

**ATKÁR KÖZSÉG
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA * ATK-2023-1**

**419/2021. (VII. 15.) KORMÁNY RENDELET 68. §-A SZERINTI
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS**

TERVEZŐ:



VÁROSY PÉTER OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK, VÁROSÉPÍTÉSI SZAKMÉRNÖK
VEZETŐ TERVEZŐ TT/1 01-2320 -1027 BUDAPEST, MARGIT KRT. 38/A
TEL: 36-204272745
CZEIZ ZSUZSA TELEPÜLÉSMÉRNÖK

MEGBÍZÓ:

ATKÁR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
3213 ATKÁR, FŐ ÚT 70.
TEL: +3637-351021

KÉPVISELI:

KOCSIS ATTILA POLGÁRMESTER
FŐÉPÍTÉSZ: JÁMBOR LÁSZLÓ
VÁROSÉPÍTÉSI-VÁROSGAZDASÁGI SZAKMÉRNÖK

2023.05.

**HELYI PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS ÉS
A KÖRNYEZETEI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK
ELDÖNTÉSE**

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK	1
ELŐZMÉNYEK.....	2
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	4
A területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata.....	8
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ.....	17
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA.....	17
1. MELLÉKLET - ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZAT	20
2. MELLÉKLET – TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉSZ FELJEGYZÉSE.....	21

ELŐZMÉNYEK

Atkár Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a mellékelt 23/2023. (IV.26.) Ök. határozatában döntött a Helyi Építési Szabályzat módosításáról a 419/2021. (VII. 15.) korm. rend. 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban.

A tervezett módosítás lényege a jelenleg a Gksz-2 kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe eső területrészen a legkisebb kialakítható telek méretének módosítása.

A változtatás kizárólag a helyi építési szabályzatot és mellékletét, a központi belterület szabályozási tervét (SZ-1) érinti, a településszerkezeti terv nem változik.

A véleményezési eljárás előtt az Önkormányzat lefolytatja a terv környezeti vizsgálatával és a helyi partnerségi egyeztetéssel kapcsolatos eljárásait.

A módosításra vonatkozik

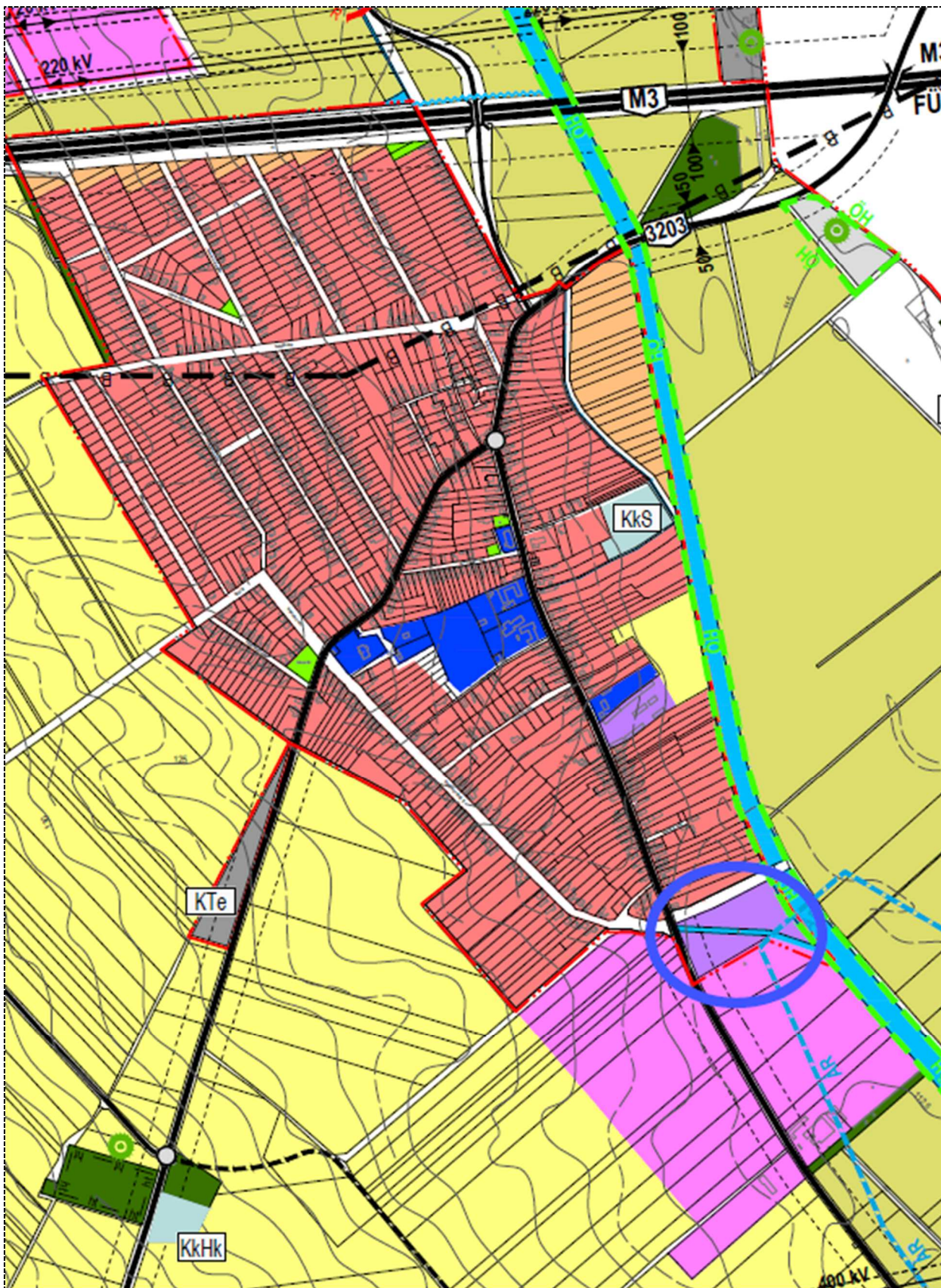
- > *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet - továbbiakban: Kvr. - és
- > *a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképvédelemmel összefüggő partnerségi egyeztetésről* szóló 7/2017. (VI.29.) önkormányzati rendelet.

