

I/198-41/2019.

SÁRMELLÉK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

JEGYZŐKÖNYV

Készült: Sármellék Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 2019. július 24. napján 17.00 órakor tartott lakossági fórumáról.

Az ülés helye: ÁMK színházterem (8391 Sármellék, Zala u. 1-2.)

Jelen vannak: Horváth Tibor polgármester
Bódai Tibor alpolgármester
Király Gyula képviselő
Rácz Lajos képviselő
Tamás Péter képviselő

Hetesi Krisztina jegyző

Bejelentéssel távol: Itkor Józsefné képviselő
Kelemen Tamásné képviselő

Lakosság részéről: 6 fő

Horváth Tibor Sármellék polgármestere köszönti a lakossági fórumon megjelenteket. A polgármester a jelenléti ív alapján megállapította, hogy a Képviselő-testület határozatképes, a 7 képviselőből 5 fő jelen van.

A polgármester előterjeszti javaslatát a napirendre vonatkozóan:

1./ A Sármellék 671/1, 671/2, 670/2, 672, 673, 674 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó településszerkezeti terv és szabályozási terv módosítása

(Írásbeli előterjesztés)

Előterjesztő: Horváth Tibor polgármester

Napirendek tárgyalása:

1./ A Sármellék 671/1, 671/2, 670/2, 672, 673, 674 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó településszerkezeti terv és szabályozási terv módosítása

(Írásbeli előterjesztés)

Előterjesztő: Horváth Tibor polgármester

Horváth Tibor polgármester: A Sifter Autófényező és Szolgáltató Bt. kérelmet nyújtott be, melyben kérte a Bt. tulajdonában lévő Sármellék 671/2 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó rendezési terv módosítását. A jelenlegi rendezési terv nem teszi lehetővé a meglévő épület bővítését. A

képviselő-testület a kérelmet megtárgyalta és a 94/2019.(V.17.) határozatával döntött arról, hogy a településszabályozási tervéről és a helyi építési szabályzatról szóló 3/2003.(III.14.) önkormányzati rendeletét módosítja, amelynek során a Sármellék 671/1, 671/2, 670/2, 672, 673, 674 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásban módosítja a rendezési tervet.

A képviselő-testület a község rendezési tervének módosításával, a Sármellék 671/1, 671/2, 670/2, 672, 673, 674 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan településszerkezeti terv és szabályozási terv készítésével az APOO Design Bt-t bízta meg.

A képviselő-testület a 115/2019.(V.29.) határozatával a Sármellék 671/1, 671/2, 670/2, 672, 673, 674 hrsz-ú ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

A kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást az indokolta, hogy a képviselő-testület támogatja a Sifter Autófényező és Szolgáltató Bt. sármelléki vállalkozás fejlesztését.

Az APOO Design Bt. a véleményezési tervdokumentációt elkészítette, ami a község honlapján és a Hivatalban megtekinthető.

Kivetítés útján ismertetem a módosított szabályozási tervet.

A tervezettel kapcsolatos észrevételeket 2019. augusztus 1-ig lehet tenni.

Tüdő László építészmérnök: Észrevételemet e-mailben fogom küldeni.

Mivel a lakossági fórumon több bejelentés nem volt a polgármester megköszönte a vendégek és a lakosság részvételét és a lakossági fórumot 17.15 órakor bezárta.


Horváth Tibor
polgármester

Kmft.


Hetesi Krisztina
jegyző



MEGHÍVÓ

Sármellék Község Önkormányzata **LAKOSSÁGI FÓRUMOT** hív össze, ahol tájékoztatást ad

a Sármellék 671/1, 671/2, 670/2, 672, 673, 674 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó településszerkezeti terv és szabályozási terv módosításáról

Előadó:
APOO Design Bt.
(Ügyvezető: Agg Ferenc)

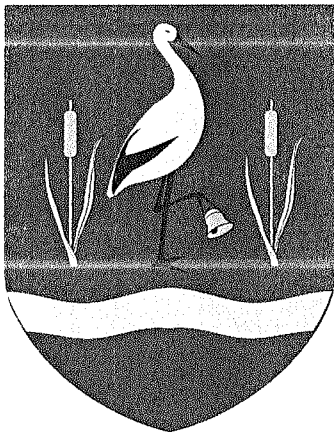
A lakossági fórum ideje: 2019. július 24. (szerda) 17.00 óra

A lakossági fórum helyszíne: ÁMK színházterem (8391 Sármellék, Zala u. 1-2.)

A lakosságnak a fórum után 8 napig, azaz 2019. augusztus 1. napig lehetősége van írásban véleményt, észrevételt leadni.

Sármellék, 2019. július 16.

Sármellék Község Önkormányzata



Sármellék helyi építési szabályzatának, szabályozási tervének, valamint településszerkezeti tervének módosítása

véleményezési tervdokumentáció

2019. július

tartalomjegyzék

1. tervezői nyilatkozat
2. előzmények
 - 2.1. a településrendezési tervek módosításának programja
 - 2.2. a hatályos településrendezési tervek ismertetése
 - 2.3. településrendezési tervek véleményeztetésének és jóváhagyásának eljárása
 - 2.4. partnerségi egyeztetés szabályai
 - 2.5. önkormányzati főépítész feljegyzése

alátámasztó munkarészek

3. településrendezési javaslatok
 - 3.1. Útszabályozás módosítása a 76-os számú főút mentén lévő közterületet és a 671/2 hrsz.-ú telket érintően, valamint gyalogút törlése

jóváhagyandó munkarész

4. rendelettervezet a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítására

módosított szabályozási terv
(részlet)

m=1 : 2 000

módosított településszerkezeti terv
(részlet)

m=1 : 2 000

1. tervezői nyilatkozat

Sármellék szabályozási tervének, valamint helyi építési szabályzatának módosításához

Alulírott tervezők kijelentjük, hogy Sármellék településrendezési terveinek módosítása során az általunk készített helyi építési szabályzat, szabályozási terv és településszerkezeti terv megfelel a vonatkozó jogszabályoknak, az általános érvényű és eseti előírásoknak, különösen:

- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvénynek
- a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvénynek
- a területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló 218/2009. (X.6.) Korm. rendeletnek
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendeletnek
- Zala Megye közgyűlésének 22/2010.(XI.25.) számú rendeletének Zala Megye településrendezési tervéről
- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.08.) Korm. rendeletnek
- a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek

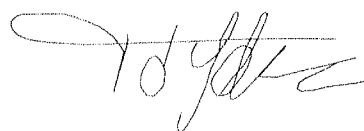
településtervező

Agg Ferenc
okl. építészmérnök
városépítési és városgazdasági szakmérnök
TT 1-20-0001



közlekedési tervező

Tóth János
okl. építőmérnök
településrendezési közlekedési tervező
TKö/20-0183



Kelt: Zalaegerszeg, 2019. június hó

2. előzmények

2.1. a településrendezési tervek módosításának programja

Sármellék Község Önkormányzati Képviselő-testülete 2019. május 17-én határozatban döntött arról, hogy kezdeményezi a település helyi építési szabályának, szabályozási tervének, valamint településszerkezeti tervének módosítását az alábbiak szerint:

SÁRMEELLÉK ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐTESTÜLETE

K I V O N A T

Készült: Sármellék Önkormányzat Képviselőtestülete 2019. május 17-én tartott rendkívüli nyílt üléséről készült jegyzőkönyvből.

94/2019.(V.17.) határozat

Sármellék Önkormányzat Képviselő-testülete a Sifter Autófényező és Szolgáltató Bt. a Bt. tulajdonában lévő Sármellék 671/2 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó rendezési terv módosítása iránti kérelmét megtárgyalta.

A képviselő-testület elhatározza, hogy a településszabályozási tervéről és a helyi építési szabályzatról szóló 3/2003.(III.14.) önkormányzati rendeletét módosítja, amelynek során a Sármellék 671/1, 671/2, 670/2, 672, 673, 674 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásban módosítja a rendezési tervet.

A képviselő-testület a község rendezési tervének módosításával, a Sármellék 671/1, 671/2, 670/2, 672, 673, 674 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan településszerkezeti terv és szabályozási terv készítésével az APOO Design Bt-t bízta meg.

A képviselő-testület megbízza a polgármestert a határozatból adódó feladatok végrehajtásával.

Kmft.

Horváth Tibor sk.
polgármester

Hetesi Krisztina sk.
jegyző

A kivonat hiteles:

Sármellék, 2019. május 29.


Heti Krisztina
jegyző

A módosítással érintett terület elhelyezkedése a településen az alábbi:



A fenti lehatárolás a kibővített tervezési területet mutatja, mely a kiemelt fejlesztési területnek nyilvánított telkeken túl a teljes tömböket veszi alapul. A kiemelt fejlesztési területté nyilvánított telkek területén kívül a településrendezési terv tartalmilag nem változik, azonban a tömb-alapú tervezési terület meghatározás miatt szükséges a tervezési terület ilyen módú kiterjesztése.

2.2. a hatályos településrendezési tervek ismertetése

Sármellék község önkormányzata Képviselő testülete a hatályos településszerkezeti tervet a 75/2008. (VI. 12.) számú határozattal fogadta el.

