

ŐRISZENTPÉTER VÁROS



HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

„Órálló” természeti kilátó megvalósítása érdekében



ALÁTÁMASZTÓ és JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

[véleményezési szakasz]

2023. május

ÓRISZENTPÉTER VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA
„Órálló” természeti kilátó megvalósítása érdekében

Készítette:



ALÁÍRÓLAP

KÖZREMŰKÖDŐ TERVEZŐK:

Településrendezés

Fercsák Ágnes

okl. településmérnök

TT 20-0277

8945 Bak, Rózsa utca 33.

06-30/217-6141

ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZ:

Takács András

okl. építészmérnök

MEGRENDELŐ:

Óriszentpéter Város Önkormányzata

9941 Óriszentpéter, Városszer 106.

Képviseli: Ór Zoltán polgármester

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK	4
Környezeti értékelés	7
1 ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK.....	9
1. A település és a tervezési terület elhelyezkedése	9
2. A meglévő állapot ismertetése.....	10
3. A tervezett módosítás ismertetése	12
4. Tájrendezés, Környezetalakítás	13
5. Örökségvédelem	16
6. A területrendezési tervek és a tervezett változások összhangját igazoló térkép és leírás	18
2 JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ.....	23

BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Óriszentpéter Város Önkormányzata támogatást nyert a **TOP_PLUSZ-1.1.3-21-VS1-2022-00010** pályázat keretében „Őrálló” természeti kilátó és az Őrség árpádkori épített örökségeit bemutató tanösvény megvalósítása érdekében. A város hatályos, 29/1999. (XII. 14.) Önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzata FL jelű építési övezetbe sorolja az érintett területet, ami a megengedett legnagyobb építménymagasságot 4,5 méterben állapítja meg. A kilátó építménymagassága meghaladja az építési övezetre vonatkozóan megállapított értéket, ezért az övezeti előírás módosítása szükséges.

Az Önkormányzat Képviselő testülete 17/2023. (II.27.) számú településfejlesztési döntésével kezdeményezte a kilátó megvalósítása érdekében a helyi építési szabályzat módosítását.

Óriszentpéter város hatályos településrendezési eszközei 1999-ben kerültek elfogadásra. A tervdokumentációt a 314/2012. (XI. 8.) Korm.rend. 45. § (2) bekezdés a) pontjának előírása, valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 121. § (1) bekezdésének megfelelően a 2012. augusztus 06-án hatályos II. fejezete valamint 1. sz. melléklete, és a ma hatályos III. fejezete figyelembevételével készítjük. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv (MaTrT) 81. § (2) bekezdésében foglaltaknak a kerékpárút beillesztése érdekében készülő tervdokumentációban eleget teszünk.

A településrendezési eszközök egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdése ba) pontja értelmében egyszerűsített egyeztetési és elfogadási eljárással folytatható le.

A településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 13/2017 (VIII. 3.) önkormányzati rendeletnek megfelelően kerül lefolytatásra.

A tervdokumentáció egyeztetési és elfogadási eljárásában Takács András főépítési vizsgálóval rendelkező okl. építészmérnök működött közre önkormányzati főépítésként.

A Biológiai aktivitás érték számítására az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében nincs szükség.



Óriszentpéteri Közös Önkormányzati Hivatal
9941 Óriszentpéter, Városszer 106.
Telefon: 94/548-050; Fax: 94/428-027
koh@oriszentpeter.hu



Határozati kivonat

Óriszentpéter Város Önkormányzati Képviselő-testületének 2023. február 27 -én tartott képviselő-testületi üléséről

17/2023.(II.27.) képviselő-testületi határozat

Óriszentpéter Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 78.§ (1) b) pontja alapján, a 68.§ szerinti egyszerűsített eljárásban készíttesse el a településrendezési eszközök módosítását az alábbi területek vonatkozásában és a kidolgozott tervet elfogadásra terjessze a képviselő-testület elé.

- 1.) Óriszentpéter Város hatályos településrendezési eszközeinek módosítását kezdeményezi az alábbi feladatok elvégzésével:

Óriszentpéter tervezett kilátó építése céljából az Óriszentpéter 767 hrsz-ú területet érintő részének a településrendezési eszközökön való felülvizsgálata. Az érintett területek módosításának célja a kilátó megvalósíthatósága.

- 2.) A beruházást az Önkormányzat kiemelt jelentőségű beruházásnak minősíti.
- 3.) A településrendezési eszközök módosításához elfogadja az előterjesztés szerinti Főépítész feljegyzést.
- 5.) A tervezési feladatokat a Zala Urbanistica Kft. Székhelye: 8945 Bak, Rózsa u. 33., mint tervezőnél megrendeli, a kérelmező költségviselésével.

Határidő: azonnal

Felelős: Ór Zoltán polgármester

K.m.f.

Ór Zoltán sk.
polgármester

Tóth Jenő sk.
jegyző

A kiadmány hitelül.

Óriszentpéter, 2023. április 18.



