

ŐRISZENTPÉTER VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA



TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS

Településszerkezeti terv módosítása elfogadva:
...../2019. (.....) képviselő-testületi határozat
Helyi Építési Szabályzat módosítása elfogadva:
...../2019.(.....) önkormányzati rendelet

ALÁÍRÓLAP

ÓRISZENTPÉTER VÁROS Településrendezési eszközeinek módosítása
Tárgyalásos eljárás

Tervező: **Mátis és Egri Tervező Kft.**
9700 Szombathely, Árpád u. 61.

Településtervező: **MÁTIS BARNÁ**
okl. építészmérnök
TT/1 18-0036



Szombathely, 2019. július

I. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

ŐRISZENTPÉTER VÁROS Településrendezési eszközeinek módosítása Tárgyalásos eljárás

1. BEVEZETÉS

1.1. Előzmények

Őriszentpéter Város Településszerkezeti tervét a/..... (.....) számú Képviselő-testületi határozattal fogadták el, amit a 21/2014. (VI.10.) számú képviselő-testületi határozattal módosítottak.

Őriszentpéter Város Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási Tervét a 29/1999. (XII.14.) számú önkormányzati rendelettel fogadták el, amit a 15/2005. (X.04.) számú önkormányzati rendelettel majd a 11/2011.(V.21.) önkormányzati rendelettel módosítottak.

A Településrendezési terveket és azok módosításait az Altus Savaria Tervező Iroda Kft. készítette.

Az elmúlt időszakban tulajdonosi kérésre az elfogadott Településrendezési eszközökben néhány elem javításának igénye merült fel. Ehhez a képviselő-testület 60/2019. (V.30.) számú határozatában hozzájárult és háromoldalú településrendezési szerződésben foglalták a módosítás tartalmát és egyéb feltételeit. A Képviselőtestület a kért módosítások területét 59/2019. (V.30.) számú határozatában kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

Őriszentpéter Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletet 42.§-át figyelembe véve a módosítást tárgyalásos eljárásban kívánja rendezni.

1.2. A dokumentáció tartalma

A dokumentáció három fő fejezetből áll:

- Alátámasztó munkarészek

Alátámasztó munkarészek nem készültek a településszerkezeti terv és a szabályozási terv egészére, a módosítások mértéke és jellege ezt nem indokolja. A hatályos tervek alátámasztó munkarészei a jelen módosításokra is érvényesek és alkalmazhatóak.

- Határozattal jóváhagyandó munkarészek

A Településszerkezeti terv módosítását tartalmazza.

- Rendelettel jóváhagyandó munkarészek

A Helyi Építési Szabályzat és mellékleteinek módosítását tartalmazza.

2. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

Áttekintő térkép Óriszentpéter Város közigazgatási területéről a módosítással érintett terület jelölésével:



Érintett területek: Óriszentpéter belterület

hrsz.: 39; 41; 44; 62; 63

Légifotó a tervezéssel érintett területekről:



3. MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS VÁRHATÓ HATÁSA

Tulajdonosi szempontok a módosításhoz:

- A 44; 62; 63 hrsz. területek átsorolása kereskedelmi-szolgáltató területből lakóterületbe.
- A 39; 41 hrsz. területek vizsgálata és besorolása (jelenlegi tervben hiányzik a területfelhasználás és a szabályozás).
- Beépítési mutatók vizsgálata és módosítása.

A módosítás célja:

A meglévő településrendezési eszközök és a valós igények, valamint a tulajdonosi fejlesztések összhangjának megteremtése a Településszerkezeti terv a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosításával. A 39 és 41 hrsz. területek módosításának célja területfelhasználás és az övezeti előírások biztosítása (jelenlegi szabályozási terv nem rendelkezik erről).

A módosítások nem érintik a település fő infrastruktúra hálózatát, alapvető zöldfelületi rendszerét, morfológiáját és nem növeli a felhasználási intenzitást.

Várható hatás:

A módosításokkal a Város fejlődését is elősegítő tulajdonosi-beruházói igények biztosíthatók. A módosítások lehetővé teszik a tulajdonosok számára az igényelt fejlesztések megvalósítását, ezzel a település is gazdaságilag fejlődik.

