megalapozása. /Jelen módosításban a telkek „Ev” védelmi erdő övezetben maradnak./
Összesen:	0,3 ha	

b) Településszerkezeti változások:

Településszerkezeti változások, hatályos és tervezett TSZT kivonatok:						
Változás s.sz.:	HRSZ/HRSZ részlet:	Területnagyság (ha):	Meglévő ter. felh.	►	Új ter. felh.	Új területfelhasználás célja
1.	1705/14 egy része	0,14	Kid	►	Lf	a korábbi idegenforgalmi elképzelések változása, lakóterületi bővítésre, az utca vonalvezetésének a kialakult állapottal való megfeleltetése
2.	1847	0,27	Vt	►	Gksz	a szomszédos autószerházhoz kapcsolódó gazdasági terület bővítés a főút mentén



c) Módosított beépítésre szánt területek:

Falusias lakóterületek (Lf)

A falusias lakóterület a lakóépületek mellett a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

- ▶ Az Esztergály utcában a futballpálya fölött Különleges idegenforgalmi terület helyett néhány lakótelek kialakítása 0,14 ha-on (1.sz. változás).

Településközpont vegyes területek (Vt)

A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

- ▶ A belterület déli részén, a Leventeföldi lakópark sarkában a vállalkozási telephelyek bővíthetősége céljából a településközpont vegyes területből való átsorolás. A területen az óvoda és bölcsőde építése befejeződött a 1846 hrsz-on, további „Vt” területekre itt nincs igény.

Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz):

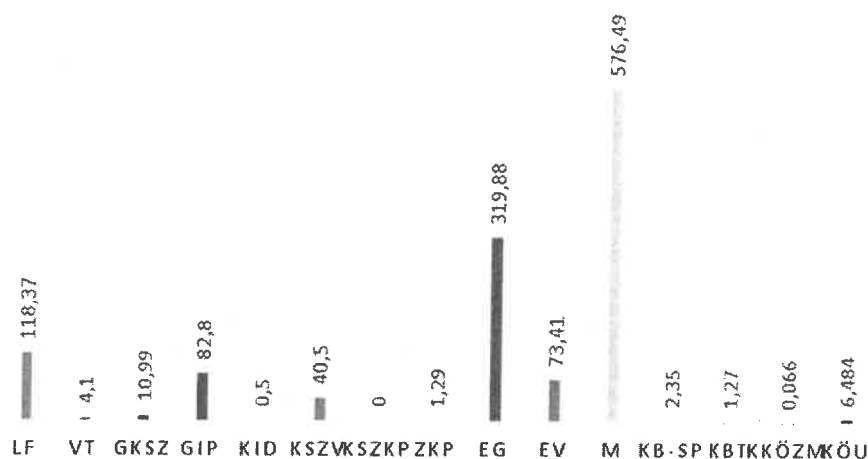
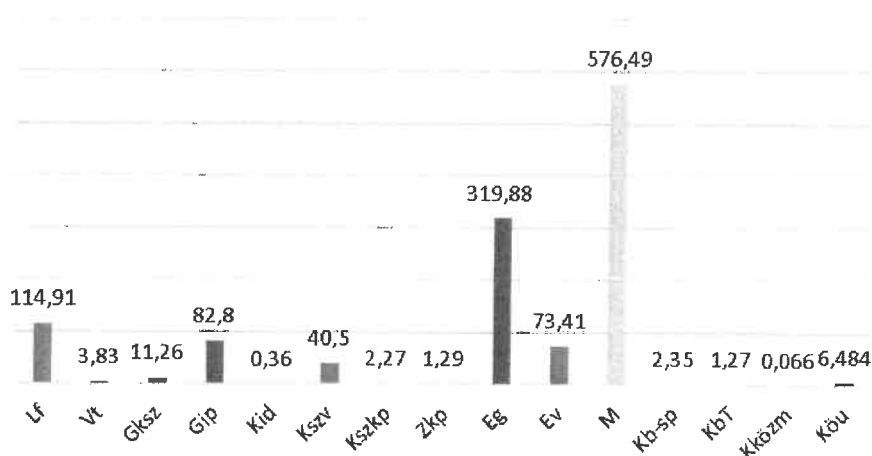
A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

- ▶ A gazdasági terület nő a belterület déli részén, a főút mentén a 1847 hrsz-ú településközpont vegyes besorolású telek gazdasági területté módosul 0,27 ha-on (2.sz. változás).

Különleges terület – idegenforgalmi terület (Kid)

Turisztikai funkciók elsődleges célterülete.

- ▶ A területfelhasználás a településen már csak a főút mentén, a 189-191/1 hrsz-on marad, lakóterületté módosítás miatt (1.sz. változás).

d) Területi mérleg**MEGLÉVŐ TERÜLETI MÉRLEG****TERVEZETT TERÜLETI MÉRLEG****e) Biológiai aktivitásérték**

A biológiai aktivitásérték pótlását a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet alapján kell számolni.

