

Beled
Településrendezési eszközök módosítása
2022. április
Egyszerűsített eljárás
Véleményezési tervdokumentáció
TH-22-02-14

Felelős tervező:	Németh Géza TT/1É 08/0065/08	
Településtervező:	Gyárfás Henriett TT 08-0442	
Munkatárs:	Leitner Attila É3-08-0386	
	Szabó Roland településmérnök	
Közlekedéstervező:	Bogár Zsolt K-1d-1/08-0102	
Közműtervező:	Horváth Ervin TE-T 18-0033 TV-T 18-0033	
Tájrendezési tervező:	Szűcs Gábor TK/1 01-507	

Tartalomjegyzék

1. TERVEZÉSI FELADAT	4
1.1. Rendezési tervi előzmények	4
1.2. A termódosítás előzményei	4
1.3. A rendezési termódosítás eljárása	4
1.4. A tervezési feladat és a változtatási szándékok ismertetése	5
1.4.1. A rendezési termódosítás által érintett területek.....	5
1.4.2. A településrendezési termódosítás leírása.....	7
2. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ	8
3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS	8
3.1.A település területi mérlege	8
4. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS	8
5. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA.....	9
5.1.Magyarország Területrendezési Terve	9
5.2.Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve.....	10
6. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA.....	12
6.1. Rendelettervezet.....	12
7.1 Tájrendezési, környezetalakítási javaslat.....	13
7.2 Közlekedésfejlesztési javaslat.....	13
7.3 Közműfejlesztési javaslat, elektronikus hírközlés.....	13
7.4 Örökségvédelem.....	14
8. MELLÉKLETEK.....	15
8.1. Képviselő-testületi határozat	15
8.2. Főépítész feljegyzés.....	16
FELJEGYZÉS.....	16

1. TERVEZÉSI FELADAT

1.1. Rendezési tervi előzmények

A település hatályban lévő **településrendezési eszközei**:

- Beled Város Önkormányzata Képviselő - testületének 32/2019.(II.28.) sz. határozattal elfogadott **településszerkezeti terve**
- Beled Város Önkormányzata Képviselő - testületének 3/2019.(III.13.) sz. rendelete a Beled város **Helyi Építési Szabályzatáról**

A településrendezési terv előzményeként elkészült **Beled Településfejlesztési Konceptiója**

A koncepció és a rendezési terv megalapozására elkészült a település egészére vonatkozó **Megalapozó Vizsgálat, Környezeti Értékelés és Örökségvédelmi Hatástanulmány.**

2018. év folyamán elkészült a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. tv. rendelkezéseinek megfelelően **Beled Településképi Arculati Kézikönyve**, valamint **településképi rendelete**.

1.2. A tervmódosítás előzményei

2021. év végén a Beled, belterületén található 1658 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa jelezte a település felé, hogy a jelenleg Üdülőházas övezetben található telkét lakóterületként kívánja hasznosítani.

A területen a szomszédos falusias lakóterületi besorolású ingatlanokhoz hasonlóan családi lakóház építése tervezett.

A terület magántulajdonban van, jelenleg nem hasznosított, közepén egy ipari jellegű lapostetős épület áll.

A 3 évvel ezelőtt elfogadott hatályos településrendezési terv üdülőterületbe sorolja, a szomszédos Eldorado Campinghez hasonlóan. Azonban olyan igény egyik tulajdonos és az önkormányzat felől sem érkezett, ami indokolná az üdülő területfelhasználást. A camping és a tó a 1659-hrsz-ú telken található, ahol jelenleg is rendelkezésre áll mintegy 2,2 hektár bővítési- fejlesztési lehetőség.

Beled Község Önkormányzat Képviselő - testülete határozatban döntött a településrendezési terv módosításáról. (Beled Község Önkormányzat Képviselő-testületének 74/2021.(XII.20.) határozata)

1.3. A rendezési tervmódosítás eljárása

A tervmódosítás során:

- a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,
- nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése
- nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése

Fent leírtak alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32.§ (4) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a településrendezési eszköz egyeztetése egyszerűsített eljárás szerint történhet.

Jelen dokumentáció a településrendezési termódosítás 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 41.§ szerinti egyszerűsített eljárásra előkészített véleményezési anyaga.

A véleményezési szakasz kezdeményezésével egyidejűleg a településrendezési termódosításáról az Önkormányzat tájékoztatja a partnereket is.

