



MURASZEMENYE KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ
2023. DECEMBER

TERVEZŐI NYILATKOZAT –Muraszemenye község településrendezési tervének módosításához

Alulírott településtervező nyilatkozom, hogy az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII.11.) Korm. rendelet 14.§ alapján a tervezői munka elvégzésére jogosultsággal rendelkezem. A Magyar Építész Kamara tagja vagyok.

A tervdokumentáció megfelel a magasabb rendű terveknek és jogszabályoknak, így elsősorban:

- a területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvénynek;
- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvény;
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm.rendeletnek;
- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm.rendeletnek;
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek;
- területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletnek.

FELELŐS TELEPÜLÉSTERVEZŐ

Káli Marianna

okl. építésmérnök
felsőfokú urbanista szakmérnök

Tervezői névjegyzékszám: TT 20-0332

2023. OKTÓBER

TARTALOMJEGYZÉK – Muraszemenye község településrendezési tervének módosításához

1	előzmények	
	1.1.	a településrendezési tervek módosításának programja
	1.2.	a hatályos településrendezési tervek ismertetése
	1.3.	településrendezési tervek véleményeztetésének és jóváhagyásának eljárása
	1.4.	partnerségi egyeztetés szabályai
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK		
2.	környezetalakítási terv	
	2.1.	a változtatással érintett terület, a hatályos szabályozás, a változtatás programjának, valamint ezek összefüggéseinek ismertetése
	2.2.	a településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek ismertetése
	2.3.	területi mérleg változás bemutatása
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK		
3.	határozattervezet a településszerkezeti terv módosítására	
4.	rendelettervezet a helyi építési szabályzat módosítására	
MELLÉKLETEK		
1.	önkormányzati főépítész feljegyzése	

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. a településrendezési tervek módosításának programja

Muraszemenye Község Önkormányzatának Képviselő-testülete **2023. október 31-én**, határozatban **döntött** arról, hogy kezdeményezi a településrendezési terveinek módosítását az alábbi program alapján:

KIVONAT

Muraszemenye Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2023. október 31. napján tartott
soron kívüli, nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Holtág Kft. kérelme településrendezési eszközök módosítására

Muraszemenye Község Önkormányzata Képviselő-testülete **5 igen szavazattal, egyhangúlag** az alábbi határozatot hozta:

75/2023. (XI.31.) képviselő-testületi határozat

Muraszemenye Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Holtág Kft. településrendezési eszközök módosítás tárgyában benyújtott kérelmet megtárgyalta és a településrendezési eszközök módosításáról döntött az alábbi program alapján:

I. A 679 hrsz.-ú árok területétől K-re lévő 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677 és 678 hrsz.-ú területeken az építési övezet és a szabályozás felülvizsgálata annak érdekében, hogy a telkek déli részén üdülők, apartmanok és ehhez tartozó fogadóépület és egyéb kiszolgáló építmények elhelyezhetők legyenek.

II. A tervezett módosítással összefüggésben Muraszemenye Község Önkormányzata Képviselő-testülete dönt arról, hogy a 2005-ben elfogadott településfejlesztési koncepciót változatlan tartalommal megtartja. A koncepcióban szerepel a turizmus és vendéglátás fejlesztése cél, mely célokkal a tervezett módosítás szinkronban van. A képviselő-testület a 42/2023. (III.29.) képviselő-testületi határozatban. döntött új településterv készítéséről. A településfejlesztési koncepció felülvizsgálata az új településterv készítésekor esedékes.

III. Muraszemenye Község Önkormányzata Képviselő-testülete a településrendezési tervek módosítását a településterv tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint egyszerűsített eljárással kívánja megvalósítani, mivel a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ (1) bb) pontja szerinti feltételek teljesülnek.

IV. Muraszemenye Község Önkormányzata Képviselő-testülete a településrendezési tervek módosításának tartalmát a települési főépítési feljegyzés szerint elfogadja.

V. Muraszemenye Község Önkormányzata Képviselő-testülete Muraszemenye településen, Alsószemenye településrész DK-i részén, a 679 hrsz.-ú ároktól K-re, a 670-678 hrsz.-ú telkeket érintő szabályozás módosítására a Holtág Kft.-vel és a KÁLI STUDIO Építész és Településtervező Kft.-vel településrendezési és tervezési szerződést köt az előterjesztés mellékletében foglalt tartalommal. A képviselő-testület felhatalmazza Stropka Józsefné polgármestert a településrendezési szerződés aláírására és a szerződés megkötéséhez szükséges valamennyi intézkedés és jognyilatkozat megtételére.

Határidő: 2023. november 30.

Felelős: Stropka Józsefné polgármester

K.m.f.

Stropka Józsefné s.k.
polgármester

Dr. Resch Karolina s.k.
jegyző

Kivonat hiteles.

Csörnyeföld, 2023. október 31.




dr. Faragó- Szabó Melitta
aljegyző

Tervezési program:

Muraszemenye község turizmusa alapvetően a Mura folyó és holtágainak, valamint az itt található bányatavak horgászturizmusára épül. Mindezt tovább erősítve terveznek új fejlesztést megvalósítani Alsószemenye településrész területén, az Alsószemenyei-Öreg-tóhoz kapcsolódóan. E fejlesztés a község 2005-ben elfogadott településfejlesztési koncepciójával szinkronban van, mely koncepció célként szerepelteti a turizmus és vendéglátás fejlesztését a településen.

A település képviselő-testülete 4/2023. (III. 29.) határozatában döntött új településterv és fejlesztési terv készítéséről. Jelen eljárásban az új tervek készítését megelőzően, a beruházás által érintett területre korlátozva történik a településrendezési tervek módosítása annak érdekében, hogy a tervezett fejlesztés ne legyen akadályoztatva. Az akadályoztatás lehetséges oka lenne az, hogy az új tervek készítése több időt vesz igénybe, így a tervek jóváhagyása elhúzódhat.

