



8000 Székesfehérvár, Rába utca 22.
tel.: +36 70/385 0133
email: feterv@feterv.hu



SEREGÉLYES

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV 1. MÓDOSÍTÁSA

Tárgyalásos eljárásra összeállított tervdokumentáció
2019. március

Felelős tervező:
Ertl Antal TT 07-0075
településtervező

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK
HÉSZ rendelet módosítás
Szabályozási tervlap fedvénye

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

ALÁÍRÓLAP:

Ertl Antal
településtervező TT 07-0075



Bodó Beáta
településtervező TT 07-368



JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Seregélyes Nagyközség Önkormányzata
Képviselő-testületének /2019. (.....) rendelete
1/2018.(I.23.) önkormányzati rendelettel megállapított helyi építési szabályzat
módosításáról

Seregélyes Nagyközség 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, 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) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet 42. § szerinti tárgyalásos eljárás lefolytatását követően, továbbá Seregélyes Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének, a szervezeti és működési szabályzatról szóló 9/2014.(XI.25.) önkormányzati rendelet 1. melléklet, I. rész 1. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Ügyrendi, Fejlesztési és Humán Bizottság véleményének kikérésével a helyi építési szabályzatról (HÉSZ) szóló rendeletet az alábbiak szerint módosítja:

1. § Seregélyes Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének helyi építési szabályzatáról szóló 1/2018. (I.23.) önkormányzati rendelete 2. mellékletét képező SZT-1 jelű és M=1:5000 méretarányú központi belterület és Seregélyes -Szőlőhegy településrész szabályozási tervnek a módosítással érintett területre vonatkozó normatartalma helyébe e rendelet 1. melléklet SZT-1/1M jelű szabályozási tervének módosítással érintett területre vonatkozó normatartalma lép.

2.§ Záró és hatályba léptető rendelkezések:

Ez a rendelet az elfogadását követő napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépést követően indult államigazgatási ügyekben kell alkalmazni. Folyamatban levő, még el nem bírált építési engedély kérelmek esetében amennyiben építető számára kedvezőbbek a jelen rendelettel elfogadott módosítások, azokat az eljárás során alkalmazni lehet.

Horváth Sándor
Polgármester

Horváth Károly
jegyző

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

A módosítás leírása

A Seregélyes Dinnyési út melletti Gksz-3 jelű építési övezetbe tartozó telektömb területét a tervezett fejlesztések megvalósíthatósága érdekében az önkormányzat döntése alapján Gksz-1 jelű építési övezetbe kell átsorolni.

A területen pályázati forrás igénybevételével munkahely teremtő beruházás készül, ezért Seregélyes Nagyközség Önkormányzata a 120/2018. (XI.6.) határozatával a területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánította és döntött a tárgyalásos eljárás lefolytatásáról.

Jegyzőkönyvi kivonat

Seregélyes Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete

2018. november 6.-i ülésének jegyzőkönyvéből

Seregélyes Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 120/2018.(XI.6.) határozata

A településrendezési eszközök módosításáról

A Képviselő-testület:

1. a Seregélyes Dinnyési út 186/2, 0301/3, 187/3, 187/5, 187/6, 187/7, 187/8 és 187/9 hrsz-ú ingatlanok által lehatárolt területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.
2. a településrendezési eszközök módosítását az önkormányzat által kiemelt fejlesztési területre tekintettel megindítja, az eljárást tárgyalásos eljárás keretében lefolytatja.
3. a tervezési feladatokkal a Fehér Vártervező Kft-t (8000 Székesfehérvár, Rába utca 22.) bizza meg és vállalja a [] díjak megfizetését a 2018. évi költségvetéséről szóló 16/2017.(XII.29.) önkormányzati rendelet Önkormányzat – tartalékok kiadási előirányzat terhére.
4. felhatalmazza a polgármestert, hogy a településrendezési szerződéseket készíttesse elő.

Felelős: Horváth Sándor

Határidő:2018.11.15.

*Horváth Sándor sk.
polgármester*

*Horváth Károly sk.
jegyző*

A kivonat hitelélül:



*Horváth Károly
jegyző*

Seregélyes, 2018. november 30.