Atkár hatályos településrendezési eszközei:

- > 55/2012. (VIII.27.) számú képviselő testületi határozat a településszerkezeti tervről, utolsó módosításai: 79/2022. (IX.28.) és 80/2022. (IX.28.) Kt. számú határozatok.
- > 13/2012. (VIII.27.) számú önkormányzati rendelet a helyi építési szabályzatról, utolsó módosítása: 8/2022. (IX.29.) önkormányzati rendelet.

A vizsgálatok az érintett területre korlátozódnak, a település további területével nem foglalkoznak.

A tervdokumentációhoz szakági alátámasztó munkarész nem készül, mert a változtatás nincs hatással a zöldfelületi, környezetvédelmi, közlekedési, közmű hálózatokra.



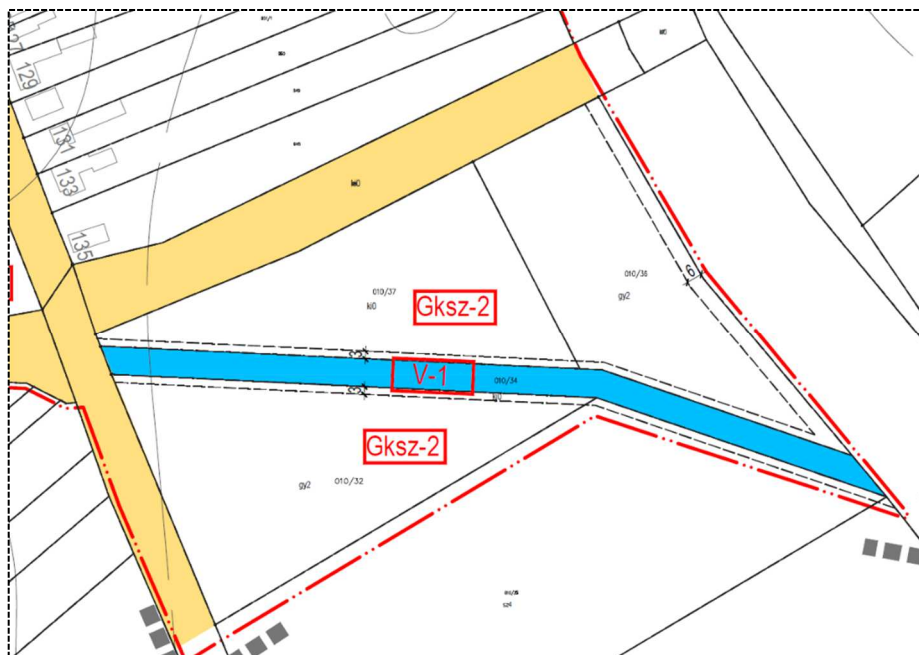
A változtatással érintett terület elhelyezkedése Atkár településszerkezeti tervén

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

A módosítással érintett terület Atkár belterülete déli határán található.

A terület

- > Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület-felhasználásba,
- > Gksz-2 építési övezetbe van sorolva.



A változtatással érintett terület Atkár szabályozási tervén

Az övezeti előírások a következők - hatályos HÉSZ 5. § (3) bekezdés:

- a) *Telekterület megengedett legkisebb mértéke 5000m²*
- b) *Beépítési mód: szabadonálló*
- c) *Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 45%*
- d) *Építménymagasság megengedett legnagyobb mértéke 6,5m*
- e) *Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 25%*
- f) *Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke 10%*