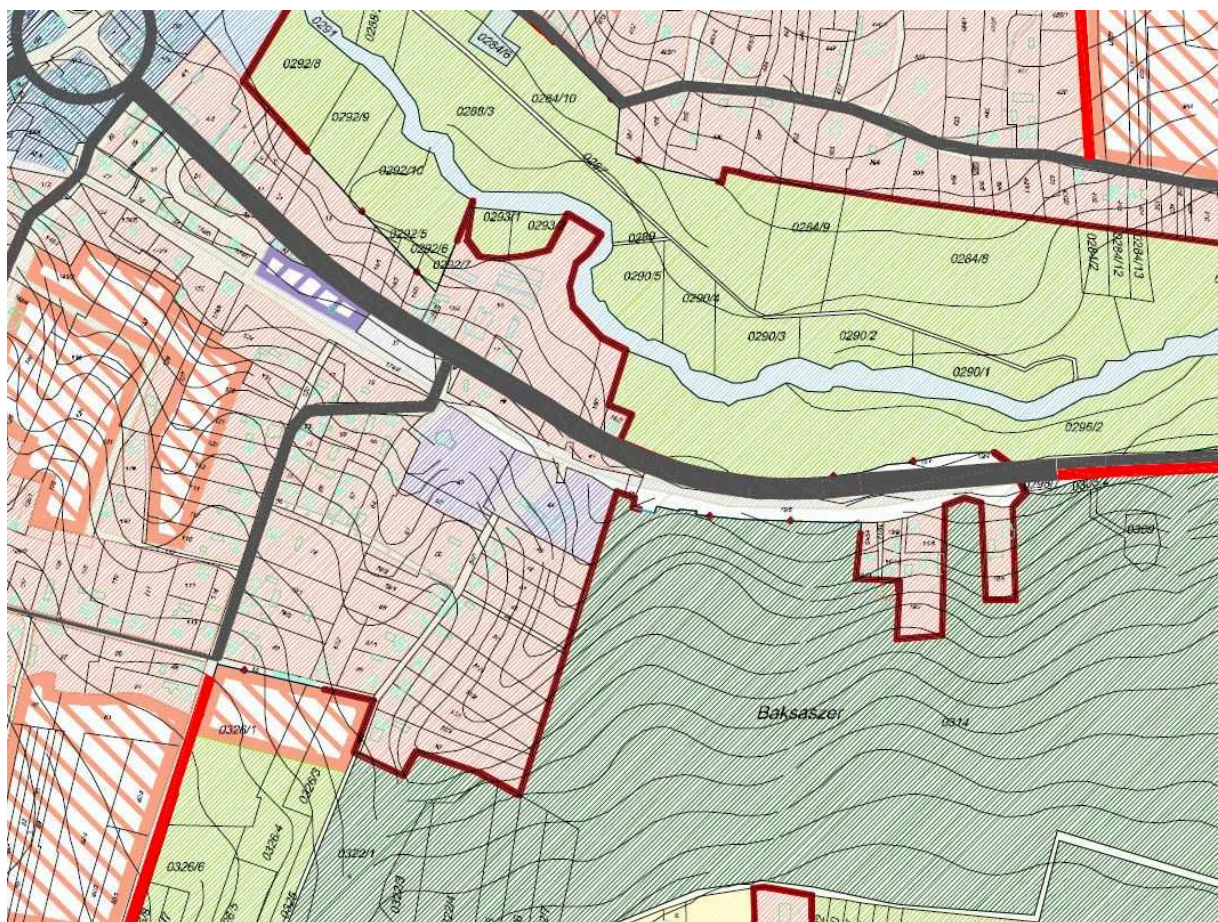
Megvalósításuk esetén a közérdek sem sérül a jogos magánérdek érvényre juttatása mellett.