A település helyi építési szabályzatát és annak mellékleteként a szabályozási tervet a 3/2003. (III. 14.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá, melyet a 17/2004. (XI. 29.), 19/2005. (XI. 24.), 1/2006. (I. 30.), 9/2007. (V. 2.), 8/2008. (VI. 13.), 10/2016. (X. 27.) és a 8/2018. (IV. 26.) önkormányzati rendeletekkel módosított.

A szabályozási tervek módosításai egységes szerkezetben nem kerültek kiadásra, a tervdokumentáció mellékletét képező DVD a különböző időpontokban jóváhagyott és módosított tervek együttesét tartalmazza.

2.3. településrendezési tervek véleményeztetésének és jóváhagyásának eljárása

A településrendezési tervek módosításának véleményezési és jóváhagyási eljárása - miután az önkormányzat az érintett területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánította - a 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 42.§ szerinti „**tárgyalásos eljárás**” keretében történik. Az érintett területek kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról szóló határozat az alábbi:

SÁRMELLÉK ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐTESTÜLETE

K I V O N A T

Készült: Sármellék Önkormányzat Képviselőtestülete 2019. május 29-én tartott rendes nyílt üléséről készült jegyzőkönyvből.

115/2019.(V.29.) határozat

Sármellék Önkormányzat Képviselő-testülete a Sármellék 671/1, 671/2, 670/2, 672, 673, 674 hrsz-ú ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

A kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást az indokolja, hogy a képviselő-testület támogatja a Siffer Autófényező és Szolgáltató Bt. sármelléki vállalkozás fejlesztését.

A képviselő-testület megbízza a polgármestert a határozathoz adódó feladatok végrehajtásával.

Kmft.

Horváth Tibor sk.
polgármester

Hetesi Krisztina sk.
jegyző

A kivonat hiteles:

Sármellék, 2019. június 3.


Hetesi Krisztina
jegyző



2.4. partnerségi egyeztetés szabályai

Sármellék Község Önkormányzatai Képviselőtestülete a 8/2017. (VIII. 2.) számú rendelettel fogadta el a partnerségi egyeztetés szabályait.

A település partnerségi egyeztetés szabályairól szóló rendeletének megfelelően, illetve 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 29/A. § (2) bekezdésével összhangban az önkormányzat közterületen elhelyezett hirdetmény útján, a helyi lapban és az önkormányzati honlapon, illetve lakossági fórumon tájékoztatja a lakosságot, szervezeteket, érdekképviselői szerveket és teremti meg azok véleménynyilvánítási lehetőségét.

2.5. önkormányzati főépítész feljegyzése

Sármellék Község Főépítésze

FELJEGYZÉS

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.08.) kormányrendelet alapján

Sármellék Község Önkormányzati Képviselőtestülete 2019. május 17-én határozatban döntött arról, hogy kezdeményezi a község településrendezési eszközeinek módosítását, mely során a helyi építési szabályzat és a településszerkezeti terv módosul.

A 314/2012. (XI.08.) kormányrendelet 3/C. §-a kimondja, hogy „Az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése, valamint az elhagyott tartalmi elemek indokolása a készülő megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.”

A kormányrendelet 1. melléklete határozza meg a megalapozó vizsgálat, a 3. melléklete az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit.

Módosuló helyi építési szabályzat esetében a kormányrendelet 11.§ (6) bekezdése kimondja, hogy „Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemek összevonhatók, fejezeten belül átcsoportosíthatók, bővíthetők, egyes részelemei a településrendezési feladatnak megfelelően a tervezési terület adottságainak figyelembevételével indokolt esetben elhagyhatók. Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemeket és azok részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.”

A kormányrendelet fenti előírásainak figyelembevételével a településrendezési terv módosításához szükséges alátámasztó javaslat tartalmát az alábbiak szerint határozom meg:

1. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV

1.1. Településrendezési javaslatok

(a javasolt településszerkezet és a területfelhasználási rendszer bemutatása, szerkezetalkotó elemek és értékek ismertetése)

1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

(a településrendezési javaslatok összhangja a hatályos településszerkezeti tervben rögzített elhatározásokkal, területek aktiválása, ütemezése)

7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

(a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)

A módosítás során változik az útszabályozás, így közúti közlekedési területfelhasználásból településközpont vegyes területfelhasználás kijelölése történik. A módosítás érinti a településszerkezeti tervet, az útszabályozás módosítása ugyanis új beépítésre szánt terület kijelölést von maga után. Ebből kifolyólag szükséges a tájrendezés szakág javaslat munkarészei közül a biológiai aktivitásérték változására vonatkozó vizsgálat elkészítése. Szükséges továbbá közlekedési szakági tervező bevonása, mivel a módosítási programban útszabályozás módosítása

szerepel. További szakági munkarész, így a zöldfelületi rendszerre, közművekre vonatkozó javaslatok, illetve a környezeti hatások és feltételek kidolgozása azok érintettségének hiányában nem indokolt. Nem szükséges továbbá a beépítési terv elkészítése sem.

Kelt: Sármellék, 2019. július 05.



Káli Marianna

Sármellék Község Főépítésze

alátámasztó munkarész

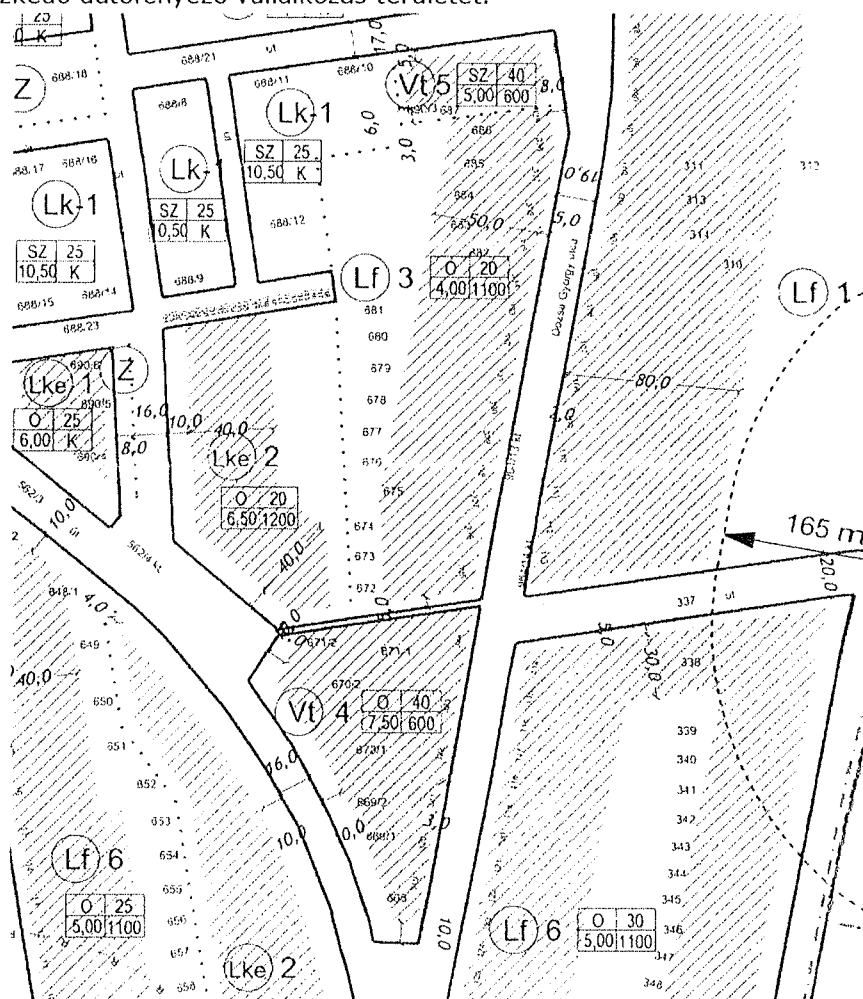
3. településrendezési javaslat

3.1. Útszabályozás módosítása a 76-os számú főút mentén lévő közterületet és a 671/2 hrsz.-ú telket érintően