Az Építési törvény 7.§ (3) b) pontja szerint:

„újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”

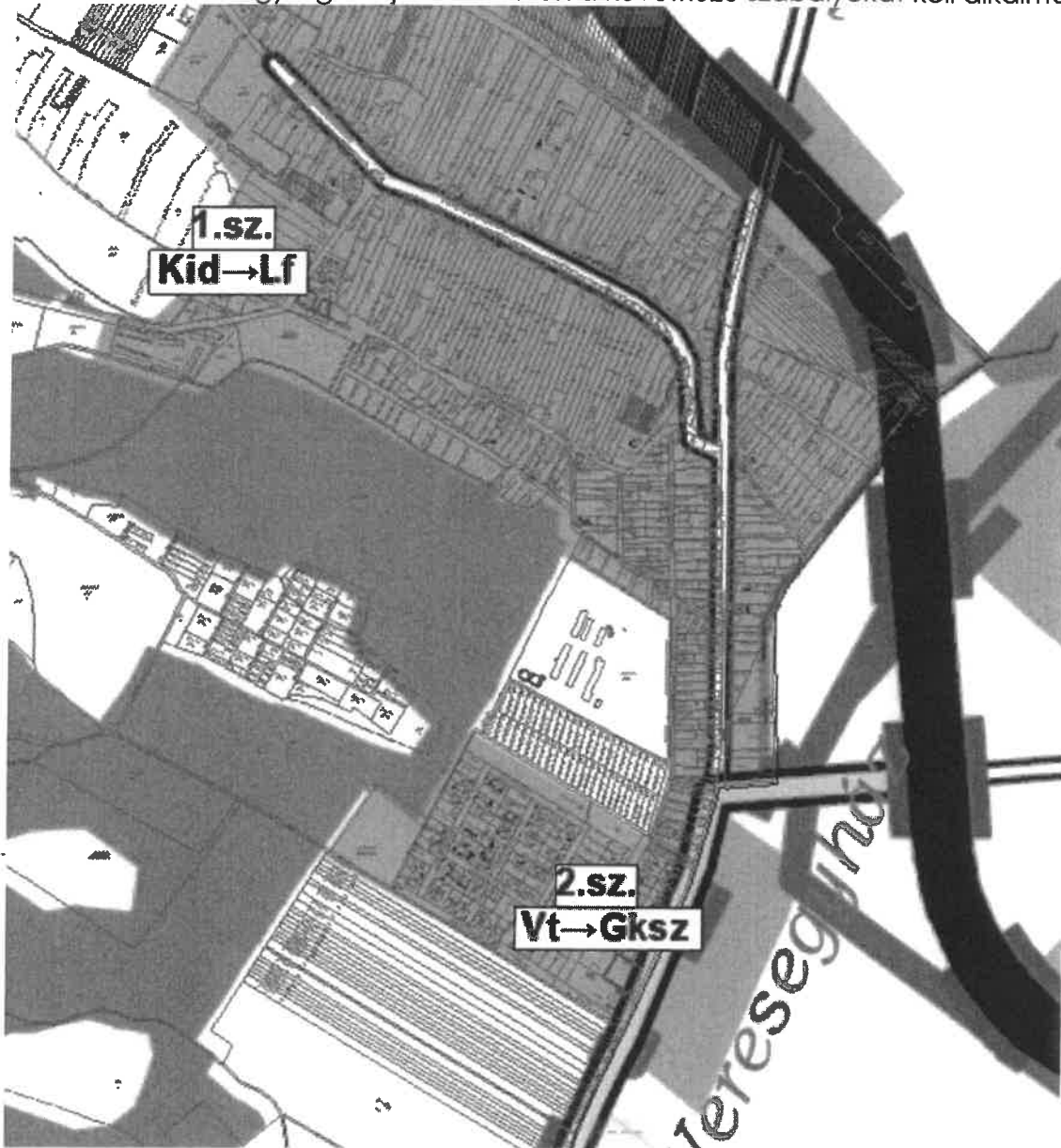
► Mivel a terv módosítása során nem jelöl ki új beépítésre szánt területet, így a Biológiai aktivitásértéket nem kell pótolni.

f) A területrendezési tervekkel való összhang igazolása

Csomád a 2018. évi CXXXIX. törvény – Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről – hatálya alá tartozik.

A módosítással érintett területek egésze Települési térséget érint.

A megyei területfelhasználási kategóriákon belül a tervezési terület települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni.



a területfelhasználás-változással érintett területek lehatárolása az Agglomeráció Szerkezeti tervén

„11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során (...)

d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető”

► A módosítás során a térségi területi mérleg nem változik.