4. TELEPÜLÉSSZERKEZETI MÓDOSÍTÁSOK

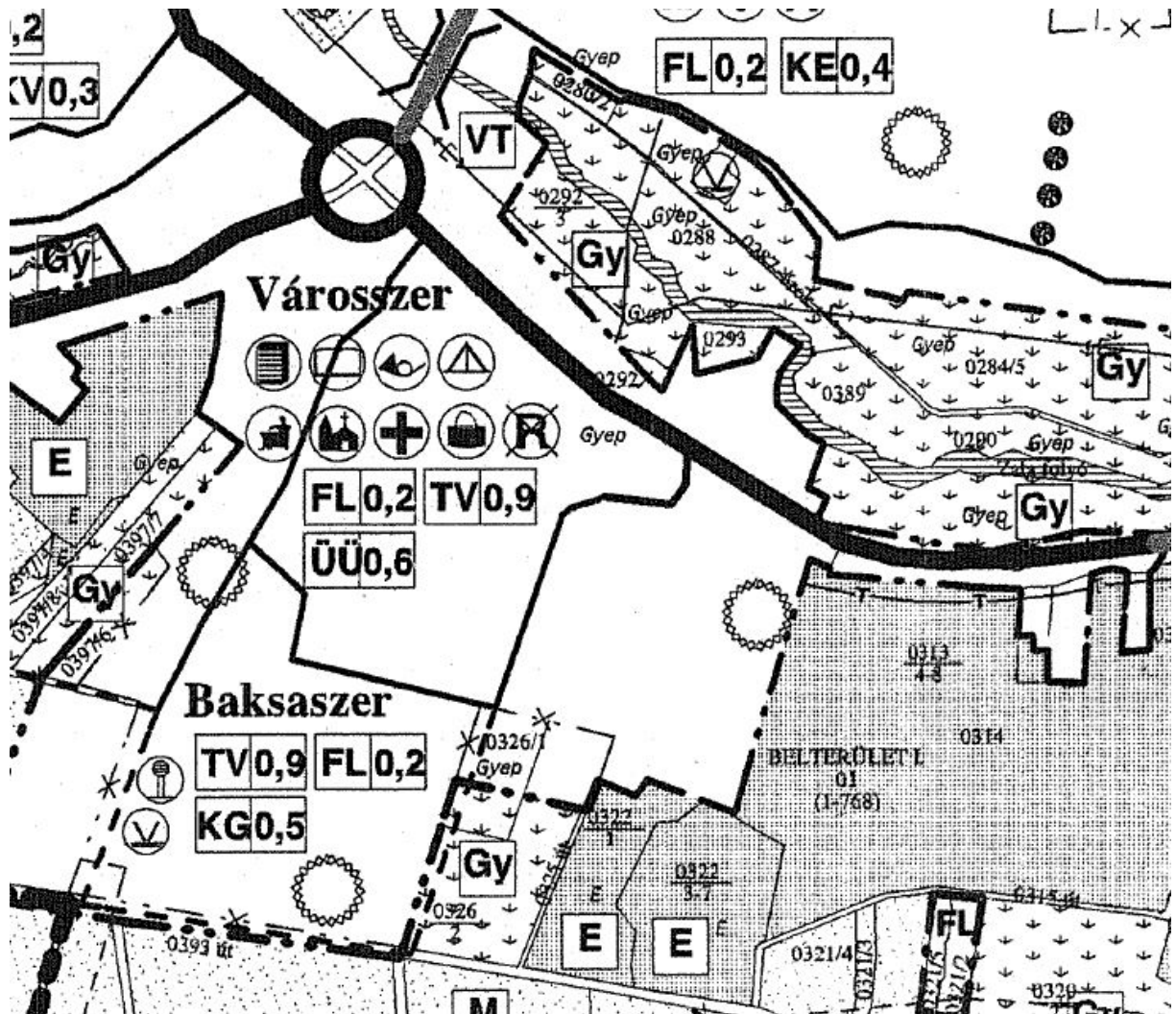
A legfontosabb változtatás, hogy az eddig kereskedelmi-szolgáltató területfelhasználásba tartozó 44; 62; 63 hrsz. ingatlanok a tulajdonosi kéréseknek megfelelően falusias lakóterületbe kerülnek. Az új területfelhasználással az érintett terület környezetéhez jobban tud igazodni.

Nem változtatás, de a településszerkezeti tervet érinti, hogy a 39; 41 hrsz. terület falusias lakóterületi besorolást kap. Az érintett ingatlanok területfelhasználása a jelenlegi rendezési tervben nem meghatározható, sem a szerkezeti terv, sem a szabályozási terv nem tartalmazza. A 2010-ben elfogadott Településfejlesztési koncepcióban szereplő szerkezeti tervlapon a terület falusias lakóterületben szerepel, így ezt a jelenlegi módosítás is falusias lakóterületbe sorolja.

