

**NAGYKARÁCSONY KÖZSÉG
TSZT, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA**

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

TERVEZŐ:
POMSÁR ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZ IRODA KFT.
1071 BUDAPEST, DAMJANICH UTCA 26A
+361 7858315
VÁROSY PÉTER OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK
VÁROSÉPÍTÉSI SZAKMÉRNÖK
VEZETŐ TERVEZŐ TT/1 01-2320
1027 BUDAPEST, MARGIT KRT. 38/A
TEL: +3620-4272745

MEGBÍZÓ:
NAGYKARÁCSONY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
2425 NAGYKARÁCSONY, PETŐFI SÁNDOR UTCA 27.
TEL: +3625-507260
KÉPVISELI:
SCHEIER ZSOLT POLGÁRMESTER

**2019. NOVEMBER
314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET 40. § (1) BEK. SZERINTI
VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ**

TARTALOMJEGYZÉK

ELŐZMÉNYEK.....	2
JOGI KÖRNYEZET	4
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	6
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	17
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ - HATÁROZATTERVEZET.....	20
1. melléklet a számú önkormányzati határozathoz.....	21
Településszerkezeti terv, T-1 rajzszámú tervlap	21
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ - RENDELETTERVEZET	22
1. melléklet a számú önkormányzati rendelethez.....	24
Belterület 1 - Szabályozási terv, Sz-1/m1 rajzszámú tervlap.....	24

Alkalmazott rövidítések

ÉTv

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény

OTÉK

az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet

MTrT

2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

OTrT

Országos Területrendezési Terv

FTFR

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet

FMTTrT

Fejér Megye Közgyűlése 1/2009. (II. 13.) K. r. sz. rendelete Fejér megye területrendezési tervéről

**NAGYKARÁCSONY KÖZSÉG TSZT, HÉSZ MÓDOSÍTÁSA
(OTÉK 2012. VIII. 6-I ÁLLAPOTNAK MEGFELELŐEN)
2019. NOVEMBER
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS
VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG**

Jelen termódosítást elindító határozat

ELŐZMÉNYEK

Nagykarácsony Község Önkormányzata településrendezési eszközének módosítását kezdeményezi a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet - továbbiakban: R. - 32. § (4) bekezdése értelmében egyszerűsített eljárással.

Nagykarácsony Község Önkormányzatát megkereste a Magtár, az 503 hrsz-ú telek tulajdonosa, mint helyi lakos és helyi gazdálkodó, hogy az ingatlan lakóövezeti besorolását valóságos használatának megfelelő besorolásra módosítsa. A kérelmet a Képviselő-testület támogatta és határozatával megindította az egyszerűsített eljárás lefolytatását.

Az eljárás a R. 41. §-nak megfelelő szakaszokban történik, azaz az eljárás a véleményezési szakasszal indul.

Jelen dokumentációval - mint "elkészült településrendezési eszközzel" - kezdeményezzük a R. 41. § (1) bekezdése szerinti véleményezési szakaszt.

A változtatás egy ingatlant, más építési övezetekkel körülhatárolt önálló építési övezetet érint: az Lf-3 építési övezetbe sorolt, 503 hrsz-ú, magtárnak helyet adó ingatlant.

A tervdokumentációhoz sem tájrendezési, sem közlekedési, sem közművesítési, sem hírközlési alátámasztó munkarész nem készül, mert azok nem relevánsak a tervezett módosítás szempontjából.

A tervezési alaptérkép azonos a hatályos tervhez használt alaptérképpel, melyet Nagykarácsony Önkormányzata, mint Megbízó biztosított.

**Nagykarácsony Község Önkormányzat Képviselő-testület
84/2019. (VI. 27.) határozata**

Tárgya: Településrendezési eszköz módosítására irányuló Czimmer István János egyéni vállalkozó által benyújtott kezdeményezéshez való hozzájárulás

Nagykarácsony Község Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a Településrendezési eszköz módosítására irányuló Czimmer István János egyéni vállalkozó által benyújtott kezdeményezéshez való hozzájárulás” című előterjesztést.

