

# FELSŐÖRS KÖZSÉG

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

75/2018.(06.27.) SZ. ÖNK. HATÁROZAT 1) A)-D) PONTJAIVAL ELFOGADOTT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS ALAPJÁN



**314 / 2012. (XI.8.) Korm. rendelet 36.§ szerinti teljes eljárás alapján  
A 26. Előzetes tájékoztatási szakasz dokumentációja**

**2018. szeptember 18.**

### TARTALOMJEGYZÉK

- I. Műleírás
- II. Részletes tájékoztató a környezeti vizsgálatról
- III. Mellékletek
  - Tervezői nyilatkozat
  - A településfejlesztési döntésről szóló kt. Határozatok
  - A partnerségi egyeztetés szabályairól szóló döntés
  - Települési főépítész alkalmazásának polgármesteri nyilatkozata
- IV. Rajzi mellékletek
  - A módosuló területek ábrázolása a szabályozási tervlap kivágatokon

# ALÁÍRÓLAP

## Felsőörs Község Településrendezési eszközeinek részleges módosítása

### Készítette:

Felsőörs Község Önkormányzata megbízásából 2018-ben:

Felelős tervező:	NÉMETH FERENC okl. építészmérnök településrendezési vezető tervező TT-1 19-0221
Településtervező gyakornok:	Cseh Edina okl. településmérnök
Munkatárs:	Németh Kristóf okl. természetvédelmi mérnök
Közlekedéstervezés:	STURCZ MIHÁLY okl. építőmérnök TR-k-T/ 19-0117
Feldolgozó:	PLANTEUS KFT. 8273 Monoszló, Fő u. 23.

# **I. MŰLEÍRÁS**

## **1. Az érvényes településrendezési eszközök ismertetése**

A hatályos településrendezési terv a 2013. január 1-től hatályos Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendeletnek és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló módosított 2000. évi CXII. Törvénynek megfelelően készült.

A képviselő testület az új településfejlesztési koncepcióját **2015-ben** fogadta el.

A Településszerkezeti tervet a **41/2015.(IV.13.) sz.** határozattal fogadta el és utoljára a 63/2018.(05.30.) sz. határozatával módosította.

A Szabályozási tervet és Helyi Építési Szabályzatot az önkormányzat **9/2015 (IV.16.) sz.** rendelettel fogadta el és utoljára a 10/2018 (05.31.) sz. rendelettel módosította.

## **2. A településfejlesztési döntés ismertetése**

Felsőörs község Képviselőtestülete a jelen módosítás alapját képező településfejlesztési döntéseket az **75/2018.(06.27.) 1)a-d) pontjai, a 75/2017.(05.24.), 103/2017 (08.15.), 140/2017 (12.18.), 141/2017 (12.18.), 64/2018 (05.30.) sz.** határozataiban fogalmazta meg. A partnerségi egyeztetés szabályait a 6/2017.(IV.21.) sz. rendeletben határozta meg, melyet települési hirdetéssel is ismertetett. A módosítás ismertetése lakossági fórumon is megtörténik, melyről jegyzőkönyv készül.

A jelen eljárásban szereplő módosítások alapján változik a Településszerkezeti terv és a Rendelet 1. és 2. sz. melléklete (BSZA és KSZA jelű szabályozási tervlap), továbbá a HÉSZ.

## **3. Az eljárás ismertetése**

A településrendezési eszközök módosítását a település önkormányzata a fent nevezett határozatával jelen dokumentációval kezdeményezte.

A 314/2012.(XI.8.) sz. Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 45.§ (2) bekezdése alapján az eljárás rendjét az Eljr. VI. Fejezete határozza meg. Ez alapján a településrendezési eszközök egyeztetése teljes eljárás szerint zajlik, a 37. § szerinti előzetes tájékoztatás jelen dokumentációval történik.

A módosítások jellege és súlya alapján az Eljr. 45.§ (2) a) pontban megfogalmazottak szerint, az OTÉK 2013. január 1-től hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával kívánja megvalósítani.