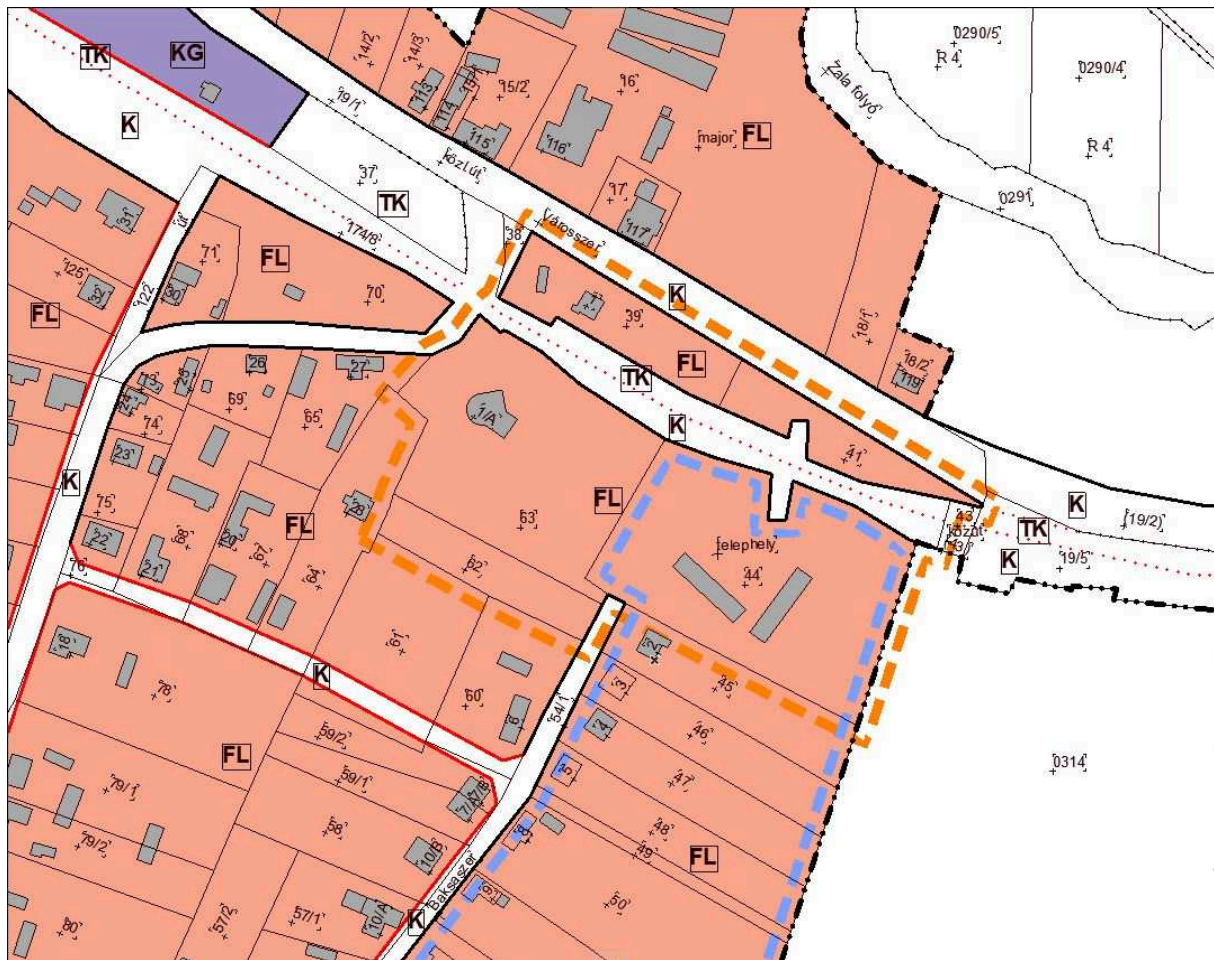
Településfejlesztési koncepció szerkezeti tervlapja – részlet:



meglévő szerkezeti terv – részlet:



tervezett szerkezeti terv – érintett területek:



5. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSAI (HÉSZ és SZABÁLYOZÁSI TERVLAP)

Az érintett területen a szabályozási tervi változtatások a következők:

A tervezéssel érintett terület környezetében lévő falusias lakóterülethez igazodva és tulajdonosi kérésre új beépítési mutatókat határoztunk meg a területen:

meglévő beépítési mutatók:

tervezett beépítési mutatók:

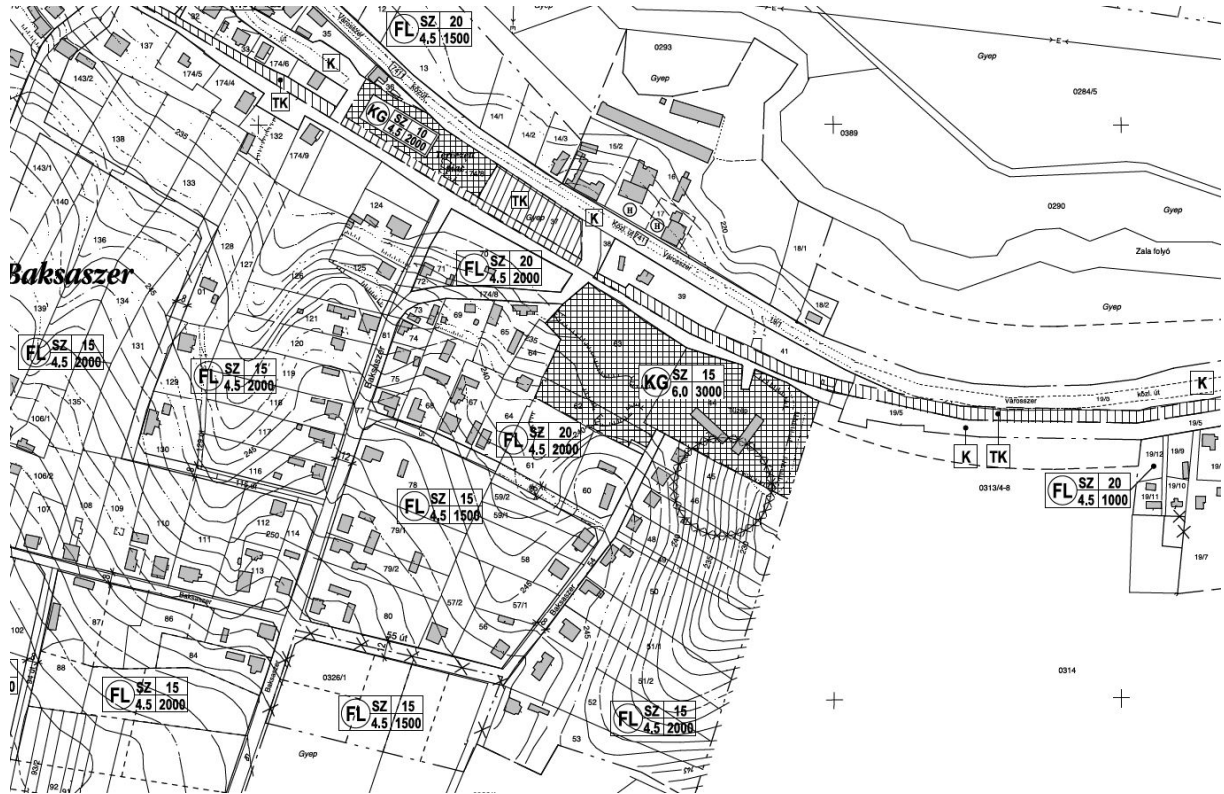
beépítési mód:	szabadonálló	szabadonálló
beépíthetőség:	15%	25%
zöldfelület:	20%	50%
építménymag.:	6,0 m	4,5 m
Telek mérete:	2000 m ²	2000 m ²

Az érintett területeken az elő-, oldal-, valamint a hátsókert méretét az OTÉK szerint kell figyelembe venni.

