

TELEKES

Településrendezési eszközök módosítása

Teljes eljárás

Előzetes tájékoztatási szakasz tervdokumentációja

3.módosítás

Megrendelő:
TELEKES



Telekes Község Önkormányzata

9812 Telekes, Fő utca 2.

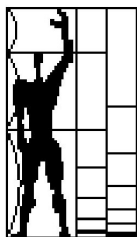
Rábahídvégi Közös Önkormányzati Hivatal Gersekaráti
Kirendeltsége

9813 Gersekarát, Béke utca 12.

Tel.: +36 94/ 574-019

E-mail: gerse01@gmail.com

Tervező:



MODULOR

Tervező és Mérnöki Szaktanácsadó Kft

9700 Szombathely, Szt. Flórián krt. 2.

Tel/fax.: +3694/509-244

+3670 / 41-30 431

E-mail: modulor.gergye@t-online.hu

2020. szeptember 14.

1.1. Előzmények és kiindulási adatok

2020. július 8-án Telekes Község Önkormányzata településfejlesztési határozatában rendelkezett arról, hogy a hatályos településrendezési eszközöket módosítani kívánja. A tervezési terület a község külterületén és annak is a nyugati oldalán helyezkedik el a 0114/4 hrsz ingatlanon.

Telekes Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 26/2020.(VII.8.) számú határozatában településfejlesztési döntést hozott az alábbi tervezési feladatok végrehajtására:

- a) Telekes 0114/4 hrsz.-ú ingatlant hátrányosan érintő Eg jelű gazdasági erdőterület helyett különleges beépítésre szánt rekreációs terület kijelölésére.

A módosítás célja 0114/4 hrsz volt vadászház hasznosításának rendezése. Jelenleg az erdőterület besorolás azért is akadályozza a kicsiny alapterületű, meglévő beépítéssel is rendelkező terület hasznosítását, mert a telek területe csak ~1193 m². Az erdőterületek esetében a legnagyobb beépítettség csak 0,5 %, miközben a már kialakult beépítettség is 12 %-on áll.

1.2. Hatályos rendezési tervek

A településszerkezeti tervben, az országos követelményeknek és a helyi sajátosságoknak az együttes figyelembevételével kell az egyes települési funkcióknak helyet biztosítani.

A módosítás indoklása:

A településszerkezeti tervben, az országos követelményeknek és a helyi sajátosságoknak az együttes figyelembevételével kell az egyes települési funkcióknak helyet biztosítani.

- Telekes Község Önkormányzata 32/2005.(V.19.) sz. számú Képviselő-testületi határozattal fogadta el a Településfejlesztési Konceptiót. A településfejlesztési koncepció kiegészítést, változtatást nem igényelt.
- Telekes Község Önkormányzata a településrendezési eszközök módosításának megkezdése előtt a 26/2020.(VII.8.) számú képviselőtestületi határozat számmal fogadta el a településfejlesztési döntést, ezzel megalapozva jelen módosítást.
 - Településszerkezeti tervet a 12/2007. (IV.19.) sz. határozat fogadták.

Módosítani kell a helyi építési szabályzatot:

- A helyi építési szabályzatot és annak mellékleteként a szabályozási tervet a 6/2007. (IV.20.) önkormányzati rendelettel hagyták jóvá, amelyet a 9/2016. (VIII. 15.) és a 12/2017 (XI.8.) önkormányzati rendeletek módosítottak.

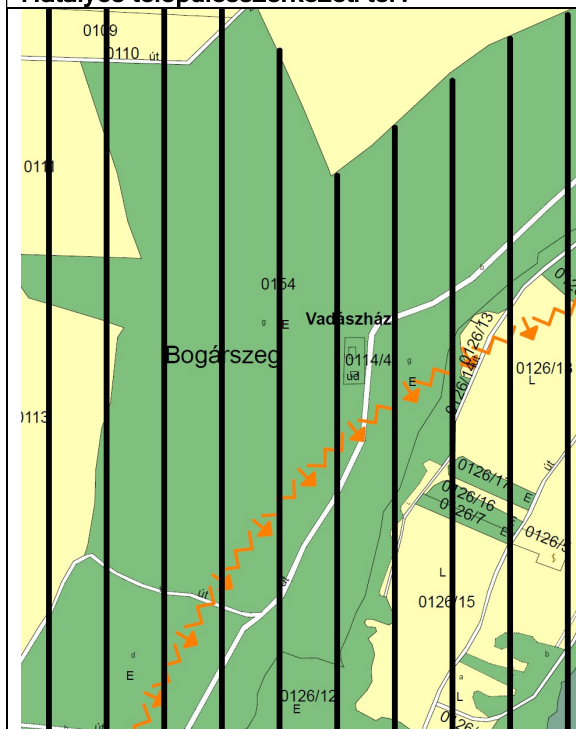
2. Különleges rekreációs terület kijelölése

1.) Telekes 0114/4 hrsz ingatlanon tervezett különleges beépítésre szánt rekreációs terület kijelölése.

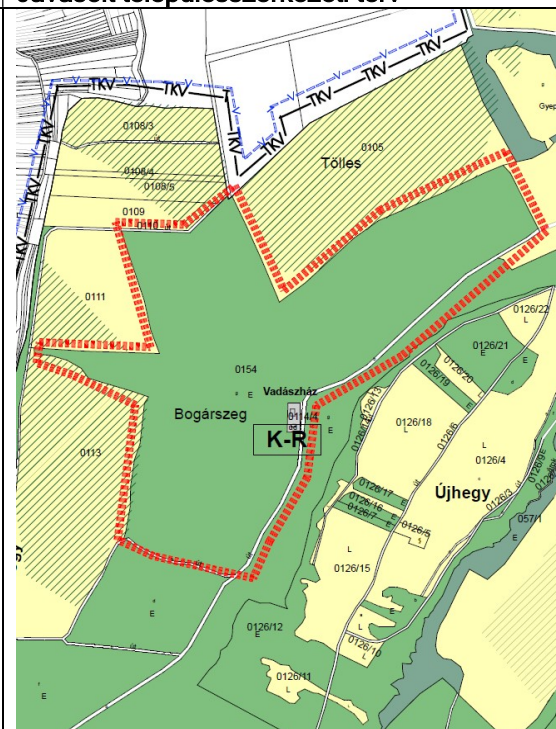
A beépítés előzménye, hogy a területen egy eredetileg vadászház céljára épült található, amelynek hasznosítását és kisebb bővítését tervezik. A hatályos településrendezési eszközök alapján a terület gazdasági erdőterületbe van besorolva és Eg jelű gazdasági erdő övezetbe van szabályozva. A szabályozás oka az volt, hogy korábban a vadászház hasznosítását a környező erdőterületekkel közösen tervezték. Jelenleg a területeknek eltérő tulajdonosai vannak így a területek összevonása és a telekméret bővítése nem biztosítható. Továbbá a területen a meglévő épület felújítását, kisebb bővítését szeretnék, amit az önkormányzat településfejlesztési döntésében támogatott is. A jövőbeni hasznosításérdekében került sor a különleges rekreációs terület kijelölésére, amely az eredeti rendeltetést tovább víve a szálláshely, vendéglátás, sport, szabadidős funkciók mellett legfeljebb a tulajdonos vagy használó számára szolgáló lakások elhelyezését teszi lehetővé.