A tervezett változtatások illeszkednek a hatályos településfejlesztési koncepcióhoz. Nem tartalmaznak olyan szándékot mely a település hosszú távú fejlesztési céljainak irányainak módosításával jár, nem változtatják meg alapvetően a település környezeti, társadalmi, gazdasági és az infrastrukturális adottságait.

## **4. A módosítások leírása**

### **1. SZ. MÓDOSÍTÁS**

Tüske Ferenc kérelme a Felsőörs Hóvirág u. 24. (163, 162/1 hrsz-ok) ingatlan falusias lakóövezetbe vonása a kt. 75/2018.(06.27.) 1)a) pontja, a 75/2017.(05.24.) és 64/2018 (05.30.) számú határozatai alapján.

A belterületi 163 hrsz-ú ingatlanon a földhivatali adatok kivett, lakóépületet és melléképületet tüntetnek fel, melyek a több száz éve álló malomépületből és melléképületeiből alakultak ki. Az illetékes erdészeti hatóság állásfoglalásában megerősíti, hogy az ingatlanokon erdőtervezett erdő nincs és nem is tervezik. Ez a szomszédos 096 hrsz-re is érvényes. Az épületek felújítása és bővítése, korábbi beépítési állapotának visszaállítása és valós funkciójának megfelelő területfelhasználásba helyezése

a meglévő szabályozás mellett nem lehetséges, ezért szükséges a szomszédos hasonló nagyságú lakóterületekéhez hasonló szabályozás. Így az Má-gy\* övezet Lke övezetre változna. A szükséges biológiai egyenérték pótlás és a Balaton törvény szerinti 10%-nyi zöldterület kijelölése a módosítással érintett ingatlan egy részén történik.

A módosítás területe ugyan beletartozik a BTSZ E-1 övezetébe, de az erdészeti hatóság csatolt nyilatkozata alapján nem üzemtervezett erdő és nem is tervezik annak, valamint a valóságban sem erdő. Valóságban kivett terület lakóépülettel és melléképülettel. ellentmondás, így valószínűleg hiba a BTSZ-ben, hogy a terület az E-1 övezetbe is jelölt, mert egyúttal az M-1 övezetbe is tartozik és a BTSZ szerkezeti tervén a mezőgazdasági térség része. A terület a hatályos településrendezési eszközökben ma is belterület.

## **2. SZ. MÓDOSÍTÁS**

Titscher Lajos kérelme a Felsőörs 0119/17 és 0119/149 hrsz-ú ingatlanok kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz) övezetbe sorolt beépítésre szánt területté történő átminősítése a kt. 74/2018.(06.27.) 1)b) pontja és a 140/2017 (12.18.) számú határozata alapján.

A terület egy része már ma is hasonló szabályozású terület mellett fekszik. Így a meglévő gazdasági terület kerül bővítésre. Itt már most is rendelkezésre áll a szükséges infrastruktúra és közlekedési infrastruktúra. A közeli nagy kiterjedésű gyümölcsös is megkívánja a gazdasági terület bővítését, hogy minél több termény legyen helyben tárolható és feldolgozható.

A szükséges biológiai egyenérték pótlás és a Balaton törvény szerinti 10%-nyi erdőterület kijelölése a módosítással érintett ingatlan közvetlen szomszédságában történik, mely egyúttal a nyugati irányból a gazdasági terület „lezárását” és látvány és szélvédelmét is szolgálná. Szükség esetén még biológiai egyenérték pótlásra felhasználható a kertés mezőgazdasági övezetben található erdő művelési ágú 1246/20 hrsz a) részlete, mely erdő területfelhasználására változtatható.

Mivel a terület a BTSZ C-1 övezetébe esik, így az övezet lehatárolása megtörténik. A terület módosított szabályozásának érvényesítése csak a terület szőlőkataszteri besorolásának törlése után történhet meg.

## **3. SZ. MÓDOSÍTÁS**

Vízkelety Attila kérelme a Felsőörs 023/4, 1446/18, 313/2 és 1446/12 hrsz-ú ingatlanokon út kialakítása érdekében, egyúttal a zártkertek határvonalának módosításával a kt. a 75/2018.(06.27) 1)c) pontja és a 141/2017 (12.18.) számú határozata alapján.