Tárgy: Főépítészti javaslat Őriszentpéter Város településrendezési eszközeinek módosításához

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: újEljr.) 78.§ (1) b) pontja alapján az eljárást az újEljr. VII-IX. rendelkezései szerint kell lefolytatni, mely alapján a tartalmi elemek tekintetében a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: korábbiEljr.) az irányadó. Ezek alapján az alábbi javaslatot teszem:

Módosítás tartalma:

Őriszentpéter Város Önkormányzata pályázati forrásból megújítja és turisztikailag még vonzóbbá tenné a település egyik fő látványosságát a román kori Szent Péter katolikus templom környékét. Az elnyert pályázat több összetevő mellett egy kilátó építését is tartalmazza. A kilátó helyileg a belterületi 768 helyrajzi számú ingatlanon épülne, ami a templom területe. A kilátó az 1587 m² nagyságú terület déli telekhatáránál lenne, úgy megépítve, hogy a műemlék templom látványát ne zavarja.

Az építéssel érintett ingatlan a szabályozási terv szerint FL falusias lakóterületben található. Itt az építménymagasság legfeljebb 4,5 m lehet. Mivel a tervezett kilátóépület 12 m magas lenne, ezért ezen a területen az építménymagasságot – legalább a kilátóépületek funkciójánál – meg kell növelni. Ehhez a hatályos településszerkezeti eszközök – HÉSZ normaszövege és a HÉSZ Szabályozási tervlapja – módosítása szükséges.

Mivel a módosítás során nem változik a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése és nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése, ezért a településrendezési eszközök módosítása az újEljr. 68. § (1) bb) pontját figyelembe véve - egyszerűsített eljárás keretein belül történhet.

A Településrendezési eszközök módosításának egyeztetése és elfogadása az újEljr., valamint Őriszentpéter Város Képviselő-testületének 13/2017.(VIII.3.) rendeletével elfogadott partnerségi egyeztetés helyi szabályai szerint történik.

A megalapozó vizsgálat keretein belül a tervezéssel érintett területre (Őriszentpéter, 768 hrsz.) örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet 83.§ (1) a) pontja szerint.

A megalapozó vizsgálat keretein belül a tervezéssel érintett területre települési környezeti értékelés készítésének szükségességéről szóló nyilatkozatot az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4.§-a szerint meg kell kérni.

Vizsgálati tartalom:

A korábbiEljr. 1. melléklete szerinti megalapozó vizsgálat és a 3. melléklet szerinti alátámasztó javaslat kidolgozása a tervezéssel érintett területekre az alábbiak szerint szükséges:

- Tájrendezési és környezetalakítási munkarész
- Örökségvédelmi hatástanulmány készítése

Más vizsgálati és javaslati munkarész kidolgozása nem szükséges, mivel a módosítás jellege és mértéke ezt nem indokolja.

A munkarésznek tartalmaznia kell:

- tervezési program
- módosítás célja, tárgya és várható hatása
- módosítással érintett terület és a módosítás leírása
- meglévő és tervezett szabályozási terv (HÉSZ normaszöveg és Szabályozási tervlap)

A főépítési feljegyzés a korábbi Elj. 16.§ (5)-(6) bekezdésének figyelembevételével készült.

Órisszentpéter, 2023. április 20.



Takács András
települési főépítész

Környezeti értékelés

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rend. 3. §-a értelmében az önkormányzat megállapította, hogy a terv a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntése kötelezettek körébe tartozik és eldöntötte, hogy a környezeti vizsgálat elkészítése nem szükséges, hiszen a tervezett módosítások a környezetre nem gyakorolnak olyan hatást, aminek vizsgálatára szükség lenne.

Szempontok a terv megvalósítása következtében várható környezeti hatások jelentőségének meghatározásához

A tervezett módosítás várható környezeti hatásainak értékelése a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 2. számú mellékletében foglalt szempontrendszer szerint megtörtént és az alábbi megállapítások tehetők:

- A helyi építési szabályzat jelen módosításnak az építésügyi eljárásokban hozandó döntésekre van hatása. Az építménymagasság növelése, a falusias lakóövezetben elhelyezhető funkció kibővítése a turisztikai célú kilátóval és az építési hely pontosítása a kilátó megvalósítását segítik elő.
- A kilátó létesítése kedvező a fenntartható fejlődés elősegítésére, kedvezőtlen környezeti hatást nem okoz sem a megvalósítása, sem a fenntartása.
- A kilátó által elfoglalni tervezett helyszínen nem ismertek környezeti problémák.
- A tervezett beruházás a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából nem jelentős.
- A tervből eredően kedvezőtlen környezeti hatás nem várható, az építés alatt és az üzemeltetés során környezetre káros hatások csak olyan mértékben keletkeznek, melyek az építés befejeztével, illetve a használat során megszüntethetők.
- A környezeti hatások nem adódnak össze más hatásokkal, nem erősítik fel egymást, országhatáron nem terjednek át.
- A tervezett beruházás nem idézhet elő olyan környezeti változást, mely az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentene.
- A tervezéssel érintett terület közösségi és országos védettséget élvez. A védettség és a védett értékek a beruházás következtében nem kerülnek veszélybe.
- A kormányrendelet 4. számú melléklet 3.5.2. és 3.6.2. pontjaiban felsorolt következményeket feltételezhetően nem idézik elő.
- Az érintett terület nem sérülékeny, s mivel a kilátó kis alapterületű, ezért a talaj megbolygatása csekély mértékben várható.
- Környezetvédelmi határértékeket meghaladó igénybevétel, kibocsátás illetve szennyezettség nem várható.