A tervezett fejlesztés helyszíne a tó területétől északra található nagyjából 150 méterre, belterületen. A fejlesztéshez az itt megtalálható falusias lakóterület telkeinek tó felőli végei kerülnek igénybevételre, melyhez a beruházó az ingatlantulajdonosokkal megegyezett, azonban az adás-vétel és a telekalakítás nem tud létrejönni a helyi építési szabályzat hatályos előírásai és a szabályozási terv miatt. A módosítás során a fejlesztés megvalósítását lehetővé tevő szabályozás létrehozása a cél.

A módosítással érintett terület elhelyezkedése a község területén az alábbi térképeken látható:





A tervdokumentációt a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rend. (a továbbiakban: Eljr.) 45. § (2) a) pontjának lehetőségével élve az OTÉK 2012. augusztus 06-án érvényes településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával készítjük.

Az eljárás során Fercsák Ágnes okleveles építészmérnök működik közre, mint önkormányzati főépítész. A tervdokumentáció tartalmáról szóló önkormányzati feljegyzés a véleményezési dokumentum 1. mellékletét képezi.

A biológiai aktivitás érték számítása az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében nem szükséges, ugyanis új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre a módosítás során.

1.2. a hatályos településrendezési tervek ismertetése

Muraszemenye község településszerkezeti terve 2006 szeptemberében készült.

A település képviselő-testülete a helyi építési szabályzatát, szabályozási tervét a 10/2007. (XII.14.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá. A helyi építési szabályzat módosítására a 8/2011 (XII. 5.) és a 8/2016 (XII. 20.) önkormányzati rendeletekkel került sor. E módosítások a jelen eljárásban módosítandó területet nem érintették.

A hatályban lévő helyi építési szabályzat szövege az njt.hu oldalon elérhető.

1.3. településrendezési tervek véleményeztetésének és jóváhagyásának eljárása

A településrendezési tervek módosításának véleményezési és jóváhagyási eljárása a 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet 68.§ (1) bekezdés szerinti „**egyszerűsített eljárás**” keretében történik, mivel a tervezett módosítás a 68.§ (1) bekezdés bb) alpontjában foglalt feltételeknek együttesen megfelel.

1.4. partnerségi egyeztetés szabályai

Muraszemenye Község Önkormányzatának Képviselőtestülete a 7/2017. (V.15.) önkormányzati rendelettel fogadta el a partnerségi egyeztetés szabályait.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

2. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV

2.1. a változtatással érintett terület, a hatályos szabályozás, a változtatás programjának, valamint ezek összefüggéseinek ismertetése

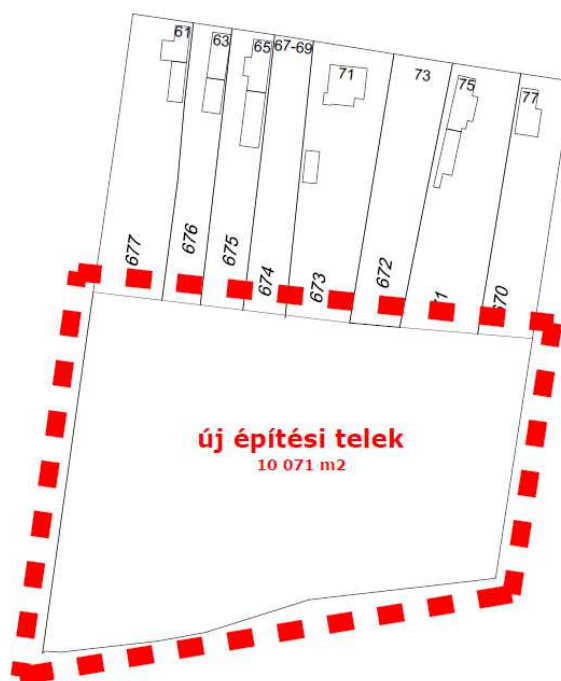
2.1.1. Muraszemenye – Alsószemenyei településrészen a 670-678 hrsz.-ú telkeket érintően a szabályozás módosítása vendéglátó, üdülő funkciójú beépítés megvalósítása érdekében

tervezési program

A korábban is ismertetett tervezési programnak megfelelően, Muraszemenye község turizmusát erősítve új fejlesztés megvalósítását tervezik az Alsószemenyei Öreg-tóhoz kapcsolódóan. A tó és környezete a Mura árterében helyezkedik el, így alkalmanként elárasztja a területet a víz. Ez okból kifolyólag, illetve a terület természetvédelmi értékeire tekintettel a tervezett fejlesztés megvalósítása nem a tó közvetlen környezetében, hanem attól nagyjából 150 méterre északra tervezett.

A fejlesztési helyszín falusias lakóterületen helyezkedik el. Az itt megtalálható érintett 670-678 hrsz.-ú telkek hossza átlagosan 150 méter, e telkek tó felőli beépítetlen végeiből egy telket terveznek kialakítani. E telekalakítás nem valósítható meg jelenleg a hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv szerint. Ennek oka, hogy a kialakuló teleknek nincsen útkapcsolata, illetve a szabályzat az érintett Lf-7 jelű övezetre kialakítható legnagyobb telekméretként 2000 m²-t határoz meg, mely mértéket a kialakítani tervezett telek meghaladja.

A szabályozás módosításának célja, hogy a területen a tervezett fejlesztés megvalósítását lehetővé tevő szabályozás kerüljön kialakításra.