előzmények, hatályos szabályozás

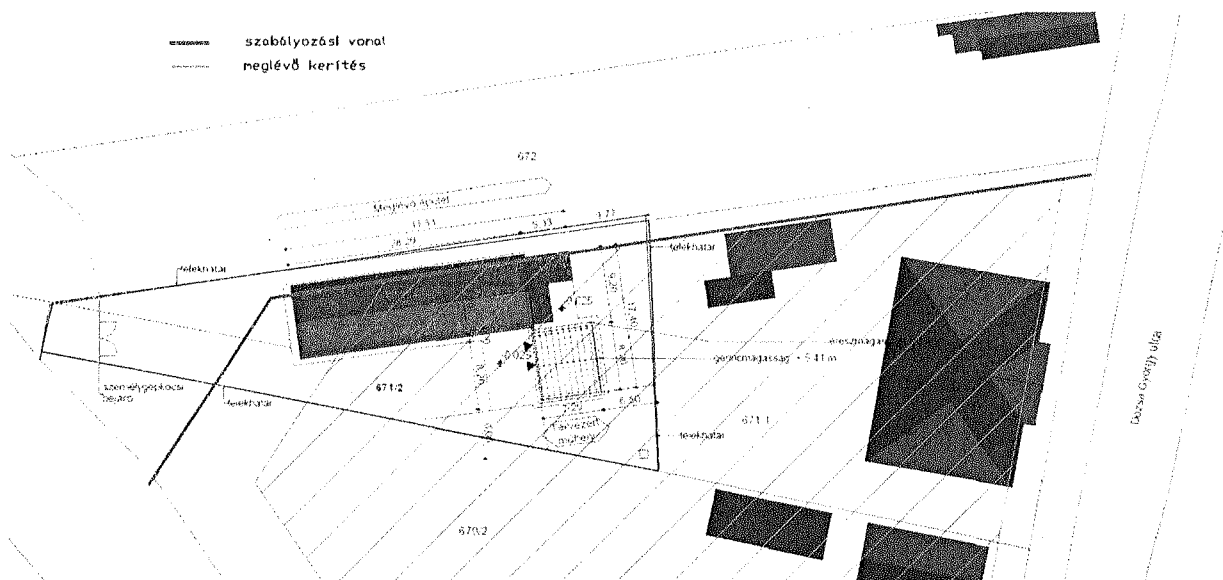
A sármelléki Sifter Autófényező és Szolgáltató Bt. fejlesztési, bővítési szándékainak megvalósíthatóvá tétele érdekében kezdeményezte Sármellék község önkormányzata a településrendezési eszközök módosítását. A módosítási szándék a 76. számú főút mentén elhelyezkedő 562/4 hrsz.-ú közterület szabályozásának módosítására, illetve a 671/1 és a 672 hrsz.-ú telkek közötti közlekedési terület (gyalogút) törlésére irányul, mely érinti a 671/2 hrsz.-ú telken elhelyezkedő autófényező vállalkozás területét.

Az autófényező 671/2 hrsz.-ú telkén túlmenően a közlekedési területek módosításával érintettek a 671/1, 670/2, 672, 673, 674 hrsz.-ú telkek is, melyeket az önkormányzati képviselő testület határozatban kiemelt fejlesztési területté nyilvánított. Tervezési területhez tartoznak a kiemelt fejlesztési területté nyilvánított telteken túl a tömbök további telkei, melyek a tervezési egység megléte miatt szükségesek, azonban e területeken tartalmilag nem módosulnak a településrendezési eszközök.



hatályos szabályozási terv részlet

A 671/2 hrsz.-ú telken a hatályos településrendezési tervek szerint nem helyezkedik el épület, azonban az új ingatlan-nyilvántartási térkép, illetve a helyszín ismerete alapján a területen már meglévő épület található. Az autófényező műhely a meglévő épületét szeretné bővíteni a következő oldalon található helyszínrajz alapján. A helyszínrajzon látható, hogy a telket a jelenlegi szabályozás milyen mértékben érinti, illetve a meglévő és tervezett épületek elhelyezkedése is leolvasható.



A helyszínrajz és a szabályozási terv összevetése alapján látható, hogy a 672 és a 671/2 hrsz.-ú telkek között, a 671/2 hrsz.-ú telket érintően kiszabályozott gyalogút a meglévő épülettől északra elhelyezhető. Látható az is, hogy a szabályozás megvalósulása esetén a telek területe jelentősen csökken, annak nagysága 855,06m² lenne. A telek tervezett beépítettsége a szabályozás szerint kialakított telekalakulatot figyelembe véve 30,6% lenne.

A 671/2 hrsz.-ú telek a hatályos szabályozási terv alapján Vt-4 jelű településközpont vegyes övezetbe tartozik. Az övezetbe vonatkozóan a helyi építési szabályzat az alábbiakat tartalmazza:

Településközpont vegyes terület (Vt)

7. §

A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra. A településközpont vegyes területeket a szabályozási terv Vt jellel határozza meg.

A településközpont vegyes területen elhelyezhető

1. a Vt-1, Vt-2 és Vt-3 övezetek kivételével lakóépület
2. igazgatási épület
3. a kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, a Vt-1 jelű övezet területén egyéb közösségi szórakoztató épület
4. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
5. a Vt-6 jelű övezet kivételével sportépítmény
6. a Vt-4 jelű övezet területén a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású, a telepengedélyezési eljárás (80/1999 (VI.11.) Korm. rendelet) hatálya alá nem tartozó gazdasági tevékenység építménye.
7. az 1-6. pont szerinti épületekhez tartozóan tároló épület, kivéve 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és ilyeneket szállító járművek számára parkoló és garázs;

A területen elhelyezhető az OTÉK 1. sz. melléklet 54. pontjában meghatározott melléképítmények, kivéve:

1. háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
2. állatkifutó
3. trágyatároló, komposztáló
4. siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló

Az övezet telkein a telek beépítettségének mértékébe beszámító építmény elhelyezése a szabályozási tervben a tömb területére meghatározott építmények elhelyezésére szolgáló sáv területén belül az OTÉK 35.§-ban meghatározott oldalkertek megtartásával kialakuló építési hely területén történhet.

(4) Az övezet telkein az egyik, jellemzően fő funkciójú épületet a szabályozási tervben meghatározott kötelező építési vonal mentén kell elhelyezni.

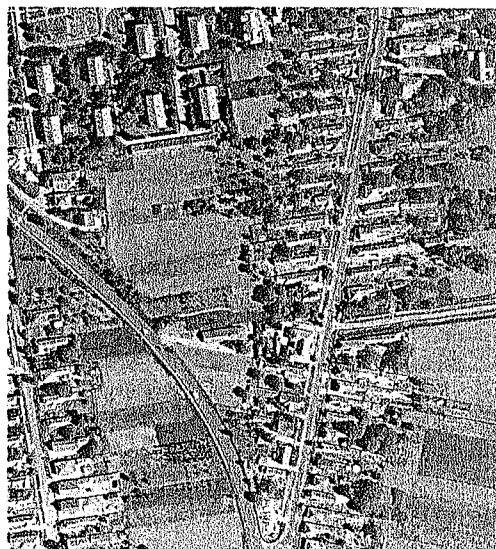
(5) A településközpont vegyes övezetben kialakítható telkek min. területét, az övezet telkeinek beépítési módját, a telkek beépíthetőségének legnagyobb mértékét, az elhelyezhető épületek megengedett legnagyobb építménymagasságát, továbbá az övezet telkein a zöldfelület megengedett legkisebb mértékét a következő táblázat tartalmazza:

Övezeti jel	Kialakítható legkisebb telekterület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség	Megengedett legnagyobb építménymagasság	Megengedett legkisebb zöldterület
Vt-1	300 m ²	Zárt sorú	60%	6,50 m	10%
Vt-2	600 m ²	Zárt sorú	60%	7,50 m	20%
Vt-3	kialakult	Szabadon álló	25%	7,50 m	50%
Vt-4	600 m ²	Oldalhatáron álló	40%	7,50 m	30%
Vt-5	600 m ²	Szabadon álló	40%	5,00 m	30%
Vt-6	1.000 m ²	Oldalhatáron álló	40%	5,00 m	30%

(6) A Vt-4 és Vt-6 jelű övezetek területén a telkek beépítettségének mértékébe beszámító építményeket az északi oldalhatár mentén kell elhelyezni. Ezeknek az építményeknek a helyét az oldalhatáron történő építési mód szabályozásai szerint, a szabályozási tervben meghatározott kötelező építési vonal mentén, az épületek elhelyezésére biztosított területen belül kell meghatározni.

A Vt-4 jelű övezetre meghatározott normatív előírásoknak a tervezett bővítés megfelel, ugyanakkor a változtatást az önkormányzat a tulajdonos kezdeményezésére elfogadta az alábbi indokok alapján:

- Az önkormányzat a gyalogút kialakítását nem tartja indokoltnak, annak költségeit nem kívánja felvállalni. A 76-os főút mentén nincs olyan gyalogosforgalom, melynek bekötését a Dózsa György utcába szükségesnek tartaná.
- Az autófényező műhely telkét a tervezett útszabályozás olyan mértékben érintené, melynek következtében a telek jelenlegi használata ellehetetlenül, az ott működő vállalkozásban okozott kár az önkormányzatot terhelné.



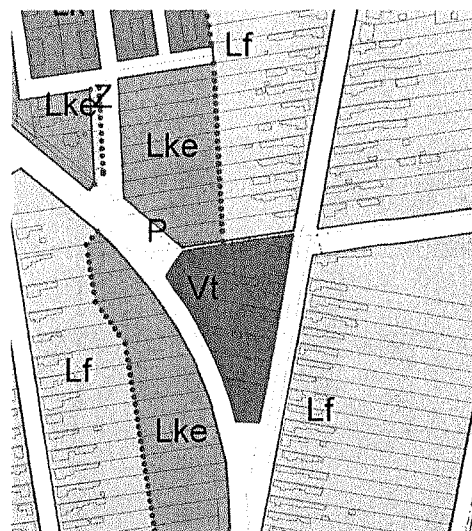
a terület műholdfelvételen

A 76-os út mentén kiszélesített közterület az autófényező műhelytől északra elhelyezkedő jövőbeni lakóterületi fejlesztés miatt, az új feltárási út torkolatában tervezett teresedés kialakításához vált

szükségessé. A lakóterületi fejlesztés meglévő telkek úttal történő feltárásával valósulna meg, mely terület jelenleg beépítetlen, azokon mezőgazdasági művelés folyik.