1. A Képviselő-testület támogatja Czimmer István János egyéni vállalkozó (született: Nagykarácsony, 1955. 04. 08. an.: Tóbiás Ilona, adóazonosító jel: 8322385625, adószám: 46334523-2-27) Nagykarácsony, Ady Endre utca 1. szám alatti lakos, mint kérelmező kezdeményezését, miszerint a jelenlegi falusias lakóterület 3 (továbbiakban: LF-3) (egyedi) övezetből a Nagykarácsony 503 helyrajzi szám (2425 Nagykarácsony, Alkotmány utca 7.) alatti ingatlan övezeti besorolását kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (továbbiakban: Gksz-1) övezeti besorolásra módosítja, azzal, hogy az eljárással kapcsolatosan felmerülő költségeket a kérelmező megfizeti.
2. A Képviselő-testület elrendeli, hogy Nagykarácsony 503 helyrajzi számú jelenleg „kivett gazdasági épület, udvar” korlátozott funkciójú ingatlanterület övezeti besorolása GKSZ-1 övezetté módosuljon.
3. A Képviselő-testület megbízza a polgármestert és a jegyzőt a HÉSZ, Településrendezési terv módosításához szükséges dokumentáció elkészítésével, valamint a településrendezési szerződés megkötésére, illetve a felmerülő további intézkedések megtételére.

Határidő: 2019. december 31.

Felelős: Müller Miklós polgármester
Pulainé Varga Gabriella jegyző

JOGI KÖRNYEZET

Nagykarácsony Község hatályos településrendezési eszközei:

- > a településszerkezeti terv a hatályos helyi építési szabályzattal egy eljárásban készült, azonban a hozzá tartozó határozat nem volt fellelhető,
- > 6/2010. (VI.10.) számú önkormányzati rendelet a helyi építési szabályzatról.

A településrendezési eszközök az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készültek és kerültek elfogadásra.

Jelen módosítás a R. 45. § (2) bekezdés a) pontja szerint - azaz az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával – történik, és 2019. december 31-ig elfogadásra kerül.

Az eljárási szabályok a R. VI. fejezetének felelnek meg.

Az egyszerűsített eljárás azért alkalmazható, mert a tervezett módosítások a R. 32. § (4) bekezdésének megfelelnek:

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

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. § alapján az Önkormányzat, mint kidolgozó megállapítja, hogy a tervezett módosítás kis nagyságrendje következtében nincs szükség a környezeti vizsgálat elvégzésére.

A települési főépítész feljegyzésében a tervdokumentáció tartalmát meghatározta.

Tervezési program

A tervezés helyszínén működő magtár üzemeltetése mezőgazdasági melléképítmények, műtárgyak elhelyezését igényli.

Szükséges ezért az ingatlan rendeltetésének megfelelő építési övezetbe sorolása.

A módosítást eldöntő testületi határozat kereskedelmi szolgáltató gazdasági területre való módosítást tartalmaz.

Megjegyzendő, hogy az OTÉK 14. § (1) bekezdése szerint a falusias lakóterületen is elhelyezhetők mezőgazdasági építmények, azonban a meglévő rendeltetésnek adekvát - megfelelően az OTÉK 24. § (2) n) pontjának - a (beépítésre szánt) „Különleges terület mezőgazdasági üzemi terület” építési övezeti besorolás.

A helyi védettségre tervezett magtár fenntartása és a terménytárolás - beszállítás, kiszállítás - biztosítása egymást kiegészítő tevékenységek és Nagykarácsony településképvédelmi valamint gazdasági szempontjaival egybeesnek.

A szabályozás módosításával az építmények elhelyezését részletesen lehet és szükséges szabályozni.

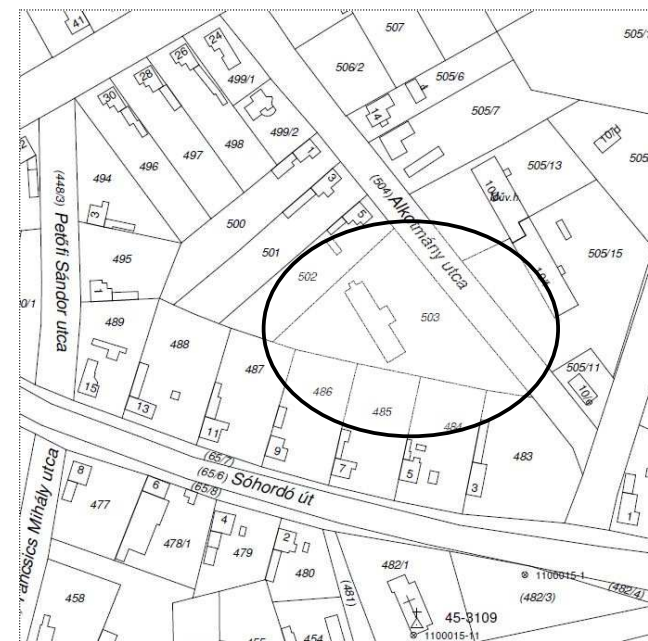
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