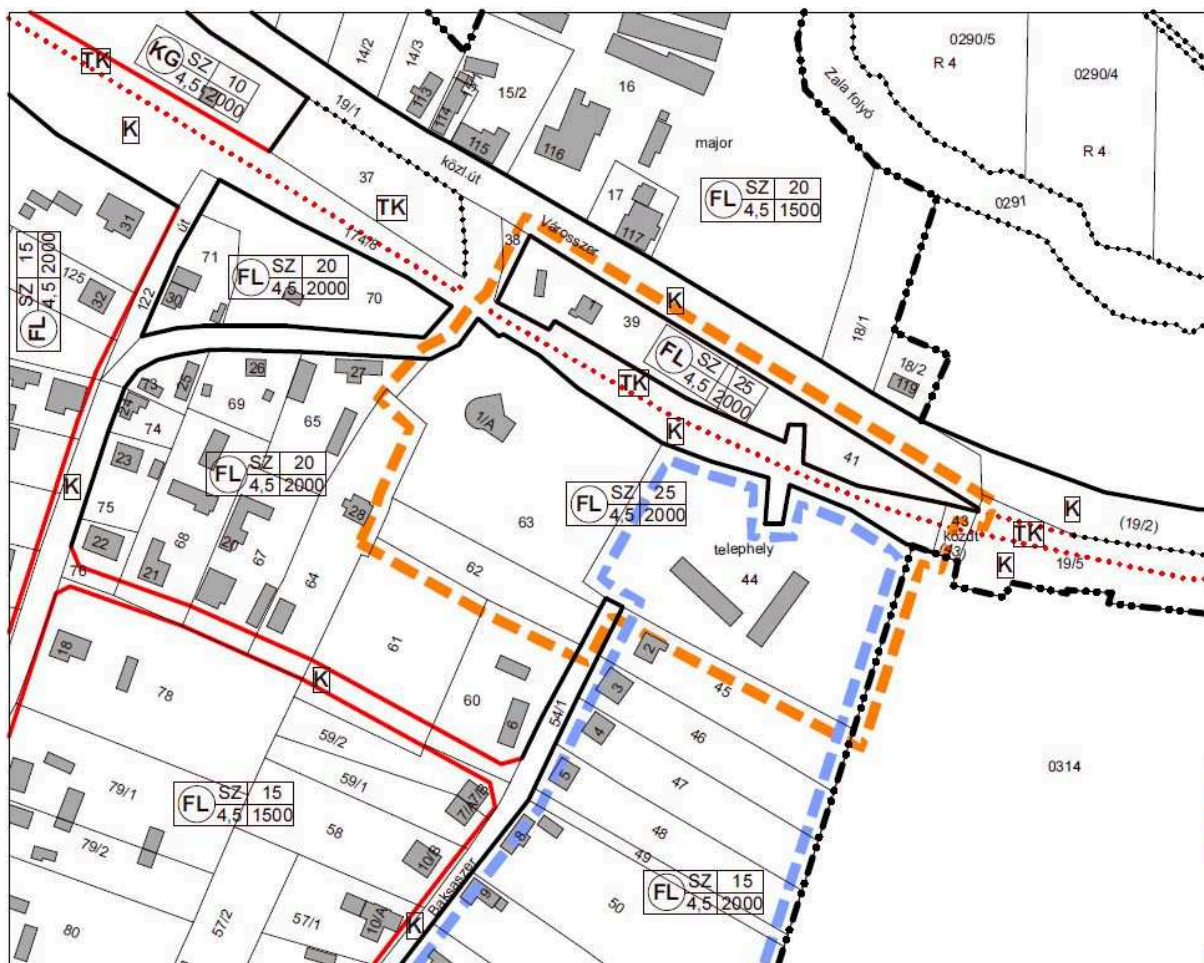
Telekalakítási szabályok:

A telekszélesség legkisebb méretét és a telekmélység legkisebb méretét nem szabályoztuk, a teleknagyság legkisebb mérete 2000 m². A legkisebb telekméretet csak új telekosztáskor kell figyelembe venni.

meglévő szabályozási terv - beépítésre szánt terület:



tervezett szabályozási terv-érintett területek:



6. VAS MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A településrendezési tervek terület-felhasználásai, közlekedés hálózati rendszere, környezeti, és természetvédelmi eleminek összhangban kell lennie a tervhierarchiában felette álló megyei és országos területrendezési tervi elhatározásaival.

A módosítások nem érintik a település fő infrastruktúra hálózatát, alapvető zöldfelületi rendszerét, morfológiáját és nem növeli a felhasználási intenzitást.

Óriszentpéter teljes közigazgatási területe az Órségi Nemzeti Park része.

A 44 hrsz. ingatlan régészeti érdekű területen található, ezért a módosítás érinti a kulturális örökség védelmét.

Az érvényben lévő rendezési terv összhangban áll az országos és a megyei területrendezési tervekkel. A módosítások jellege és mértéke miatt ez nem változik.