A terv módosításának egyeztetése

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 32. § (6) bekezdés a) pontja alapján a településrendezési eszközök módosítása a Korm. rendelet 42. §-ában foglaltak szerinti tárgyalásos eljárás keretén belül történik.

Tervi előzmények

A képviselőtestület a **2/2018.(I.22.) határozattal** fogadta el a településszerkezeti tervet. Az **1/2018.(I.23.)** számú rendelettel elfogadott helyi építési szabályzatot és annak 2. mellékletét képező SZT-1 jelű „Seregélyes Nagyközség Központi belterület és Szőlőhegy területe” megnevezésű szabályozási tervet módosítani kívánja az önkormányzat. Jelen munkarész SZT-1/1M jelű fedvénytervek készítésével és rendelet-módosítással változtat a hatályos helyi építési szabályzaton és szabályozási terven.

A fedvényterv készítését követően a jóváhagyás után az érintett szabályozási tervlap egységes szerkezetben dokumentálásra kerül.

A Korm rendelet 4. § (2) bekezdése értelmében a településrendezési eszközök a területrendezési tervek rendelkezéseivel összhangban készülnek. A terv készítésekor hatályos területrendezési tervek a következők:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény - továbbiakban: MATrT
- Fejér megye Közgyűlésének Fejér megye Területrendezési Tervéről szóló 1/2009.(II.13.) K.R.SZ rendelete.

Jelen tervezés során területfelhasználási változás nem történik, ezért a területrendezési tervi összhang vizsgálata és az összhang igazolása nem vált szükségessé.

Az alátámasztó munkarészek csak az eltelt időszakra és a terv által megkövetelt részletességre figyelemmel készülnek.

A tervezési terület ismertetése

Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

A tervezési terület Seregélyes központi belterület településrészén, a Széchenyi utca és a Dinnyési út kereszteződésében beépítésre szánt területen helyezkedik el. A terület a településszerkezeti terven beépítésre szánt gazdasági terület területfelhasználásba sorolt.

Területfelhasználási változás nem történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása nem vált szükségessé.

Tulajdonviszonyok, egyéb

A tervezési területen található ingatlanok magán- illetve önkormányzati tulajdonban vannak.