1.4. A tervezési feladat és a változtatási szándékok ismertetése

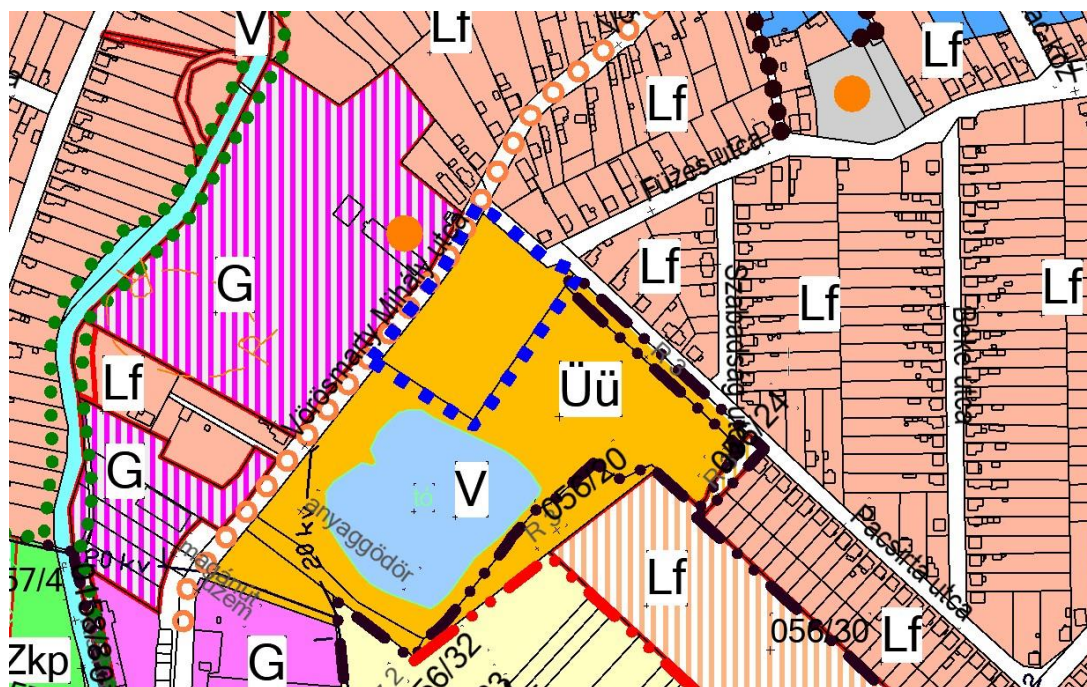
1.4.1. A rendezési termódosítás által érintett területek

Beled 1658 hrsz-ú belterületi ingatlan területe

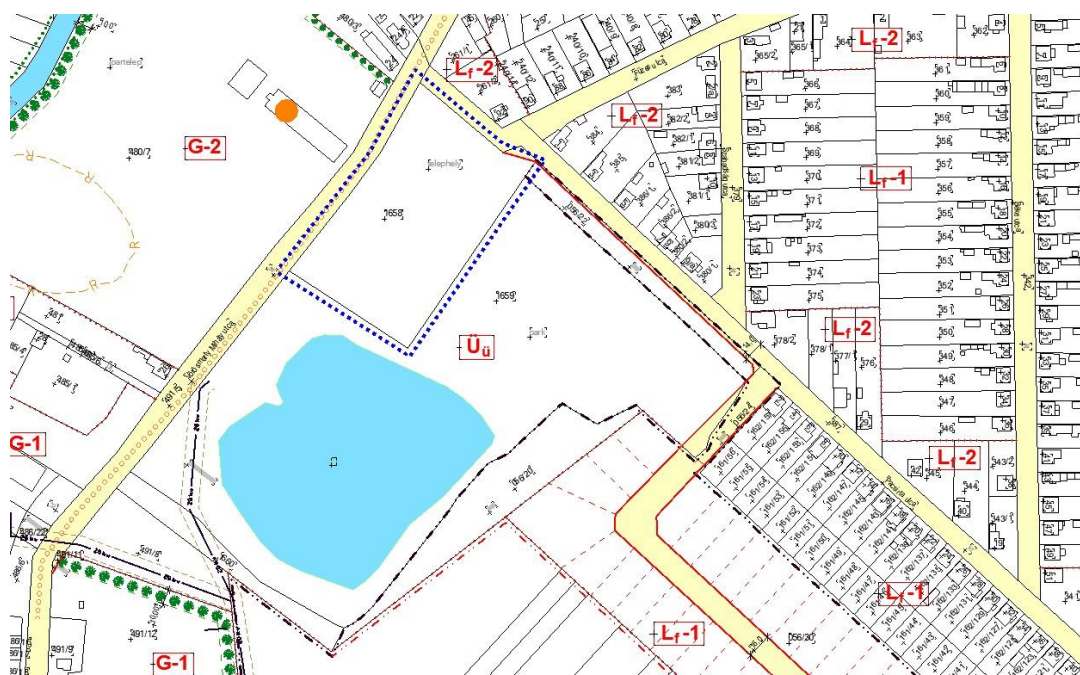
A módosítással érintett ingatlan Beled belterületén található a Vörösmarty Mihály utca és Pacsirta utca találkozásánál. Közlekedési kapcsolatai kialakultak.