A változtatással érintett – továbbiakban: tervezési - terület elhelyezkedése a Nagykarcsony közigazgatási területén belül



(alaptérképen)

A tervezési terület elhelyezkedése közvetlen környezetében



(alaptérképen)

Nem hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat

A tervezési terület és környezete az ortofotón
(önkormányzati adatszolgáltatás)

FMKH Dunaujvárosi Járási Hivatala Földhivatali Osztály
2400 Dunaujváros Szórád Márton út 39. Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/35038/2019
2019.10.01

NAGYKARÁCSONY Szektor : 61
Beltérület 503 helyrajzi szám
2425 NAGYKARÁCSONY Alkotmány utca 7. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok terület kat.t.jöv. alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/ min.o ha m2 k.fill. ter. kat.jöv
ha m2 k.fill

művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.jöv k.fill
. Kivett gazdasági épület, udvar	0	4712	0.00		
II. RÉSZ					

6. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 46658/2/2003/2001.08.03
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Czimmer István János
sz.név: Czimmer István János
szül. : 1955
a.név : Tóbiás Ilona
cím : 2425 NAGYKARÁCSONY Ady Endre utca 1

III. RÉSZ
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

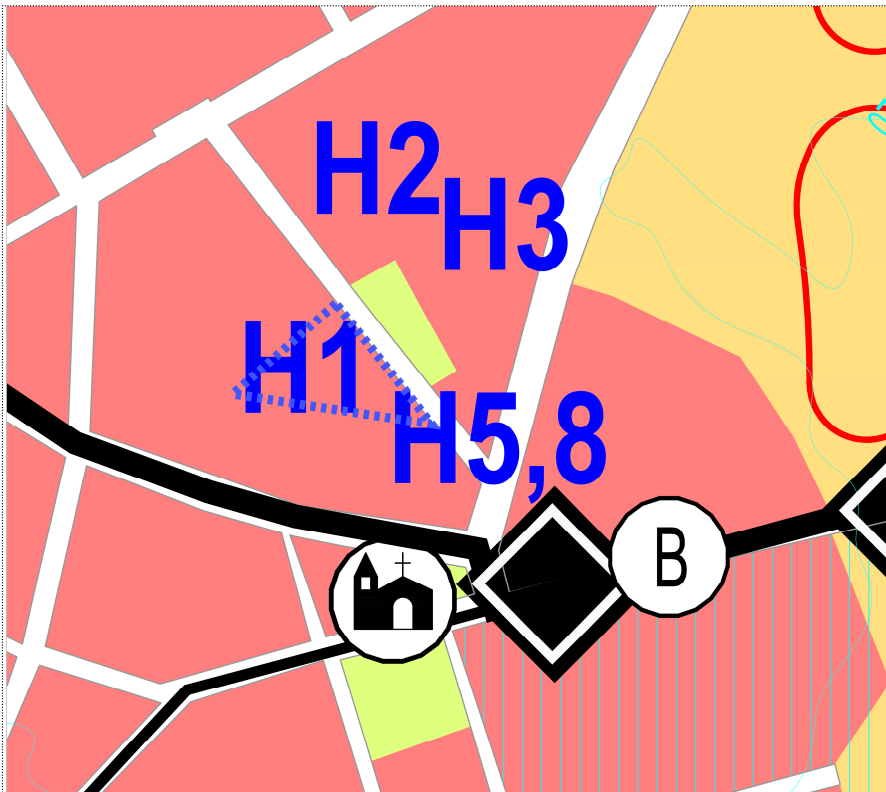
Ez a tulajdoni lap közérdekű bejelentés, javaslat, vagy panasz elbírálása céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

