

2018. 08.

**KÖLESD KÖZSÉG  
RENDEZÉSI TERVÉNEK 2018/1. SZÁMÚ  
MÓDOSÍTÁSA**

VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

M U N K A M E G N E V E Z É S E

KÖLESD KÖZSÉG  
RENDEZÉSI TERVÉNEK 2018/1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

Megrendelő: Kölesd Község Önkormányzata

Szakmai felügyelet: Béres István települési főépítész

Településtervező: Tóth Dóra Kata, TT 17-1484

2018. augusztus 26.

A L Á Í R Ó L A P

KÖLES D KÖZSÉG  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK 2018/1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

Szakmai felügyelet:



Béres Gábor, települési főépítész

Településtervező:



Tóth Dóra Kata, TT 17-1484

Kölesd község Önkormányzata részéről:

Polgármester

Jegyző

# T A R T A L O M

- I. Műszaki leírás
  - 1. Településfejlesztési döntés
  - 2. Előzmények
  - 3. A településrendezési terv módosításának rövid leírása
  - 4. Tájékoztatás a környezeti vizsgálat szükségességéről
- II. Helyi építési szabályzat módosító rendelete
- III. Helyi építési szabályzat (egységes szerkezet)
- IV. Terviratok, függelékek

K Ö L E S D   K Ö Z S É G   T E L E P Ü L É S R E N D E Z É S I  
T E R V É N E K  
2 0 1 8 / 1 .   S Z Á M Ú   M Ó D O S Í T Á S A

I.            M Ű S Z A K I   L E Í R Á S

1. Településfejlesztési döntés

Kölesd község Önkormányzatának Képviselő-testülete 98/2018 (VII. 30.) számú határozatában (Településfejlesztési döntés) úgy döntött, hogy Helyi Építési Szabályzatát módosítja az alábbi pontban:

- HÉSZ 11. § (3) bekezdése kiegészítésre kerül a Vt3 jelű, településközpont vegyes területen elhelyezhető funkciók körét tekintve a többlakásos épület és szálláshely funkcióval
- HÉSZ 11. § (5) bekezdése módosításra kerül az építménymagasságot tekintve 7,5 méterre a jelenlegi 5 méterről

2. Előzmények

Kölesd község Önkormányzata a kölesdi 384/3. hrsz-ú földrészleten lévő épületben 8 darab önkormányzati tulajdonú bérlakást kívánt kialakítani. A fejlesztés a Paks II beruházáshoz kapcsolódóan megnövekvő bérlakás-igények kiszolgálására épít.

Az érintett ingatlan a hatályos Helyi Építési Szabályzat Szabályozási tervlapja alapján Vt-3 jelű településközpont vegyes övezetbe tartozik, melyen belül jelenleg nem alakítható ki lakás, szállás.

A Vt-3 jelű övezetbe jelenleg a település központjában lévő intézmények (volt megyeháza, polgármesteri hivatal, öregek napközi otthona) telkei tartoznak.