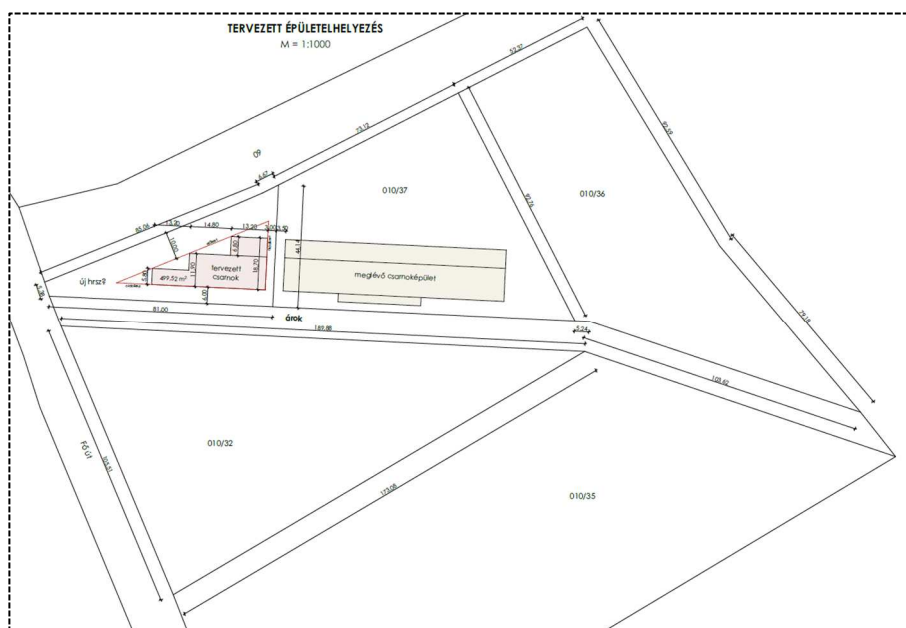


A változtatással érintett terület elhelyezkedése az ortofotón

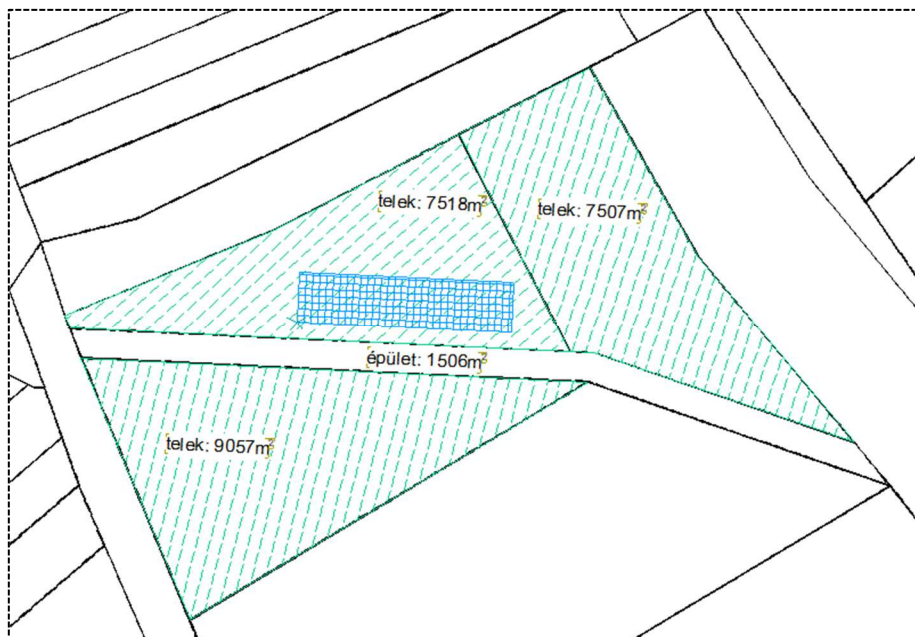
A 010/37 hrsz ingatlanon működő ipari csamok áll. A fejlesztési cél szerint az ingatlan tulajdonosa további gazdasági épületet hoz létre, melyet azonban **önálló ingatlanon kell** a pályázati feltételek szerint megépíteni.

A konfliktust az okozza, hogy a hatályos szabályozás szerinti **legkisebb kialakítható telek** mérete – figyelembe véve a már álló épületet és annak szükséges telekméretét – nem teszi lehetővé a telekosztást.

A tervezet módosítással az 5000 m²-es legkisebb méret 1800 m² legkisebb kialakítható telemméretre változik.

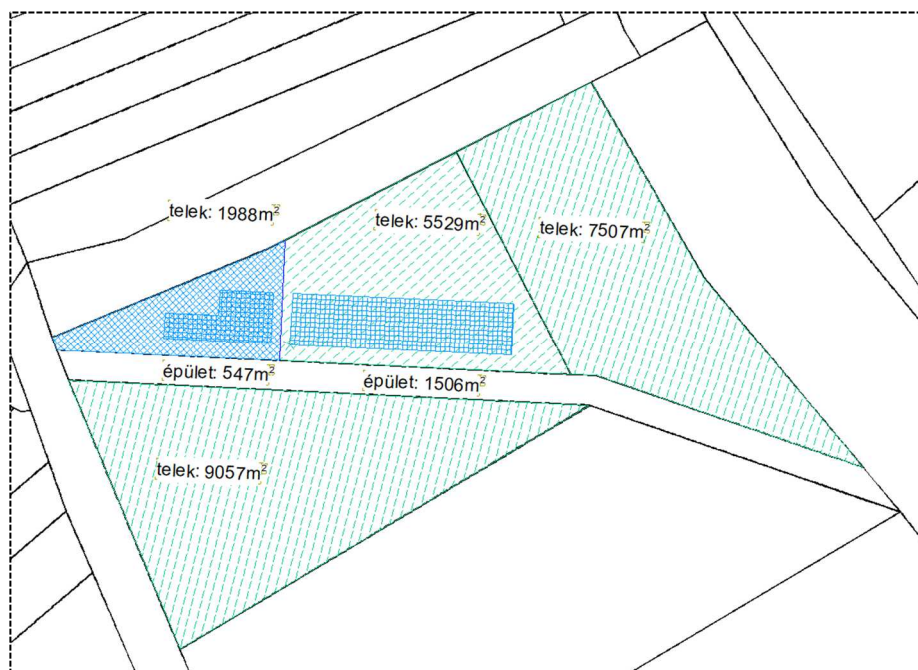


A tervezett beépítés, melyhez a szabályozási előírások módosítása szükséges – Terv: Kun Roland okleveles építésmérnök



A telekstruktúra vizsgálata – a meglévő beépítéssel

A jelenlegi három, Gksz építési övezetben lévő telek 7 és 9 ezer közötti méretű.



*A tervezett új épületet a meglévő mellett kell felépíteni, önálló telken.
Ennek lehetőségét ábrázolja sematikusán a fenti ábra.*

A teljes építési övezetben a legkisebb telekméret 5000 m²-ről 2000 m² alattira változtatása nem lenne értelmes, mert az érintett ingatlanon kívüli telkek nem oszthatók fel 2000 körüli méretekre, legfeljebb feltárási út szabályozása mellett, amire nincs jelenleg tervezési igény, program.

A HÉSZ módosítás javaslata szerint új építési övezetet hozunk létre a következő előírásokkal:

Gksz-3

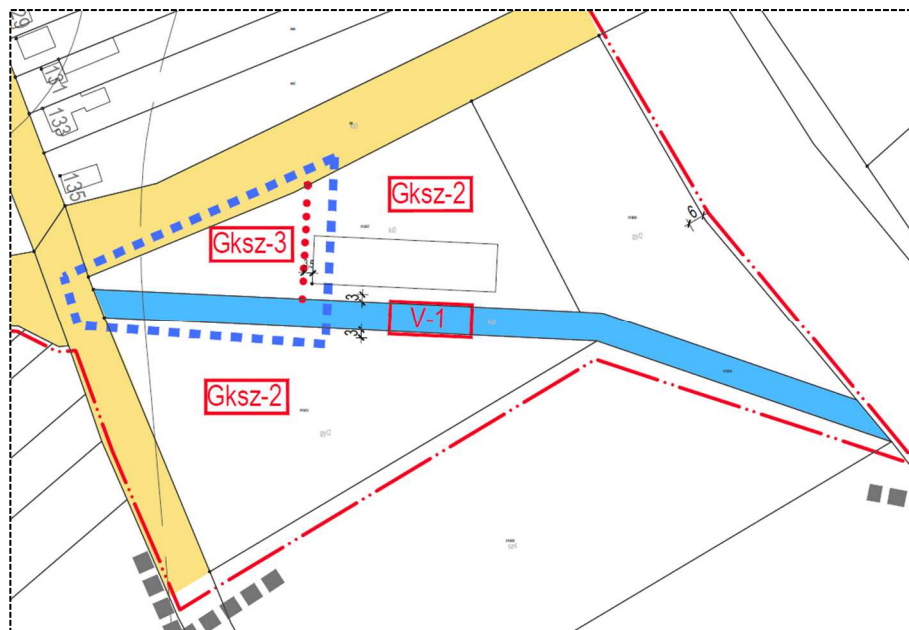
- a) *Telekterület megengedett legkisebb mértéke **1800m²***
- b) *Beépítési mód: szabadonálló*
- c) *Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke **30%***
- d) *Építménymagasság megengedett legnagyobb mértéke **6,5m***
- e) *Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke **25%***
- f) *Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke **10%***

A meglévő Gksz-2 építési övezettől két adatban különbözik az új Gksz-3 építési övezet:

- > a legkisebb telekméret 5000-ről 1800 m²-re,
- > a legnagyobb beépíthetőség 45%-ról 30%-ra módosul.

A kisméretű telek beépíthetősége – az arányaiban nagyobb elő-, oldalkertek miatt - logikusan kisebb, mint a nagyméretű telkeké és egyúttal elegendő is a tervezett épület számára.

Az új építési övezet létrehozása egyúttal lehetővé teszi a fejlesztési cél által nem érintett telkek szabályainak változatlanul hagyását.



Jelmagyarázat:

MÓDOSÍTÁS TERÜLETI HATÁLYA



A szabályozási terv javaslata

A területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata

Hatályos területrendezési tervek:

2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről – továbbiakban: MTrT

Heves Megyei Önkormányzat Közgyűlése Elnökének 5/2020. (V.7.) önkormányzati rendelete Heves Megye Területrendezési Tervéről – továbbiakban: HMTrT

Területfelhasználás

HMTrt

6. § (1) A megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a Törvény 11. § előírásait kell alkalmazni.

Trtv. 11. §

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

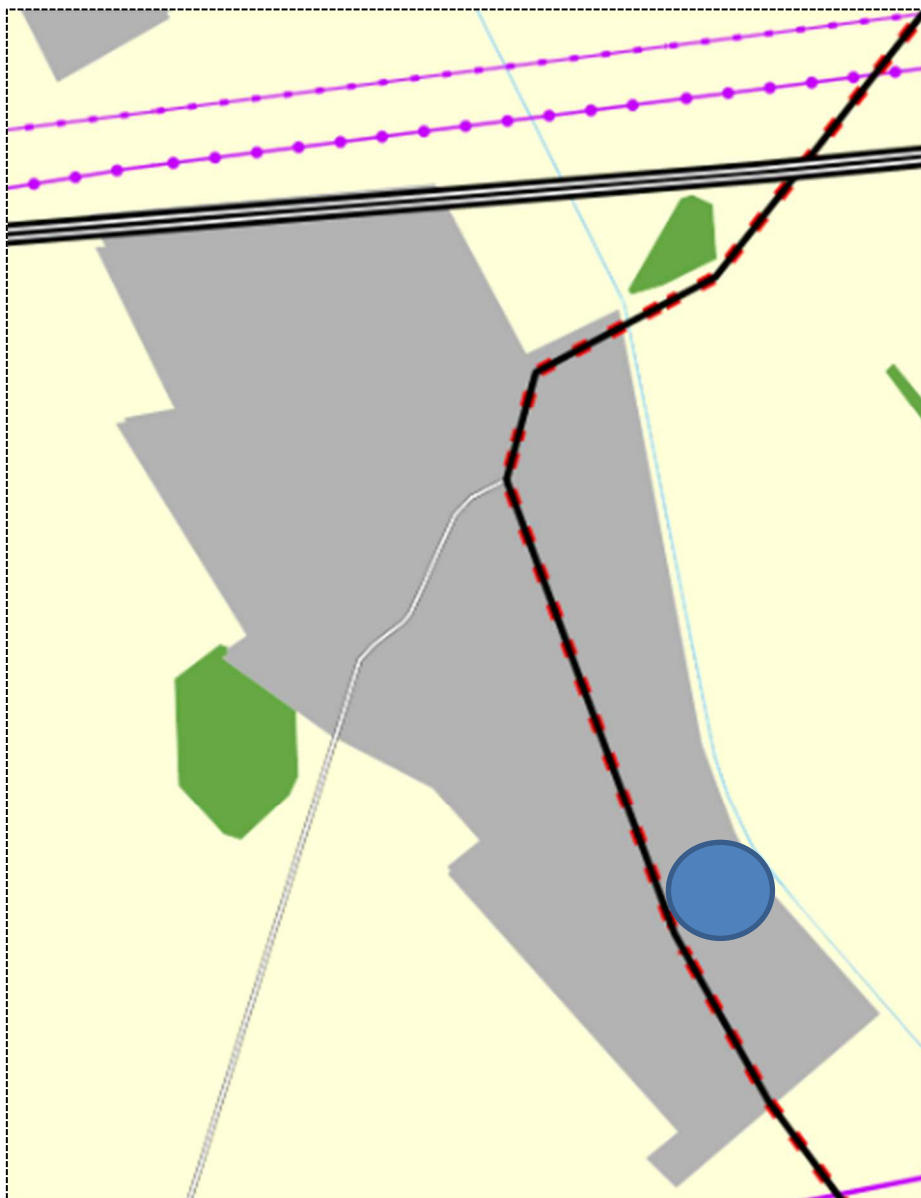
A javaslat a területfelhasználást nem változtatja meg, a termódosítás a területfelhasználásra vonatkozó előírásoknak megfelel.