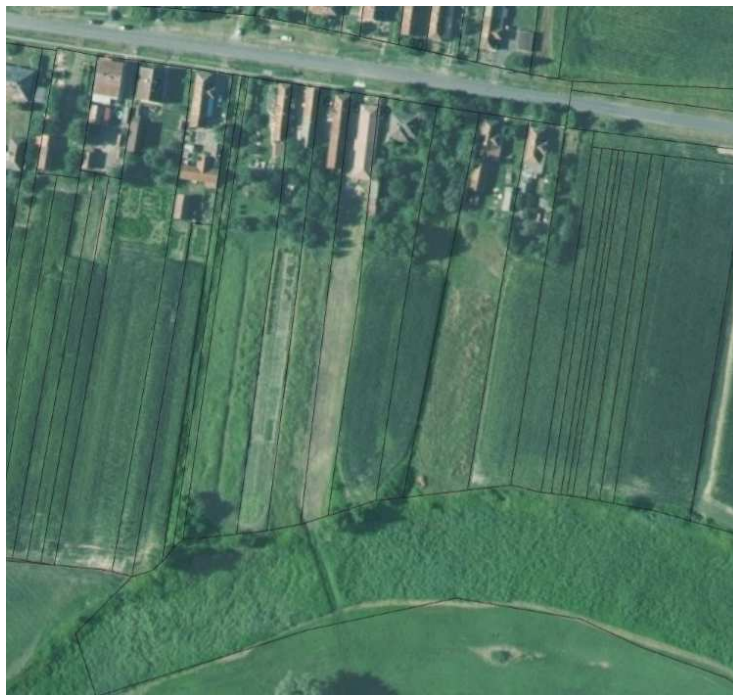


a terület bemutatása és jelenlegi szabályozása

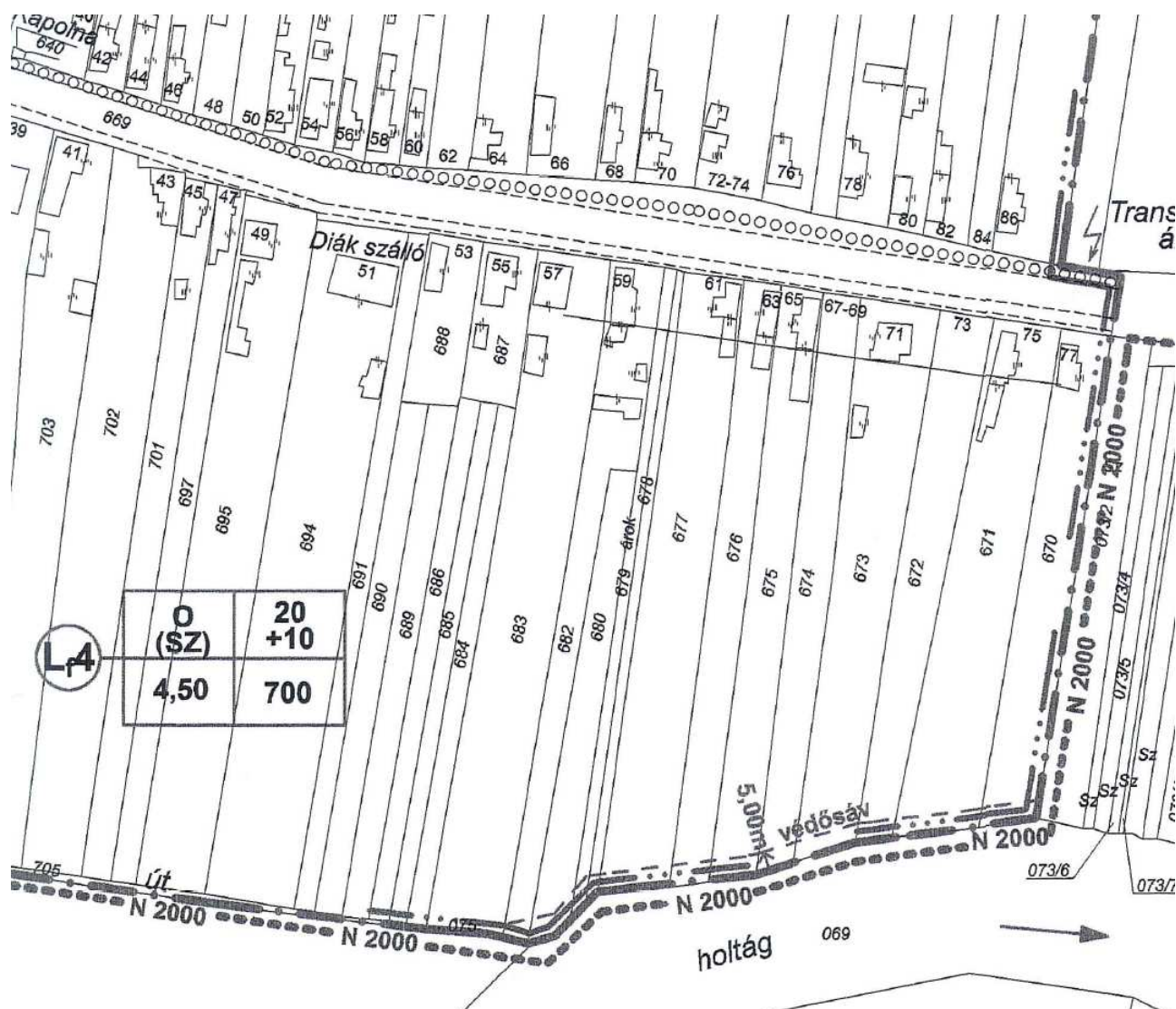
A változtatással érintett terület a község beépített területeinek legkeletebbi, Alsószemenyei településrészén helyezkedik el a Táncsics út déli részén. A Táncsics utca az érintett szakaszon egy ingatlan kivételével falusias lakóterületként beépített.