**A TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS ELŐÍRÁSOK:**

**Kölesd község helyi építési szabályozásáról szóló 7/2008. (VI. 19.) sz. rendelet**

**11.§**

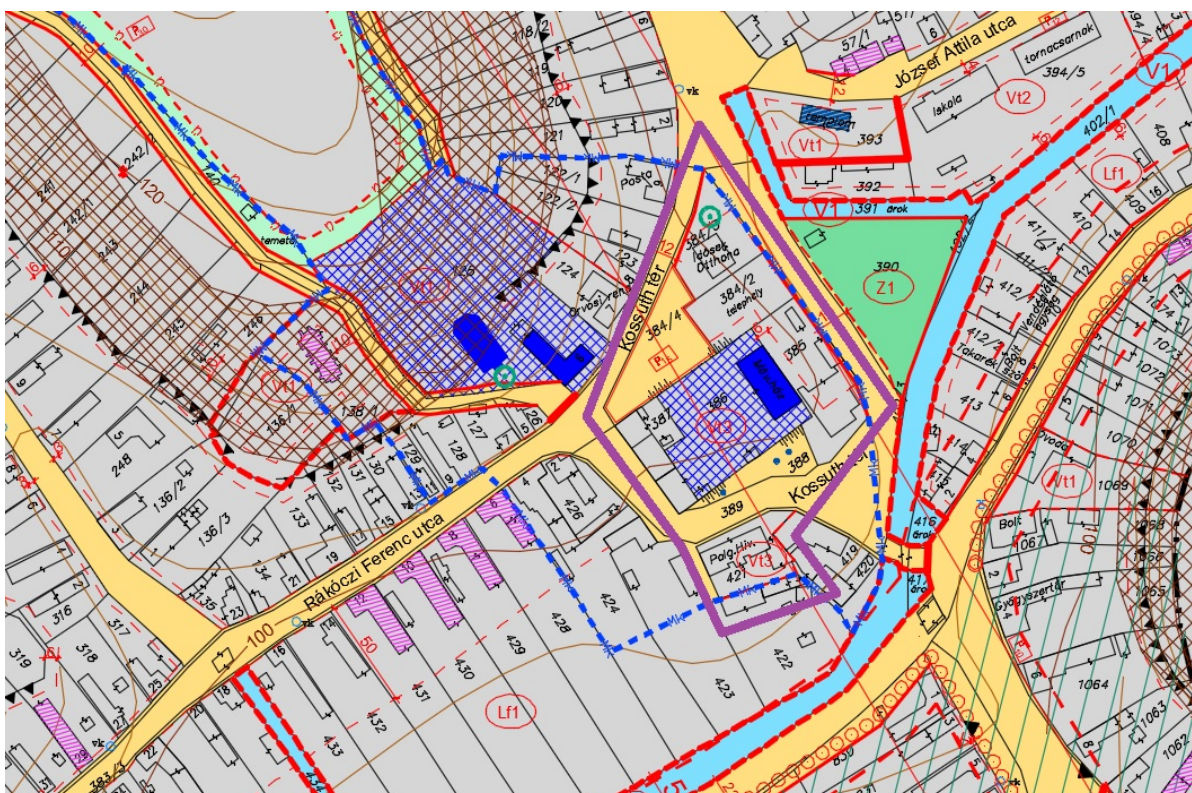
**Vegyes területek szabályozása**

- (1) Vt-1 jelű településközponti vegyes területen csak egyházi épület (templom) helyezhető el.
- (2) Vt-2 jelű településközponti vegyes területen elhelyezhető létesítmények:
  - lakóépület,
  - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - szálláshely szolgáltató épület (legfeljebb 20 fh.)
  - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, művelődési épület,
  - sportépítmény,
  - gépjárműtároló.
- (3) Vt-3 jelű településközpont vegyes területen csak helyi igazgatási és művelődési épületek és ezekhez tartozó kiszolgáló létesítmények helyezhetők el.
- (4) A területen haszonállat-tartás nem megengedett.
- (5) Új telekalakításra és hatósági engedélyhez kötött építési tevékenységekre vonatkozó előírások:

Építési övezet	AZ ÉPÍTÉSI TELEK MEGENGEDETT						AZ ÉPÜLET
	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelülete (%)	beépítési módja	legnagyobb építmény-magassága (m)
Vt-1	30	60	1800	20	60	Szabadon álló	15
Vt-2	20	40	1500	40	50	oldalhatáron álló	4,5*
Vt-3	20	25	500	40	20	oldalhatáron álló/zártorsú	5

\* Közoktatási intézmények esetében 6,0 m.

RÉSZLET A BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVLAPBÓL:



## **JELENLEG HATÁLYBAN LÉVŐ DOKUMENTUMOK:**

Településfejlesztési koncepció – elfogadva 35/2007. (V. 30.) önkormányzati határozattal

Településszerkezeti terv – elfogadva 35/2008. (VI. 09.) önkormányzati határozattal

Helyi Építési Szabályzat – jóváhagyva 7/2008. (VI. 19.) rendelettel

Kölesd község településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerség egyeztetés helyi szabályairól szóló 5/2017. (VII. 18.) önkormányzati rendelettel

Környezeti értékelés szükségességéről szóló tájékoztatás és döntés - *folyamatban*

### **3. A módosítás általános célja, rövid leírása:**

A tervmódosítás célja a HÉSZ 11. § (3) bekezdése kiegészítésre kerül a Vt3 jelű, településközpont vegyes területen elhelyezhető funkciók körét tekintve a többlakásos épület és szálláshely funkcióval; HÉSZ 11. § (5) bekezdése módosításra kerül az építménymagasságot tekintve 7,5 méterre a jelenlegi 5 méterről.

A Képviselő-testület az 1. pontban meghatározott módosításokkal érintett Vt-3 jelű településközpont területet az EljR 32. § (6) bekezdés c) pontja alapján kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, önkormányzati beruházás megvalósítása érdekében és az egyeztetést tárgyalásos eljárásban kívánja lefolytatni, melyről határozati formában döntést hozott /98/2018 (VII. 30.) /.