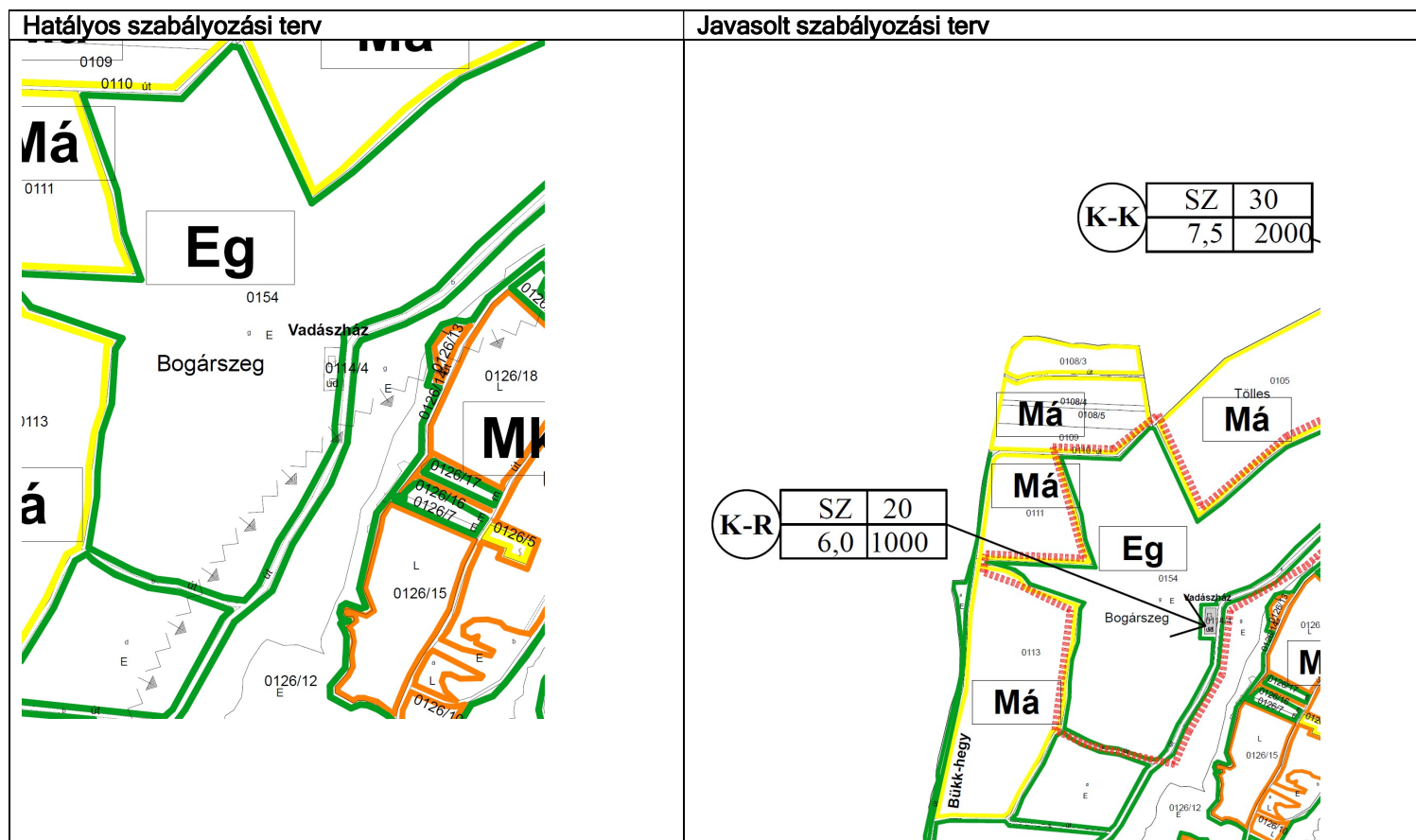
A településen hatályos 2012. augusztus 6-ai OTÉK szerint az elérhető beépítettség 0,5 %. A területen jelenleg 12 %-ot meghaladja a beépítettség mértéke. AZ OTÉK 6.§ (1) a) pontja alapján a 10 %-nál nagyobb beépítettségű területeket beépítésre szánt területekbe kell besorolni.

Hatályos településszerkezeti terv



Javasolt településszerkezeti terv





A 2018. évi CXXXIX. törvény - Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (a továbbiakban: MaTrT) - 12.§ (1) bekezdésben foglaltak szerint az alábbi indokkal kerül sor a 0114/4 hrsz ingatlanon különleges rekreációs terület kialakítására:

- Telekes 0114/4 hrsz ingatlanán kialakult módon jelenleg is két épületből álló beépítés található. A mindösszesen 1193 m² nagyságú telekterület az azt körülvevő és üzemtervezett erdők miatt nem bővíthető. A területen belül kialakult módon 12 %-os már most a beépítettség. Az OTÉK 6.§ (1) bekezdés a) pontja alapján *beépítésre szánt területbe kell sorolni (beépített, további beépítésre kijelölt) területbe, amelyen belüli építési övezetekben azt a területet, ahol az építési telkek megengedett beépítettsége legalább 10%.*
- A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 13. § (1) bekezdés 1. pontja értelmében a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladat többek között a településfejlesztés, településrendezés, melynek keretében kiemelt cél a lakosság életminőségének ezen belül a lakhatási, letelepedési, a „helyben történő otthonteremtései” lehetőségeinek a biztosítása, illetve a település versenyképességének javítása érdekében a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű lakókörnyezet kialakítása.
- A település bővíteni kívánja a beépítésre szánt területét egy új, a községben másutt nem található különleges rekreációs területfelhasználással. A községnek erre a célra nincs megfelelő területe, mivel az eredetileg vadászházként létrejött épület a településtől kissé távolabb helyezkedik el.