A tervezett módosítás során a 670-678 hrsz.-ú ingatlanok érintettek, melyek a helyi szabályozás szerint az Lf-4 jelű falusias lakóövezetbe tartoznak. Az érintett telkek meglévő beépítése az utca felőli nagyjából 50 méter széles sávban helyezkedik el, a további telekrészek beépíthetetlenek.

Az övezetre vonatkozó előírások között meghatározásra került, hogy a kialakítható legnagyobb telekterület 2000 m², mely mértéket a kialakítani tervezett telek meghaladja. A telekalakítás gátja továbbá az, hogy a kialakuló telek nem rendelkezik útkapcsolattal.



a terület műholdfelvételen



hatályos szabályozási terv részlet

A szabályozási terven az érintett telkek déli végében a belterülethatár mentén 5 méteres védősáv jelölt. E védősávra vonatkozóan az építési szabályzat nem tartalmaz előírást.

tervezett fejlesztés

A tervezett fejlesztés során a tó irányába tájolt vendégházakat terveznek elhelyezni. A vendégházak egy központi fogadóépülethez csatlakoznak, mely épületben többek között recepció, társalgó és étterem kap helyet. A központi épülettel szembe fedett parkoló kialakítását tervezik. A tervezett beépítés nyugati részén egy további épület található mosodával, műhellyel.

A fejlesztési terület megközelítésére új út kialakítása szükséges, melyhez a 672 hrsz.-ú, beépítetlen telket tervezik igénybe venni. Az új út kikötése a Táncsics utcára történik.



tervezett beépítési struktúra

tervezett módosítás

A tervezett módosítás során a bemutatott fejlesztés megvalósításának utat engedő szabályozás meghatározása szükséges. A terület jövőbeni hasznosítása azt kívánja meg, hogy az igénybe venni tervezett telekrészek elsődlegesen az üdülő funkcióhoz kapcsolódó beépítést lehetővé tevő övezetbe kerüljenek besorolásra, mely övezet előírásai és normatív szabályozása a tervezett fejlesztésnek nem szab gátat. Szükséges továbbá, hogy a területet feltáró útkapcsolat közútként szerepeljen a terveken.

A módosítással érintett terület a hatályos településrendezési eszközökön jelenleg is beépítésre szánt területként szerepel, így új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A tervezett módosítás a településszerkezeti tervet, valamint a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet érinti a fejlesztési területre korlátozva.

A hatályos építési szabályzat tartalmaz üdülőházas üdülőövezeteket, mely övezetekbe a településen megtalálható további tavak közvetlen környezetében elhelyezkedő hétvégi házas területek kerültek besorolásra. E területek kialakult beépítéssel rendelkeznek, mely beépítés alapvetően más jellegű, mint a fejlesztési területen tervezett. Ennek oka, hogy a meglévő üdülőterületeken egy telken egy épület elhelyezése lehetséges, melyek különálló rendeltetési egységként működnek, míg a tervezett fejlesztés struktúrája a korábban bemutatottaknak megfelelően több épületet foglal magába, melyek eltérő, egymást kiszolgáló funkcióval bírnak. Ennek megfelelően az építési szabályzat meglévő övezetei közé a területet nem lehet besorolni, számára új övezet kialakítása szükséges. Az új övezet különleges beépítésre szánt üdülőterület övezete lesz.

A különleges beépítésre szánt övezetek a szabályzat 9.§-ában szerepelnek. A paragrafus első bekezdése felsorolja a különleges beépítésre szánt övezeteket. Ennek a kiegészítése szükséges az új övezettel. A kiegészített első bekezdés a következő lesz:

*„9.§ (1) A községben a különleges terület területfelhasználási módú terület a Tervben jelölt határok szerint **két négy** építési övezetre oszlik:*

- a. különleges terület – szociális intézmény építési övezete (KSZ);*
- b. különleges terület – temető építési övezete (KT);*
- c. különleges terület – nyersanyaglelőhely építési övezete (KB);*
- d. különleges terület – üdülőövezet (KÜ).*

A Tervben különleges területként jelölt területek csak e célokra használhatók fel.”

A 9.§ további bekezdései a különleges övezetek előírásait tartalmazzák. Ezen előírások felülvizsgálatára nem kerül sor jelen módosítás során, így az új különleges beépítésre szánt üdülőövezet előírásai egy új 9/A.§-ban kerül szerepeltetésre. Az előírások a következők lesznek:

9/A.§ Különleges beépítésre szánt üdülőterület övezete

- (1) A KÜ jelű különleges beépítésre szánt üdülőterület övezetében a terület rendeltetésszerű használatát kiszolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szállás jellegű, valamint az e funkciókhoz kapcsolódó másodlagos rendeltetésű épületek helyezhetők el.*

(2) Az övezetre vonatkozóan a telekalakítás és beépítés normatív előírásait a következő táblázat tartalmazza:

KÜ	Az építési telek					Az épület	
	legkisebb	legnagyobb	legkisebb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe		szélessége	beépítési mértéke	zöldfelületi mérték	megengedett építménymagasság	
	m ²		m	%	%	m	m
szabadon álló	8000	-	40	20	50	-	6,50

A hatályos szabályozásban jelölt védősáv a tervezett szabályozásban a továbbiakban nem kerül feltüntetésre, mivel arra előírás nem jelenleg sem vonatkozik.