Csomád Község Önkormányzat Polgármesterének
...../2021. (.....) rendelete
Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017. (XII.13.) önkormányzati
rendelet módosításáról

TERVEZET

Csomád Község Önkormányzat Polgármestere az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 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 6. §. (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, továbbá a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendeletben meghatározott szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Csomád Község Önkormányzat Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017. (XII.13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet.) 18.§ (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az építési övezetben előírt oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési hely a telek északi oldalhatárához kapcsolódik, attól 1,0 méteres építési vonal megtartásával.”

2. §

(1) A Rendelet 22.§ (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Az Lf1 és Lf3 övezetben előkertet nem kell tartani, de az épületek utcai homlokzatának és az utcai telekhatárnak a távolsága legfeljebb 8m lehet. Az Lf2, Lf4, Lf5, Lf6 övezetben az előkert mérete 3m, de az épületek utcai homlokzatának és az utcai telekhatárnak a távolsága legfeljebb 8m lehet, kivéve, ha a szabályozási terven kötelező építési vonal másképp nem jelöli.”

(2) A Rendelet 22.§ (12) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(12) Az övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.”

3. §

(1) A Rendelet 24.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.”

(2) A Rendelet 24.§ (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) A Vt2 övezetben előkertet nem kell tartani.”

4. §

(1) A Rendelet 25.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az építési telken belül a lakó- és településközpont vegyes övezetek szomszédságában lévő telekhatárok mentén összefüggő, többszintes növényállományú 10 méter széles védő zöldsávot kell telepíteni.”

(2) A Rendelet 25.§ (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.”

(3) A Rendelet 25.§ (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Az építési övezet területén az előkert mértéke 5,0 m.”

5. §

A Rendelet 27.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.”

6. §

A Rendelet 29.§ (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) Az övezetben a közművesítettség mértéke: hiányos.”

7. §

A Rendelet 32.§ (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Az övezetben a közművesítettség mértéke: hiányos.”

8. §

(1) A Rendelet 34.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az épületeket az utcai telekhatártól legalább legalább 5,0 méterre kell elhelyezni.”

(2) A Rendelet 34.§ (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Az övezetben a közművesítettség mértéke: hiányos, azonban legalább a villamosenergia ellátás, fűtő kút a vízellátáshoz és szennyvíz közműpótló berendezés biztosítandó.”

9. §

A Rendelet 37.§ (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Az övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.”

10. §

A Rendelet 38.§ (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az övezetben a közművesítettség mértéke: hiányos.”

11. §

A Rendelet 40.§ (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) Az övezetben a közművesítettség mértéke: hiányos, azonban legalább a villamosenergia ellátás, fűtő kút a vízellátáshoz és szennyvíz közműpótló berendezés biztosítandó.

12. §

A Rendelet 40.§ a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) A magánutak legkisebb szélessége: 6,0 m.”

13. §

(1) A Rendelet 1/a. melléklete e rendelet 1-3. melléklete szerint módosul a tervezési területek vonatkozásában.

(2) A Rendelet 1/b. melléklete e rendelet 3. melléklete szerint módosul a tervezési területek vonatkozásában.

14. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

15. §

Hatályát veszti a Rendelet

- a) 4.§ (2) bekezdése,
- b) 21.§ (7) bekezdése,
- c) 23.§ (1) bekezdés e) pontjának „a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú” szövegrésze,
- d) 30.§ (5) - (6) bekezdése,
- e) 31.§ (5) bekezdése, és
- f) 32.§ (5) bekezdése.

.....
Klement János
polgármester

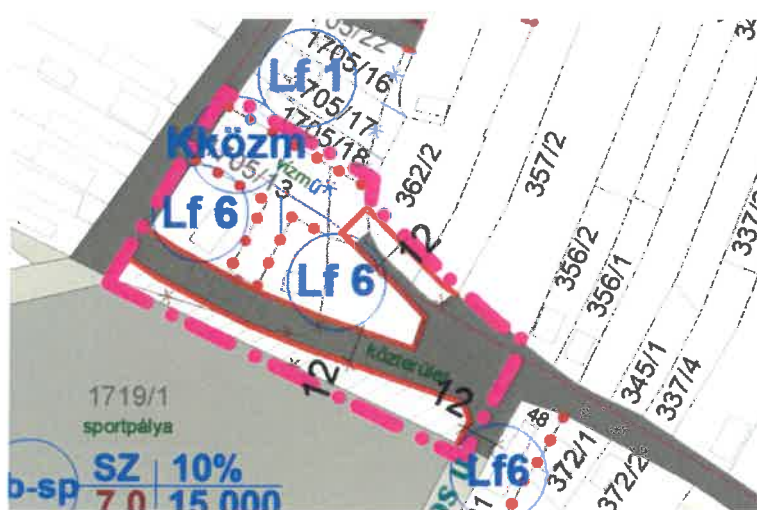
.....
dr. Mihályi Zsolt Apor
jegyző

Záradék:

Kihirdetve: 2021. március 23.