- d) Telekes Község Önkormányzata sem rendelkezik olyan területtel, amely az említett célok kielégítésére alkalmas, adottság továbbá a már meglévő, kialakult beépítés.

A MaTrT 12. § (1) bekezdése alapján a fejlesztésre igaz, hogy

a) az új beépítésre szánt terület ugyan nem csatlakozik beépítésre szánt területhez, de az a funkció amit ellát annak a kiterjedt erdőség, mint illeszkedő környezet megfelelő háttérrel ad. Eredetileg ugyanis vadászházként létesült, amely ilyen természeti környezetben tölti be méltó funkcióját, nem beépítésre szánt területek között.

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

c) ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

A 0114/4 hrsz kivett udvar nyilvántartásban van, sem erdő, sem mezőgazdasági művelési ág nem érinti.

A 2018. évi CXXXIX. törvény - Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről - 12.§ (3) bekezdése alapján a kijelölt különleges rekreációs terület 5 % - 60 m² zöldterület - kerül kijelölésre a Kossuth Lajos utca 287 hrsz közterületi ingatlanon 60 m² nagyságban. A 287 hrsz ingatlan új zöldterülettel érintett szakaszán 4 fm hosszban egyoldali nagy lombkoronájú fasor kerül telepítésre.

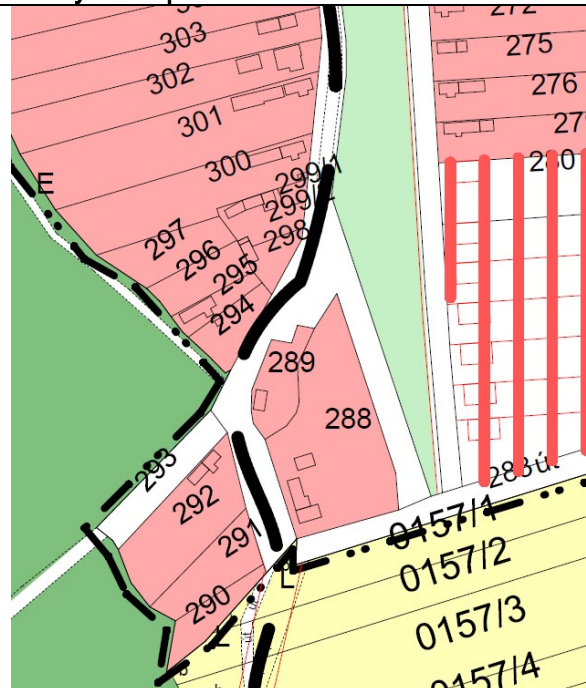
Előzetes biológiai aktivitási érték számítás eredménye, MaTrT szerinti zöldterület kijelölése

	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
módosítással érintett terület	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület /ha/	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület /ha/	érték
	Beépítésre szánt terület				Beépítésre nem szánt terület			
0114/4 hrsz ingatlanon különleges rekreációs terület kialakítása	különleges rekreációs terület (Egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület)	1,5	0,011	0,0165	gazdasági erdőterületből	9	0,011	0,099
BA kompenzáció								
MaTrT szerinti zöldterület kijelölése 287 hrsz ingatlanon	Zöldterület	6	0,006	0,036	közlekedési területből	0,6	0,006	0,0036
Egyoldali - nagy lombkoronájú - fasorral kísért közút, 4 fm hosszban 12 m széles közút mentén	Zöldterület	1,5	0,0334	0,0501				
Összesen				0,1026				0,1026

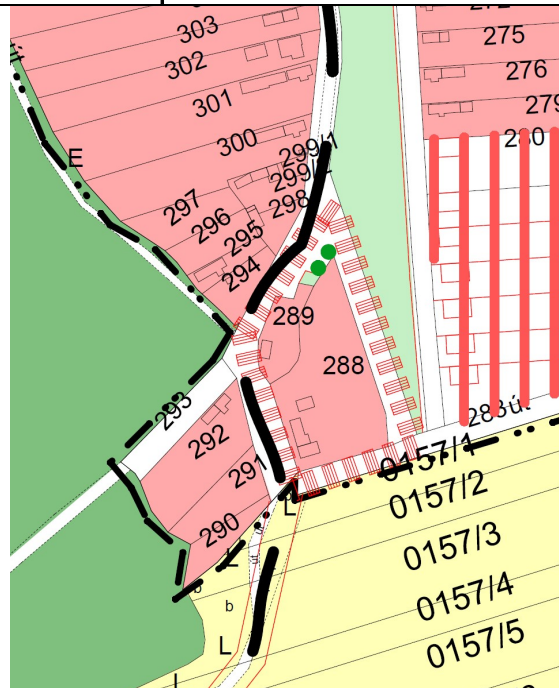
A biológiai aktivitási érték számítása során az aktivitási érték nem változott. A 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet a visszapótlás az új 60 m²-es 287 hrsz közlekedési területen kialakuló zöldterület és a 287 hrsz ingatlanon kijelölendő 4 fm hosszú egyoldali fasor kialakításával vált biztosíthatóvá.

A fentiek alapján elvégzett számítás eredményeként saját területen belül az intenzív zöldfelület kialakításával a biológiai aktivitási érték változatlan.