A 2018-ban elfogadott Integrált Településfejlesztési Stratégia részletesen bemutatja település érintettségét a Településrendezési tervekben, valamint azt is, hogy milyen

követelményeket kell betartani az érintettség területén belül. A jelenlegi módosítás a hatályos Területrendezési tervek előírásainak megfelel.

Országos Területrendezési terv szerkezeti terve a módosítással érintett területeket Települési térség területfelhasználásba jelöli. Más országos övezet nem érinti a területeket. A hatályos OTrT (a korábbival szemben) már nem jelöli Óriszentpéter teljes közigazgatási területét az ökológiai hálózat magterületének övezetébe, így a tervezéssel érintett területek sem tartoznak ide.

A módosítással érintett területek az alábbi Vas Megyei Területrendezési Terv övezetekkel érintettek:

- magterület övezete
- országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete
- történeti települési terület

A két területrendezési terv között ellentmondások vannak, mivel a hatályos Vas Megyei Területrendezési Terv jelenleg a hatályos OTrT-vel nem kompatibilis.

7. ÖRÖKSÉGVÉDELMI ELEMekre GYAKOROLT HATÁSOK

A tervezett módosítások védett műemléki értéket és nyilvántartott régészeti lelőhelyet nem érintenek.

A módosítással érintett területek közül a 44. hrsz. ingatlan régészeti érdekű területen található. Az őskori lelőhely neve Cigán-gyöpp. Itt a kivitelezések során az örökségvédelmi hatóság előírásait szigorúan be kell tartani, és régészeti jelenség vagy lelet előkerülésekor fel kell függeszteni a kivitelezői tevékenységet.

8. TERMÉSZETVÉDELMI, TÁJVÉDELMI VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT

Természetvédelmi kategória általi érintettség:

Óriszentpéter teljes közigazgatási területe az Órségi Nemzeti Park része.

A módosítással érintett területek az országos ökológiai hálózatnak és a Natura 2000 területnek nem részei.

A módosítások nem ütköznek a természetvédelmi előírásokkal és nem befolyásolják a természeti területek fenntarthatóságát.

A módosítások a közigazgatási terület zöldfelületi rendszerét nem érintik.

Biológiai aktivitásérték változása:

Mivel új beépítésre nem szánt terület nem kerül kialakításra, ezért a biológiai aktivitásérték változását nem szükséges vizsgálni, de az elmondható, hogy a módosítás során a közigazgatási területre vonatkozó biológiai aktivitásérték előnyére változik.

9. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT

A módosítások során településrendezési eszközökben szereplő utak nyomvonala nem változik. A módosításoknak a meglévő nyomvonalától eltérő közlekedési hatása nincs, így az alátámasztó szakági munkarészek módosítása nem vált szükségessé.

10. KÖZMŰELLÁTÁSI VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT

A tervezett módosítások a közműellátás rendszerét nem befolyásolják.

Szombathely, 2019. július

III. RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

ŐRISZENTPÉTER VÁROS Településrendezési eszközeinek módosítása
Tárgyalásos eljárás

**Őriszentpéter Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.. /2019. (.....) önkormányzati rendelete
Őriszentpéter Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 29/1999. (XII.14.)
önkormányzati rendelet
módosításáról**

Őriszentpéter Város 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, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében és 13.§ (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8.§ (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§

E rendelet módosítja Őriszentpéter Város közigazgatási területére vonatkozó, 29/1999.(XII.14.) számú rendelettel megállapított helyi építési szabályzatot, valamint annak mellékletét képező szabályozási tervet az 1. mellékletben lehatárolt területen.

2.§

Őriszentpéter Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének Őriszentpéter Nagyközség helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 29/1999. (XII.14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 6.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A beépítésre szánt területeken általában közterülettel, esetenként vízfolyással területegység határvonallal, belterületi határvonallal-lehatárolóan építési övezetek kerültek a B1,B2, C1 és SZ-1 jelű szabályozási terv lapon kijelölésre.”