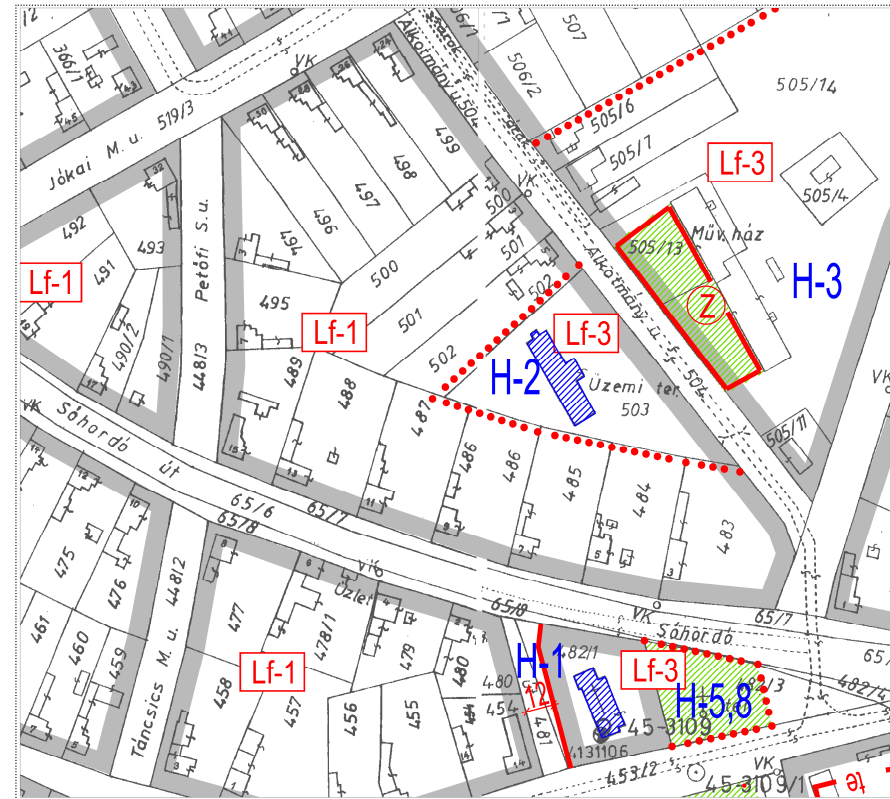
HRSZ 503



A tervezési terület a hatályos településrendezési terveken



Településszerkezeti terv - a hrsz 503 ingatlan jelölésével



Szabályozási terv - az Lf-3 építési övezettel

A fenti térképek által nyújtott információk birtokában az alábbi megállapításokat tehetjük.

A tervezési terület – a hrsz 503 ingatlan – az Alkotmány utca mellett, a település egyik fő útvonala mellett fekszik.

A telekstruktúrából látható, hogy a magtár és környezete központi szerepet játszott a falu életében. A Zirci apátsági birtok korszakából megmaradt tekintélyes épületek egyike, sőt a legértékesebbike a XIX. század végén épült magtár. Telke maradványtelek, mely a környezet XX. század közepén történt parcellázása után jutott számára. Vele szemben, az Alkotmány utca másik oldalán az egykori „Ököristálló” szintén méretével, telepítésével üt el a falusi lakóházak környezetét és ma művelődési házként öre Nagykarcsony hagyományainak.



KovacsDaniel fényképe
<https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=16256437>

A településrendezési eszközökben falusias lakóterületi besorolásban van a tervezési terület, építési övezete Lf-3. Az Lf-3 építési övezetbe ez az egyetlen ingatlan tartozik.

A terménytárolási funkció immár több, mint 100 éve fennmaradt, aminek eredménye az épület viszonylag jó állaga. A hullámpala fedés ugyan végletesen idegen a régi épületen, de a tömegforma, a nyílások, a nyíláskeretek őrzik az épület eredeti megjelenését. Lábazatán, alapozásán helyreállítást végeztek. Különösen nagyra értékelendő a belsejében meglévő robosztus faszervezet (oszlopok, födémek, lépcső, fedélszék), melyek éppen a folyamatos használatlaltal kötelezően együtt járó karbantartás miatt maradtak épen.



A területfelhasználási és építési övezeti változtatás érinti

- > a településszerkezeti tervet,
- > a helyi építési szabályzatot
- > és a szabályozási tervet egyaránt.

A változtatás az infrastruktúra hálózatokat nem érinti.