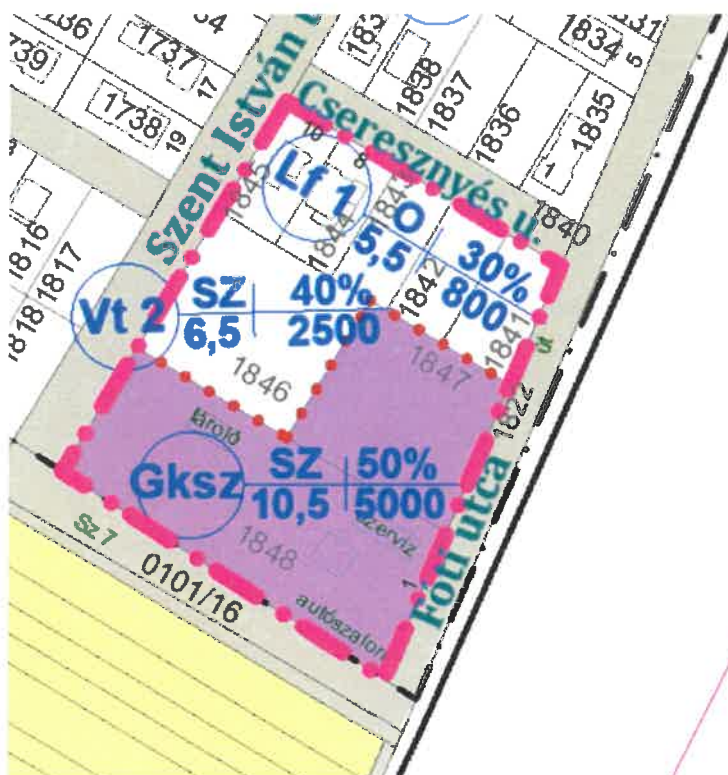
.....
dr. Mihályi Zsolt Apor
jegyző

1. melléklet a 3/2021.(III.23.) önk. rendelethez



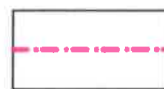
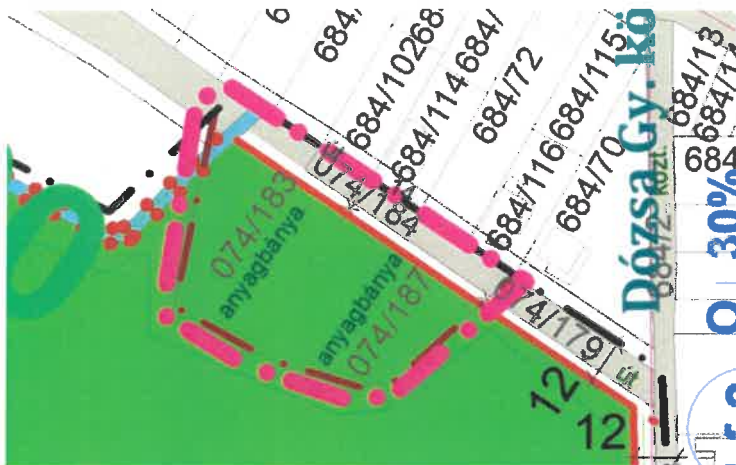
Tervezési terület

2. melléklet a 3/2021.(III.23.) önk. rendelethez



Tervezési terület

3. melléklet a 3/2021.(III.23.) önk. rendelethez



Tervezési terület

INDOKOLÁS

Általános Indokolás

A HÉSZ és mellékletét képező Szabályozási Terv elkészültét követően Csomád Község Önkormányzata úgy döntött, hogy módosítani kívánja a településrendezési eszközeit annak érdekében, hogy a 1705/14 hrsz egy részét Falusias lakóövezetbe sorolja, a 1847 hrsz egy részét Településközpont vegyes terület övezetből Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezetbe sorolja, valamint a Dózsa György út két szakaszát összekötő 12 m-esre kiszélesített út mentén két további lakótelek jövőbeni kialakítása biztosított legyen.

Csomád Község hatályos településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv, szabályozási terv és helyi építési szabályzat) a területre vonatkozó módosításának célja, hogy a terület várható használatának megfelelő településrendezési követelményeket állapítson meg. A célok megvalósítása érdekében pontosítani kell az építés feltételeit és szabályait. A változtatások célja, hogy a terület beépítése illeszkedjék a környezet történeti, településképi hagyományaihoz, biztosított legyen a területre vonatkozó jogszabályok közötti összhang, valamint biztosítottak legyenek a terület fejlesztéséhez szükséges építészeti feltételek.

A vonatkozó hatályos jogszabályok alapján a tervezési terület lehatárolása a 1705/14 és a 1847 hrsz-ek egy része, valamint a 074/183 és 074/187 hrsz-ú telkek területe.

Részletes Indokolás

Az 1. §-hoz

A Tervezet az általános övezeti előírások körében a beépítési távolságot rögzíti.