Beépítésre szánt területek témaköre

A termódosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, az ezt tiltó vagy korlátozó előírásoknak a termódosítás megfelel.

Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok témaköre

Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalát a termódosítás nem érinti



A változtatandó terület az HMTrT szerkezeti tervén

A terület települési térségben van.

Térségi övezetek

Atkár országos és megyei övezetekkel való érintettsége a települést érintő övezetek kiemelésével

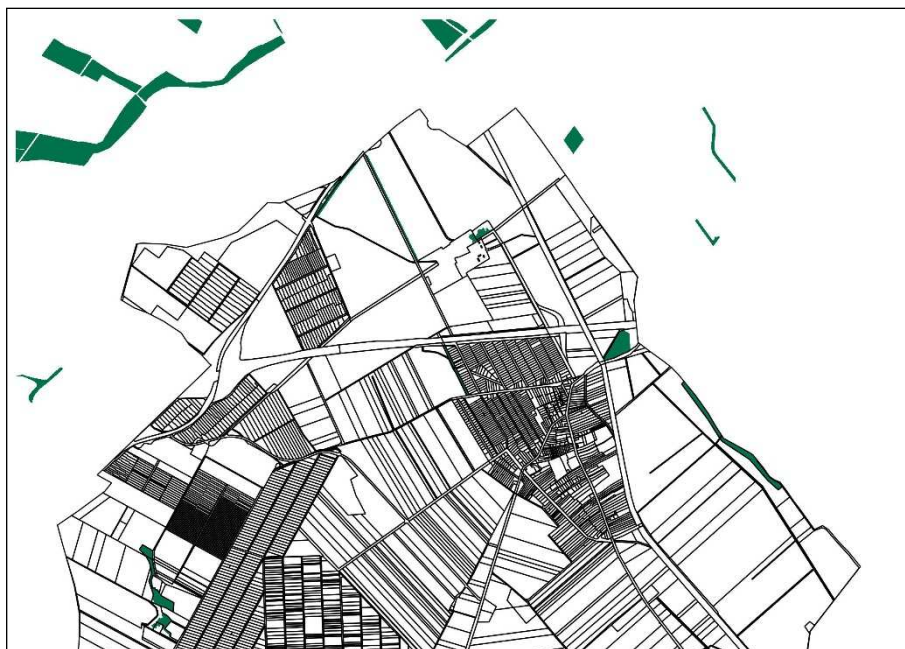
	a	b	c	d	e	f
1	Heves Megye térségi övezetei a HMTrT 9. § szerint	Atkár érintett	A tervezési terület érintett	Az adott övezetre vonatkozó előírások		
2				HMTrT	OTrT / MTrT	MvM
3	Országos övezetek					
4	1. ökológiai hálózat magterületének övezete,				25. §	
5	2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,	x	nem		26. §	
6	3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,				27. §	
7	4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,				28. §	
8	5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete,					2. §
9	6. erdők övezete,	x	nem		29. §, 30. §	
10	7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete,	x	nem			3. §
11	8. tájképvédelmi terület övezete,	x	nem			4. §
12	9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,				31. §	
13	10. vízminőség-védelmi terület övezete,					5. §
14	11. nagyvízi meder övezete,					6. §
15	12. VTT-tározók övezete,					7. §
16	13. honvédelmi és katonai célú terület övezete				32. §	
17	Megyei övezetek					
18	1. ásványi nyersanyagvagyon övezete,	x	igen *			8. §
19	2. rendszeresen belvízjárta terület övezete,					9. §
20	3. földtani veszélyforrás terület övezete,					11. §
21	Egyedileg meghatározott megyei övezetek					
22	4.1. tájrehabilitációt igénylő terület övezete,			27. §		
23	4.2. borszőlő termőhelyi kataszter terület övezete,	x	igen *	28. §		
24	4.3. magas természeti értékű terület övezete,			29. §		
25	4.4. összenövessel érintett települések övezete,			30. §		
26	4.5. Tisza-menti együttműködés övezete,			31. §		
27	4.6. vízerózióknak kitett terület övezete.	x	igen *	32. §		

* közigazgatási határos lefedettség miatt

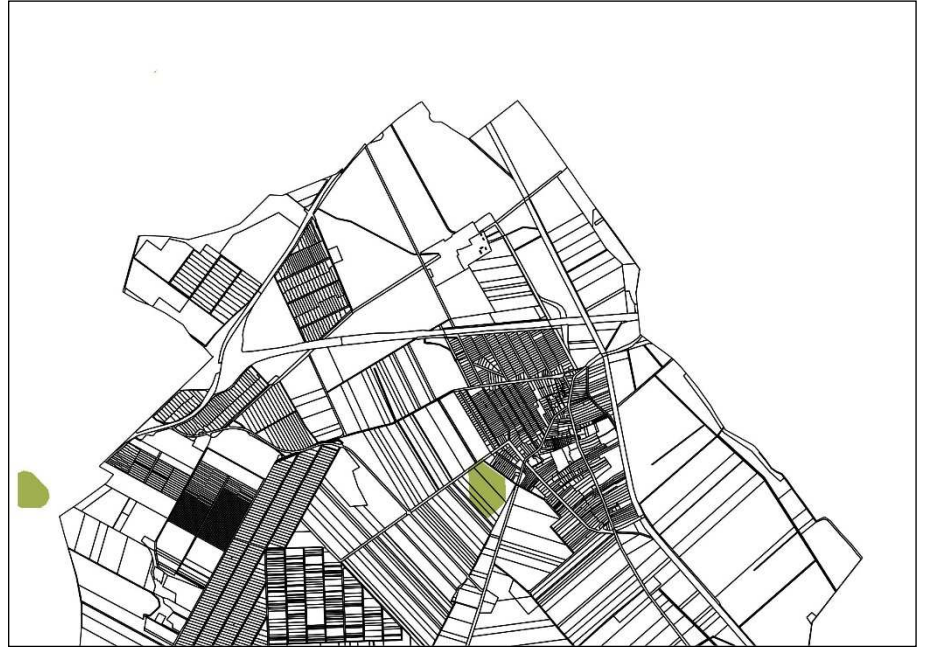
A következő oldalakon bemutatott térségi övezetek a változtatásra tervezett területet nem érintik, illetve összhangban vannak a területrendezési tervek előírásaival.