forrás: Beled ortofoto (e-közmű)



kivonat a hatályos településszerkezeti tervből



kivonat a hatályos szabályozási tervből

1.4.2. A településrendezési termódosítás leírása

A településrendezési termódosítás célja: **a településszerkezeti és szabályozási terv módosítása.** (A HÉSZ nem módosul.)

A településrendezési termódosítás célja: **a 1658 hrsz-ú telkek övezeti besorolásának módosítása Üdülőházas területről falusias lakóterületre.**

A hatályos rendezési terv az ingatlanok területét **Üü** jelű Üdülőházas területbe sorolja.

A továbbiakban az érintett területen **Lf-1** jelű falusias lakóterületbe sorolja a szabályozási terv.

A terület jelenlegi övezeti paraméterei:

Üdülőházas terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Szintterületi mutató	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Épület legkisebb megengedett magassága (m)	Épület legnagyobb megengedett magassága (m)	Építhető terepszint feletti szintek legnagyobb száma
Üü	SZ	0,5	30	40	3 000	3,5	7,5	3

A terület tervezett övezeti paraméterei:

Falusias lakóterület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Szintterületi mutató	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Épület legkisebb megengedett magassága (m)	Épület legnagyobb megengedett magassága (m)	Építhető terepszint feletti szintek legnagyobb száma
Lf-1	O	0,5	30	50	800	3,5	4,5	2

2. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Jelen tervdokumentációban megfogalmazott módosítások, illetve szabályozási elemek a településfejlesztési koncepció céljainak megvalósítását, elősegítését szolgálják, a terv elhatározásai illeszkednek a dokumentumban rögzített fő fejlesztési célkitűzésekhez, elképzelésekhez, fejlesztési irányokhoz.

3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS

Beled Város Önkormányzat Képviselő-testületének
..... határozata a 1658 hrsz.-ú ingatlan
településszerkezeti termódosításáról

A Beled belterület **1658** hrsz.-ú ingatlan területfelhasználása, üdülőházas területfelhasználásról falusias lakó területfelhasználásra változik.

Melléklet:

TH-22-02-14 munkaszámú TSZ-1/M számú településszerkezeti termódosítás tervlapja
M=1:10 000 felbontású

3.1. A település területi mérlege

	hrsz	hatályos területfelhasználás	tervezett területfelhasználás
1. terület	1658	Üü – 13 700 m ²	Lf – 13 700 m ²

Az üdülő területek kiterjedése a településen 13 700 m²-el csökken

A lakóterületek kiterjedése a településen 13 700 m²-el növekszik

4. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

Az épített környezet alakításáról szóló 1997. évi LXXVIII. törvény előírja, hogy

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

5.2. Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve

Az MTrT besorolása szerint a módosítással érintett terület **települési térség** besorolásban van.



Az OTrT meghatározása szerint:

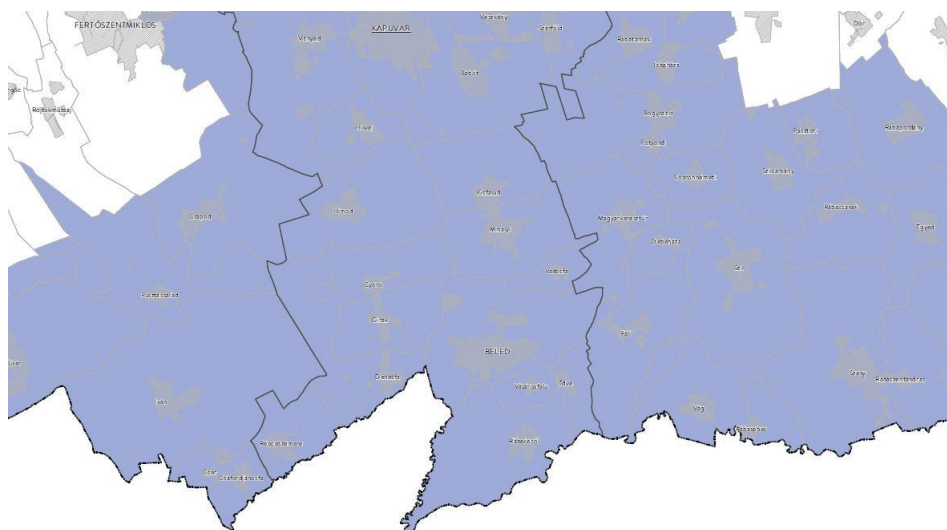
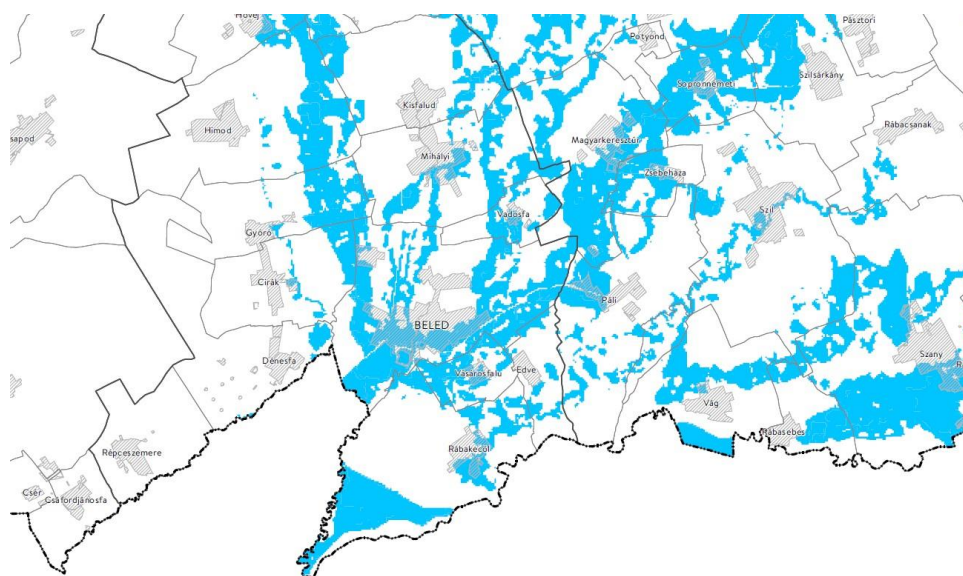
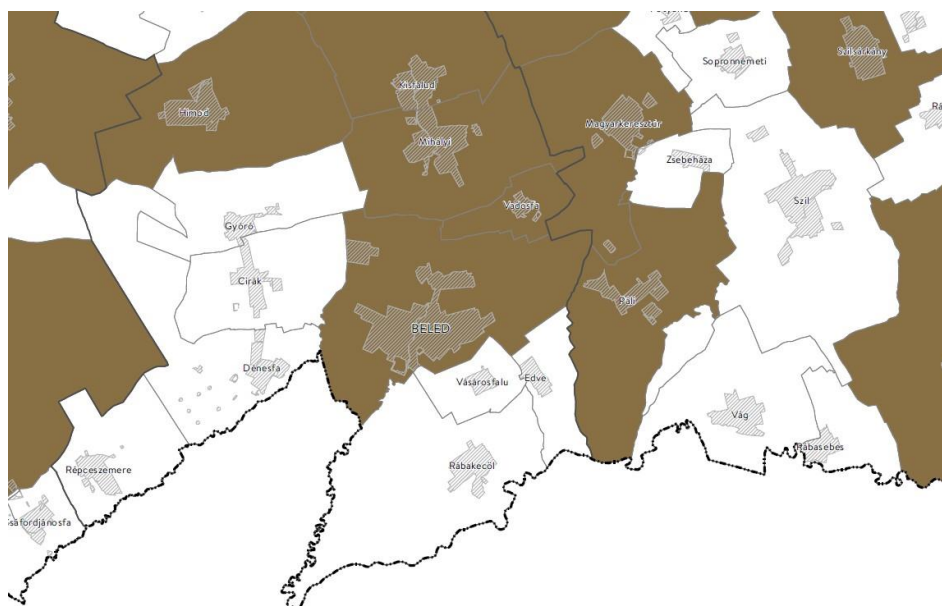
- *települési térség*: az országos és a megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe a vízgazdálkodási térségbe és a sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek kivételével a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépítésre szánt területek tartoznak.
- a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;

A tervezett változás településszerkezeti tervi változtatással is jár. Fenti előírásoknak a terület tervezett területfelhasználási besorolása megfelel.