A kiszabályozott 1446/16 hrsz-ú közút nem a valós használt nyomvonalán van kiszabályozva. E mellett a vízmű valós építményei É-i irányban „kilógnak” a kiszabályozott területéből. E két eltérés helyén való kiszabályozása a feladat, mely így a belterületi határ módosításával, a vízmű terület módosításával, a kertés mezőgazdasági terület határának minimális módosításával jár, melyet az út valós helyén történő kiszabályozásával, szabályozási vonal módosításával oldunk meg. Ezzel a megoldással lehet minden tulajdonos számára a legoptimálisabb megoldást elérni.

## **4. SZ. MÓDOSÍTÁS**

Benke Tamás kérelme a Felsőörs 134/21 és 134/22 hrsz-ek közös telekhatárának rendezése a kt 75/2018.(06.27) 1)d) pontja és a 103/2017 (08.15.) számú határozat alapján.

Az övezethatár módosítással oldható meg a 134/22 hrsz-en álló épület bővíthetősége.

## **II. RÉSZLETES TÁJÉKOZTATÓ A KÖRNYEZETI VIZSGÁLATRÓL**

Az egyes tervek, ill. programok környezeti vizsgálatáról szóló **2/2005. (I.11.) Kormányrendelet** 1.§. (3) b) pontja értelmében a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv kisebb módosításánál a rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján kell eldönteni. **Jelen Tájékoztatási anyag szolgálja** - a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4.§. (2) bekezdése értelmében **a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez szükséges vélemény kikérését** a környezet védelméért felelős szervektől.

Fentiek értelmében **kérjük a környezet védelméért felelős szervek [2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. sz. mellékletének II. pontja szerint] szakmai véleményét a környezeti hatás jelentősége, a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége ügyében, mely véleményadásra mivel az a tájékoztatási dokumentáció részeként kerül megküldésre 21 nap áll rendelkezésre.**

**A környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége ügyében a vélemény megalapozásához a további tájékoztatást adjuk:**

### **A módosítással érintett területek:**

Az 1. sz. módosítás területe ma is pontosan azt a funkciót tölti be, mint amire a módosított szabályozás szól. Több száz éve malom épülete és melléképületei lakóházzal voltak, ami funkciókat a malom kivételével ma is betöltenek. Beépítettsége relevánsan nem változik a korábbi állapotokhoz képest. Ma is kivett terület épületekkel. Közművekkel ellátott, közút kapcsolata megoldott. A módosítás miatti Balaton törvényi 10% zöldterület kijelölése az ingatlan területén megtörténik, a biológiai egyenérték virtuális pótlása szintén telken belül megoldható. **Valós környezeti és természeti állapot változás nem történik.**

A 3. sz. módosítás esetén egy út valós helye történő szabályozás módosítása és a vítmű valós területi kiterjedése a módosítás tárgya, mely **valós környezeti és természeti állapot változást nem eredményez.**

A 4. sz. módosítás pedig semmilyen **környezeti és természeti állapot változást nem eredményez.**

**A fent felsorolt módosítások közül, így az alábbiakban csak a 2. sz. módosítással foglalkozunk.**

A tervezési területet (továbbiakban csak a 2. sz. módosítás területe értendő ez alatt) a BTSZ következő övezetei érintik: **C-1, M-1, SZ-1, és részben a régészeti területi érintettség révén T-2**

A módosítás területe a BTSZ szerkezeti tervében mezőgazdasági térségbe tartozik. A T-2 övezet előírásainak is megfelelő lesz, mivel részletes építészeti szabályok vonatkoznak a tervezett övezetre, melyek teljesen megegyeznek a szomszédos Gksz övezetével, így egységes képet fognak mutatni vele.

A módosítás jellege miatt az SZ-1 övezet előírásainak megfeleltethető a módosítás, mivel a települési SZ-1 övezetnek megfelelő tevékenység folyhat rajta.

Felsőörs térségében értékes, sérülékeny tájalkotó elemként a természetközeli állapotokat tükröző erdő- és gyepterületek emelhetők ki. Ezen értékes erdő- és gyepterületek országos ökológiai hálózat magrterületébe, valamint Natura 2000 és a Balaton-felvidéki Nemzeti Park területei közé tartoznak. E mellett a kisparcellás szőlő területek jellemzők.