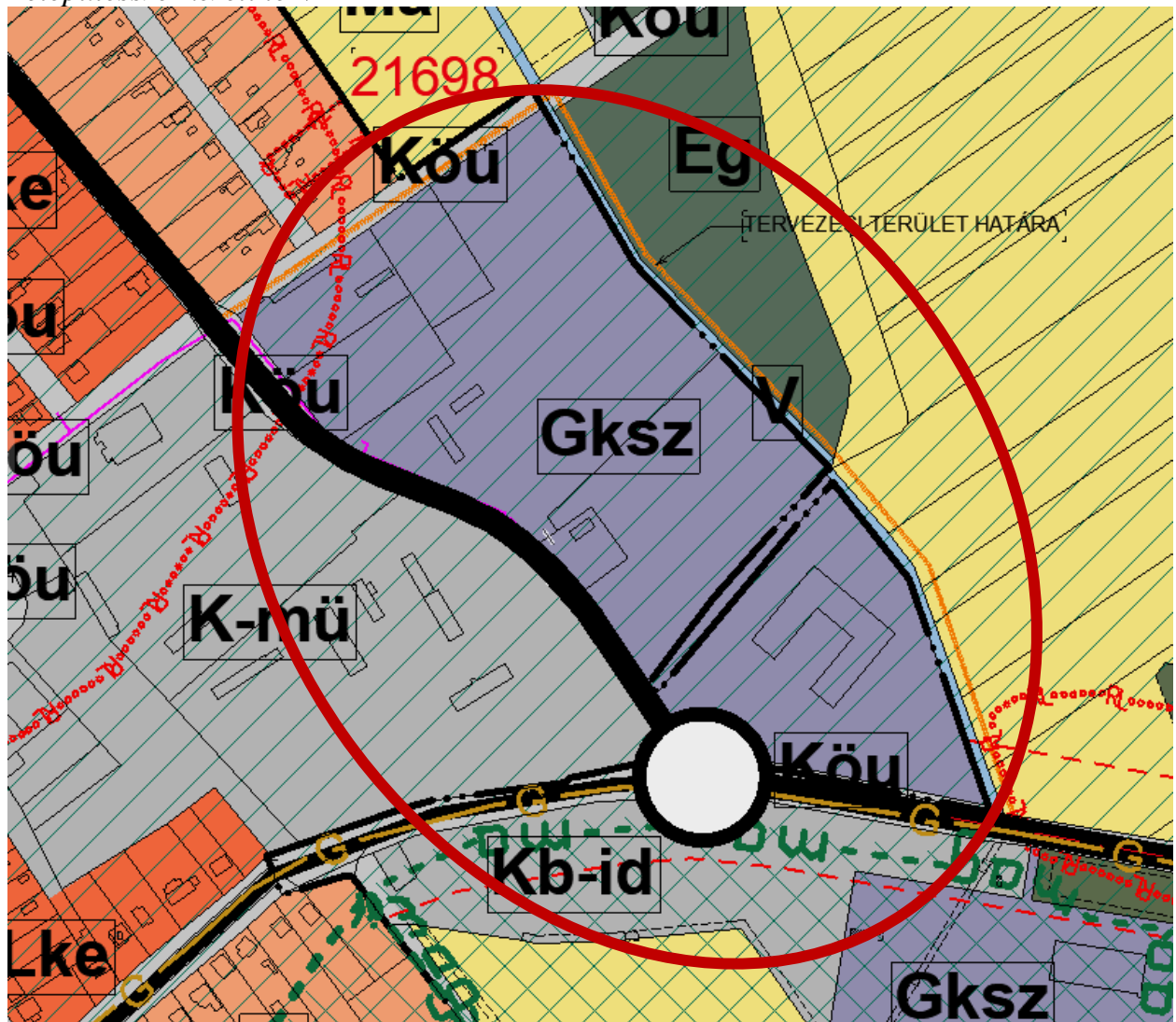
Beépítettség vizsgálat

A tervezési területen található ingatlanok nagyobb része már beépített. Található a tervezési területen építőanyag kereskedés, benzinkút és egyéb gazdasági tevékenységet folytató vállalkozás is.

A tervezési területen található ingatlanok belterületi fekvésűek, a 030/3 hrsz-ú külterületi ingatlan beékelődik a belterületbe. A külterületi ingatlan belterületbe vonása folyamatban van.