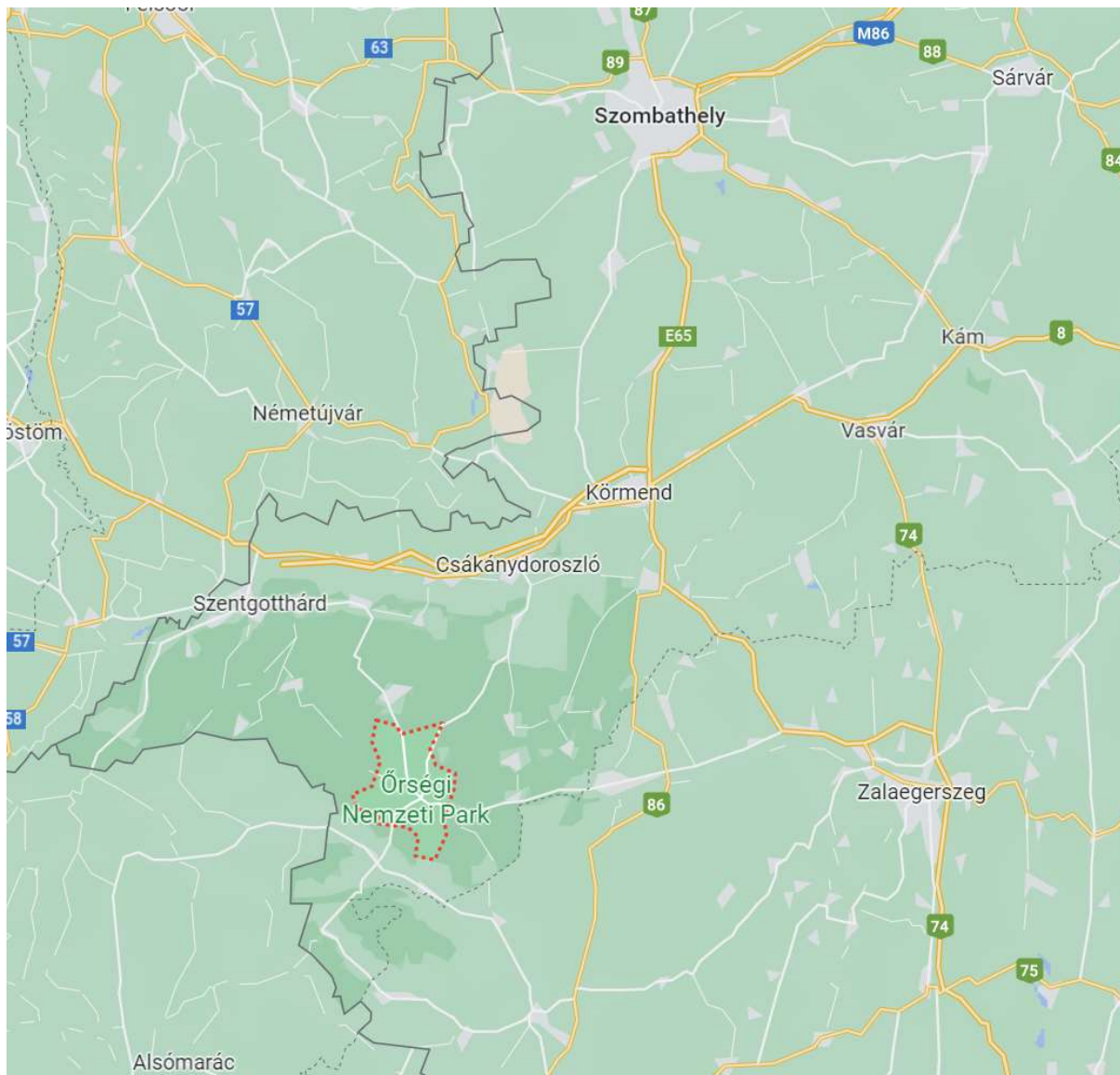
- A terület hasznosítása a tervmódosítás előtti állapotokhoz képest nem eredményez jelentős negatív változást.

Az önkormányzat kikéri a környezet védelméért felelős szervek véleményét, hogy a tervezett tervmódosítás a szakterületüket illetően a környezetre jelentős hatással bír-e.

1 ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. A település és a tervezési terület elhelyezkedése

A település elhelyezkedése Vas vármegyében



(forrás: [google.com/maps](https://www.google.com/maps))

Óriszentpéter város Vas vármegye dél-nyugati csücskében, a Kőrmendi járásban helyezkedik el, az „Őrség fővárosa”.

A település az Őrség dombjain terül el. Kelet felé végigfolyik rajta a Zala folyó, amely innen mintegy 10 kilométerre ered.

A város szerves elrendezésű, kilenc szerből áll. A központi magot a Zala-folyó déli partján lévő Városszer és az ettől dél-keletre fekvő Baksaszer, valamint az északi oldalon fekvő Alszer adja. Az Alszertől nyugatra fekszik a Kovácsszer, Siskaszer, Templomszer, Keserűszer. Az Égűszer közvetlenül a Városszer mellett, attól nyugatra található a Zala déli partján, kissé távolabbra pedig a Galambszer.