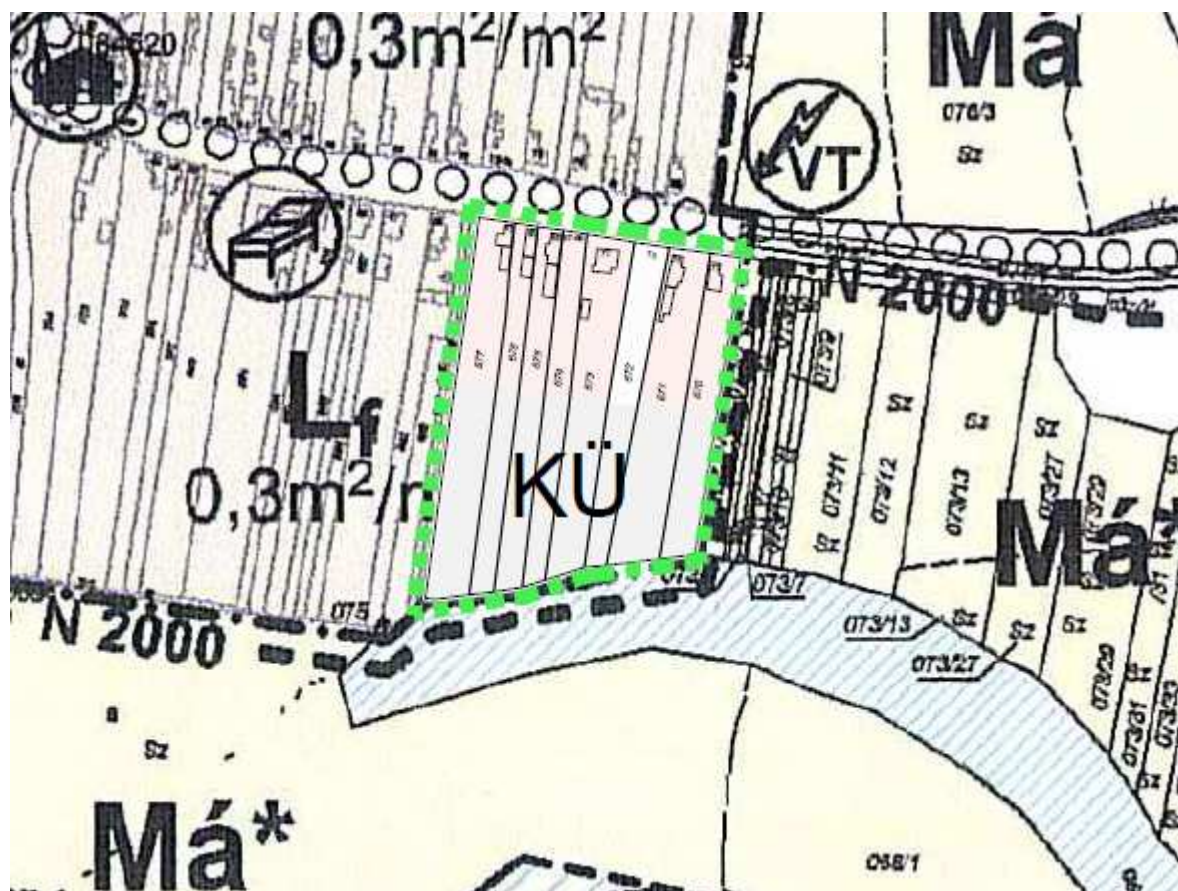
Annak érdekében, hogy az új különleges üdülőterület megfelelő elválasztással alakuljon ki a falusias lakóterületektől, megfelelő szélességű zöldsáv kialakítása szükséges. Mindez a hatályos szabályozás rendszerébe illeszkedő módon szövegesen kerül rögzítésre, mivel térképi szabályozási elemet a szabályozási terv nem tartalmaz erre vonatkozóan. Az előírás a 9/A.§ (3) bekezdésében fog szerepelni a következők szerint:

(3) A falusias lakóövezet irányában az övezet északi oldalán legalább 10 méter szélességű, többszintes növényállományból védősáv kialakítása kötelező.

A fejlesztési terület közlekedési kapcsolatának biztosítása érdekében a 672 hrsz.-ú telek északi részét közlekedési és közműterület területfelhasználásba szükséges sorolni. Ezen új út a Tánicsics utcához fog csatlakozni. A közlekedési és közműterületen az üdülőterület közlekedési feltárásán túl a szükséges közműellátást biztosító hálózat is kiépíthető a Tánicsics utcai meglévő hálózatokhoz csatlakoztatva.



tervezett szabályozási terv a változtatási terület határával



tervezett településszerkezeti terv a változtatási terület határával

2.2. a településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek ismertetése.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervével, illetve Zala Megye Területrendezési tervével való összhang vizsgálata