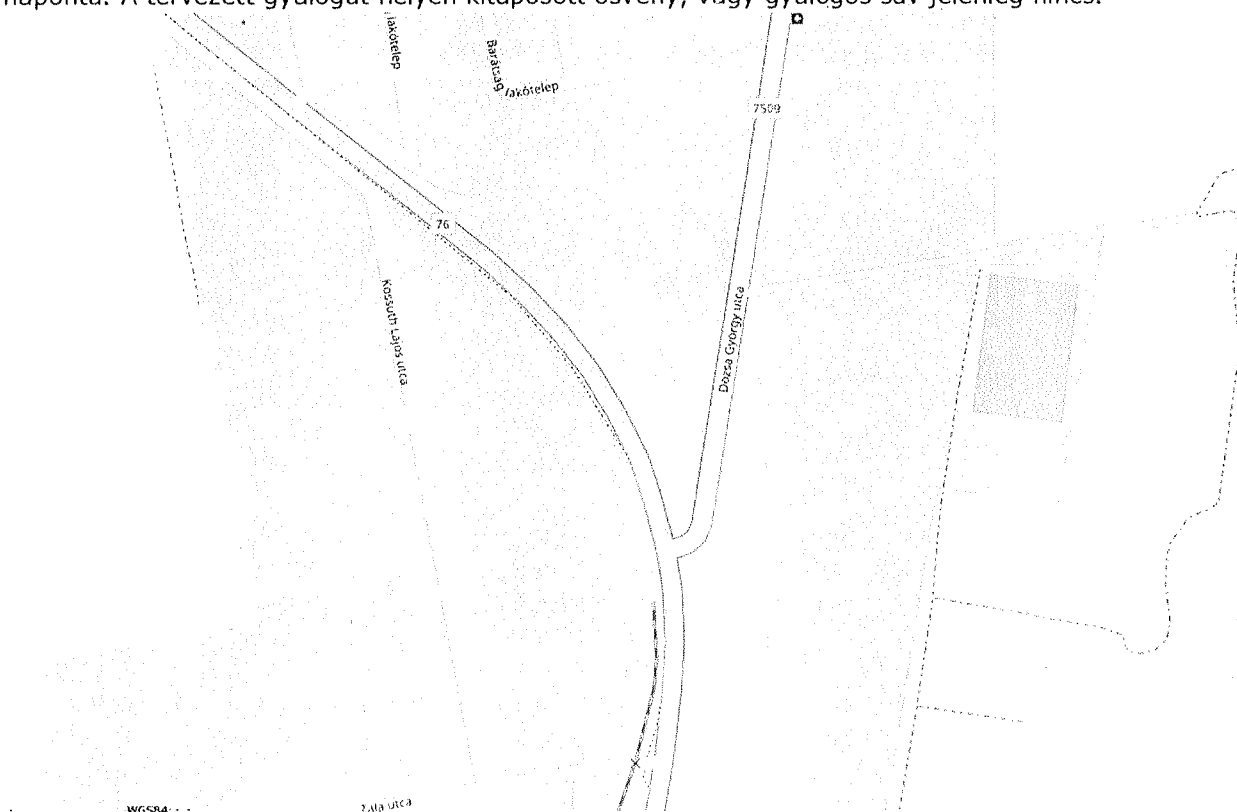


a bővítésre szánt ingatlan

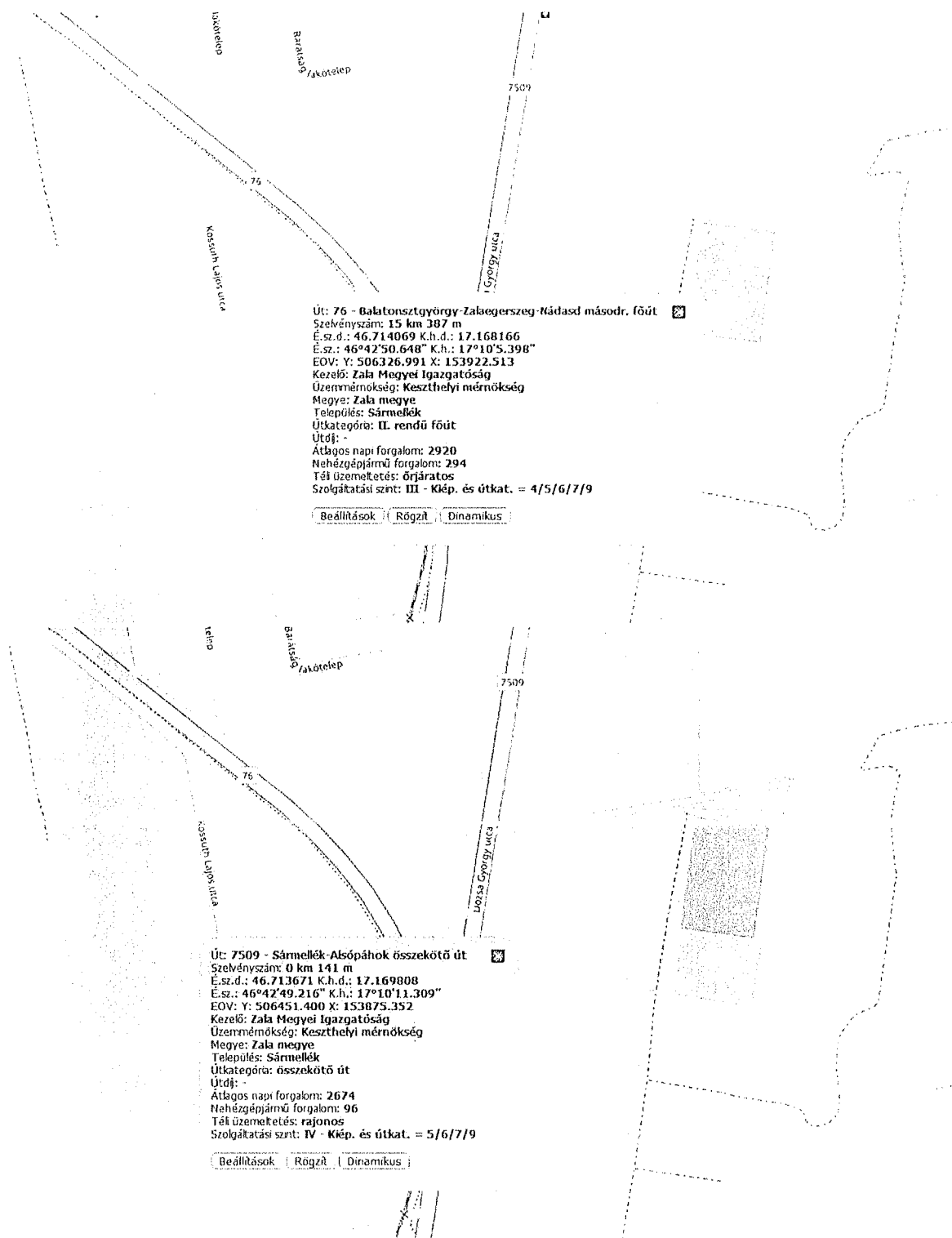


hatályos településszerkezeti terv
részlet

A módosítás a célterületen két kiépített útszakaszt érint — a 76. számú főút belterületi átkelési szakaszát, valamint a 7509 jelű összekötő út belterületi szakaszát. Mindkét útszakasz állami tulajdonban van, kezelője a magyar Közút Nonprofit ZRt. Zala Megyei Igazgatósága. A főút forgalma a KIRA 2019. júliusi adatai szerint 2920 Jármű/nap, melynek 10%-a teherforgalom. A Dózsa György utca átlagos napi forgalma 2674 j/nap, mely 96 db tehergépjárművel terhelt naponta. A tervezett gyalogút helyén kitaposott ösvény, vagy gyalogos sáv jelenleg nincs.



a célterület közlekedési infrastruktúra adottságai



az érintett úthálózat forgalmi adatai a KIRA adatbázisa szerint

A hatályos településrendezési terv a két közúti szakasz között a Polgármesteri Hivatal északi telekhatára mellett 3m szélességgel gyalogutat jelöl ki, amely közvetlenül a 671/1, és a 671/2 helyrajzi számú ingatlanokat érinti. A 76-os út keleti oldalán a közlekedési terület 36 méterre kiszélesedik, mely terület tervezett lakóterület új, déli irányú közúti csatlakozásával alkot teresedést. A közterület növelésének a közúti kapcsolat kialakíthatósága szempontjából nincs jelentősége.

tervezett módosítás

A településrendezési tervek módosítása során javasolt a 671/2 hrsz.-ú telket érintő útszabályozás módosítása, a telket érintő gyalogút megszüntetése, valamint a 76-os számú főút mentén kialakított közterület kiterjedésének csökkentése a településközpont vegyes területfelhasználású övezet területének javára. A gyalogút törlésével a Vt jelű településközpont vegyes övezet, valamint az Lke-2 jelű kertvárosias lakóövezet és Lf-3 jelű falusias lakóövezet között húzódó övezethatár északabbra, a 671/1 és a 671/2 hrsz.-ú telkek északi határára tolódik. Az útszabályozás módosításával párhuzamosan szükséges az építési helyet módosítani.