Őriszentpéter a Zalaegerszeg–Zalalövő felől érkező 7411-es út végpontja – ez a város központjában lévő körforgalomnál, a Csákánydoroszló–Magyarszombatfa–Muraszombat közötti 7451-es útba torkollva ér véget. Ugyaninnen indul a 7411-es folytatásaként Szentgotthárd térségének irányába a 7453-as út, utóbbiból pedig a 7455-ös út Szalafő–Máriaújfalu felé. Mindezeket túl Őriszentpéterről indul még néhány kisebb, az Őrség falvaiba irányuló út is. Nem túl sűrűn autóbuszjáratok kötik össze szűkebb környezetével, illetve Szentgottháddal.

1980-ban megszűnt az őrési vasútvonal (hivatalos nevén Körmend–Muraszombat-vasútvonal), majd a 2000-ben átadott Bajánsenye–Zalaegerszeg–Ukk–Boba-vasútvonal újra az ország vasúti vérkeringésébe kapcsolta a települést, összekötve azt Szlovéniával, Budapesttel és Zalaegerszeggel. Rendszeres kapcsolatban van Zalaegerszeggel, Zalalövővel és Őrihodossal. Őriszentpéter vasútállomást a város déli oldalán, a korábbihoz képest új helyen építették fel. *(forrás: wikipedia)*

A tervezési terület elhelyezkedése a település közigazgatási területén belül

településrendezési terv módosításával érintett ingatlanok a kerékpárút nyomvonalával érintett ingatlanok (narancssárga színnel körülhatárolva).



A módosítással érintett terület a közigazgatási területen belül (saját szerkesztés)

2. A meglévő állapot ismertetése

Az érintett ingatlan, amin a kilátó tervezett, jelenleg beépítetlen, növényzettel fedett. Közvetlen környezetében található a plébánia, a műemlékvédelem alatt álló Árpád-kori Szent Péter apostol templom, a körülötte lévő régi temető, és a műemlék téglaegető kemence.

„¹Őrszentpéteren a Templomszeren található az Őrszentpéteri Szent Péter apostol templom, mely az Árpád-kori templomépítés egyik legszebb példája. A ma is aktív, buzgó közösséget szolgáló templom közkedvelt turisztikai célpont. A templomot egy 250 m hosszúságú gyalogos túraösvény (mely hivatalos túraútvonal is) köti össze a másik középkori nevezetességgel az Őrszentpéteri tégláégető kemencével. A Templomszer az egyik legforgalmasabb kerékpáros útvonal az Őrségben.”

A tervezési terület ortofotón (E-TÉR adatszolgáltatás):

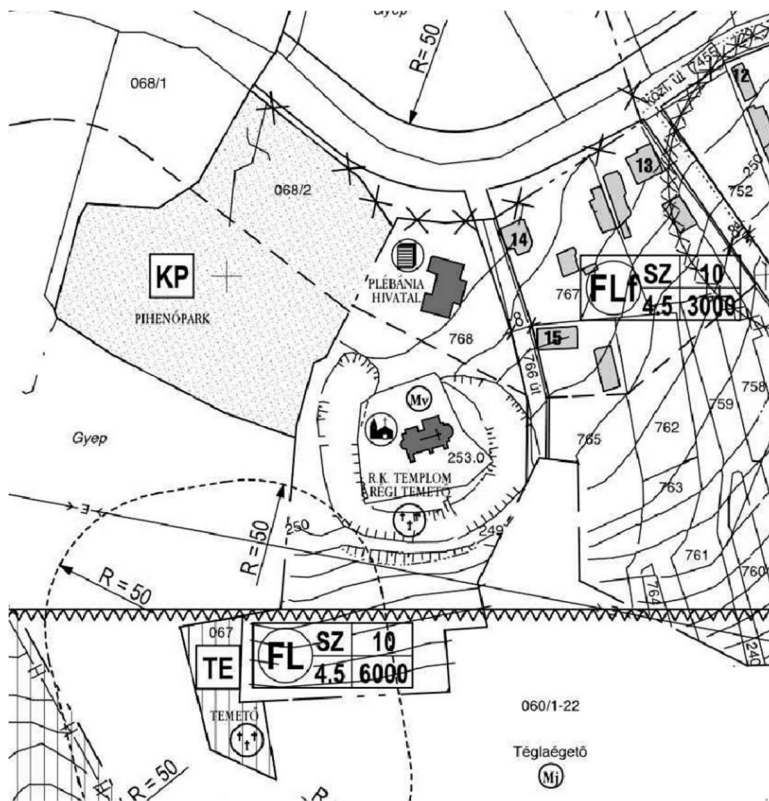


A tervezett kilátónak helyet adó 767 hrsz-ú telek és az általa körülzárt 768 hrsz-ú telek a szabályozási terv szerint FL jelű falusias lakóövezetbe sorolt. A szabályozási tervben az egyes övezetek esetében az övezeti jelben szereplő adatokban van különbség, sem a tervlap, sem a helyi építési szabályzat nem különíti el egyedi jellel a különböző paraméterekkel rendelkező FL övezeteket, a helyi építési szabályzat felsorolja az övezetbe tartozó területeket. A szabályozási tervet vizsgálva megállapítható, hogy csak ezen két telekre vonatkozóan van olyan FL jelű övezet, melyben a következők a beépítés paraméterei:

- szabadonálló beépítési mód
- 10% legnagyobb beépítettség
- 4,5 m legnagyobb építménymagasság
- 6000 m² legkisebb teleknagyság.