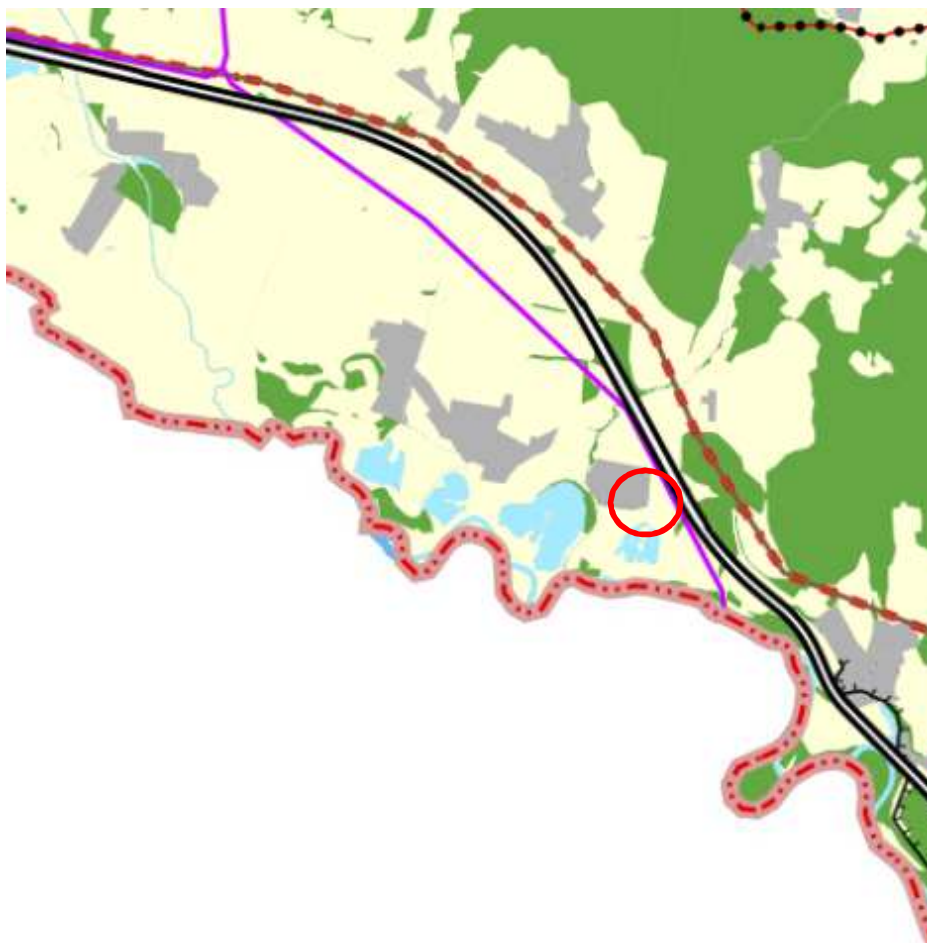
A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 2019. március 15.-től lépett hatályba. A törvény hatályaon kívül helyezi az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényt, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról 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.

Muraszemenye nem tartozik kiemelt térség területéhez, így a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény második részében meghatározott, Országos Területrendezési Terv előírásai vonatkoznak a településre az összhang vizsgálata során.

Figyelembe kell venni továbbá a Zala Megye Területrendezési Tervét (a továbbiakban megyei terv) melyet a Zala Megyei Közgyűlés a 8/2019. (IX.27.) számú rendeletével fogadott el, mely 2019. október 15.-én lépett hatályba.

Infrastruktúra hálózat az országos és a megyei terv alapján

Az országos szerkezeti terv által kijelölt országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok közül Muraszemenye közigazgatási területét meglévő gyorsforgalmi út, meglévő 750kV-os átviteli hálózati távvezeték, valamint tervezett földgázszállító vezeték érinti. A jelen módosítás során kijelölt tervezési területet országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózati elem nem érinti.



Ország Szerkezeti Terve

A megyei szerkezeti terv jelöli a következő infrastrukturális elemeket a község területére:

- Meglévő gyorsforgalmi út
- Meglévő 750kV-os átviteli hálózati távvezeték
- Tervezett földgázszállító vezeték
- Tervezett térségi kerékpárútvonal

A megyei szerkezeti terven szereplő infrastrukturális elemek közül a tervezett térségi kerékpárútvonal a tervezési terület mellett halad el. A kerékpárútvonal a hatályos településrendezési terveken a megyei terv nyomvonalvezetésével szerepel.



Zala Megye Szerkezeti Terve

Térségi területfelhasználás a megyei szerkezeti terv alapján

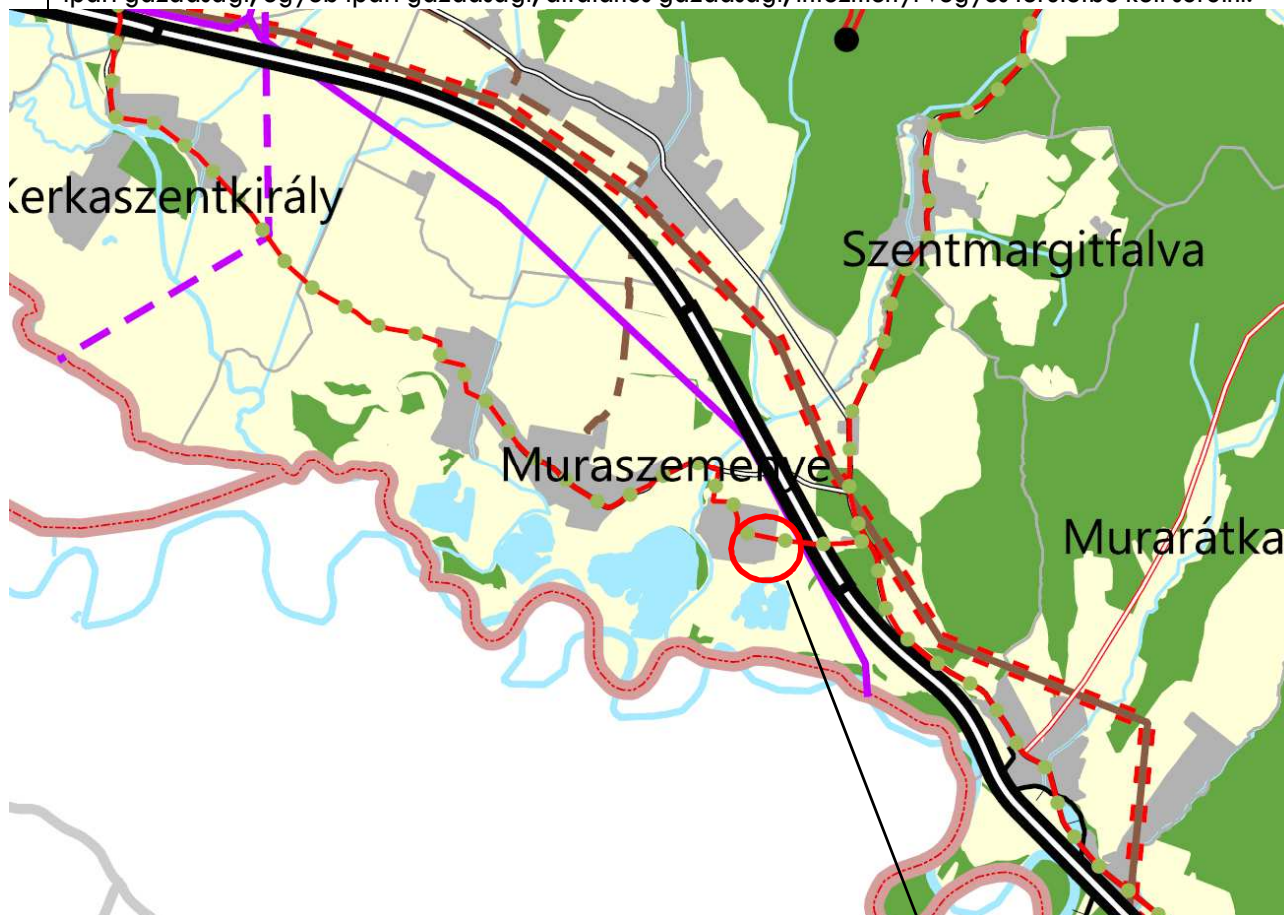
A megyei szerkezeti terv szerinti területfelhasználási kategóriákra vonatkozóan a törvény az alábbiakat fogalmazza meg:

- 11. §** A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével^{*}
- a)^{*} az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;
- b)^{*} a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;
- c)^{*} a vízgazdálkodási térség területét - e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével - vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület,

vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

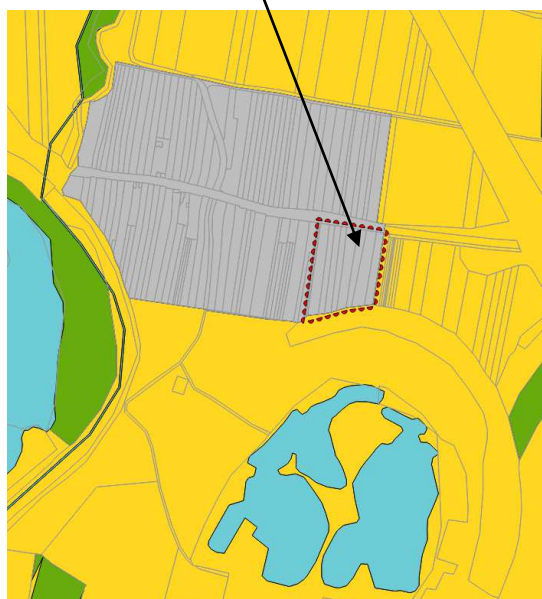
d)* a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

e)* a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges - ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet -, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.



települési térség

A változtatással érintett terület a települési térség területén helyezkedik el. A települési térség területén törvény előírásai szerint bármely települési területfelhasználási kategória kijelölhető, így a tervezett módosítás azzal összhangban van.



Zala Vármegye Szerkezeti Tervének térségi területfelhasználásai a tervezési területtel

Övezetek az országos és a vármegyei terv alapján

Az országos övezetek közül a következők érintik a tervezési területet:

- tájképvédelmi terület övezete
- nagyvízi meder övezete

A vármegyei övezetek közül a következők érintik a települést:

- ásványi nyersanyagvagyon övezete

tájképvédelmi terület övezete

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet az övezetre vonatkozóan az alábbiakat fogalmazza meg:

4. Tájképvédelmi terület övezete

4. § (1)* A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

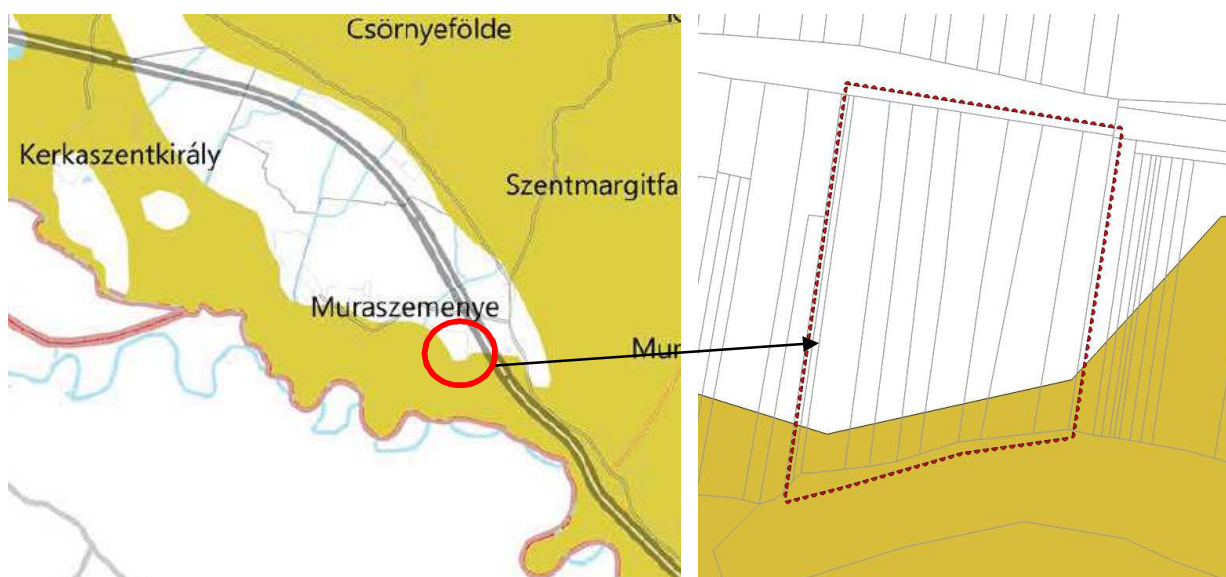
(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