Az eljárás során kizárólag a Helyi Építési Szabályzat kerül módosításra.

### **4. Tájékoztató a környezeti vizsgálat szükségességéről**

Megállapítható, hogy a rendezési terv módosítása az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: KR.) 1.§ (3) bekezdésének hatálya alá tartozik, azaz a tervmódosítás várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el, hogy kell-e a környezeti vizsgálat szükségessége.

A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése céljából a KR. 4.§ (3) szerint az alábbi tájékoztatást adjuk.

A tervezett módosítás várható környezeti hatásainak értékelését a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (KR.) 2. számú mellékletében foglalt szempontrendszer szerint elvégeztük és az alábbiakat állapítottuk meg.

#### **1. A településrendezési tervet érintő tervezett módosítások**

- a) az Országos Területrendezési tervről szóló törvény és a Tolna Megyei Területrendezési tervről szóló határozat előírásaival összhangban vannak;
- b) egyéb, a területet érintő más tervekkel összhangban vannak;
- c) nem vonatkoznak olyan területre vagy kérdéskörre, ahol jelentős környezeti problémák lennének;
- d) helyi védelemre érdemes objektumokat, régészeti lelőhelyet nem érintenek;
- e) a módosítással érintett Vt-3 jelű övezeten belül műemlék és annak műemléki környezete található, azonban a HÉSZ Vt-3 jelű övezeten belül elhelyezhető funkciók körének bővítése és a kialakítható épületek magasságának emelése nem ütközik a műemlékekre vonatkozó magasabb szintű jogszabályokkal. Azonban ezeken a területeken az építészeti kialakítások fő szempontja kell legyen a meglévő örökségek védelme, azokhoz való igazodás.
- f) nem része az Országos Ökológiai Hálózatnak és nem érinti Natura2000, Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek vagy egyéb természetvédelmi terület;
- g) környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályokat nem érint.

## 2. A HÉSZ módosítás várható környezeti hatásai

- a) várhatóan nem jelentősek, visszafordíthatatlan folyamatokat nem indítanak el;
- b) negatív környezeti hatásokat nem indukál, azokat várhatóan nem erősíti;
- c) az országhatáron nem terjednek át;
- d) a tervezett intézkedések közvetetten az emberi egészségre, a környezetre kockázatot nem jelentenek;
- e) feltételezhetően nem idéznek elő olyan társadalmi, gazdasági folyamatokat, amelyek közvetett módon környezeti következménnyel járhatnak;
- f) új környezeti konfliktusok, problémák megjelenését, meglévők felerősödését várhatóan nem eredményezik;
- g) környezettudatos, környezetbarát magatartás, életmód lehetőségeinek, feltételeinek gyengítését vagy korlátozását nem eredményezik;
- h) a helyi adottságoknak megfelelő optimális térszerkezettől, területfelhasználási módtól való eltérés fenntartását vagy létrehozását nem eredményezik;
- i) a természeti erőforrások megújulásának korlátozását nem eredményezik;
- j) a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályiról szóló kormányrendeletben a vizekre és a védett területekre meghatározott környezeti célkitűzések elérése, illetve megtartása nem hiúsul meg, a vizek vagy a védett területek állapotromlása nem következik be.

## 3. A tervmódosítással érintett

- a) terület a környezeti elemeket figyelembe véve érzékeny, illetve sérülékeny területet nem érint.
- b) területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § 24., 25., 26. pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség nem ismert;
- c) terület hasznosítása a tervmódosítás előtti állapotokhoz képest nem eredményez jelentős változást.

A HÉSZ módosítása a jelenlegi környezethasználattal összhangban van, negatív környezeti hatást nem eredményez.

A tervezési feladattal kapcsolatosan előzetesen leírt tények és szempontok, valamint a **KR. 2. számú melléklete** szerint elvégzett értékelés alapján szakmai álláspontunk az, hogy **a jelen tervezési feladat és tervmódosítás környezeti vizsgálat nélkül is megvalósítható.**



## II. MÓDOSÍTÓ RENDELET-TERVEZET

### Kölesd Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2018. ( ) önkormányzati rendelete

#### Kölesd község helyi építés szabályozásáról szóló 7/2008. (VI. 19.) önkormányzati rendelet módosításáról

#### (TERVEZET)

Kölesd község Önkormányzata Képviselőtestülete az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdése a) pontjában, 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 és a 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró .....véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

#### 1. §

Kölesd község helyi építési szabályozásáról szóló 7/2008. (VI. 19.) önkormányzati rendelet (továbbiakban **Rendelet**) 10. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(3) A lakóterületre vonatkozó építési és telekalakítási előírásokat e rendelet 6. melléklet a. pontja tartalmazza.”*