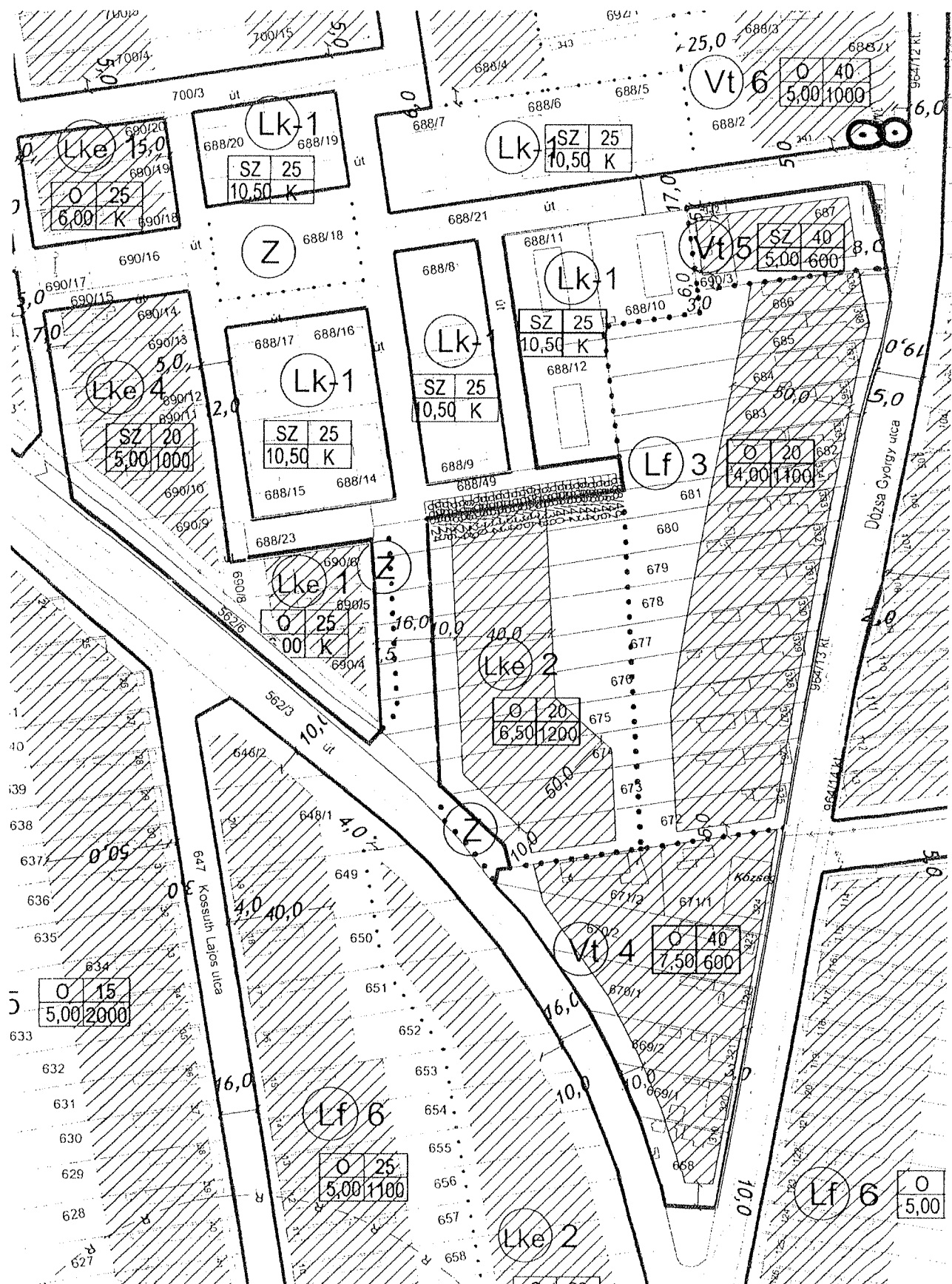
A gyalogút törlése közlekedési érdekeket nem sért, mivel az új lakóutca gyalogos megközelítése a falu súlypontjába vezető 688/21 hrsz.-ú út nyomvonalán megoldott.

A 76. számú főút hierarchiai szerepe a 71. számú főút fejlesztésével jelentősen lecsökkent (a megyeszékhely autópálya kapcsolatának útvonala áthelyeződött), amelyet az aktuális forgalmi adatok is alátámasztanak. Az új lakóutca déli közúti kapcsolatának járműosztályozós csomópontban történő kialakítása ennek okán nem szükséges. A gyalogút nyugati oldalára tervezett közterületi bővítés közúti közlekedési szempontból nem releváns, így javasoljuk a főút keleti oldali szabályozási vonalát a meglévő telekhatárookra igazítani.

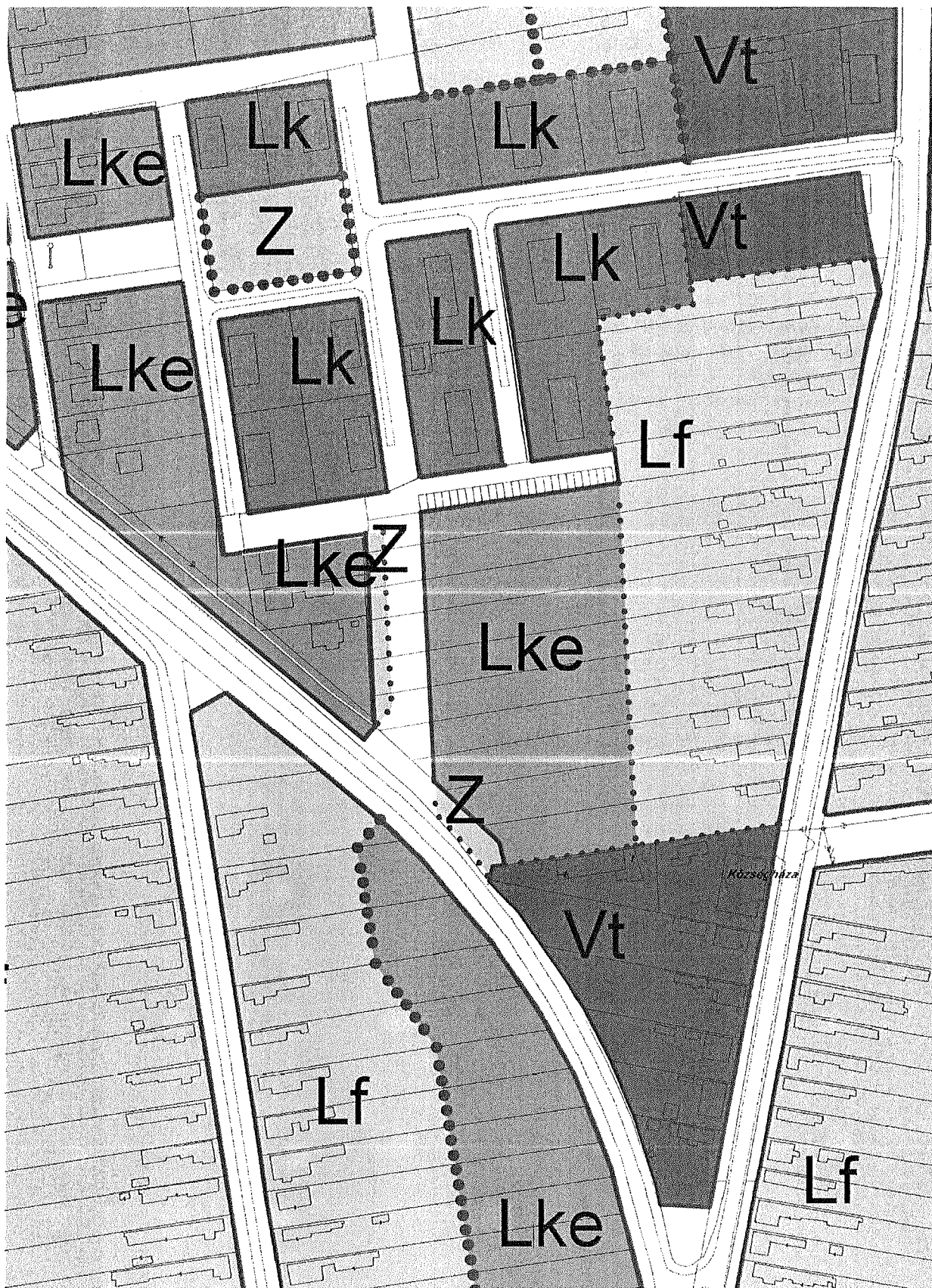
A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Törvény 12.§ (3) bekezdés értelmében:

Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

Az új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatosan, illetve a biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében zöldfelület kijelölése javasolt a 76-os számú főút mentén elhelyezkedő 562/6 hrsz.-ú közterület déli végén. E területet a hatályos szabályozási terv közúti közlekedési területként jelöli. A kijelölt zöldterület kapcsolódik az útszabályozás módosítása miatt kialakult új beépítésre szánt területhez, valamint kiterjedése is megfelel a törvény fent idézett előírásának.



tervezett szabályozási terv részlet



tervezett településszerkezeti terv részlet

4. a tervezett módosítások és a területrendezési tervek összhangjának vizsgálata

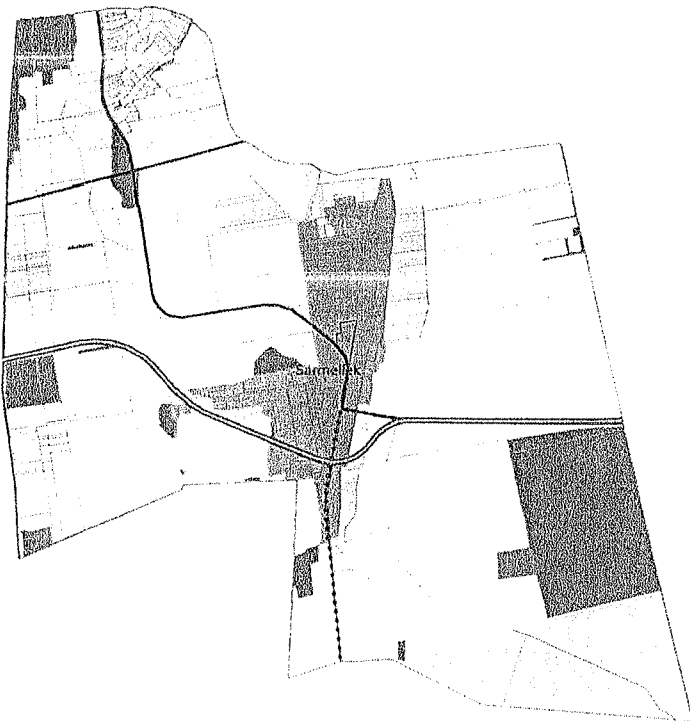
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 2019. március 15.-től lépett hatályba. A törvény hatályon kívül helyezi az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényt, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvényt, illetve a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényt, a továbbiakban a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvényben kerülnek meghatározásra a vonatkozó előírások.

Sármellék a Balatoni Kiemelt Üdülőkörzethez tartozik, így az Országos Területrendezési Terven túl törvény negyedik részében meghatározott, a Balaton kiemelt üdülőkörzet területrendezési terv előírásai vonatkoznak a településre.

Az Országos Területrendezési Terv

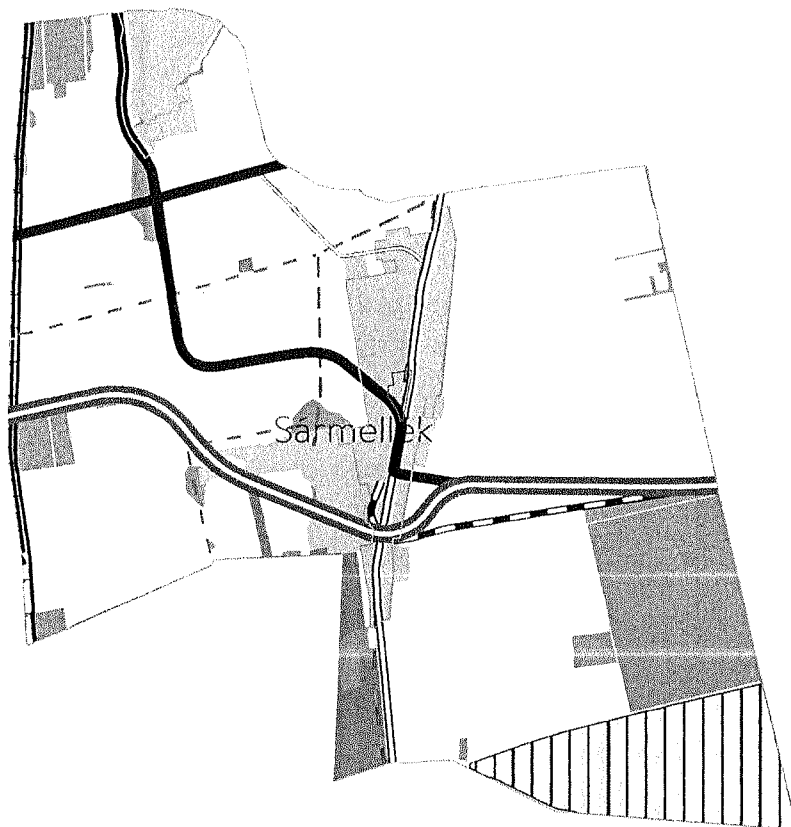
Országos Területrendezési Terv Infrastruktúra hálózata



Az Országos Területrendezési Terv szerkezeti tervén szerepelnek a térségi területfelhasználási kategóriák, illetve az országos infrastruktúra hálózat elemei. Az országos infrastruktúra hálózat elemei közül az alábbiak érintik a települést:

- tervezett gyorsforgalmi út
- meglévő főút
- országos kerékpárút

Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve
Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Infrastruktúra hálózata



A Balaton kiemelt üdülőkörzet szerkezeti terv infrastruktúra hálózatának elemei az Országos Területrendezési Tervhez képest az alábbiakkal egészül ki:

- nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
- térségi szerepkörű összekötő út (meglévő)
- országos vasúti mellékvonal (meglévő)
- földgázelosztó vezeték (meglévő)
- térségi szennyvízvezeték (meglévő)
- térségi ivóvízvezeték (meglévő)

A települést érintő infrastruktúra hálózat elemei közül a tervezési területet a 76. számú meglévő főút érinti közvetlenül, míg a meglévő térségi szerepkörű összekötő út, a meglévő térségi ivóvíz és szennyvízvezeték, illetve az országos kerékpárút a tervezési terület környezetében, azon kívül halad. Ezen elemek módosítására a tervezés során nem kerül sor. A meglévő, 76. -os számú főút nyomvonalában változás nem történik, annak szélessége módosul a korábban bemutatottak szerint.

Az Országos Területrendezési Terv és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Övezeti Terve

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény 77.§ (1) bekezdés tartalmazza az országos és a kiemelt térségi övezeti tervek alapján megállapított övezeteket, melyek az alábbiak:

77. § (1) A BKÜTrT-ben alkalmazott országos és megállapított kiemelt térségi övezetek együttesen a következők:

1. ökológiai hálózat magterületének övezete,
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
3. ökológiai hálózat puffertérületének övezete,
4. tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete,
5. tájképvédelmi terület övezete,
6. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
7. ásványi nyersanyagvagyon övezete,
8. vízminőség-védelmi terület övezete,
9. földtani veszélyforrás terület övezete,
10. vízerózióknak kitett terület övezete,
11. rendszeresen belvízjárta terület övezete,
12. tómeder övezete,

13. általános mezőgazdasági terület övezete,
14. kertes mezőgazdasági terület övezete,
15. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
16. jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
17. erdők övezete,
18. erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
19. borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete,
20. honvédelmi és katonai célú terület övezete.

(2) Az (1) bekezdés 5., 7-11., 13., 16. és 18. pontjaiban meghatározott övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter a 19. § (4) bekezdése szerinti rendeletben állapítja meg.

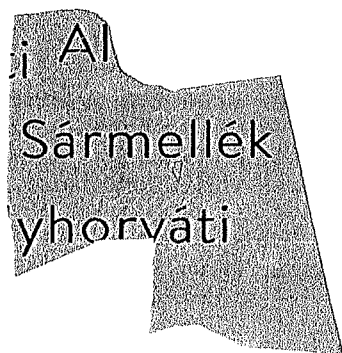
A 19.§ (4) bekezdése szerinti rendelet a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról 2019. június 22.-én lépett hatályba.

A fenti övezetek közül a települést az alábbiak érintik:

- ökológiai hálózat magterületének övezete
- ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- ökológiai hálózat pufferterületének övezete
- tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
- tájképvédelmi terület övezete
- vízminőség-védelmi terület övezete
- vízerózióknak kitett terület övezete
- rendszeresen belvízjárta terület övezete
- általános mezőgazdasági terület övezete
- kertes mezőgazdasági terület övezete
- kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete
- jó termőhelyi adottságú szántóterületek övezete
- erdők övezete
- erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete

Az egyes övezetek közül a tervezési területet csupán a vízminőség-védelmi terület övezete, illetve a tájképvédelmi terület övezete érinti.