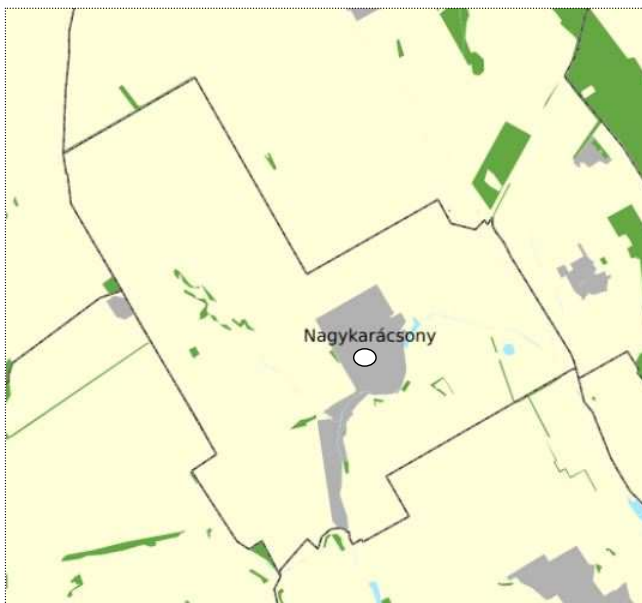
A változtatás települési térségi területfelhasználáson belül történik, ezért a területrendezési tervekkel való összhang biztosított.

A tervezési terület és a területrendezési tervek kapcsolata

OTrT

Térségi területfelhasználás

Az Ország Szerkezeti Tervén a vizsgált - változtatásra tervezett - terület települési térségbe van sorolva.



Térségi övezetek

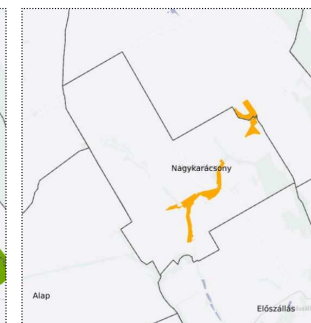
A Nagykarácsony területét érintő térségi övezetek:

- > Ökológiai hálózat övezete - magterület
- > Ökológiai hálózat övezete - ökológiai folyosó
- > Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- > Erdők övezete

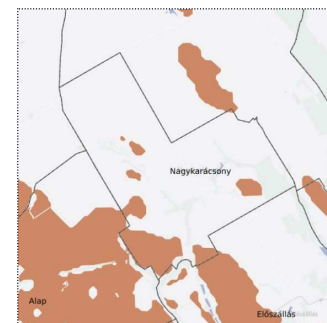
a tervezési területet nem érintik.



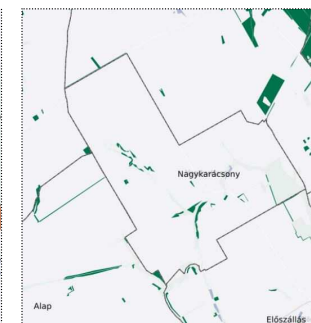
Magterület



Ökológiai folyosó



Kiváló szántók



Erdők

FMTrT

Fejér Megye Térségi Szerkezeti Tervén a vizsgált - változtatásra tervezett - terület hagyományosan vidéki települési térségbe van sorolva.