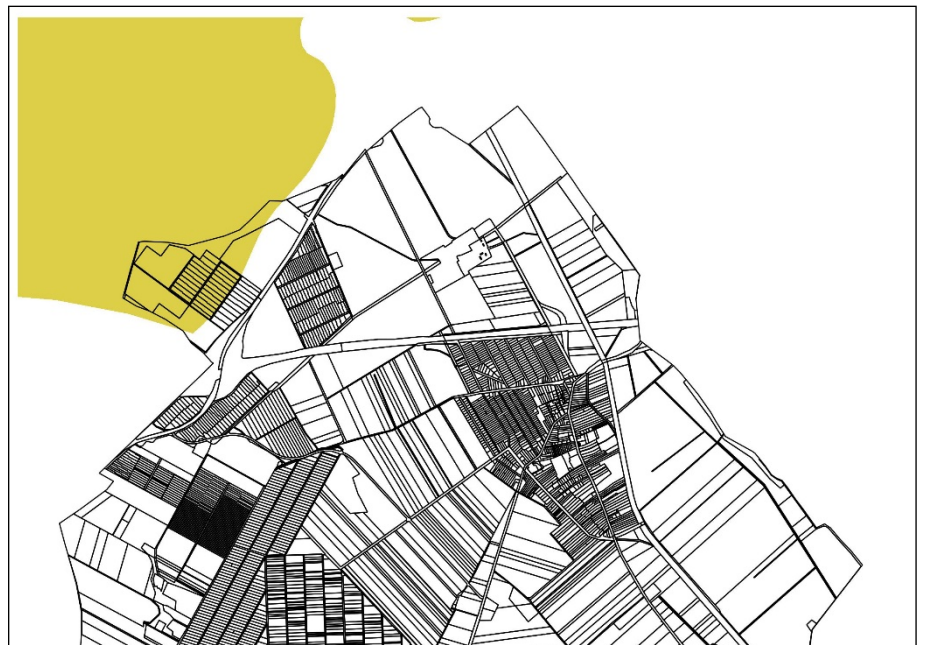
OTrT – ökológiai hálózat – ökológiai folyosó övezete



OTrT – erdők övezete



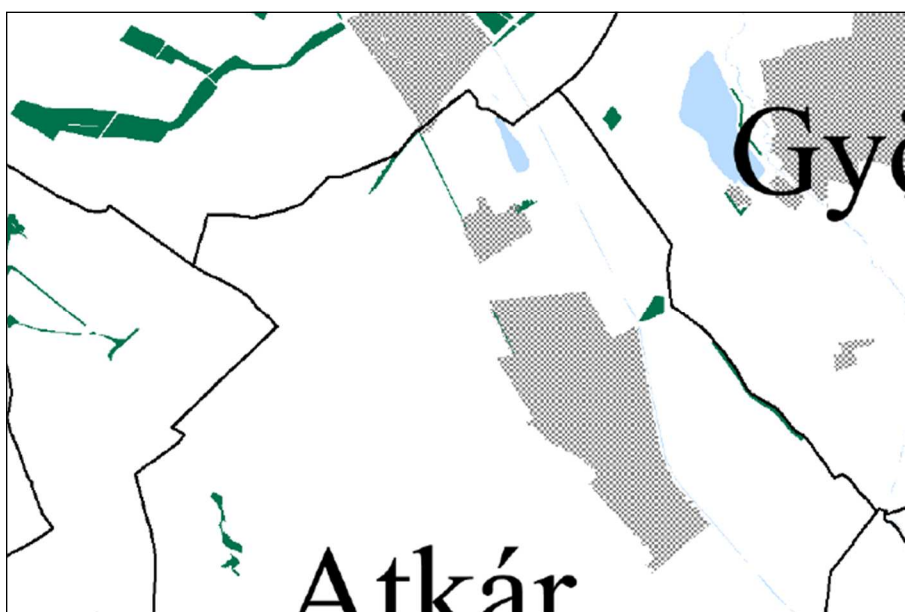
OTrT – erdőtelepítésre javasolt terület övezete



OTrT – tájképvédelmi terület övezete



HMTTrT – ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete



HMTTrT – erdők övezete



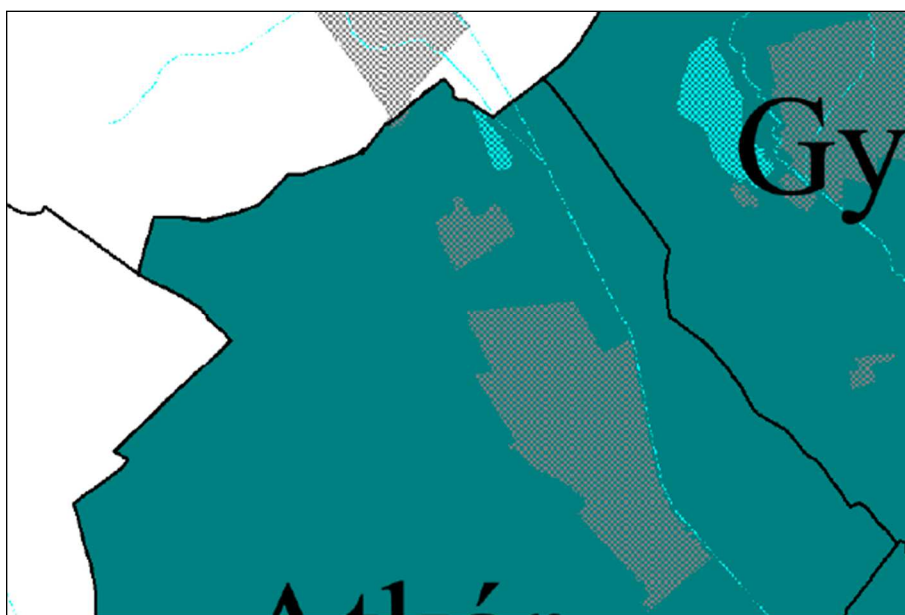
HMTrT – erdőtelepítésre javasolt terület övezete