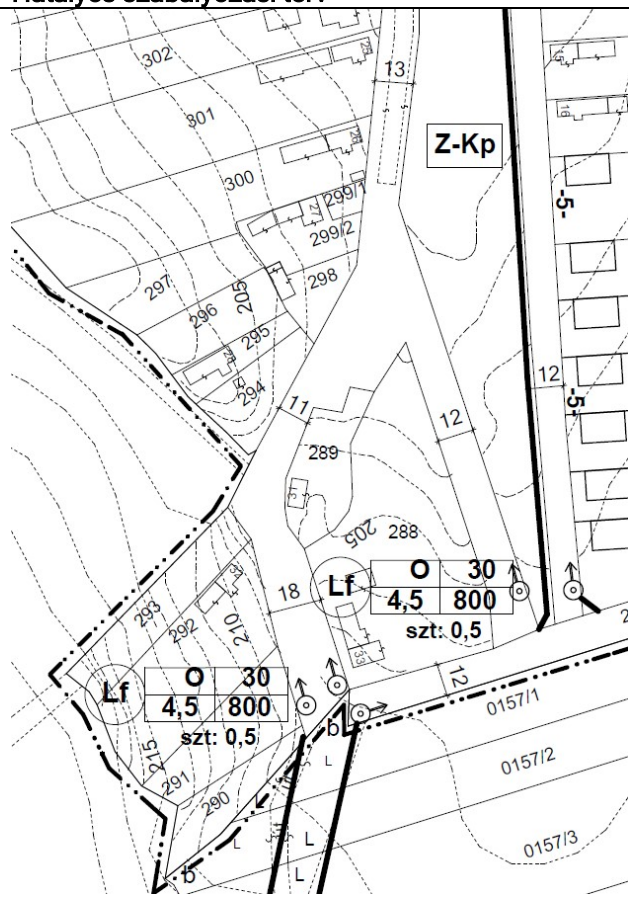
Hatályos településszerkezeti terv



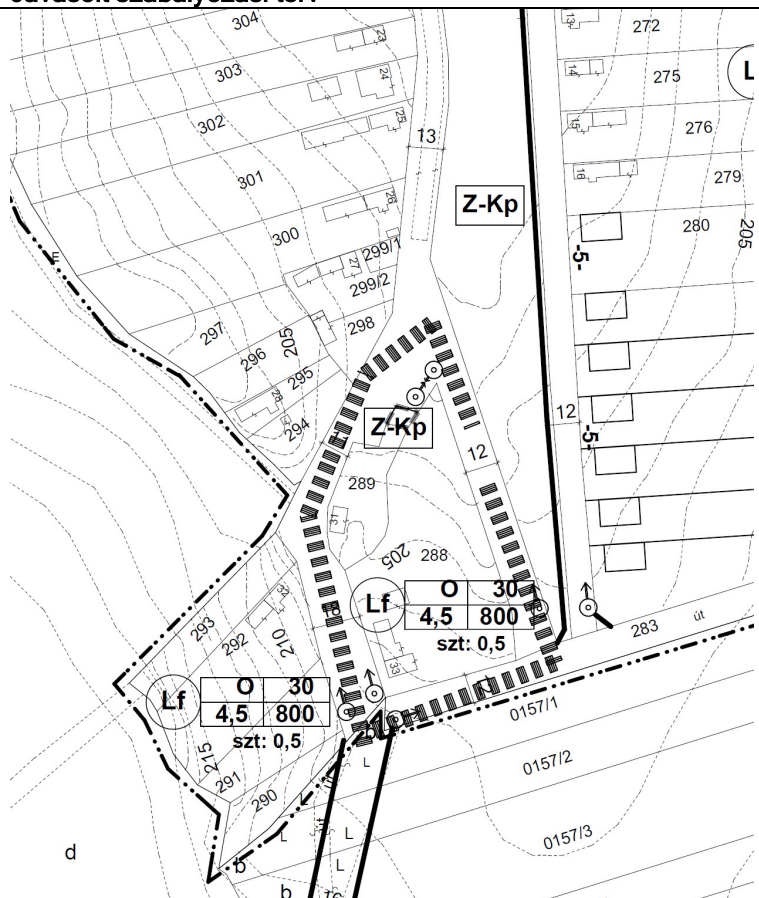
Javasolt településszerkezeti terv



Hatályos szabályozási terv



Javasolt szabályozási terv



4. Területrendezési tervekkel való összhang

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

Telekes község igazgatási területét érintő országos és térségi fejlesztési elképzelések, övezeti besorolások:

A 2018. évi CXXXIX. törvény - Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről - tartalmazza a községre vonatkozó övezeti rendszereket és infrastrukturális rendszereket:

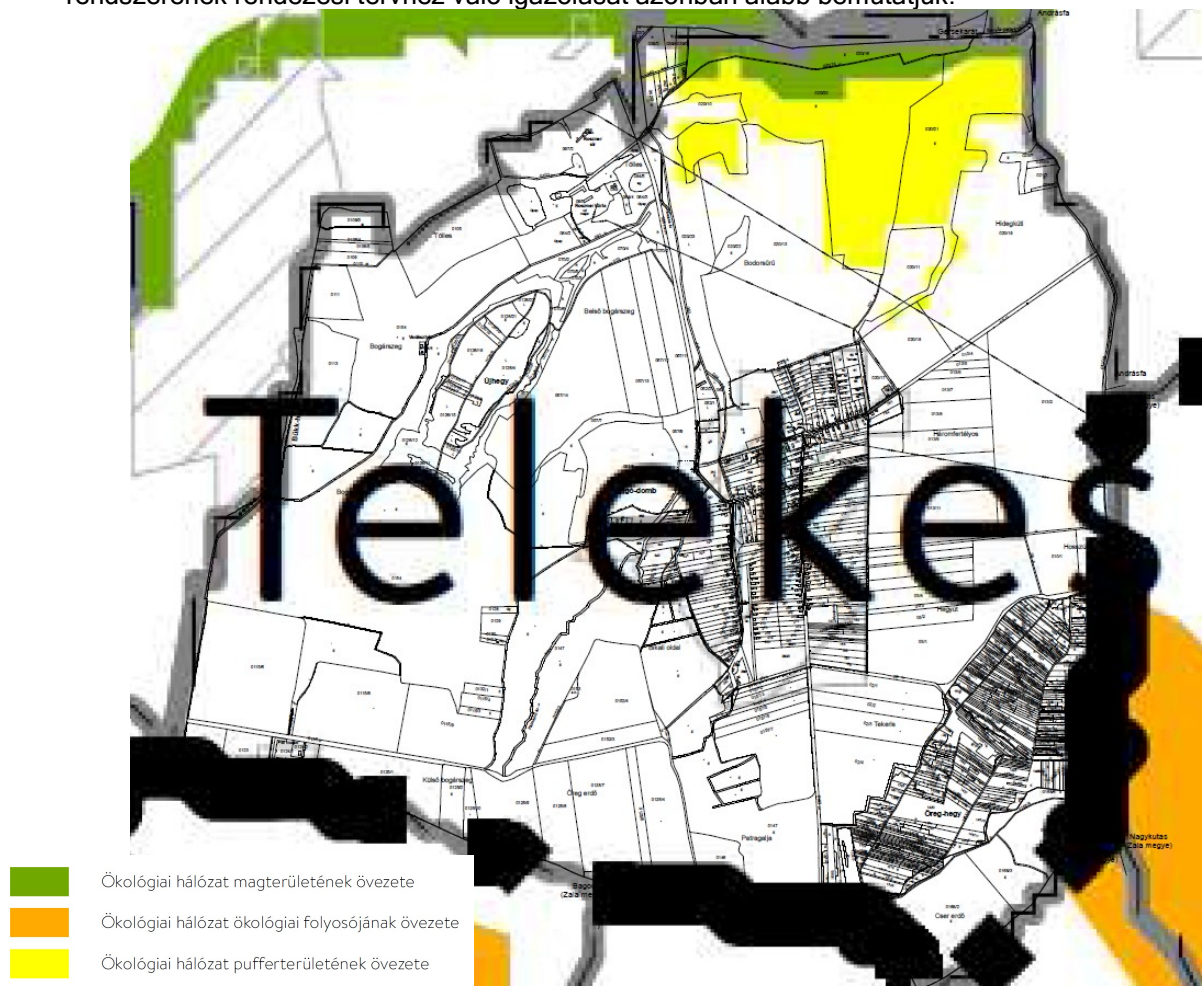


Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló tv. 2. sz. melléklet - Az Ország Szerkezeti terve

Térségi területfelhasználás neve	MATrT szerkezeti terv	Hatályos településszerkezeti terv		Új településszerkezeti terv (2020.)	
	ha	ha	%	ha	%
Települési térség	106,07	n.a		106,07	100
Erdőgazdálkodási térség	608,97 ha	n.a		608,97 ha	99,97

Mezőgazdasági térseg	365,72	n.a		365,75	100,008
Vízgazdálkodási térseg	0,52	na.		0,52	100
Teir adat:	1081,28			1081,28	100

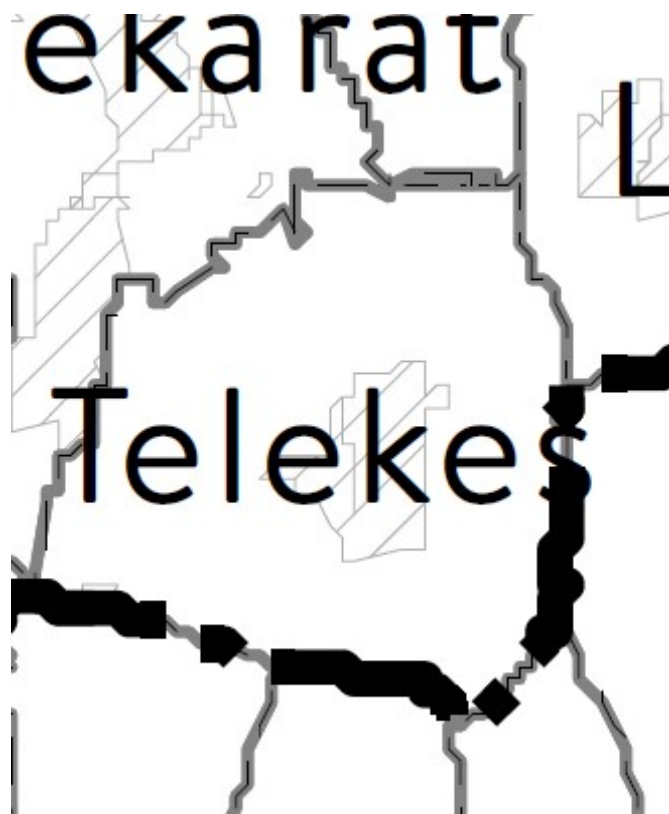
A hatályos Országos területrendezési terv és a Vas megyei területrendezési terv előírásai és övezeti rendszerének rendezési tervhez való igazolását azonban alább bemutatjuk:



2018. évi CXXXIX. törvény 3/1 melléklete – Ökológiai hálózat magterületének, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

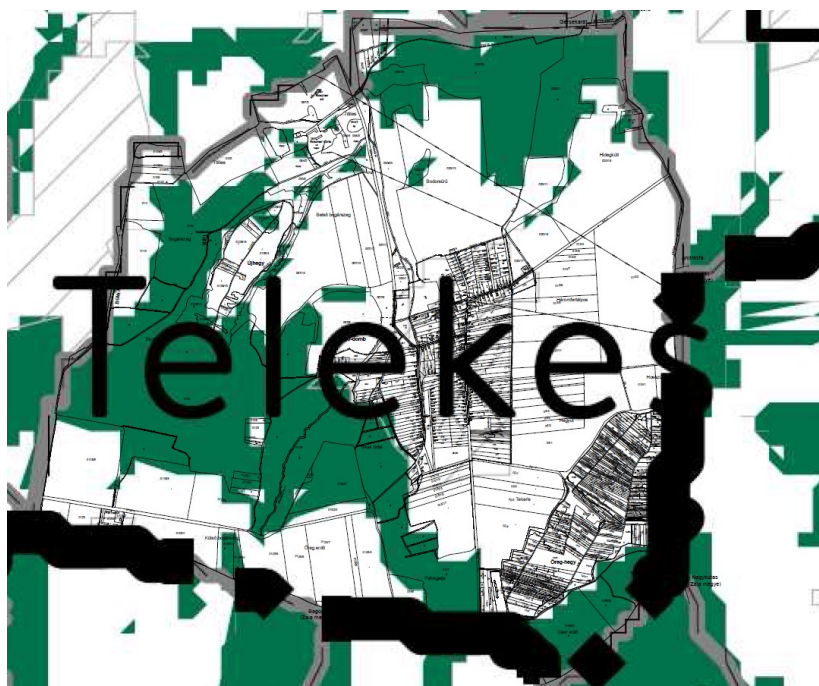
A község területét érinti az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffterületének övezete. A térségi övezet területe nem érinti a 0114/4 hrsz ingatlan területét sem.