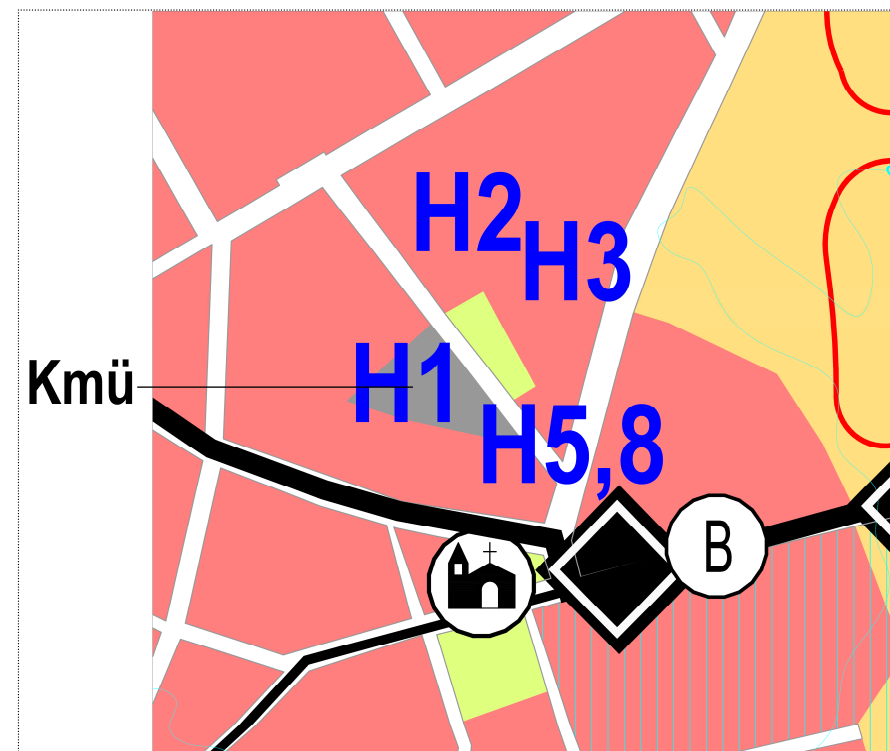


Az FMTrT 5. § e) pont szerint
 „a hagyományosan vidéki települési térség a nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység kivételével bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható”

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

Településszerkezeti terv

A falusias lakóterület területfelhasználás különleges (beépítésre szánt) mezőgazdasági üzemi területfelhasználásba kerül.



A településszerkezeti terv módosított részlete.

Szabályozási terv

A falusias lakóterület - Lf-3 - építési övezet különleges (beépítésre szánt) mezőgazdasági üzem - Kmü-1 - építési övezetbe kerül.

Helyi építési szabályzat

A hatályos szabályzat Lf-3 építési övezetre vonatkozó előírásai a következők:

14. §

(3) Falusias lakóterületek - Lf-3

- a) Telkenként elhelyezhető fő rendeltetésű létesítmények:
- lakóépület legfeljebb 6 lakással,
 - igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
- b) A telkek kialakítására vonatkozó méretek
- a kialakítható legkisebb telekterületméret: 1000 m²
 - a kialakítható legkisebb telekszélesség: 30m
- c) Beépítési mód:
- 30 méteres telekszélesség alatt: oldalhatáron álló
 - legalább 30 méteres telekszélesség esetében: szabadon álló
- d) Beépítettség legnagyobb mértéke: 30%
- e) Terepszint alatti építmények legnagyobb mértéke: 10%
- f) Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság: 3,5-6,5 m
- g) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40%
- h) Közművesítettség feltétele: részleges közművesítettség, zárt szennyvíz-tárolás, egyedi szennyvíztisztító berendezés engedélyezhető

Javaslat:

Az Lf-3 építési övezet helyett javasolt új építési övezet előírásai:

Különleges mezőgazdasági üzemi terület - Kmü-1

Elhelyezhetők a mezőgazdasági termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények (épületek és műtárgyak), Beépítési mód: szabadonálló

Kialakítható legkisebb telek mérete: kialakult

Beépítettség legnagyobb mértéke: 30%

Terepszint alatti építmények legnagyobb mértéke: 10%

Az épületek megengedett legnagyobb építménymagassága: 6,5 m

A műtárgyak magassága nem meghatározott, az a technológiai igények és más jogszabályok függvénye.

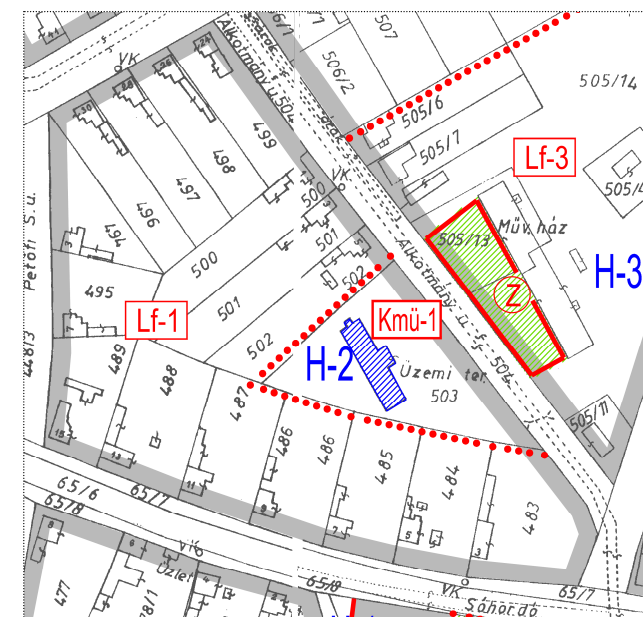
Zöldfelület legkisebb mértéke: 40%

Közművesítettség feltétele: részleges közművesítettség, zárt szennyvíz-tárolás, egyedi szennyvíztisztító berendezés engedélyezhető.