A többi FL jelű építési övezet - legalább a teleknagyság méretében – eltérő paraméterekkel rendelkeznek.

Részlet a hatályos Szabályozási tervből
(készítette: Altus Savaria Tervező
Iroda Kft.)



Az építési előírások között szerepel, hogy a Templomszer településrészen az építési hely határa a „B” jelű tervlapon megállapított, mely lehetővé teszi a kialakult beépítettség megőrzése érdekében a változatos előkert mélység alkalmazását. Ez alapján csupán az előkert szabályozása a cél az építési hely határával, de ez a leírás és a szabályozási tervlap ábrázolása sem egyértelmű, hiszen közút tengelyétől kb. 50 m-re, azzal párhuzamosan húzott szaggatott vonal a közút védőtávolságát is ábrázolhatja. A

¹ Részlet a támogatott projekt műszaki-szakmai tartalmából

védőtávolság kótázása megtalálható, ami a belterületen is folytatódni látszik. A Templomszer település-rész más tömbjében máshogy van jelölve az építési hely határa: az előkert felől és a hátsóker felé is le van határolva.

3. A tervezett módosítás ismertetése

A helyi építési szabályzat módosításának célja a bevezetőben ismertetett projekt megvalósításának elősegítése a vonatkozó építési övezetben az építménymagasság növelésével.

²A kilátó épületének leírása:

A több helyszínelésen megvitatott és drónfelvételekkel igazolt, használható kilátási irányokat figyelembe véve, a Csillag rét felső részén a több évtizedes luc fenyő sorban helyeztük el a végleges helyére. A fenyő sorból pár éve kidőlt az egyik alkotó elem, annak a helyére került a kilátó. A Közeli Szent Péter apostoli templom padló vonalával esik körülbelül egybe a kilátó fő kilátási szintje.

De az épület így sem látszik a templomtól. A templomra azonban rálátás adódik a legfelső kis padlás szintjéről.

A jó és a legfőbb értéket adó kilátási célok a völgy felé esnek a Szala patak galéria erdejére és a vadakban gazdag rétekre. Reményeink szerint a környezetben élő vadállatokat jól meg lehet majd figyelni erről a pontról.

Az összevont helyszínrajzon ábrázoltuk a tervezett sétautakat. Ezen végig sétálva az egész épületegyüttest szemügyre lehet venni. A séta út egy részén kéreg szórt felület van, más részén gyakrabban kaszált gyepet alakított ki a kerttervező, és van ahol megmaradt a zúzott kő terítés az eróziót is kerülve.

Az illemhely felújítása:

A meglévő épületben egy női és egy férfi WC található.

Az épületben van víz, és kívül egy vízvételi hely.

A jövőben sem szeretnék téliesíteni, ezért fűtést nem terveztünk bele. Viszont a korszerű igényekhez próbálunk alkalmazkodni azzal, hogy a női WC funkcióját felbővítettük egy akadálymentesített WC-vel és a régi előteret pedig férfi WC-nek alakítottuk ki. Az akadálymentesítéshez elektromos áramot is vezetünk a házhoz. Így tud teljesülni a hideg meleg víz ellátási igény is.

Az eddigi szennyvíz kezelése zárt gyűjtős megoldású volt, de most a szennyvíz hálózatba fogjuk bekötni.

A felújítás során új homlokzatképzést és korszerűsítést kap a kis épület.

A WC telkén 15 férőhelyes parkolót alakítunk ki, erősített kavics felülettel. Ezzel az akadálymentes parkoló minimális igényét tudjuk teljesíteni, és még a talaj vízáteresztő képességét is meg tudjuk tartani.”

² Részlet az építész műszaki leírásból. Készítette: Archigraf Bt., tervező: Szabó Gábor



Tervezett helyszínrajz

A tervezett konkrét módosítás a helyi építési szabályzat falusias lakó övezetében az építménymagasság növelése a torony jellegű, kilátó építmények esetében a hatályos szabályozásban szereplő 4,5 méter helyett 25,0 méterre.

A jóváhagyandó helyi építési szabályzatot módosító rendelet tervezet önálló dokumentumban található.

4. Tájrendezés, Környezetalakítás

Természetvédelemi érintettség

A község külterületét az Őrség Különleges Madárvédelmi Terület (kód:HUON10001) és az Őrség Kiemelt Jelentőségű Különleges Természetmegőrzési Terület (kód: HUON20018), valamint az országos ökológiai hálózat magterülete fedi. A település része az Őrségi Nemzeti Parknak.

A tervezési területre nem fednek ezek a védettségi kategóriák:



Natura2000 SPA, SCI és a NOH magterület lehatárolása

Tájképvédelem

A tervezési terület a tájképvédelmi terület övezetbe tartozik, a templomkert és a szomszédos lakóház egyedi tájértéket képvisel:



Tájképvédelmi terület és az egyedi tájértékek bemutatása



A fenyősor képe a Csillagrét felől, ami közé tervezett a kilátó telepítése (készítette: Zábrák Péter Dénes, 2022.)

Tájképbe illesztés terve:

³„A terület egyes turisztikai célpontjait vegyes burkolatú útrendszer köti össze. Az égetőhöz vezető gyalogút zúzalékborítást kap végig. A meglévő híd felújításra kerül. A kilátóhoz a réten rendszeresen kaszált gyalogösvényen, valamint az erdei és cserjés részeken fakéreg burkolaton lehet eljutni. A kilátótól az égetőhöz több útvonal is vezet, szintén kéreggel, illetve zúzalékkal fedett út.