Az ökológiai hálózat magterületének övezete: 21,66 ha,
az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete: - ha,
az ökológiai hálózat puffterületének övezete: 61,74 ha.



2018. évi CXXXIX. törvény 3/1 melléklete -Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

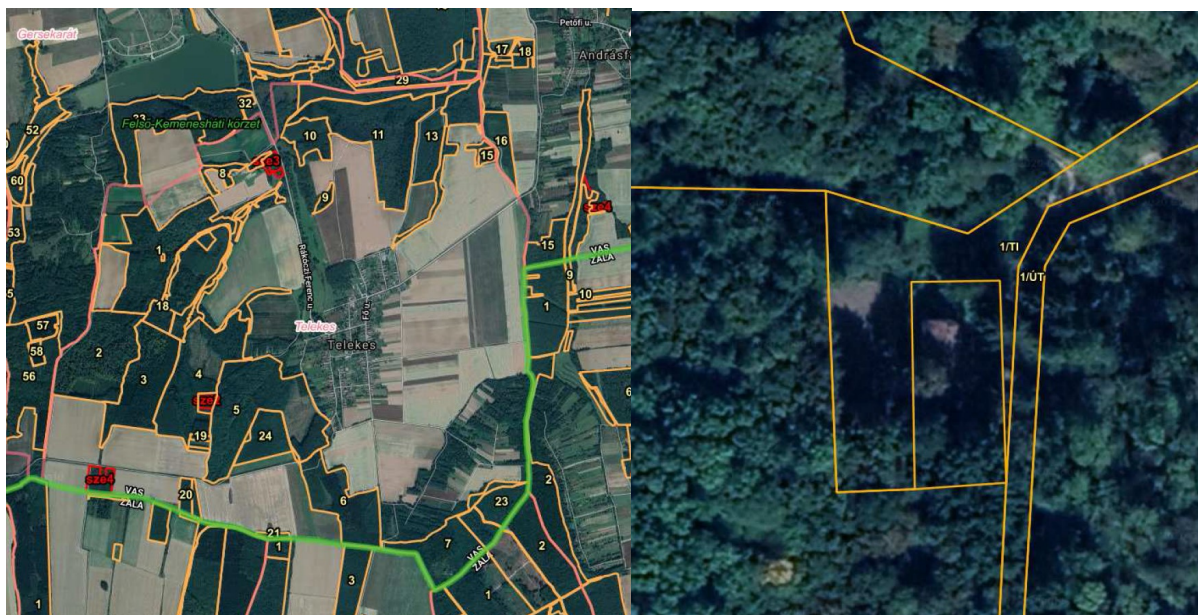
A község területét nem érinti a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete.



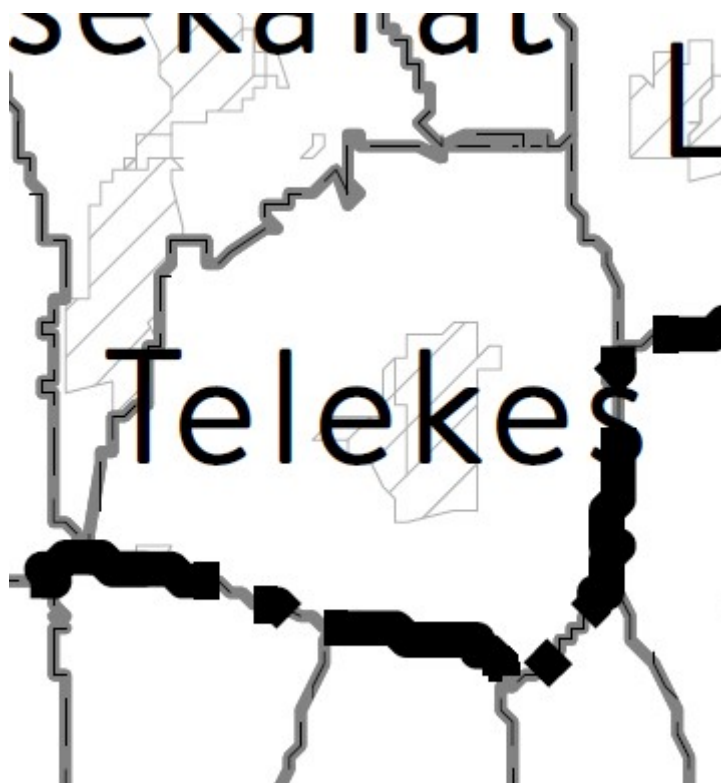
2018. évi CXXXIX. törvény-3/3. sz. melléklete - Erdők övezete

A község területét érinti az erdők övezete: 370,47 ha nagyságban. A tervezési területet érinti az erdők övezete, amit a 95 %-os lehatárolási érték mellett vettünk figyelembe. A 0,1193 ha-os területet kivonva a számításból a térségi övezet területét 0,03 %-ban vettük figyelembe, így az 99,97 %-ban megfelel.

Erdőtervezett területek Telekes község területén:



Balra Telekes erdőtérképe, jobbra a 0114/4 hrsz nagyítása
A 0114/4 hrsz és 287 hrsz részben zöldterület céljára igénybe venni kívánt tervezési területeket nem érintik az erdőtervezett területek.



2018. évi CXXXIX. törvény-3/4. sz. melléklete - Világörökség és világörökség várományos területek övezet által érintett települések

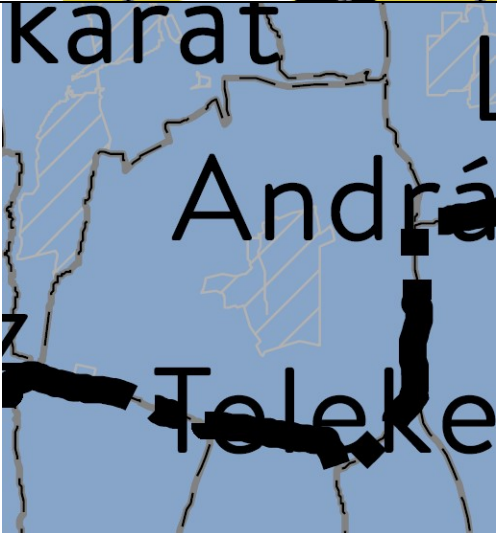
A község területét nem érinti a világörökség és világörökség várományos területek övezete.