Településrendezési előírások vizsgálata

Településszerkezeti terv



hatályos településszerkezeti terv kivágata

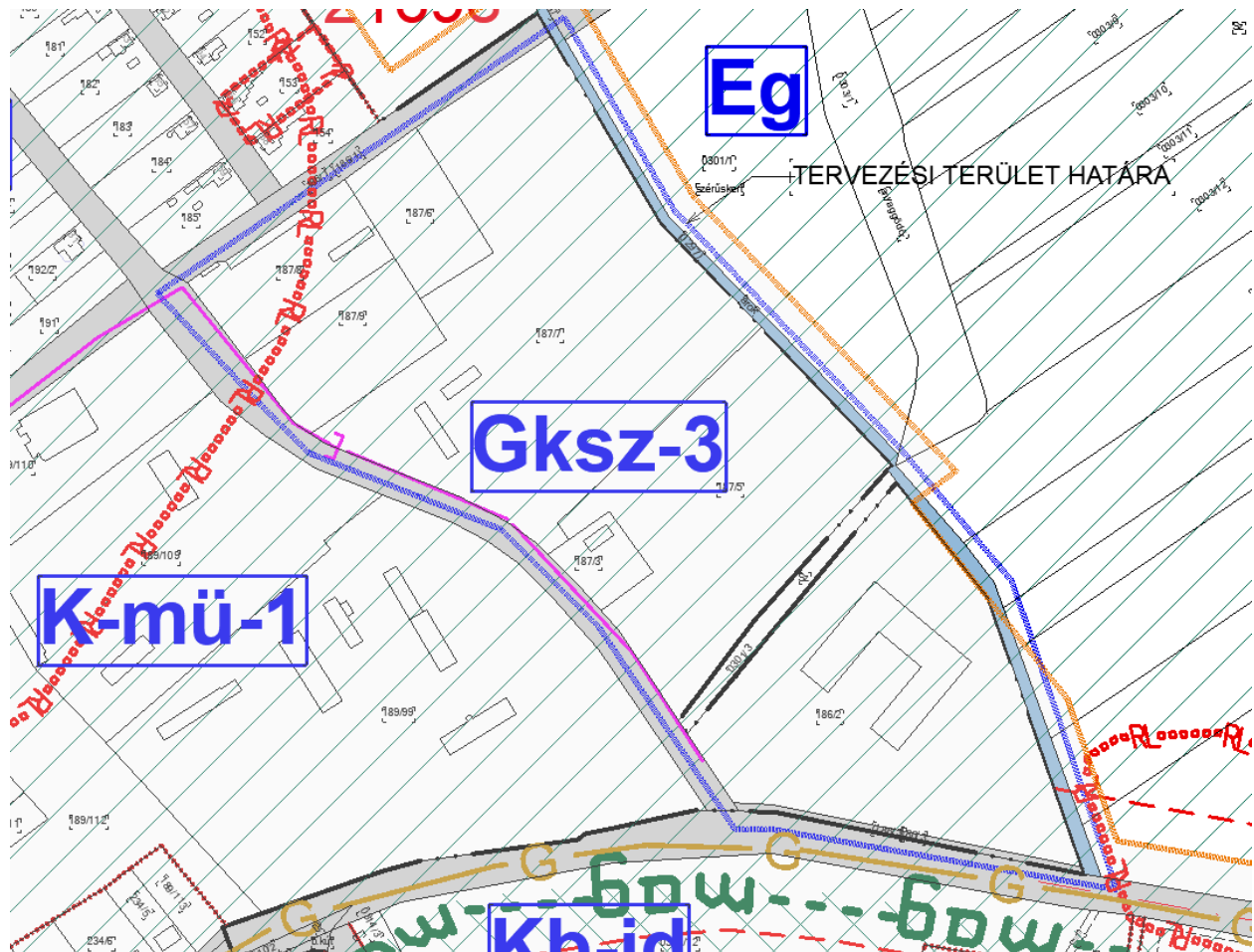
A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet beépítésre szánt kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület-felhasználásba sorolja.

A tervezési terület a Dinnyési út, mint települési gyűjtőút keleti oldalán, a Széchenyi úti szintbeni csomópontnál helyezkedik el. A tervezési terület közvetlen környezetében északon lakóterület, nyugaton különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület, délen különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi terület, keletről mezőgazdasági és erdőterület található.

A településszerkezeti terv módosítása nem szükséges, új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

Szabályozási terv

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési terület Gksz-3 jelű építési övezetbe tartozik, ahol épületet elhelyezni 35 %-os beépítéssel lehet. A megengedett legnagyobb épületmagasság 12,5 m, a legkisebb zöldfelület mértéke 20 %.



Hatályos szabályozási terv

A módosított szabályozási terven a teljes tervezési terület Gksz-1 jelű építési övezetbe fog tartozni, ahol a telek legnagyobb beépíthetősége 50 %, a kialakítható legkisebb telekterület 1200 m², a megengedett legnagyobb építménymagasság 12,5,0 m.

A módosítás indoklása:

A tervezési területen található ingatlanokon a tulajdonosok gazdaságfejlesztő beruházást kívánnak megvalósítani, részben pályázati forrás igénybevételével. Ehhez szükséges az építési övezeti besorolás megváltoztatása egy intenzívebb beépítés, rentábilisabb területhasznosítás lehetővé tétele érdekében.

3 Alátámasztó szakági munkarészek

Az alátámasztó munkarészek a hatályos településrendezési eszközök aktualizálásával készültek.

Tájrendezési javaslat

A tervezett módosítások tekintetében a tájhasználatban változtatás nem történik. Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

A tervezési terület érintett az országos tájképvédelmi területtel Seregélyes Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 5/2018.(IV.24.) önkormányzati rendelete az országos tájképvédelmi területtel érintett településrészre vonatkozóan meghatározza a tájbaillesztés szabályait.

Fentiek miatt a hatályos terv tájrendezési munkarészének módosítására, kiegészítésére nem volt szükség.

Biológiai aktivitás érték számítás

A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik, ezért biológiai aktivitásérték számításra az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében nem szükséges.