Az előkert 5 m.

Az előkerti építési határvonal és a meglévő magtár épület utcai homlokzatsíkja között épület nem létesíthető, terepszint alatti beépítés, kerti építmény létesíthető.

A terepszint feletti műtárgyak a telekhatártól legalább két méterre és a meglévő magtár épület utcai homlokzatsíkjánál hátrább helyezhetők el.



A szabályozási terv módosított részlete.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ - HATÁROZATTERVEZET

Nagykarácsony Községi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2019. (... ..) Kt sz. határozata Nagykarácsony Község településszerkezeti tervének módosításáról

1. Nagykarácsony Községi Önkormányzat Képviselő-testülete Nagykarácsony Község közigazgatási területére készült, a határozat mellékletét képező T-1 rajzszerű településszerkezeti tervet jóváhagyja.

2. Jelen határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv a megállapítást követő 30. napon lép hatályba.

Határidő: 2019.

Felelős: Polgármester

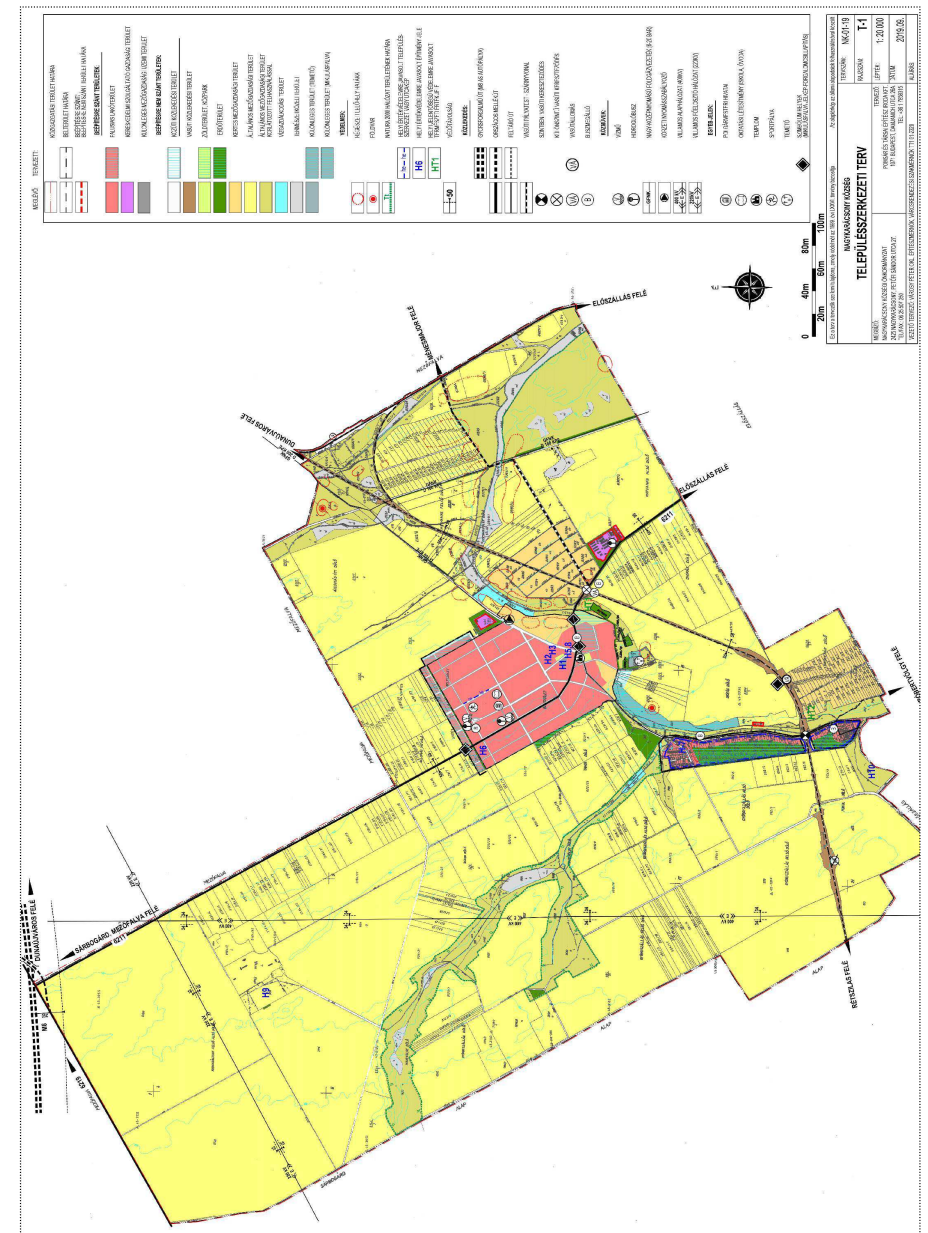
Sceier Zsolt sk.
polgármester

Pulainé Varga Gabriella sk.
jegyző

A kiadmány hitelűl:

Nagykarácsony, 2019.

1. melléklet a számú önkormányzati határozathoz Településszerkezeti terv, T-1 rajzszerű tervlap



JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ - RENDELETTERVEZET

Nagykarácsony Község Önkormányzata Képviselő-testületének/2019. (.....) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 6/2010. (VI.10.) önkormányzati rendelet módosításáról

Nagykarácsony Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, 1997. évi LXXVIII. Tv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX Tv. 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 29. §-a alapján meghatározott partnerek és a 9. mellékletben felsorolt államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A helyi építési szabályzatról szóló 6/2010. (VI.10.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: R) 1. számú melléklet (1) a) pont SZ-1 számú tervlap helyre az e rendelet 1. mellékletét képező „Belterület 1 - Szabályozási terv Sz-1/m¹” rajzszerű tervlap kerül.