A 2. §-hoz

A hatályos szabályozás szerint a be nem épült lakóterületeken az előkert mérete minimum 5,0 m. A módosítás értelmében az Lf1 és Lf3 övezetben előkertet nem kell tartani, de az épületek utcai homlokzatának és az utcai telekhatárnak a távolsága legfeljebb 8m lehet. Az Lf2, Lf4, Lf5, Lf6 övezetben az előkert mérete 3m, de az épületek utcai homlokzatának és az utcai telekhatárnak a távolsága legfeljebb 8m lehet, kivéve, ha a szabályozási terven kötelező építési vonal másképp nem jelöli.

A 3. §-hoz

A Tervezet a településközpont vegyes terület övezeteiben teljes közművesítettségi mértéket határoz meg, illetve előírja, hogy a Vt2 övezetben előkertet nem kell tartani.

A 4. §-hoz

A Tervezet rögzíti, hogy az építési telken belül a lakó- és településközpont vegyes övezetek szomszédságában lévő telekhatárok mentén összefüggő, többszintes növényállományú 10 méter széles védő zöldsávot kell telepíteni. A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezetben a módosítás teljes közművesítettségi mértéket határoz meg. A Tervezet előírja továbbá, hogy az építési övezet területén az előkert mértéke 5,0 m.

Az 5. §-hoz

A Tervezet rögzíti, hogy a különleges közmű terület övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.

A 6. §- 7. § -okhoz

A Tervezet rögzíti, hogy a zöldterület-közkert övezetben, valamint a gazdasági erdők övezetben a közművesítettség mértéke: hiányos.

A 8. §-hoz

A hatályos szabályozás a 34.§ (3) bekezdésben az előkert méretét határozza meg, ugyanakkor a tervezet rögzíti, hogy az épületeket az utcai telekhatártól legalább legalább 5,0 méterre kell elhelyezni. A Tervezet meghatározza továbbá, hogy az általános mezőgazdasági terület övezeteiben a közművesítettség mértéke: hiányos, azonban legalább a villamosenergia ellátás, fűtő kút a vízellátáshoz és szennyvíz közműpótló berendezés biztosítandó.

A 9. § -hoz

A Tervezet rögzíti, hogy a különleges – nagy kiterjedésű sportolási célú terület övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.

A 10. §-hoz-11. §-okhoz

A Tervezet rögzíti, hogy a különleges temető terület övezetben, valamint a közúti közlekedési terület övezetben a közművesítettség mértéke: hiányos azzal, hogy a közúti közlekedési terület övezetben legalább a villamosenergia ellátás, fűtő kút a vízellátáshoz és szennyvíz közműpótló berendezés biztosítandó.

A 12. §-hoz

A hatályos szabályozáshoz képest a Tervezet a közúti közlekedési terület övezetben magánutak legkisebb szélességét 6,0 m-ben határozza meg.

A 13. §-hoz

A Tervezet a mellékletek módosítását rögzíti.

A 14. §-hoz

A rendelet hatályba lépésének idejét határozza meg.

A 15. §-hoz

Hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmaz.

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

Csomád Község Önkormányzat Polgármesterének
Csomád Község Önkormányzat Képviselő-testületének Helyi Építési szabályzatáról szóló
24/2017. (XII.13.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet-tervezethez

1. Társadalmi hatások

A területek beépülése a településképet kedvezően befolyásolhatja, rendezettebb környezetet teremtve. A terület közlekedési rendszere, kiszolgálása nem változik. A területek beépítésre szánt területek, ahol a létesíthető beépítés mértéke nem változik. A módosítás kulturális örökséget nem érint.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A szabályozás közvetlen költségvetési hatásai nem relevánsak.

3. Környezeti hatások

A változtatással érintett területeken a meglévő terület felhasználások új terület felhasználási célt kapnak, ezáltal bővül a lakóterület valamint a gazdasági terület.

4. Egészségügyi hatások

Közvetlen egészségügyi hatásai nincsenek a szabályozásnak.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelet-tervezet elfogadásával az adminisztrációs terhek nem növekednek.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A településrendezési eszközök a területre vonatkozó módosításának célja, hogy a terület várható használatának megfelelő településrendezési követelményeket állapítson meg

7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

CSOMÁD
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK
1. sz. MÓDOSÍTÁSA
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

2021. március hó

CSOMÁD
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

MEGBÍZÓ: Csomád Község Önkormányzata
Klement János polgármester

TERVEZŐ:



M'Érték Építészeti Tervező Kft.
2600 Vác, Tabán u. 27/A
Tel.: 27/501-110
telepulestervezes@mertek-epitesz.hu

ALÁÍRÓLAP:

Munkarész:

**Név,
tervezési jogosultság
száma:**

Aláírás:

TELEPÜLÉSRENDEZÉS:

Mindszenti-Varga Endre
okl. építésmérnök,
vezető településtervező

TT13-0097

Tölgyesi Diána
okl. településmérnök

TT13-1374

ÉPÍTÉSZET:

Mindszenti-Varga Endre
okl. építésmérnök

É13-0097

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírott, Mindszenti-Varga Endre településtervező vezető tervező kijelentem, hogy Csomád településrendezési eszközeinek 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.