A vízminőség-védelmi terület övezetéhez tartozik az egész település területe. A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben az alábbiak kerültek meghatározásra az övezetre vonatkozóan:



vízminőség-védelmi terület övezete a területrendezési tervek alapján a tervezési területtel

5. Vízminőség-védelmi terület övezete

5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

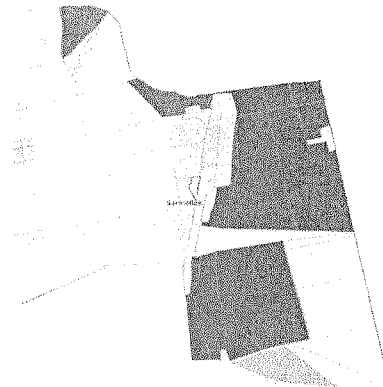
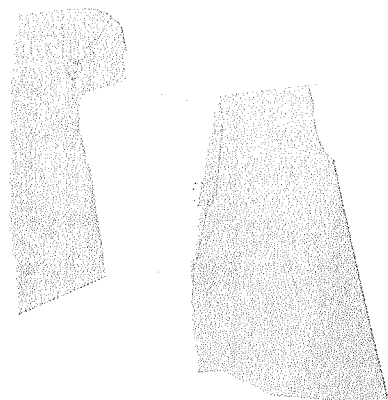
(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltak mellett

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

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.

A módosítási szándék nem ellentétes a vízminőség-védelmi területre vonatkozó jogszabályi előírásokkal.

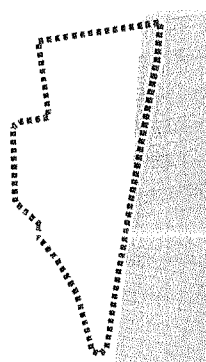
Tájképvédelmi terület, illetve a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete



tájképvédelmi terület övezete az Országos Területrendezési Terv alapján a tervezési területtel

tájképvédelmi terület övezete a BFNP adatszolgáltatása alapján a tervezési területtel

tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete a BKÜTrT alapján

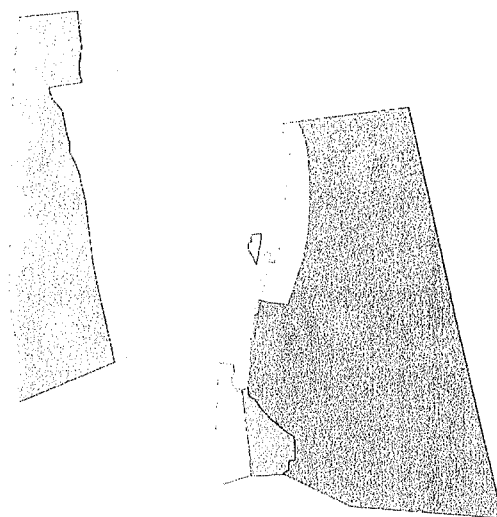
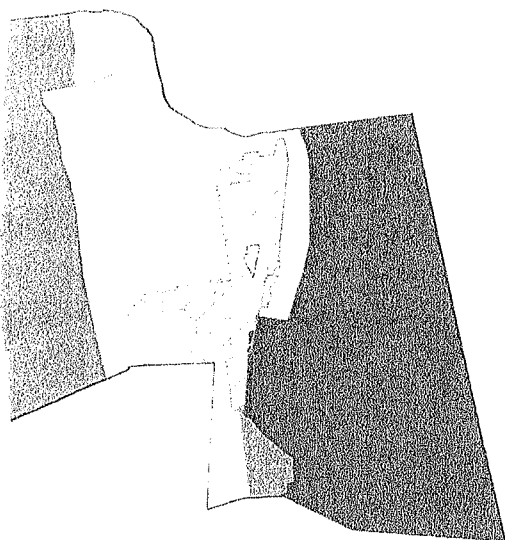


Az Országos területrendezési terv és a Balaton-felvidéki Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján a tájképvédelmi terület övezete minimálisan érintett a módosítás során az előbbi térképrészlet szerint. A településrendezési tervek módosítása során a tervezési területen belül a módosítással közvetlenül érintett területek azonban az övezetet nem érintik.

A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervéhez tartozó övezet a tervezési területet nem érinti.

A települést érintő országos és térségi övezetek közül az előzőekben nem ismertetettek a tervezési területet nem érintik. Ennek bemutatására a következő oldalakon kerül sor.

Ökológiai hálózat övezetei



Jelmagyarázat:

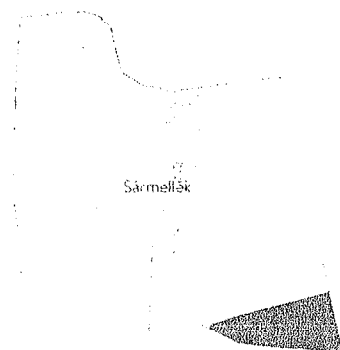
-  magterület
-  ökológiai folyosó
-  puffterület

a területrendezési tervekben meghatározott ökológiai hálózat övezeteinek viszonya a tervezési területtel

BFNP adatszolgáltatása szerinti ökológiai hálózat övezeteinek viszonya a tervezési területtel

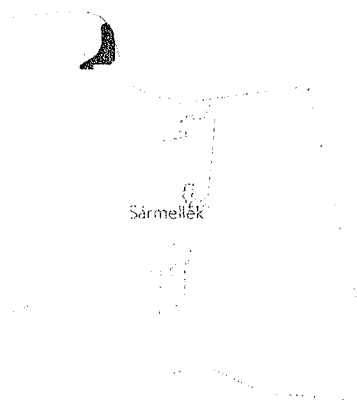
Az ökológiai hálózat övezetei a települést érintik, azonban a tervezési területet a területrendezési tervek és a Balaton-felvidéki Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján nem érintik.

Rendszeresen belvízjárta terület övezete



rendszeresen belvízjárta terület övezete a területrendezési tervek alapján a tervezési területtel

Vízerózióknak kitett terület övezete



vízerózióknak kitett terület övezete a területrendezési tervek alapján a tervezési területtel

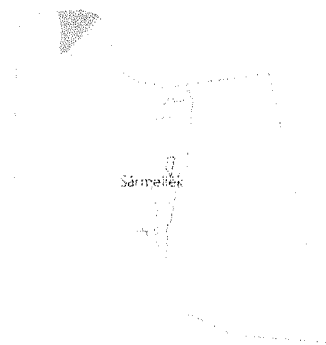
A rendszeresen belvízjárta terület övezete, illetve a vízerózióknak kitett terület övezete nem érintik a tervezési területet.

Borszőlő termőhelyi kataszter övezete



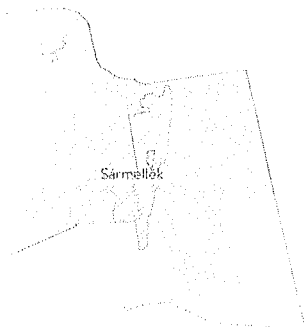
erdőtelepítésre javasolt terület övezete a területrendezési tervek alapján a tervezési területtel

Kertes mezőgazdasági terület övezete



kertes mezőgazdasági terület övezete a területrendezési tervek alapján a tervezési területtel

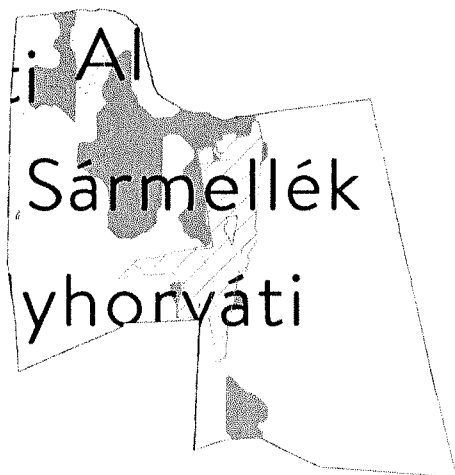
Általános mezőgazdasági terület övezete



általános mezőgazdasági terület övezete a területrendezési tervek alapján a tervezési területtel

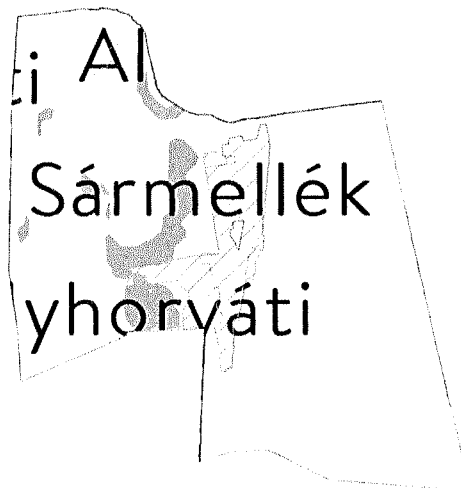
A tervezési terület a borszőlő termőhelyi kataszter övezet, a kertes mezőgazdasági terület övezete és az általános mezőgazdasági terület övezete által nem érintett.

Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete



kiváló termőhelyi adottságú terület övezete a területrendezési tervek alapján a tervezési területtel

Jó termőhelyi adottságú szántóterületek övezete



jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete a területrendezési tervek alapján a tervezési területtel

Erdők övezete



erdők övezete a területrendezési tervek alapján a tervezési területtel

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



erdőtelepítésre javasolt terület övezete a területrendezési tervek alapján a tervezési területtel

A kiváló és jó termőhelyi adottságú szántóterületek övezete, az erdők övezete, illetve az erdőtelepítésre javasolt terület övezete nem érinti a tervezési területet.