2018. évi CXXXIX. törvény-3/5. sz. melléklete - Honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések

A község területét nem érinti a honvédelmi és katonai célú terület övezete.

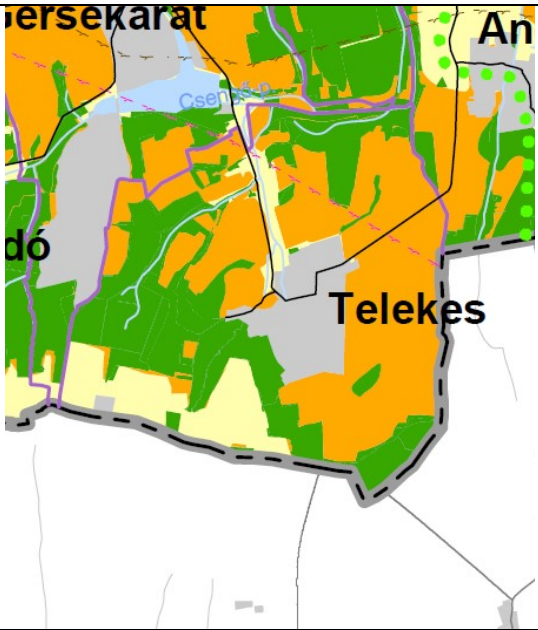
Térségi övezet megnevezése 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet alapján	Érintettség, hatályosság a tervezési terület vonatkozásában	Területe (ha)	Térségi övezet
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem érinti	10,68 ha	
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Nem érinti	224,84 ha	

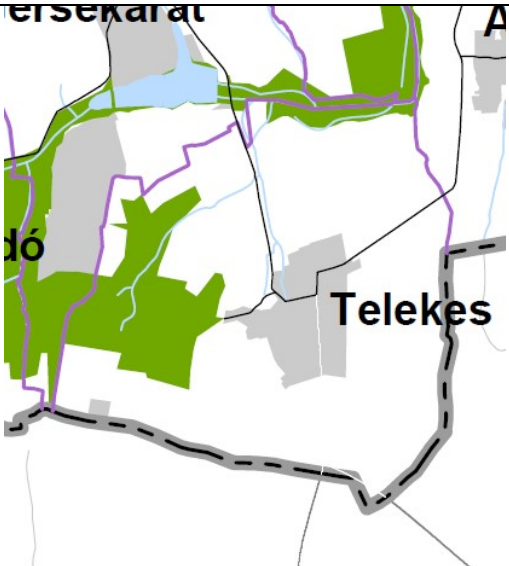
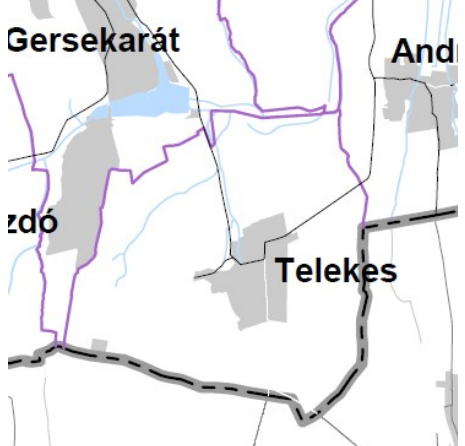
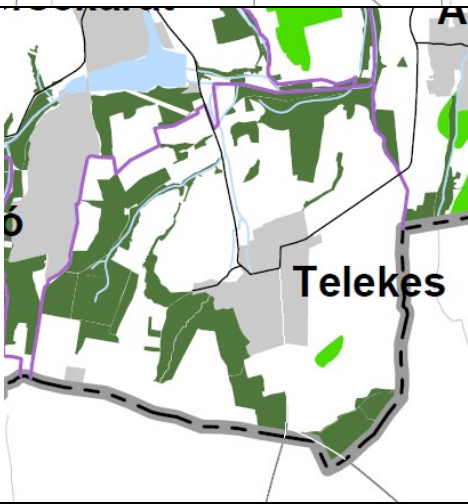
Tájképvédelmi terület övezete	Érinti a 0114/4 hrsz tervezési területet és a 287 hrsz tervezési területet is	831,3 ha	
Vízminőség-védelmi terület övezete	Érinti	1081,28	
Nagyvízi meder övezete	Nem érinti	-	

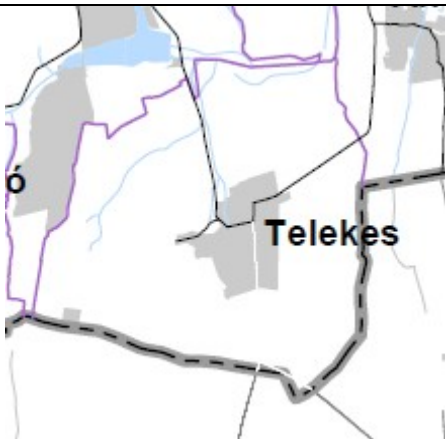
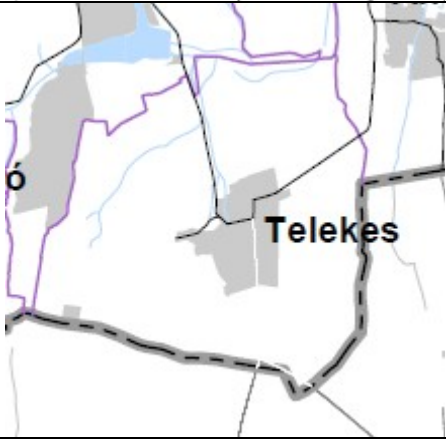
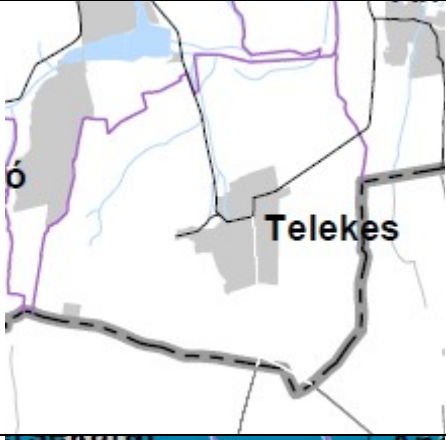
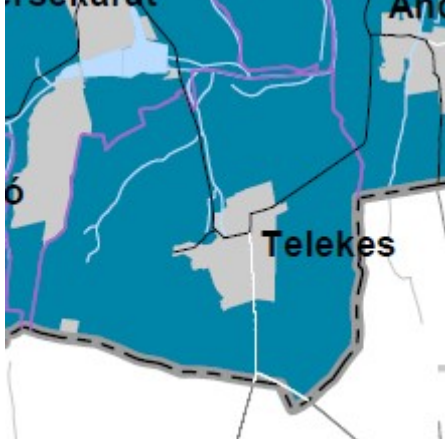
VTT-tározók övezete	Nem érinti	-	
---------------------	------------	---	--