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

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.



tájképvédelmi terület övezete a tervezési területtel

A tájképvédelmi övezet a tervezési területet a déli részén egy sávban érinti. Jelen módosítás az előírásokkal nem ellentétes.

nagyvízi meder övezete

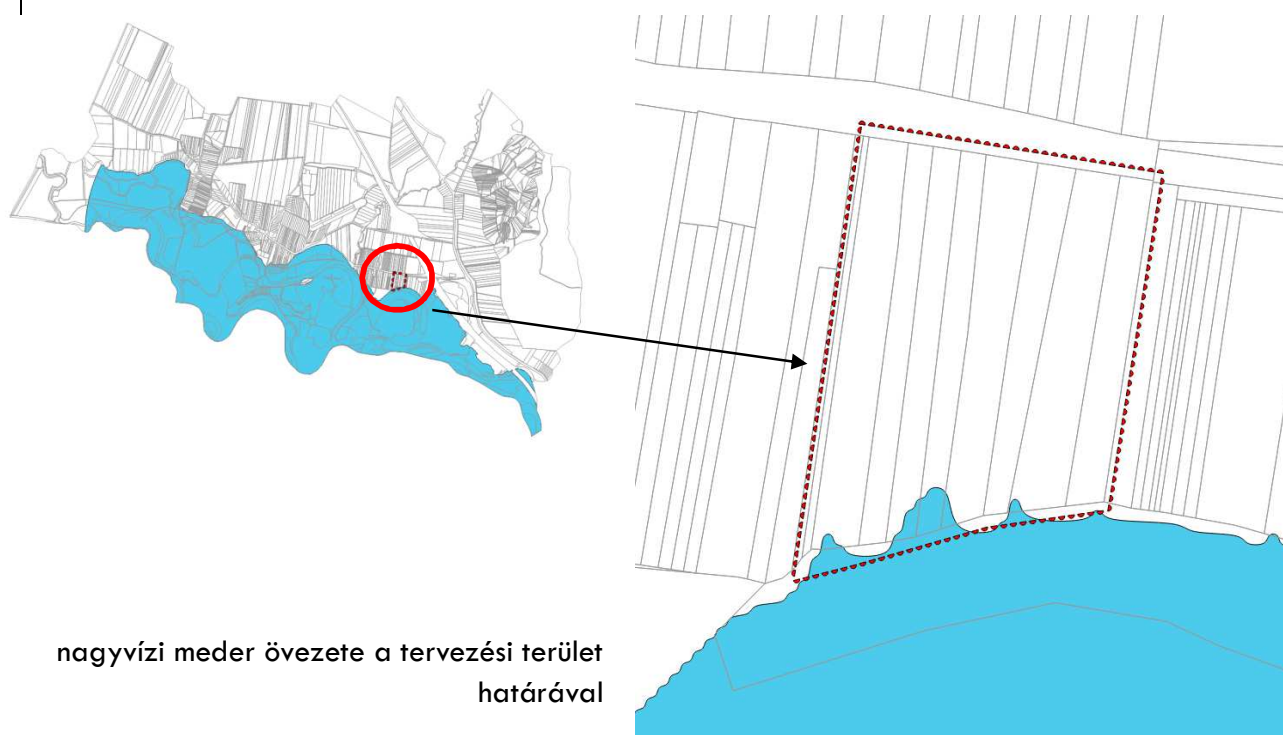
A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet az övezetre vonatkozóan az alábbiakat fogalmazza meg:

6. Nagyvízi meder övezete

6. § (1) A nagyvízi meder övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

(2) A nagyvízi meder övezetében a településrendezési eszközökben, a jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területen a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet építési tevékenységet folytatni.

(3) A településrendezési eszköz módosítása esetén a vízügyi igazgatási szerv egyetértésével lehet új beépítésre szánt területet kijelölni.



nagyvízi meder övezete a tervezési terület
határával

A nagyvízi meder övezete érinti a tervezési terület déli részét. Az érintett terület a hatályos településrendezési tervek szerint is beépítésre szánt területfelhasználásba tartozik, így új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre jelen módosítás során.

A tervezéshez rendelkezésre bocsátott adatszolgáltatás alapján a fenti érintettség a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 3. mellékletében meghatározott átmeneti levezető sávhoz tartozik, mely új épület elhelyezése esetén a következőket írja elő:

„Rendezvények ideiglenes építményei legfeljebb 90 napig kihelyezhetők. Meglévő üdülőterületen mobil létesítmény május 1. és október 31. között kihelyezhető, amelyet a hullámtér előntését megelőzően el kell távolítani. Meglévő üdülőterületen a beépítettség növelése nélkül (pl. egyidejű bontással) üdülőépület vagy a vízpartot használókat kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató

létesítmény. A nagyvízi mederkezelési tervben előírt, biztonsági szintet is magában foglaló magasságú padlószinttel, lábakon álló építmény.”

Mindennek megfelelően amennyiben az érintett területeken kerül elhelyezésre épület, úgy a fenti előírásokat figyelembe kell venni és javasolt a hatóságokkal történő egyeztetés.

ásványi nyersanyagvagyon övezete

8. Ásványi nyersanyagvagyon övezete

8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.



ásványi nyersanyagvagyon övezete a tervezési terület elhelyezkedésének jelölésével

Az ásványi nyersanyagvagyon övezet a település teljes közigazgatási területét érinti a vármegyei tervhez kapcsolódó tervlap alapján. A hatályos településrendezési terveken a bányászattal érintett területek jelölésre kerültek, mely lehatárolás nem érinti a tervezési területet.