Az MTrT-ben meghatározott övezetek közül a tervezési területeket:

- Ásványi nyerasanyagvagyon övezete
- Árvízi kockázatkezelési terület övezete
- Belső periféria övezete

érinti



6. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

6.1. Rendelettervezet

Beled Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2022.(...) önkormányzati rendelete

Beled Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2019(III.13.) önkormányzati rendelete
módosításáról

Beled Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII.törvény 62.§ (6) bekezdés 6.pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32.cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011.évi CLXXXIX.törvény 13.§ (1) bekezdés 1.pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1.§ Beled Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2019 (III.13.) önkormányzati rendelet 1.melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

2.§ Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

.....
polgármester

.....
jegyző

A rendelet kihirdetésre került: Beled, 2022.

.....
jegyző

6.2. A szabályozás alapelvei

A tervezési terület szabályozási paramétereinek meghatározásakor arra törekedtünk, hogy a módosításra előírányzott terület előírásai minél jobban illeszkedjenek a kialakult állapotokhoz és a felmerülő igényekhez, fejlesztési elképzelésekhez.

Az átsorolással változik a területen a legkisebb zöldfelület mértéke, 40%-ról 50%-ra emelkedik.

A megengedett épületmagasság pedig 7,5 méterről 4,5 méterre csökken.

A tervezett paraméterek nem lépik túl az OTÉK által megengedett beépítettséget (30%) és nem éri el a megengedett beépítési magasságot sem.

A beépíthető telekterület 800 m²-ben kerül meghatározásra. A városban falusias lakóövezetekben a jellemző telekterület 800-1000 m².

6.3. A szabályozási terv módosításának várható hatásai

A tervezési területeken biztosítottak lesznek a tervezett fejlesztésekhez szükséges építésjogi feltételek.

A helyi építési szabályzat módosított előírásai a jelenleg hatályos szabályozáshoz képest további önkormányzati pénzügyi kötelezettségvállalással nem járnak.

A területek közlekedési kapcsolatai és a feltárások irányai, helyei kialakultak. A terület közműves ellátása a hatályos tervhez képest nem változik.

7. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

7.1 Tájrendezési, környezetalakítási javaslat

A hatályos településrendezési terv alátámasztó munkarészei közül a Tájrendezési javaslat fejezetben részletesen kidolgozásra kerültek a település és benne a módosítással érintett területek tájhasználati, tájszerkezeti javaslatai, természetvédelmi javaslatai, tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatai. A hész tervezett változása ezen javaslatokkal nem ellentétes.

A hatályos településrendezési eszközökben – közöttük a helyi építési szabályzatban (HÉSZ) - megfogalmazott javaslatok, feltételek jelen módosítás során is betartandók. A hész táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírásai ill. környezetvédelmi előírásai változatlan formában fennmaradnak.

7.2 Közlekedésfejlesztési javaslat

A tervezési területek közlekedési kapcsolatai kialakultak. A hatályos településrendezési terv Közlekedési javaslat fejezetében megfogalmazott javaslatok, ajánlások a továbbiakban is betartandók. A helyi építési szabályzat előírásai változatlanul betartandók.

7.3 Közműfejlesztési javaslat, elektronikus hírközlés

A tervezési területen a hatályos településrendezési terv Közművesítési javaslatok fejezetében megfogalmazott javaslatok, ajánlások a továbbiakban is betartandók. A helyi építési szabályzat közműellátás és elektronikus hírközlés előírásai változatlanul betartandók.

7.4 Örökségvédelem

A módosítással érintett területek régészeti lelőhellyel, műemléki védettséggel ill. helyi védelemmel / területi védelemmel nem érintettek. A tervezett módosítás épített örökségi értékeket nem érint. A területeken építési tevékenység, tereprendezés stb. esetén az örökségvédelem tekintetében a hatályos településrendezési tervhez és a felülvizsgálati dokumentációhoz elkészült örökségvédelmi hatástanulmányban, a településképi rendeltében és településképi arculati kézikönyvben foglaltak figyelembevételével kell eljárni.