Az égető előtt lévő leromlott állapotú pad-asztalok helyett újak elhelyezését tervezzük. Egy kerékpártartó, valamint egy tűzrakó is kapott itt még helyet.

A kilátó környezetében is egy kisebb pihenő, piknikező helyet tervezetünk pár pad-asztallal, illetve tűzrakóval, kerékpártartóval.

A WC-hez szilárd (térköves) gyalogúton lehet eljutni.

Az építéssel bolygatott területek rendezésre kerülnek, a felszíni egyenetlenségek eligazításával, gyepesítéssel.”



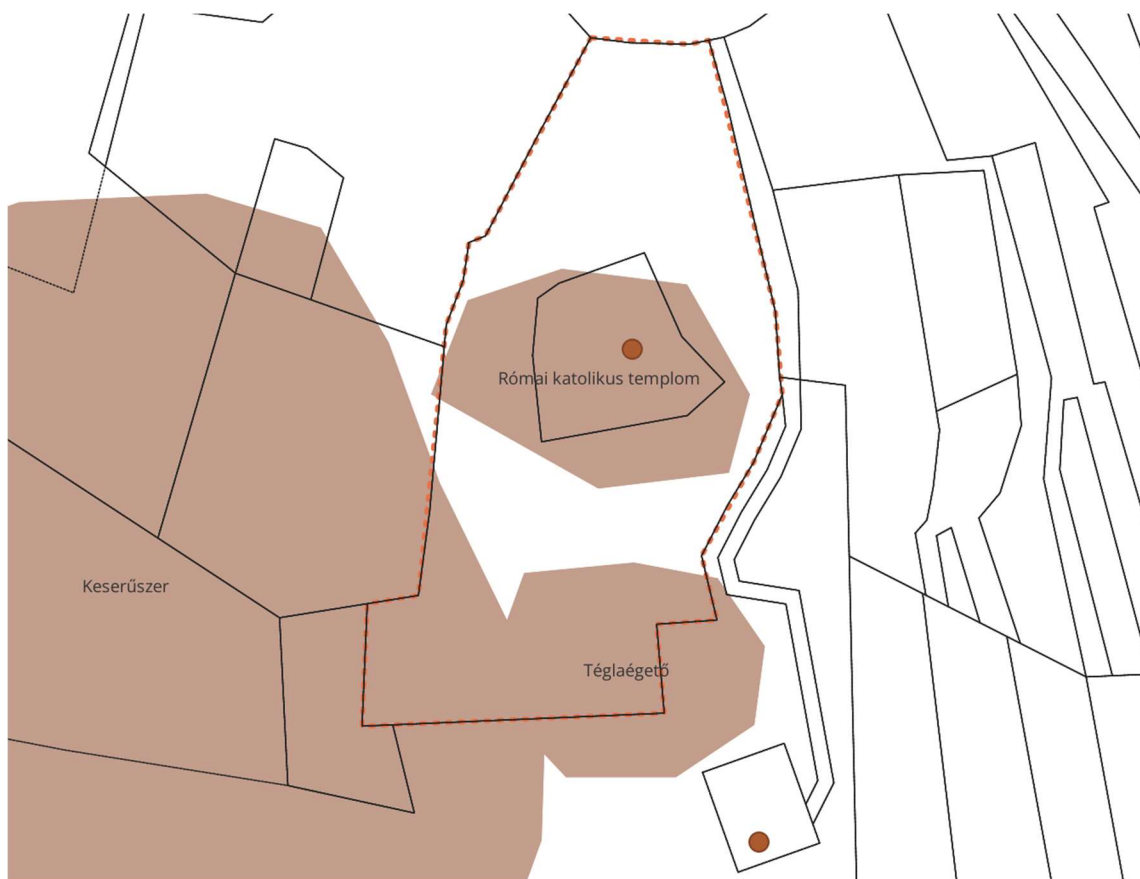
³ Kivonat a kert- és tájépítészeti leírásból

5. Örökségvédelem

Régészet

A közhiteles lelőhely-nyilvántartás alapján a tervezési területet három régészeti lelőhely is érinti:

- téглаégető
- Római katolikus templom
- Keserűszer



A tervezési terület érintettsége a régészeti lelőhelyek által, továbbá a műemléki védelem jelölése (E-TÉR adatszolgáltatás)

A tervezett beruházás földmunkái régészeti lelőhelyeket érintenek. A Kötv. 22. § (1) bekezdés értelmében, a lelőhely földmunkával érintett részén megelőző régészeti feltárást kell végezni.

A Kötv. 22. § (3) bekezdés ae) pontjának figyelembevételével a megelőző feltárás javasolt módszere: régészeti megfigyelés.

Amennyiben a régészeti megfigyelés mellett végzett földmunkák során régészeti lelőhely kerül elő, a jelenségeket a megfigyelés keretében ki kell bontani és megfelelően dokumentálni kell (Korm. R. 35. § (1) bekezdés).

Épített örökség

A kilátó helyül szolgáló 767 hrsz-ú telken plébánia épülete áll. A 767 hrsz-ú telek szinte közepén a műemléki római katolikus templom számára önálló telket alakítottak ki, amin a templomon kívül más épület nincs.