Csomád-Vác, 2020. szeptember 16.



Mindszenti-Varga Endre
vezető településtervező
TT13-0097

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV) MÓDOSÍTÁSÁNAK ALÁTÁMASZTÁSA

Tervi előzmények, jogszabályi környezet

Csomád Község településszerkezeti tervét és helyi építési szabályzatát 2017-ben készítette társaságunk, a M'Érték Építészeti Tervező Kft., Mindszenti-Varga Endre vezetésével.

A Településszerkezeti terv a 84/2017.(XII.11.) számú határozattal, a Helyi Építési Szabályzat pedig a 24/2017.(XII.13.) sz. önkormányzati rendelettel lett elfogadva.

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 32.§ (1) bekezdés b) pontja alapján jelen tervmódosítás véleményezése egyszerűsített eljárásban történik.

A Képviselő-testület a 10/2019.(II.18.). sz. határozatában döntött a módosítást igénylő területekről.

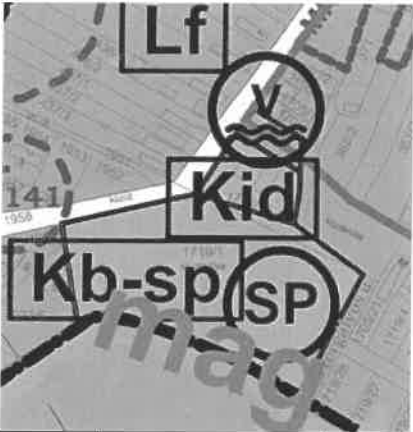
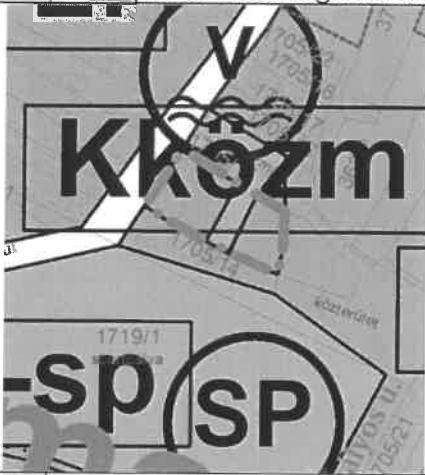
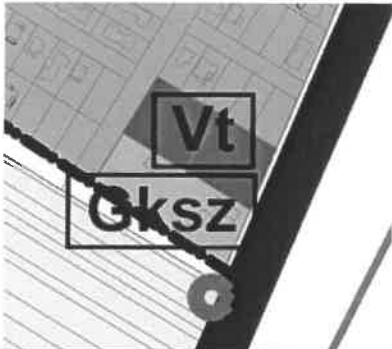
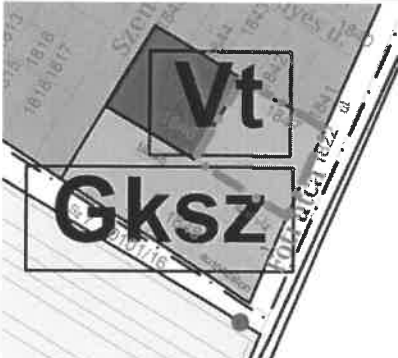
A módosítással érintett területek bemutatása

Településszerkezeti tervet érintő módosítások:

a) Belterülethatár módosítás:

Tervezett belterületbe vonás:		
hrsz.:	ha:	
074/183; 074/187	0,3	
A Dózsa György út két szakaszát összekötő 12m-esre kiszélesített út mentén két további lakótelek jövőbeni kialakításának megalapozása. /Jelen módosításban a telkek „Ev” védelmi erdő övezetben maradnak./		
Összesen:	0,3 ha	

b) Településszerkezeti változások:

Településszerkezeti változások, hatályos és tervezett TSZT kivonatok (láva a tervezési területek határa):						
Változás s.sz.:	HRSZ/HRSZ részlet:	Területnagyság (ha):	Meglévő ter. felh.	►	Új ter. felh.	Új területfelhasználás célja
1.	1705/14 egy része	0,14	Kid	►	Lf	a korábbi idegenforgalmi elképzelések változása, lakóterületi bővítésre, az utca vonalvezetésének a kialakult állapottal való megfeleltetése
				►		
2.	1847	0,27	Vt	►	Gksz	a szomszédos autószerházhoz kapcsolódó gazdasági terület bővítés a főút mentén
				►		

HÉSZ-t érintő módosítások:

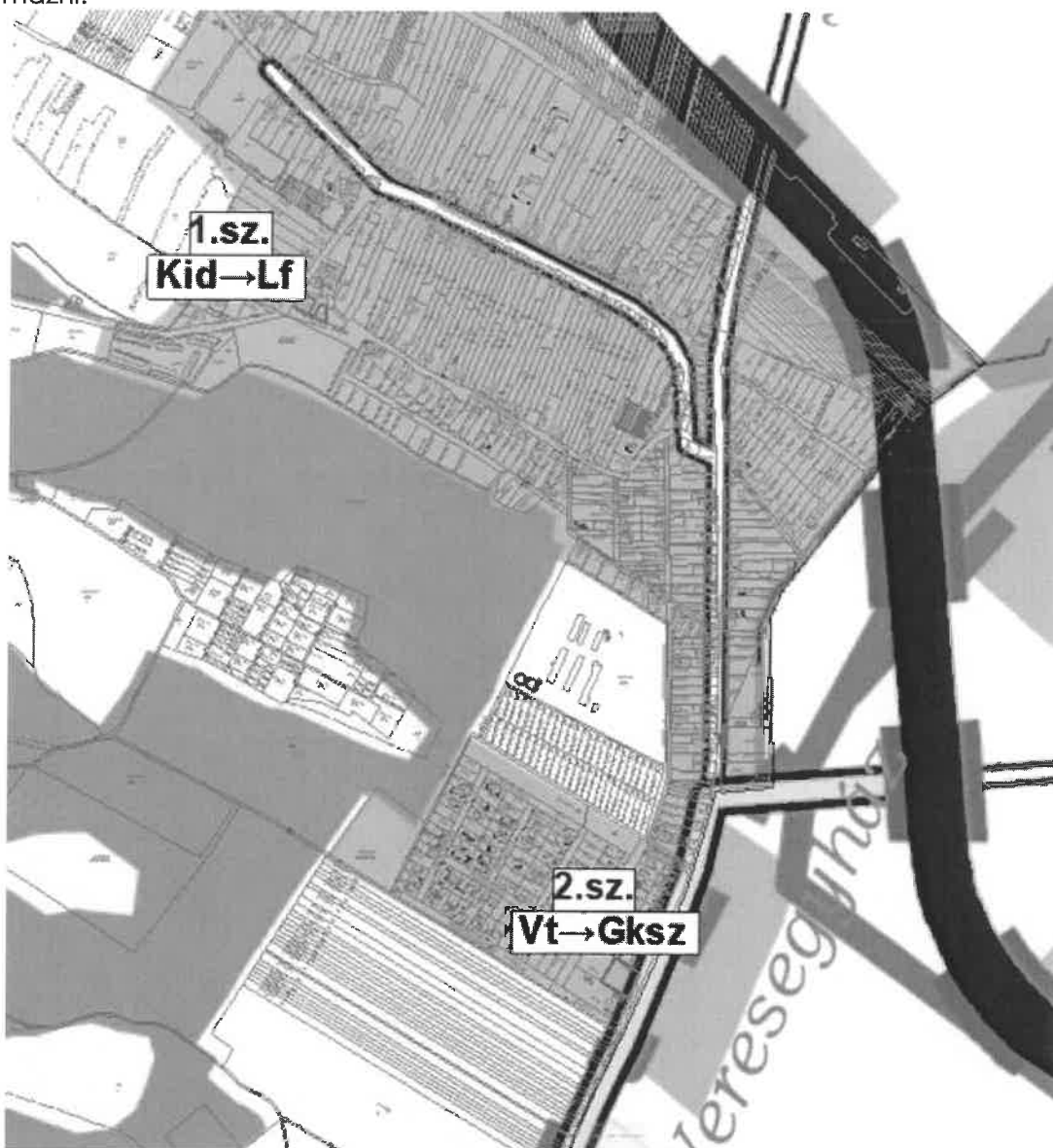
- A Településképi rendelettel való összhangba hozás kapcsán egyes rendelkezések hatályon kívül helyezése
- Egyes előírások megfogalmazásának pontosítása, egzaktá tétele (főként az előkertek vonatkozásában)
- A TSZT-módosítás alapján új építési övezet kialakítása (Kszkp)
- A közművesítés mértékét meghatározó előírás megfogalmazásának javítása (a közművesítés szükséges mértéke sehol nem változott)
- a magánutak legkisebb szélességének meghatározása (6,0m).

A területrendezési tervvel való összhang igazolása

Csomád a 2018. évi CXXXIX. törvény – Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről – hatálya alá tartozik.

A módosítással érintett területek egésze Települési térséget érint.

A megyei területfelhasználási kategóriákon belül a tervezési terület települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni.



a területfelhasználás-változással érintett területek lehatárolása az Agglomeráció Szerkezeti tervén

„11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

(...)

d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető”

► A módosítás során a térségi területi mérleg nem változik.

Örökségvédelem

A településszerkezeti terv módosításával az örökségi értékek károsodásával nem kell számolni.