3.§

A Rendelet 6.§ 3.1 c) pontja táblázatának 7. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

„ A zöldfelület legkisebb	általánosan 65%, az SZ-1 szabályozási tervlappal szabályozott területeken 50%
------------------------------	---

”

4.§

A Rendelet 6.§ (4) g)10 pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„10 A Baksaszeren a szintterületsűrűség:

- falusias lakóövezetben: 0,5
- a településközponti vegyes területen: 0,9
- a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen: 0,5”
-

5.§

A Rendelet 6.§ (5) 5.1 pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„5.1 Az SZ-1 szabályozási tervlappal szabályozott területek kivételével, ha az egyedi telek területe a belterületben az övezetre előírt legkisebb telekterületet 25%-nál jobban meghaladja, a beépítési % számításnál a 25% feletti telektöbbletet figyelmen kívül kell hagyni.”

6.§

A Rendelet 2.§ (1) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

„d) a 39; 41; 44; 62; 63 hrsz. ingatlanokra vonatkozó SZ-1 rajzszámú szabályozási tervlap szerint.”

7.§

Az 1. melléklet szerint lehatárolt területen a Rendelet mellékletét képező B2 jelű szabályozási terv hatályát veszti és helyébe az 2. melléklet szerinti szabályozás lép.

8.§

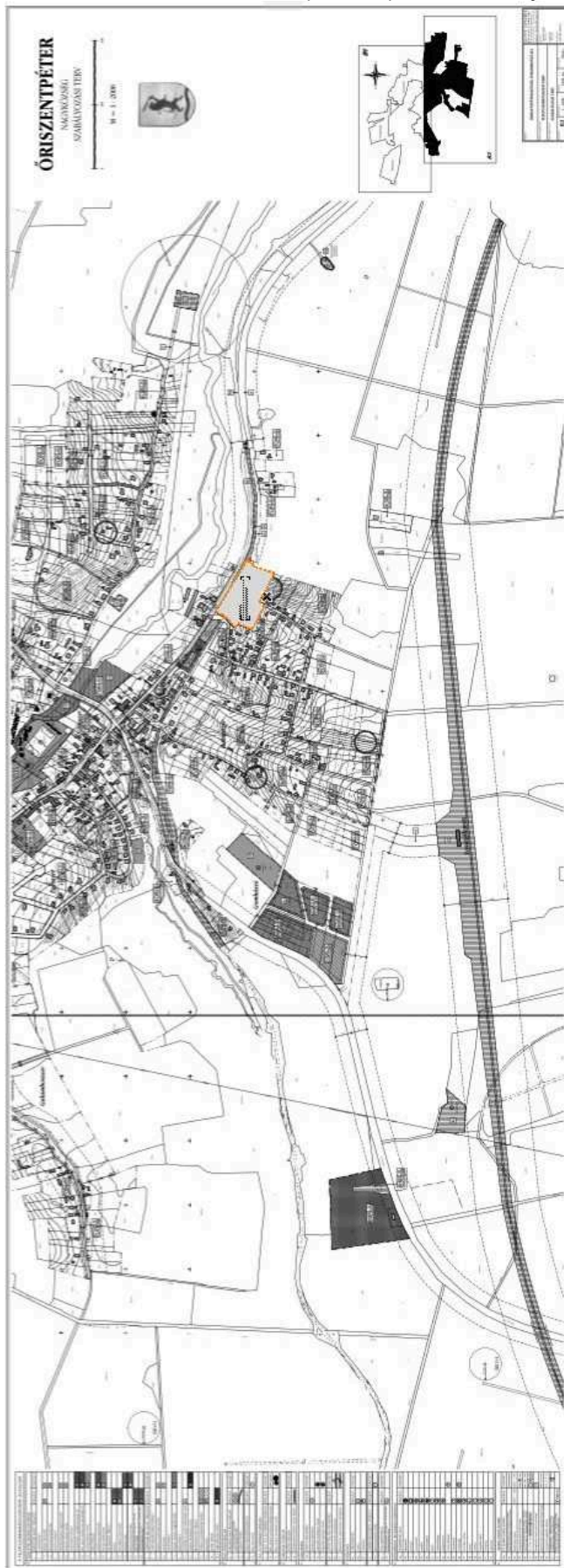
Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és az azt követő napon hatályát veszti.

Óriszentpéter, 2019.

Ór Zoltán
polgármester

Tóth Jenő
jegyző

1. melléklet a/2019. (.....) önkormányzati rendelethez



2. melléklet a/2019. (.....) önkormányzati rendelethez
SZ-1 szabályozási tervlap