2. §

A R. 3. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) *Különleges területek*

a) *Különleges mezőgazdasági üzemi terület - 1 (Km²-1)“*

3. §

A R. 6. § (1) bekezdése a következő (f) ponttal egészül ki:

„f) *Különleges mezőgazdasági üzemi terület - 1 építési övezetben az előkert 5 méter“*

4. §

A R.11. §-a a következő (10) bekezdéssel egészül ki:

„(10) *Különleges mezőgazdasági üzemi terület - 1 építési övezet oldalhatára mentén legalább cserje szintű zóldsáv telepítendő“*

5. §

A R. a következő 15/A §-sal egészül ki:

„15/A §

(1) *Különleges mezőgazdasági üzemi terület - Km²-1*

a) *Elhelyezhetők a mezőgazdasági termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények (épületek és műtárgyak),*

b) *Beépítési mód: szabadonálló*

c) *Kialakítható legkisebb telek mérete: kialakult*

d) *Beépítettség legnagyobb mértéke: 30%*

e) *Terepszint alatti építmények legnagyobb mértéke: 10%*

f) *Az épületek megengedett legnagyobb építménymagassága: 6,5 m*

g) *A műtárgyak magassága nem meghatározott, az a technológiai igények és más jogszabályok függvénye.*

h) *Zöldfelület legkisebb mértéke: 40%*

i) *Közművesítettség feltétele: részleges közművesítettség, zárt szennyvíz-tárolás, egyedi szennyvíztisztító berendezés engedélyezhető.*

j) *Az előkerti építési határvonal és a meglévő magtár épület utcai homlokzatsíkja között épület nem létesíthető, terepszint alatti beépítés, kerti építmény létesíthető.*

k) *A terepszint feletti műtárgyak a telekhatártól legalább két méterre és a meglévő magtár épület utcai homlokzatsíkjánál hátrább helyezhetők el.*

l) *Az építési övezet lakóterület felé eső határán a lakóterületre érvényes környezetterhelési határértékeket kell teljesíteni“*

6. §

(1) E rendelet lép hatályba.

Kelt: Nagykarácsony, 2019.

Scheier Zsolt s.k.
polgármester

Pulainé Varga Gabriella s.k.
jegyző

Kihirdetve és kifüggesztve
Nagykarácsony, 2019.

Pulainé Varga Gabriella s.k.
jegyző

1. melléklet a számú önkormányzati rendelethez
 Belterület 1 - Szabályozási terv, Sz-1/m1 rajzszerű terlvap