HMTrT – tájképvédelmi terület övezete



HMTTrT – ásványi nyersanyagvagyron övezete
A módosítandó területen nincs érintettség

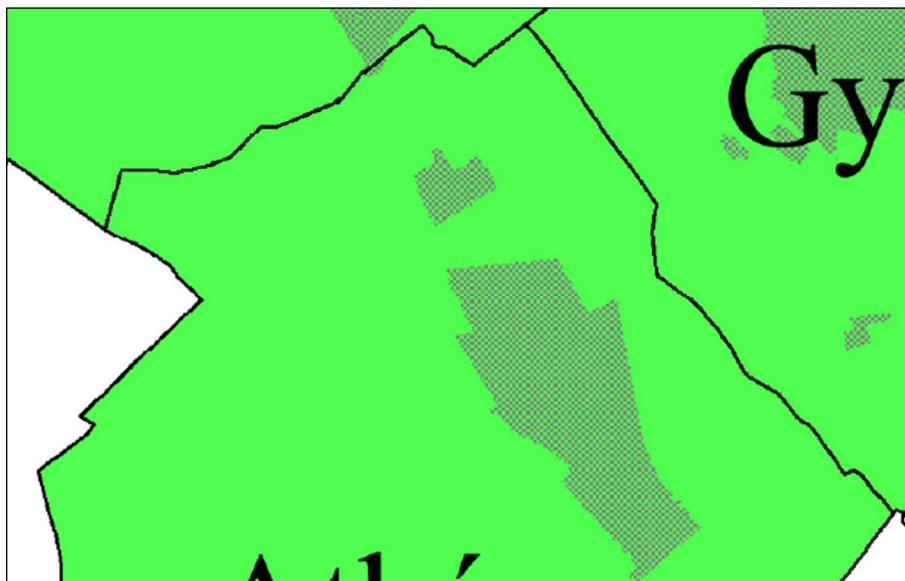


HMTTrT – vízérózióknak kitett terület övezete

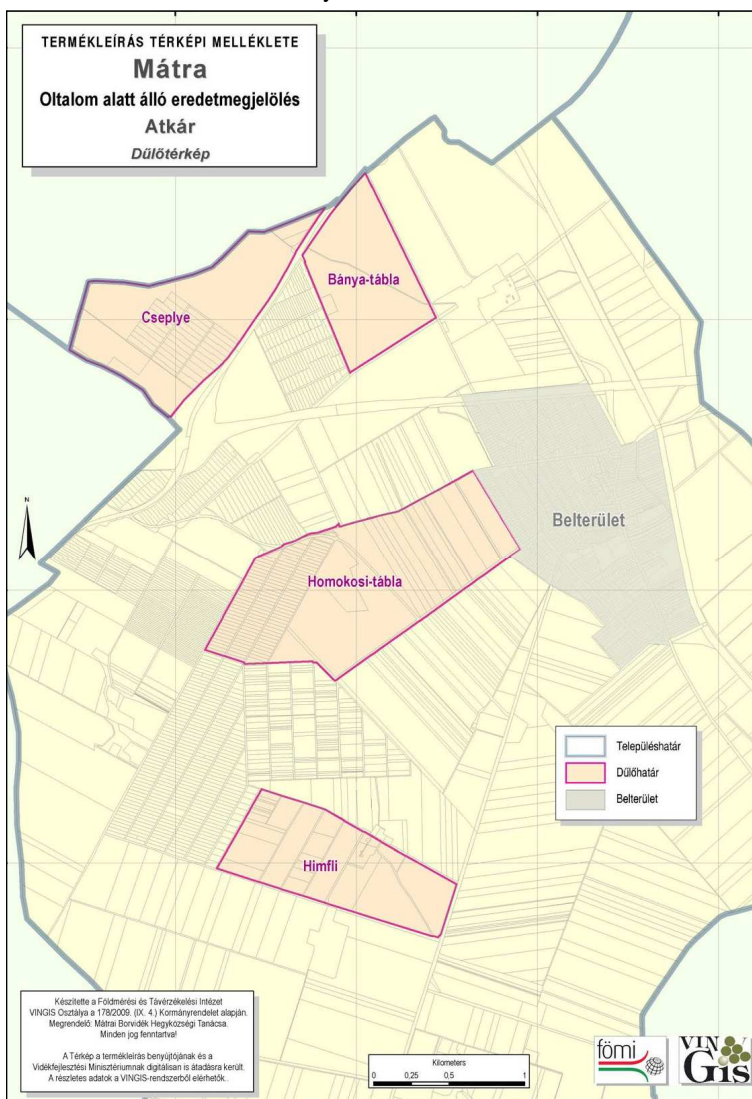
HMTTrT előírás:

32. § A vízérózióknak kitett terület övezetbe tartozó települések veszélyeztetett területein olyan területfelhasználást kell előírni a települések településszerkezeti tervében, és a helyi építési szabályzatában olyan építési övezeti, övezeti előírást kell meghatározni, amely a vízérózió mértékét csökkenti.

A tervezett módosítás nem jelent változtatást a területfelhasználásban.



HMT rT – borszőlő termőhelyi kataszter övezete



A tervezett módosítást nem érintik a dűlőtérkép által jelölt területek.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ**A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA****Atkár Község Önkormányzata Képviselő-testületének/2023. (.....)
önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 13/2012.
(VIII.27.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Atkár Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

- az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében,
- 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. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,
- a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § előírásainak megfelelően az érintett államigazgatási, önkormányzati szervek, valamint a 7/2017. (VI.29.) önkormányzati rendeletben meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

Módosító rendelkezések**1. §**

A HÉSZ. 1. számú melléklete a) pontja – a Szabályozási Terv SZ-1 - e rendelet 1. számú melléklete szerint módosul a módosítással érintett területen.