Az Országos Területrendezési Terv és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Térségi Területfelhasználási kategóriái

A térségi területfelhasználási kategóriákkal való összhang vizsgálata a község esetében részleteiben nem indokolt. Ennek oka, hogy az útszabályozás miatti területfelhasználás változás során a közúti közlekedési területfelhasználás módosul településközpont vegyes területfelhasználásra, mely a települési térségen belül történő változás. Ez alapján a térségi területfelhasználások a településen belül nem változnak.

5. A területi mérleg és a biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása

5.1. A területi mérleg

Sármellék község településrendezési eszközeinek a 2008-as módosítást követő állománya nem áll rendelkezésünkre szerkeszthető formában, illetve a szerkezeti terv leírása sem tartalmazza a település egyes területfelhasználásainak területi adatait. Ebből kifolyólag a területi mérleg szinten tartása a település teljes közigazgatási területére vonatkozóan nem, hanem csak a változással érintett területre vonatkozóan igazolható.

A településszerkezeti terv területfelhasználásai az alábbiak szerint változnak:

Területfelhasználási egység	Területváltozás (m ²)
Közúti közlekedési terület	-1043,22
Településközpont vegyes	+640,63
Zöldterület	+402,59

5.2. A biológiai aktivitásérték

A 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja kimondja, hogy, hogy a település biológiai aktivitásértéke új beépítésre szánt terület kijelölése során nem csökkenhet. A településrendezési terv módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölése történik, mivel az útsabályozás kapcsán megszüntetett közúti közlekedési terület helyén településközpont vegyes területfelhasználás kerül kijelölésre.

A közúti közlekedési terület megszüntetésével a biológiai aktivitásérték a közúti közlekedési területből településközpont vegyes területfelhasználásra történő változtatással 0,0306 értékkel csökken.

A település biológiai aktivitásértéke az alábbi változásokon megy keresztül a településrendezési terv módosítása során:

Területfelhasználás	Terület (ha)	Biológiai aktivitás értékmutató	Biológiai aktivitásérték
Jelenlegi területfelhasználás			
Közúti közlekedési terület	0,1043	0,6	0,0626
Tervezett területfelhasználás			
Településközpont vegyes	0,0641	0,5	0,0320
Zöldterület	0,0403	6	0,2416
Változás:			0,2110

A biológiai aktivitásérték a módosítás során nem csökkenhet, így a biológiai aktivitásérték növelése érdekében zöldterület kijelölése javasolt. A zöldterület kijelölését követően a biológiai aktivitásérték növekedés jelen módosításhoz kapcsolódóan +0,2110.

jóváhagyandó munkarészek

5. határozattervezet a településszerkezeti terv módosítására

Sármellék Község Képviselő-testületének/2019. (...) számú határozata

Sármellék Község Képviselő-testülete a község közigazgatási területére vonatkozó 75/2008. (VI. 12.) számú határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv módosításáról az alábbiak szerint dönt:

1. E határozat 1. mellékletét képező településszerkezeti terv módosításának leírása elfogadásra kerül.

2. E határozat 2. mellékletét képező módosított településszerkezeti terv részlete a mellékletben jelölt tervezési terület határán belül elfogadásra kerül.

Kelt: Sármellék, 2019. évhó.....nap

Hetesi Krisztina
jegyző

Horváth Tibor
polgármester

1. számú melléklet

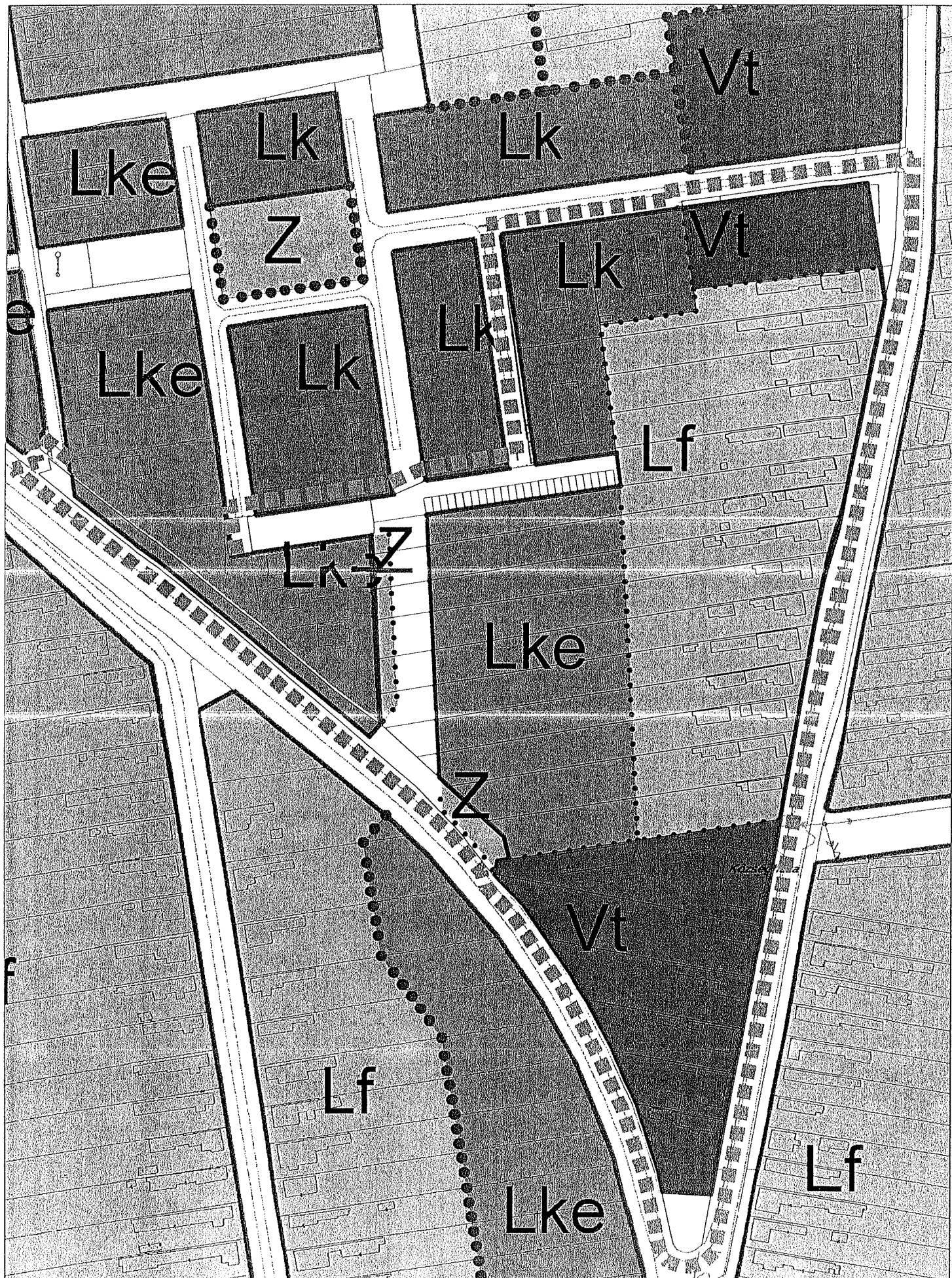
a településszerkezeti terv módosításáról szóló/2019 (.....) számú határozathoz

A településszerkezeti terv módosításának leírása:

1. A 671/1 hrsz.-ú telek északi, illetve a 671/2 hrsz.-ú telek északi és nyugati oldalán a telkek egy része közúti közlekedési területfelhasználásról településközpont vegyes területfelhasználásra módosul.
2. Az 562/4 hrsz.-ú telket érintően a telek egy része közúti közlekedési területfelhasználásról zöldterület területfelhasználásra módosul.
3. A településszerkezeti terv területfelhasználásainak területi adatai közül az alábbiak a következők szerint módosulnak:

Területfelhasználási egység	Területváltozás (m ²)
Közúti közlekedési terület	-1043,22
Településközpont vegyes-terület	+640,63
Zöldterület	+402,59

A településszerkezeti terv módosításával összefüggő biológiai aktivitásérték tartalék értéke +0,2110 mely a következő teljes felülvizsgálatig felhasználható.



6. rendelettervezet a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítására

Sármellék Község Önkormányzat Képviselőtestülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) a) pontja és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alkalmazásával, az abban megállapított államigazgatási szervek és egyéb érdekelték véleményének kikérésével a helyi építési szabályzatról szóló 3/2003.(III. 14.) önkormányzati rendelete módosításáról az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

E rendelet módosítja Sármellék Község közigazgatási területére vonatkozó, 3/2003.(III. 14.) önkormányzati rendelettel megállapított építési szabályzatot, valamint annak mellékletét képező szabályozási tervet az e rendelet 1. mellékletében lehatárolt területen.

2. §

(1) Jelen rendelet csak az 1. számú melléklet szerinti szabályozási terv-részlettel együtt értelmezhető és használandó.

(2) E rendelet 2019.-án lép hatályba, előírásait a hatályba lépést követően induló ügyekben kell alkalmazni.

Kelt: Sármellék, 2019. év..... hó nap

Horváth Tibor
polgármester

Hetesi Krisztina
jegyző

Kihirdetve: Sármellék, 2019. év..... hó nap

Hetesi Krisztina
jegyző