8. MELLÉKLETEK

8.1. Képviselő-testületi határozat

Beled Város Önkormányzat
Képviselő-testülete
12/2021. szám

JEGYZŐKÖNYVI-KIVONAT

Készült: 2021. december 20-án megtartott rendkívüli képviselő-testületi ülés jegyzőkönyvéből

A képviselő-testület egyhangúlag, 7 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

74/2021. (XII.20.) számú képviselő-testületi határozat

Településrendezési terv módosítása

Beled Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Nyitrai István (9343 Beled, Vörösmarty u. 41.) kérelmének helyt adva a településrendezési terv módosítását határozta el.

- 1) Az Önkormányzat támogatja és kezdeményezi a lakossági kérelemnek helyt adva a Beled belterületi 1658 hrsz-ú ingatlan jelenleg üdülõházas terület övezetből lakóterületté történõ átsorolását a Helyi Építési Szabályzatban, új lakóház építésének céljából,
- 2) Az Önkormányzat a településrendezési terv módosításával összefüggõ tervezési feladatok elvégzését a Tér-Háló Kft-nél (9024 Gyõr, Babits M.u.17/a.) megrendeli.
- 3) A településrendezési terv módosításával összefüggõ teljes költséget Nyitrai István, mint kérelmezõ viseli.
- 4) Az Önkormányzat eltekint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm.rendelet szerinti környezeti hatásvizsgálat elkészítésétõl.
- 5) A Polgármester a határozatnak megfelelõen a településrendezési terv módosításával kapcsolatos eljárást megindítja, a tervezési szerzõdést megkötõ, a partnerségi egyeztetési eljárást lefolytatja.

Felelõs: Major Jenõ polgármester
Határidõ: azonnali

K.m.f.

Major Jenõ sk.
polgármester

Rauchné Király Zsuzsanna sk.
jegyzõ

A kivonat hitelélül:

Készült a jegyzõkönyvbõl
jegyzõkönyvvezetõ



Beled, 2022. január 11.

8.2. Főépítési feljegyzés

FELJEGYZÉS

Alulírott Gyárfás Henriett, Beled Város Önkormányzatának megbízott főépítésze Beled településrendezési eszközeinek módosításához (msz: TH-22-02-14) kapcsolódóan – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló – 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rend.) 3/A.§ (2) bekezdésében, a 9.§ (6) bekezdésében, valamint a 11.§ (6) bekezdésében előírtaknak megfelelően a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi elemek tekintetében az alábbi javaslatot teszem:

A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI ÉS AZ ELHAGYHATÓ ELEMELK INDOKLÁSA

2018 év folyamán a településfejlesztési koncepció és a településrendezési terv megalapozására elkészült a település egészére vonatkozó Megalapozó Vizsgálat, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. mellékletében felsorolt tartalmi elemekkel.

Jelen termódosítás tárgyát képező bányatelekhez elkészült a vonatkozó jogszabályok szerinti Környezeti Hatástanulmány, ezért a Megalapozó Vizsgálat kiegészítése, módosítása nem szükséges.

A megalapozó vizsgálatához a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. mellékletében felsorolt elemek elkészítése nem szükséges, mert azok a módosítás léptékében nem meghatározó elemek.


AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMA ÉS AZ ELHAGYHATÓ ELEMELK INDOKLÁSA

1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE	
1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK	
1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer	A módosítás léptékében kidolgozandó
1.1.1.1. Beépítésre szánt területek	A módosítás léptékében kidolgozandó
1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek	Elhagyható, a beépítésre nem szánt terület nem változik
1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem

1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása) - a terület a hatályos településszerkezeti tervben. - a javasolt módosítás és indoklása	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
2. SZAKÁGI JAVASLATOK	
2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT	
2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
2.1.2. Természetvédelmi javaslatok	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE	
2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	
3.1. Közúti hálózati kapcsolatok	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
3.2. Főbb közlekedési csomópontok	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
3.3. Belső úthálózat (keresztmetszeti szelvények, közterületi parkolás)	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem

3.4. Közösségi közlekedés (közúti és kötőtpályás tömegközlekedés)	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
3.5. Kerékpáros közlekedés	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
3.6. Főbb gyalogos közlekedés	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
4.1. Víziközművek	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
4.2. Energiaellátás	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
4.3. Hírközlés	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	A módosítás léptékében kidolgozandó
8. BEÉPÍTÉSI TERV	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem

Beled, 2022. április 11.



Gyárfás Henriett
megbízott főépítész