#### 2. §

(1) A Rendelet 11. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„/3/ Vt-3 jelű településközpont vegyes területen elsősorban helyi igazgatási és művelődési épületek, valamint lakó- és szállásrendeltetésű épületek és ezekhez tartozó kiszolgáló létesítmények helyezhetők el.”*

(2) A Rendelet 11. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(5) A vegyes területre vonatkozó építési és telekalakítási előírásokat e rendelet 6. melléklet b. pontja tartalmazza.”*

#### 3. §

A Rendelet 12. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(4) A gazdasági területre vonatkozó építési és telekalakítási előírásokat e rendelet 6. melléklet c. pontja tartalmazza.”*

#### 4. §

A Rendelet 13. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(7) A különleges területre vonatkozó építési és telekalakítási előírásokat e rendelet 6. melléklet d. pontja tartalmazza.”*

#### 5. §

A Rendelet kiegészül jelen rendelet 1. számú melléklete szerinti 6. melléklettel.

#### 6. §

- (1) Ez a rendelet .....napon lép hatályba. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően induló ügyekben alkalmazni kell.
- (2) A hatálybalépést megelőzően érkezett és jogerősen még el nem bírált ügyekben jelen rendelet akkor alkalmazható, ha a rendelet a kérelem tárgyára vonatkozóan kedvezőbb elbírálásokat tartalmaz.

sk.  
polgármester

sk.  
jegyző

Kölesd, 2018.

1. melléklet

a ...../2018. () önkormányzati rendelethez

„ 6. számú melléklet

Kölesd község Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2008. (VI. 19.) önkormányzati rendeletéhez

Építési és telekalakítási előírások

**a. Lakóterület esetében**

Építési övezet	AZ ÉPÍTÉSI TELEK MEGENGEDETT						AZ ÉPÜLET
	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelülete (%)	beépítési módja	legnagyobb építmény-magassága (m)
Lf-1	18	50	900	30	50	oldalhatáron álló	4,5* *A falusi gazdasági épületek esetében a megengedett legnagyobb építménymagasság 7 m.
Lf-2	14	25	400	30	40	oldalhatáron álló	4,5* *A falusi gazdasági épületek esetében a megengedett legnagyobb építménymagasság 7 m.
Lf-3	20	40	800	30	50	oldalhatáron álló	7
Lf-4	18	35	700	30	50	Ikresen csatlakozó	4,5* *A falusi gazdasági épületek esetében a megengedett legnagyobb építménymagasság 7 m.

**b. Vegyes terület esetében**

Építési övezet	AZ ÉPÍTÉSI TELEK MEGENGEDETT						AZ ÉPÜLET
	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelülete (%)	beépítési módja	legnagyobb építmény-magassága (m)
Vt-1	30	60	1800	20	60	Szabadon álló	15
Vt-2	20	40	1500	40	50	oldalhatáron álló	4,5* * Közoktatási intézmények esetében 6,0 m
Vt-3	20	25	500	40	20	oldalhatáron álló/zártisorú	7,5

**c. Gazdasági terület esetében**

Építési övezet	AZ ÉPÍTÉSI TELEK MEGENGEDETT						AZ ÉPÜLET	
	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legnagyobb beépítettség (%)	legkisebb zöldfelülete (%)	beépítési módja	legnagyobb építmény-magassága (m)	
Gksz	30	50	1500	40	30	Szabadon álló	8*	* Siló és terményszárító létesítése esetén a legnagyobb építménymagasság legfeljebb 15 m.
Gip-1	40	50	3000	30	40	Szabadon álló	8*	
Gip-2	40	50	3000	30	40	Szabadon álló	8*	

**d. Különleges terület esetében**

Építési övezet	AZ ÉPÍTÉSI TELEK MEGENGEDETT						AZ ÉPÜLET	
	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legnagyobb beépítettség (%)	legkisebb zöldfelülete (%)	beépítési módja	legnagyobb építmény-magassága (m)	
K-1	50	100	5000	2	40	Szabadon álló	5	
K-2	50	100	5000	10	80	Szabadon álló	6	
K-3	50	100	5000	30	50	Szabadon álló	6	
K-4	50	100	5000	10	40	Szabadon álló	6	
K-5	30	50	1500	40	30	Szabadon álló	6	

”

### III. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSOKKAL EGYSÉGES SZERKEZETBEN

#### IV. IRATOK, FÜGGELÉKEK