**A tervezett módosítás területét nem érintik ezek a védelmi kategóriák, a program nem ütközik a nemzetközi, országos és helyi szintű természetvédelmi célokkal. A módosítás a település térszerkezeti rendszerét jellemezően nem érinti. A szabályozás tartalmazza majd a 10% erdőterületet és a biológiai egyenérték biztosítását is.**

1. A környezeti értékelés kidolgozási folyamatának ismertetése.

1.1. A módosítás területfelhasználási kategória váltással jár ugyan de teljesen illeszkedik a szomszédos tömbökéhez, megegyezik velük.

A biológiai egyenérték pótlása és a 10%-nyi erdőterület az ingatlan melletti ingatlanon történik, mely valós védelmi (szél és tájkép) célokat is szolgál.

A C-1 övezet érintettsége miatt megtörténik a C-1 BTSZ övezet lehatárolása. A valós igénybevétel pedig csak a szőlőkataszterből való kivonási folyamat után történhet meg.

1.2. A felsőbbrendű jogszabályokkal összhangban készülő településrendezési eszközöknek megfelelően területfelhasználási kategória váltás a fentieknek megfelelően érdemben fog történni. A módosítások kismértékű környezeti, tájképi változással bírnak, a BTSZ T-1 övezetének NEM része a terület. A változást csökkentendő kijelölésre kerül a 10% véderdő sáv is.

1.3. A módosításra van hatályos településképvédelmi rendelet mely kiterjed az elhelyezhető épület nagyságára, szerkezetére, anyagaira és látványvédelmére is.

1.4. Átvételre kerülnek a gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató szomszédos terület szabályozási előírásai, így is biztosítva a hosszabb távú illeszkedést.

1.5. A tervezés folyamán nem merültek fel bizonytalansági tényezők, minden szükséges adat és ismeret meg volt a döntés előkészítéséhez és a vizsgálathoz, mivel telepítési tanulmányterv is készül a módosításhoz.

## 2. Változatok vizsgálata:

2.1. A módosítások jellege miatt változatok nem merültek föl.

2.2. A módosítás teljesen megfelel a hatályos felsőbbrendű tervekhez, így a valós tevékenységekhez jobban illeszkedő szabályozás születhet, kevesebb konfliktust okozva a fejlesztéseknél. A gazdasági terület bővítése a nagy kiterjedésű gyümölcsös minél nagyobb helyben történő tárolása és feldolgozhatósága miatt szükséges.

## 3. A terv környezeti hatásainak, következményeinek feltárása:

3.1. A módosítás megfelel a szomszédos területeknek, valós használatuknak és környezetükre így szabályozottan jóval kisebb veszélyt és terhet jelent, mintha azokat nem vennénk figyelembe. Mivel a változás beilleszthető a felsőbb szintű hazai és nemzetközi közösségi célokba és jogszabályok adta keretekbe, ezért potenciálisan kisebb veszélyt és terhet jelent a későbbiekben a szabályozatlan állapothoz képest.

3.2. A jogszabályok által lehetővé tett változtatás révén a szabályozott és keretek közé szorított módosítás kismértékű (szabályozott épület megjelenése, forgalom, parkolás) környezeti veszélyei miatt beilleszthető a környezetvédelmi célok és szempontok rendszerébe.

3.3. A már hatályos településképvédelmi rendelet pontosan meghatározza a beépítési, építészeti és környezeti feltételeket, mivel ismert kidolgozott és elfogadott programra épül, valamint teljesen illeszkedik a szomszédos tömbök szabályaihoz. Így kontrollálható változást jelent a környezetre.

3.4.

3.4.1. A változás a gazdasági épületek megjelenése, mely területére területhasználati változást jelent, így környezetére az eddigitől eltérő, de valószínűsíthetően a szükséges és tevékenységéből fakadónál nagyobb káros hatással nem bír.

3.4.2. A környezet eltartó képessége kismértékben változik, de mindez teljesen megfelel a felsőbb szintű jogszabályoknak és terveknek, valamint a korábbi szabályozásnak, melytől még kedvezőbb feltételeket ad a környezeti hatások szempontjából.