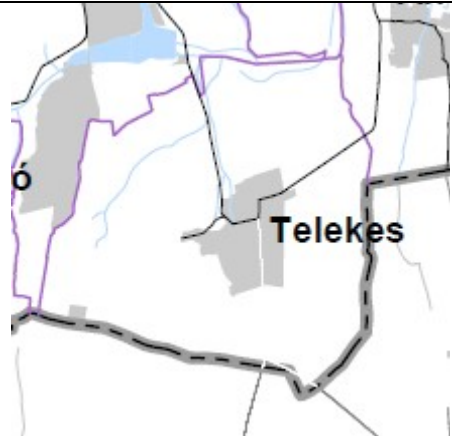
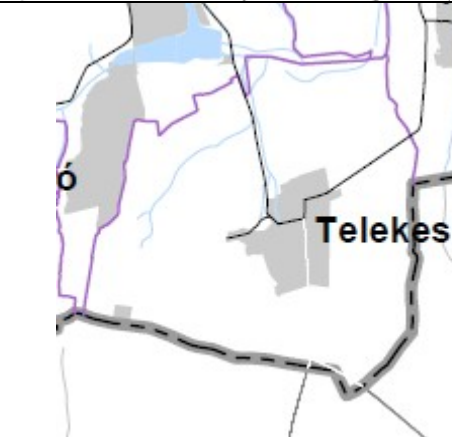
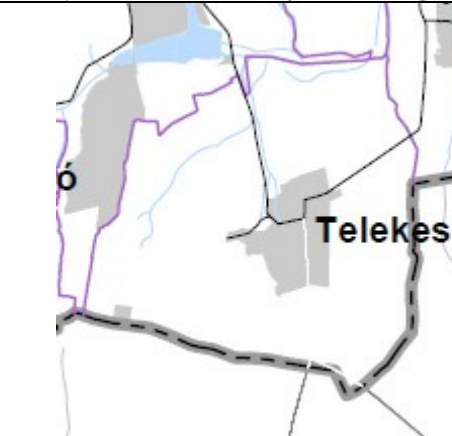
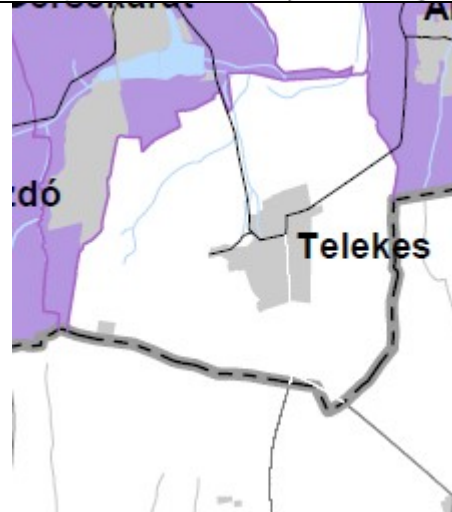
Megyei övezetek

Vas megyei területrendezési terv térségi övezetei a tervezési terület vonatkozásában:

Térségi szerkezeti terv megnevezése	Érintettség, hatályosság	Térségi területfelhasználás
Vas megye térségi szerkezeti terve	MaTrT-vel összefüggésben	
Térségi megnevezése	övezet	Érintettség, hatályosság
		Térségi övezet

Ökológiai hálózat övezet	Nem érinti a MATrT alapján	
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	Nem érinti	
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület	Nem érinti	
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	Nem érinti, lásd MaTrT szerint.	

Térségi hulladéklerakóhely kijelöléséhez vizsgálat alá vonható terület övezete	Nem érinti	
Történeti települési térség	Nem érinti	
Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület	Új MaTrT alapján kerül lehatárolásra	
Felszíni vizek vízminőségvédelmi-védelmi vízgyűjtő terület övezete	Érinti	

Ásványi gazdálkodási övezete	nyersanyag- terület	Nem érinti	
Együtt tervezhető térségek övezet		Hatályaon kívül	
Nagyvízi meder, belvíz járta terület		Nem érinti	
Földtani veszélyforrás		Nem érinti	

Vízerózió övezete	Hatályon kívül	
-------------------	----------------	--

Melléklet

- Településfejlesztési döntés határozat kivonata

Felelős tervező: Gergye Péter TT/1 18-0204

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Telekes Község Önkormányzatának Képviselő-testülete
2020. július 8. napján megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

26/2020. (VII. 8.) számú képviselő-testületi határozat

- 1.) A Képviselő-testület helyt adva Pusztai Péter lakossági kérelmének támogatja Telekes 0114/4 hrsz.-ú ingatlan gazdasági erdőterületből beépítésre szánt különleges rekreációs területbe sorolását.
- 2.) A Képviselő-testület kijelenti, hogy a 1.) pont esetében a tervezési és főépítési költségek a kérelmezőt terhelik.
- 3.) A Képviselő-testület eltekint a 2/2005.(I.11.) kormány rendelet szerinti környezeti hatás vizsgálatától.
- 4.) A Képviselő-testület a tervezési feladatokat a MODULOR Kft-nél, mint tervezőnél megrendeli.
- 5.) A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy Telekes község településrendezési eszközök módosításához az állami alapadatot igényelje meg.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

K. m. f.

Orbán László sk.
polgármester

Kardos Andrea sk.
jegyző

Kivonat hitelül:
Gersekarát, 2020. július 10.


Babos-Szöllősi Gabriella
aljegyző