A beépítés jellemzőit az alábbi képekkel illusztráljuk:



A plébánia épülete a templom felől



A Római katolikus templom és körülötte lévő régi temető

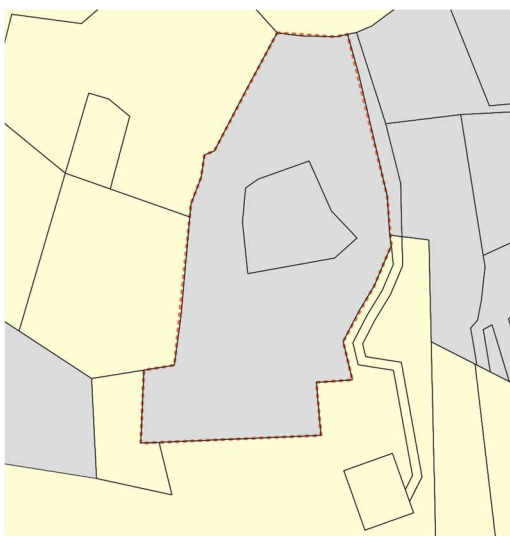
A tervezett kilátó elhelyezése úgy tervezett, hogy a meglévő épületeket nem zavarja, azok látványát nem takarja.

A hatályos településrendezési tervhez készített örökségvédelmi hatástanulmány nem módosul, új régészeti lelőhely vagy műemlék nincs az elkészítése óta.

6. A területrendezési tervek és a tervezett változások összhangját igazoló térkép és leírás

Vas Megye Területrendezési Tervének felülvizsgálata a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. évi törvénnyel (a továbbiakban: MaTrT), továbbá a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelettel (a továbbiakban: MvM rendelet) összhangban 2021. évben megtörtént. A Vas megye területrendezési tervéről szóló Vas Megyei Közgyűlés 14/2021. II. 15.) Önk. rendelete (a továbbiakban: VMTrT) feldolgozta és pontosította az országos övezeteket, ezért a megyei területrendezési terv figyelembevétele szükséges a településrendezési eszközök készítése során.

A **VMTrT szerkezeti tervén** a kilátó számára igénybe vett telek (narancssárga vonallal ábrázolva) települési térségben helyezkedik el:



Térségi szerkezeti terv kivágata

A MaTrT vonatkozó előírásai:

11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

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

A területfelhasználási előírásoknak való megfelelés:

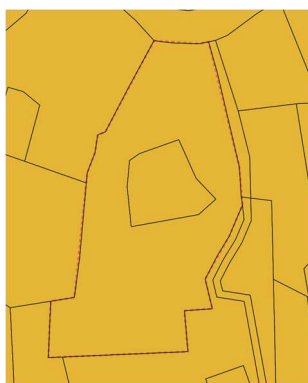
Új övezet kijelölése nem tervezett. A beépítési paraméterek módosítása a kilátó elhelyezése érdekében az érintett telek esetében nem ellentétes az előírással.

A tervezési terület és a térségi övezetek vizsgálata, megfelelőségének igazolása:

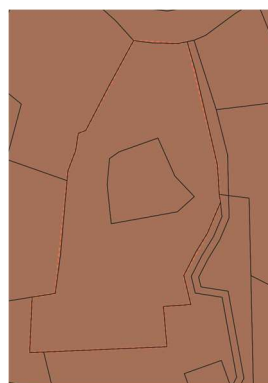
Országos övezetek	Érintettség
ökológiai hálózat magterületének övezete	-
ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	-
ökológiai hálózat pufferterületének övezete	-

kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	-
jó termőhelyi adottságú szántók övezete	-
erdők övezete	-
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	-
tájképvédelmi terület övezete	+
világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	-
vízminőség-védelmi terület övezete	-
nagyvízi meder övezete	-
VTT-tározók övezete	-
honvédelmi és katonai célú terület övezete	-
Megyei övezetek	Érintettség
ásványi nyersanyagvagyon övezete	-
földtani veszélyforrás terület övezete	-
Egyedileg meghatározott megyei övezetek	
innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	-
logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	-
turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	+
víztározási fejlesztések támogatott célterületének övezete	-

• **Tájképvédelmi terület övezete**



adatszolgáltatás



térégi övezet

Az övezet a teljes tervezési területet lefedi.

Az MvM rendelet vonatkozó előírásai:

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, elemegységeit, 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.

Az övezet előírásainak való megfelelés:

A város önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotta a településképi védelméről szóló 7/2018. (XII. 20.) önkormányzati rendeletét, melyben lehatárolta a településképi szempontból meghatározó területeket. A rendelet megállapítja a településképi követelményeket. A tervezett kilátó tájképbe illesztésére az építész tervező figyelt, amit a műszaki leírásban így fogalmaz meg:

„A több helyszínelésen megvitatott és drónfelvételekkel igazolt, használható kilátási irányokat figyelembe véve, a Csillag rét felső részén a több évtizedes luc fenyő sorban helyeztük el a végleges helyére. A fenyő sorból pár éve kidőlt az egyik alkotó elem, annak a helyére került a kilátó. A Közeli Szent Péter apostoli templom padló vonalával esik körülbelül egybe a kilátó fő kilátási szintje.