Közlekedési javaslat

A tervezett módosítás tekintetében a közlekedési változás a tervezési terület vonatkozásában nem történik. A tervezett közlekedési területek változatlanul maradnak, a település közlekedési rendszere, az úthálózat hierarchiája, az úthálózat osztályba sorolása nem változik. Fentiek miatt a hatályos terv közlekedési munkarészének módosítására, kiegészítésére nem volt szükség.

Környezeti hatások elemzése

A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosításai a környezetre káros hatással nem lesznek, ezért a módosításra vonatkozóan egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet szerinti külön környezeti értékelés nem készül. A környezeti vizsgálati eljárásban történő környezeti értékelés készítését az önkormányzat, mint a terv kidolgozója előzetesen nem tartja szükségesnek.

Tekintettel arra, hogy jelen terv véleményezése tárgyalásos eljárásban történik, az önkormányzat a tárgyaláson, a terv ismertetésével egyidejűleg tájékoztatja a környezet védelméért felelős szerveket arról, hogy környezeti értékelés készítését előzetesen nem tartja szükségesnek. Egyúttal az alábbi tájékoztatás mellett kikéri a tekintetben véleményüket, hogy a módosítások következtében a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás.

A terv megvalósítása következtében várható környezeti hatások jelentőségének meghatározásához a alábbiakat kell figyelem venni.

A tervezett módosítás egy tervezési területre korlátozódik.

A változtatás a település területét tekintve kis területet érint, új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

A tervezett változtatás következtében lehetővé váló tevékenységek nem befolyásolnak más tervet vagy nincsenek hatással másik terv, illetve program tartalmára, megvalósítására;

A tervezett változtatás nem vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak.

Nincs jelentősége a változtatásnak a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából.

A várható környezeti hatások

a) településszerkezeti változással nem járnak, a környezeti hatás elenyésző

b) a tervmódosítás célja egy telektömböt, illetve már beépített ingatlant érintően a szabályozási terv módosítása annak érdekében, hogy ott a tervezett épületek építése megvalósítható legyen

c) a módosítás lényege és az eredeti tervhez mért jelentőségéről elmondható, hogy a beépítésre szánt terület nagysága nem változik, a módosítás nem jár a meglévő beépítésre szánt terület bővítésével. A fő műszaki infrastruktúra hálózat nem változik, a területek közművesítése megoldott.

d) a várható környezeti hatások

- időtartama a terv időtávlátában véglegesnek mondhatóak, azok nem adódnak össze és nem erősíthetik egymást.
- az országhatáron nem terjednek át, nem idéznek elő olyan környezeti változásokat, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek, ill. ezen hatások csökkentését szolgálják
- területi kiterjedése alapján a település igazgatási területének elenyészően kis részét érinti a módosítás.
- a tervezéssel érintett ingatlanok nem érintettek ivóvízbázis hidrogeológiai védőövezetével, országosan védett természeti területtel, Natura 2000 területtel. Nem érintettek továbbá önkormányzati rendelettel megállapított helyi természetvédelmi területet sem.

Mindezeket figyelembe véve megállapítható, hogy a tervezett módosítás jelentős környezeti hatással nem jár, ezért környezeti értékelés lefolytatása nem indokolt.

Jelen tervdokumentáció egyidejű megküldése mellett az önkormányzat, mint a terv kidolgozója az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 1.§ (3) b) pontban adott felhatalmazása alapján a **környezeti vizsgálat** szükségességének eseti meghatározásához a Kr. 4.§(2) bekezdése

alapján, kikéri a környezetvédelemért felelős szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás, illetve attól függően szükséges-e környezeti vizsgálat készítése.

Közművesítési javaslat:

A tervezett módosítás közművesítési változtatással nem jár, ezért a kiegészítése nem volt szükséges.

Régészet, örökségvédelem:

A tervezési terület északi régészeti lelőhellyel érintett. A 2017-ban elkészített települési örökségvédelmi hatástanulmány a régészeti területekkel részletesen foglalkozik. A hatályos településrendezési eszközök a régészeti területeket ábrázolják.

Az építési övezeti besorolás módosítása a régészeti területek vonatkozásában jelentős változást nem jelent.

Székesfehérvár, 2019. március



Ertl Antal
településtervező