3.4.3. Környezeti probléma eddig nem lépett fel, a módosítások igyekeznek a tervezett állapotokat ellenőrizhetően és betarthatóan szabályozni és a környezetre gyakorolt hatásukat az ellenőrizhető előírások révén a legoptimálisabbra hozni.

3.5.

3.5.1. Természeti erőforrást a változások közvetlenül nem vesznek igénybe. A módosítások természeti erőforrás igénybe vétele nem változik, károsanyag kibocsátás nem nő.

3.5.2. A módosítással ténylegesen beépíthető terület alakul ki.

3.6. A környezetet érő hatások

3.6.1. Jól azonosítható hatások:

3.6.1.1. A környezeti elemeken belül a módosítások összességében változást nem okoznak, mivel a beépíthető területet új erdőterület kialakításával kompenzáljuk..

A módosításnál a kialakult környezettel harmonizáló szabályozás jön létre. Az épületek építése kellően szabályozott.

3.6.1.2. A környezeti elemek rendszereire (tájra, településre, klímára, ökológiai rendszerre) a fentiekén túl nincs további befolyással. a táji, építészeti és technológiai szabályok illeszkednek a szomszédos meglévő lakóterületéhez, mely által betarthatók és ellenőrizhetők lesznek a szabályozások.

3.6.1.3. Nincs közvetlen hatással a Natura 2000 területekre.

3.6.1.4. Negatív hatása nincs az érintett emberek egészségi állapotában, társadalmi, gazdasági helyzetében.

A kulturális örökség feltételiben a szabályozott és ellenőrzött építés esetén nem okoz változást.

3.6.2. Közvetett hatások elemzése:

3.6.2.1. Új környezeti konfliktus nem keletkezik a módosítással, mivel szabályozott körülmények közé hozza a társadalmilag szükséges és indokolt fejlesztést.

3.6.2.2. A környezettudatosságot javíthatja a korszerűbb, szabályozottabb állapot. Mivel a használatra és ezzel összefüggésben a környezetét figyelembe vevő szabályozás alakul ki összességében kedvezőbb állapot alakulhat ki a jelenleginél ahol a terményeket, termékeket többször utaztatni kell.

3.6.2.3. A változások semmilyen érzékelhető térszerkezeti változást nem okoznak.

3.6.2.4. A helyi társadalmi-kulturális, gazdasági-gazdálkodási hagyományokat nem érinti.

3.6.2.5. A természeti erőforrások megújulását nem korlátozza.

3.6.2.6. Nem helyi természeti erőforrást a módosítások révén nem alkalmaz.

3.7. A környezeti következmények alapján a terv jelenlegi változata minimális változást okoz.

Az előzők miatt semmilyen negatív környezeti következmény nem várható.

4. A terv megvalósítása következtében várhatóan fellépő egyéb hatások csökkentése érdekében: a helyi építési szabályzatban a környező gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató területekhez illeszkedő épületnagyságot, építészeti előírásokat és környezeti kialakítást írunk elő.

5. A módosításokkal nem változnak a funkciókhoz tartozó kibocsátási normák.

6. A tervezett változtatás nem teszi szükségessé a monitorozást.

### **Összefoglalva:**

A fejlesztés nem okoz a korábnál érezhetően nagyobb környezeti terhelést, a környezeti elemekre, azok rendszereire, folyamataira, szerkezetére nincs kedvezőtlen hatással. Mind az itt élő lakosság, mind az ideiglenesen tartózkodó népesség életminőségére pozitív hatással lesznek a meglévő funkciók részletes szabályozásuk révén.

Fentiek következtében a részletes **környezeti vizsgálat lefolytatása** az önkormányzat véleménye szerint **nem indokolt**.

**Szabó Balázs**  
polgármester

# I. MELLÉKLETEK

## TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírott Németh Ferenc TT-1 19-0221 nyilatkozom, hogy jelen településrendezési terv módosítás megfelel a felsőbb szintű jogszabályoknak és terveknek.

A terv az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (OTÉK) 2013. január 1-től hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával készült.

Felsőörs, 2018. szeptember 18.

.....  
Németh Ferenc