De az épület így sem látszik a templomtól. A templomra azonban rálátás adódik a legfelső kis padlás szintjéről.

A jó és a legfőbb értéket adó kilátási célok a völgy felé esnek a Szala patak galéria erdejére és a vadakban gazdag rétekre. Reményeink szerint a környezetben élő vadállatokat jól meg lehet majd figyelni erről a pontról.”



Építész látványtervek (készítette: Archigraf Bt.)

- **Vízminőség-védelmi terület övezete**



adatszolgáltatás



térégi övezet

Az övezet a teljes tervezési területet lefedi.

Az MvM rendelet vonatkozó előírásai:

5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

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

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen (...)

A VMTrT vonatkozó előírásai:

3. § (3) A vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó megyei rendelkezések:

a) A vízminőség-védelmi terület övezetének területét érintően a településrendezési eszközök készítésénél külön ki kell térni a vízminőség-védelmi szempontok fokozott érvényesítésére.

b) Az övezet területén tisztítatlan, vagy tisztított szennyvíz sem helyezhető el. Gondoskodni kell a szennyvizek eltávolításáról, illetve kivezetéséről az övezetből.

c) Az övezet területére kívülről – regionális szennyvízgyűjtő- és -tisztító rendszerre szennyvízcsatorna-hálózaton történő csatlakozás kivételével – a szennyvíz bevezetése tilos.

Az övezet előírásainak való megfelelés:

A kilátó megvalósítását az övezeti előírások nem akadályozzák.

- **Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete**



Az övezet a teljes tervezési területet lefedi.

A VMTrT vonatkozó előírásai:

8. § A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója és településrendezési eszközei készítése során törekedni kell a turisztikai nyomvonalas fejlesztések folytonosságára, az egymást gyengítő párhuzamosságok kiküszöbölésére.

Az övezet előírásainak való megfelelés:

A tervezett kilátó megvalósítása elősegíti a turisztikai fejlesztéseket, önmagában egy turisztikai attrakció.

2 JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Órízenteper Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2023. (...) számú rendelete a

Órízenteper Város helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 29/1999. (XII. 14.) sz. rendelete módosításáról

Órízenteper Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdésben és a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében 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, valamint a településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet VII-IX. fejezetének eljárási szabálya alapján a következőket rendeli el:

1. §

Órízenteper Város helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 29/1999. (XII. 14.) sz. rendelete 6. § 3.1. pontjának „Kivételesen megvalósítható az OTÉK 31.§.(2) bekezdésében előírtak figyelembe vételével.” sora g) ponttal egészül ki:

Kivételesen megvalósítható az OTÉK 31.§.(2) bekezdésében előírtak figyelembe vételével.

- a. legfeljebb 6 lakásos lakóépület
- b. a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
- c. termelő kertészet
- d. sportépítmény
- e. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági építmény, kézműipari műhely
- f. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- g. **turisztikai célú kilátó**

2. §

Órízenteper Város helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 29/1999. (XII. 14.) sz. rendelete 6. § c) pontjának „Kivételesen elhelyezhető, az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében előírtak figyelembe vételével” sora f) ponttal egészül ki:

Kivételesen elhelyezhető, az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében előírtak figyelembe vételével

- a. legfeljebb két lakásos lakóépület,
- b. a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló tűzoltóság,rendőrség
- c. termelő kertészet, mező, erdőgazdasági (üzemi) építmény
- d. üzemanyag töltő
- e. sportépítmény
- f. **turisztikai célú kilátó**

3. §

Órízenteper Város helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 29/1999. (XII. 14.) sz. rendelete 6. § (4) bekezdés b) pontjának 1. alpontja az alábbira módosul:

„ 1. A műemlék templom és a plébánia hivatal falusias lakóterület:

- beépítési mód: szabadon álló
- beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10%
- a megengedett legnagyobb építmény magasság: 4,5 m; turisztikai célú kilátó esetében legfeljebb 25,0 m”

4. §

Őriszentpéter Város helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 29/1999. (XII. 14.) sz. rendelete 6. § (4) bekezdés b) pontjának 7. alpontja az alábbi szöveggel egészül ki.

„A 767 hrsz-ú telken az építési hely határai az alábbiak: előkert: 5 méter, hátsókert: 6,0 méter.”

5. §

Őriszentpéter Város helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 29/1999. (XII. 14.) sz. rendelete 6. § (4) bekezdés 5. pontjának 5. pontja az alábbira módosul:

„5. A telken belüli építési hely Keserűszeren, a Templomszeren és a Galambosszeren kerül megállapításra. Ez lehetőséget ad arra, hogy a felsorolt szerekben a tájidegen zárt sor-jellegű beépítésre ne kerüljön sor. A többi szer foghíjtelkein a kialakult állapot figyelembe vételével kell a Fertő-hansági Nemzeti Park Igazgatóságának egyetértésével az építési vonalat a tervezés előtt meghatározni. A 767 hrsz-ú telken turisztikai célú kilátó a hátsókertben is elhelyezhető.”

6. §

Jelen rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba, és az azt követő napon hatályát veszíti.

Őriszentpéter, 2023.

.....
Őr Zoltán
polgármester

.....
Tóth Jenő
jegyző

Záradék:

A rendelet 2023.-án/én kihirdetésre került.

.....
Tóth Jenő
jegyző