A tervezési területek épített örökségi elemet és régészeti lelőhelyet nem érint.

Az épületek tervezése során a Településkép védelmi rendeletet be kell tartani!

Természetvédelem és környezetvédelem

A módosítással érintett területek települési területen találhatók, a hatályos településrendezési eszközökben jelenleg is beépítésre szánt területbe vannak sorolva.

A terület közművekkel ellátott lesz a Közműellátás munkarészben foglaltak szerint.

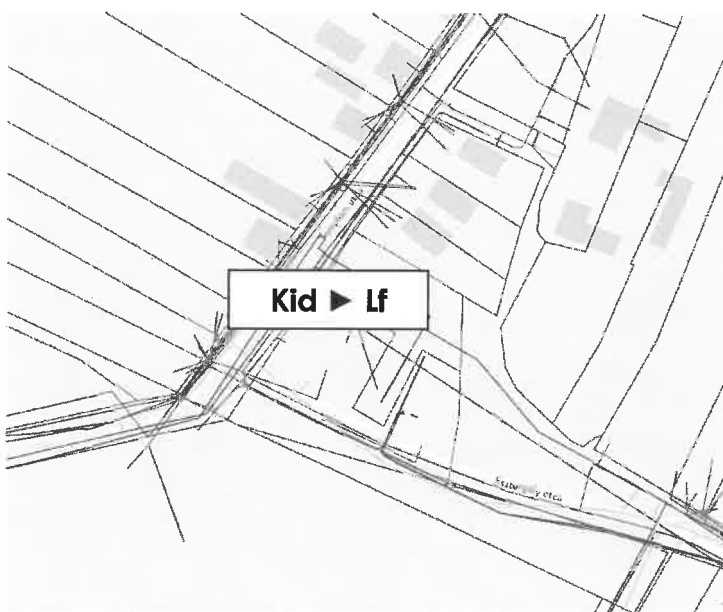
A közlekedés

A módosított területek kapcsán a közlekedési infrastruktúrával kapcsolatos beavatkozásokra nincs szükség. Az utakat – az OTÉK-kal összhangban – a Szabályozási terven szereplő szabályozási vonal mentén kell kialakítani.

Közműellátás

A módosított területek közművekkel való ellátottságát, az esetleges további fejlesztés szükségességét – a sorszámuk alapján – az alábbiakban ismertetjük.

1.sz. terület:



Az önkormányzati különleges idegenforgalmi terület lakóterületté módosítása nem igényel közmű gerincvezeték fejlesztést, a környező kiszabályozott utcák alatt már kiépültek a gerincvezetékek.

/Forrás: e-közmű adatszolgáltatás/

2.sz. terület:



A településközponti vegyes területből gazdasági területté módosított telek szintén nem igényel közműfejlesztést, mert a főút területén minden közmű gerincvezeték rendelkezésre áll.

/Forrás: e-közmű adatszolgáltatás/

A védőterületek és védősávok

A tervezett területfelhasználási módosításokkal a védőterületek, védősávok nem módosulnak.

Környezetvédelem

Levegőminőség

A tervezett funkciók és az azokat kiszolgáló épületek kialakításával egy időben gondoskodni kell a megfelelő növénytelepítésről az épületek környezetében, különös tekintettel a kiszolgáló utak mentén és a parkolóknál. A fásítások, zöldsávok megfelelő intenzitás esetén jótékonyan befolyásolhatják a mikrokörnyezet állapotát, szennyező-anyag megkötő képességük révén javítják a levegő minőségét.

A talaj, a felszíni- és a felszín alatti vizek minősége

A tervezett jövőbeli építések során a bolygatott, értékes talajréteg szakszerű letermeléséről és más helyen történő felhasználásáról gondoskodni kell.

Csomád a felszín alatti vizek szennyeződés érzékenységi besorolása szempontjából a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet melléklete alapján és a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) számú Korm. rendelet 2. melléklete alapján „érzékeny” terület. A település területe alatt elhelyezkedő felszín alatti vízkészlet védelme mind mennyiségi, mind minőségi szempontból Csomád egyik kiemelkedő feladata.

A jövőbeni szilárd burkolatú közutak, illetve a gazdasági területek burkolt felületeiről lefolyó vizek tisztításáról (pl. olajfogók, szűrők beépítése) gondoskodni kell.

Élővilágra, ökológiai rendszerekre és a tájszerkezetre gyakorolt hatás

-

A tervezett módosításoknak nincs negatív hatása a táj szerkezetére, a településklímára, természeti (ökológiai) rendszerre, a biodiverzitásra, ezért ellentételezési intézkedésre nincs szükség.

Az építési engedélyezési tervek készítésére és a kivitelezés számára megfogalmazott táj- és településképvédelmi-, arculati tartalmú és célú előírások betartásával kell elősegíteni, hogy az új épületek a településképbbe, illetve a tájképbbe illeszthető módon létesüljenek.