2. §

A HÉSZ 5. § a következő (4) bekezdéssel egészül ki.

„(4) Kereskedelmi szolgáltató terület - 3 Gksz-3

- a) *Telekterület megengedett legkisebb mértéke 1800m²*
- b) *Beépítési mód: szabadonálló*
- c) *Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 30%*
- d) *Építménymagasság megengedett legnagyobb mértéke 6,5m*
- e) *Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 25%*
- f) *Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke 10%”*

Záró rendelkezések**3. §**

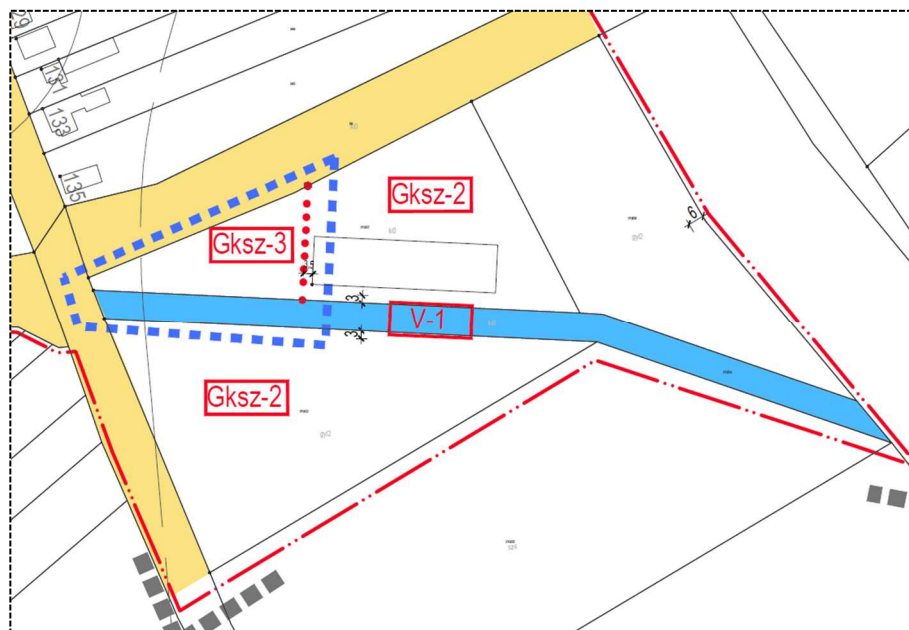
(1) Ez a rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba és a hatályba lépést követő napon hatályát veszti.

Kocsis Attila
polgármester

dr. Márkus Sándor
aljegyző

1. Melléklet a sz. önkormányzati rendelethez

A 13/2012. (VIII.27.) önkormányzati rendelet 1. számú melléklete a) pontja módosítása a módosítás határa jellel határolt területen



Jelmagyarázat: MÓDOSÍTÁS TERÜLETI HATÁLYA 

1. MELLÉKLET - ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZAT23/2023. (IV. 26.) Ök. Határozat

Atkár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete megvitatta a „Javaslat a helyi építési szabályzatról szóló 13/2012.(VIII.27.) önkormányzati rendelet módosítása iránti eljárás megindításáról” tárgyú előterjesztést és meghozta az alábbi határozatot:

1. A Képviselő-testület egyetért a C.T.S. GLOBAL Kft. kérelmével és felhatalmazza Atkár község polgármesterét a helyi építési szabályzatról szóló 13/2012. (VIII.27.) önkormányzati rendelet módosításához szükséges eljárás összes költségének a C.T.S. GLOBAL Kft. által történő viselését tartalmazó megállapodás aláírására.

2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a megállapodás megkötését követően a helyi építési szabályzatról szóló 13/2012. (VIII. 27.) önkormányzati rendelet 5. § (3) bekezdése a) pontjában a telekterület megengedett legkisebb mértékét 5000 m²-ben szabályozó rendelkezés 1800 m²-re történő módosításához szükséges eljárás megindítására, és az eredményes eljárás lefolytatásához szükséges eljárási

Kedves Sándor!

cselekmények elvégzésére, valamint a szükséges jognyilatkozatok megtételére.

Felelős: Kocsis Attila polgármester

Határidő: 2023. december 31.

2. MELLÉKLET – TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉSZ FELJEGYZÉSE

ATKÁR KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
3213 ATKÁR, FŐ ÚT 70.
Tel/Fax: (06-37) 351-021
www.atkar.hu

Települési Önkormányzati Főépítész nyilatkozata

Atkár Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 23/2023. (IV. 27.) határozatában megjelölt, a telekterület megengedett legkisebb méretének módosítására vonatkozó településrendezési eszköz egyszerűsített eljárásban történő módosításához

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat szükségése tartalma:

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. 11 § (6) bekezdése alapján a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi elemeit és azok részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.

Jelen tervezési feladat és a tervezési cél érdekében a megalapozó vizsgálatot a következő tartalommal kell készíteni.

A vizsgálat a módosítani kívánt területre terjedjen ki.

Tartalmazza:

- a hatályos településrendezési eszközök bemutatását,
- a módosított településrendezési eszközök bemutatását,
- a tulajdoni lapokat és a telekkönyvi kivonatokat,
- a helyszínek meglévő állapotát,
- a változtatás célját és indokoltságát.

A dokumentáció további része (alátámasztás) tartalmazza:

- a területrendezési tervekkel való összhang bemutatását,
- a terület beépítési javaslatát a műszaki tervek alapján.

Jelen tervezési munkához kizárólag az érintett területek vizsgálata szükséges, szakági alátámasztó munkarészeket a módosítások nem igényelnek.

A jelen módosításhoz készítendő megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat a fenti tartalommal készítendő el.

Atkár, 2023. május 23


.....
Jámber László
főépítész