4. Napirendi pont:

Előterjesztés a Berekfürdő község Építési Szabályzata és Szabályozási Tervéről szóló 19/2009.(IX.12.) Önkorm. rendelet módosítására

BEREKFÜRDŐ

KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet36.§ szerinti teljes eljáráshoz

DEBRECEN, 2017. AUGUSZTUS HÓ

BEREKFÜRDŐ KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNY DOKUMENTÁCIÓ

ALÁÍRÓLAP

GENERÁL TERVEZŐ: KŐSZEGHY ÉPÍTÉSZET BT.

PH.

Kőszeghy Építészet Bt.
4029 Debrecen, Lórántffy u. 25.
Adószám: 22832096-3-09

4029 Debrecen, Lorántffy u. 25.

Tel.: +36 20 384 38 50

e-mail: koszeghy@gmail.com

.....

VEZETŐ TELEPÜLÉSTERVEZŐ: KŐSZEGHY ATTILA TT/1 09-0260

.....

TELEPÜLÉSTERVEZŐ: KŐSZEGHY ÁBEL TT 09-0655

.....

Tartalom

I. ELŐKÉSZÍTÉS 4
I.1 Tervi előzmények 4
I.2. A módosítás ismertetése 6
II.ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK 10
II.1. Alátámasztó szakági munkarészek vizsgálata 10
II.2. Biológiai aktivitásérték számítás 10
II.3. Magasabb rendű tervekhez való igazodás 10
III.JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK 11
III.1. Településszerkezeti terv módosítása 11
III.2. Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzat módosítása 16

I. ELŐKÉSZÍTÉS

I.1 TERVI ELŐZMÉNYEK

A község településrendezési tervét a T4Terv Bt. készítette. (Felelős tervező: Dr. Kőszeghy Attila)

A településre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

Településszerkezeti terv:

271/2009 (IX.11.) ÖKT határozat (többször módosított)

Szabályozási terv és helyi építési szabályzat:

19/2009 (IX.12.) ÖKT rendelet (többször módosított)

A település önkormányzata 122/2017. (V.15.) önk. határozatával elhatározta a település rendezési tervének módosítását. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 36.§ szerinti teljes eljárásmód alkalmazásával történik a módosítás véleményeztetése. A Rendelet 37.§ szerinti előzetes tájékoztatás megtörtént.

A község önkormányzata településfejlesztési céljainak megvalósítása érdekében kerül sor a rendezési terv módosítására. Az önkormányzat piactér kialakítását tervezi, melynek a Berek tér – Orgona utca által közrefogott terület, a 684. hrsz-ú ingatlan ad helyet. A jelenlegi övezeti szabályozás nem teszi lehetővé a piactér kialakítását, így a Z-1 övezeti jelű közparkból a leendő piactér területére vonatkozó területrész Vt-2 jelű építési övezetbe kerül kiszabályozásra.

A partnerségi egyeztetés megindításával egy időben történt az egyes tervek illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat eseti eldöntésére irányuló véleményezési eljárás megindítása is. A környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatban lefolytatott véleményezési eljárás során a véleményezésre jogosult államigazgatási szervek egyike sem tartotta szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését.

A partnerségi egyeztetés előzetes tájékoztatása a partnerségi rendelet szerint történt. Lakossági fórumra 2017. június 27-én került sor a Művelődési Házban.

A Rendelet szerinti előzetes tájékoztató szakaszban beérkezett vélemények figyelembevételével történt a dokumentáció kidolgozása.

I.2.A MÓDOSÍTÁS ISMERTETÉSE

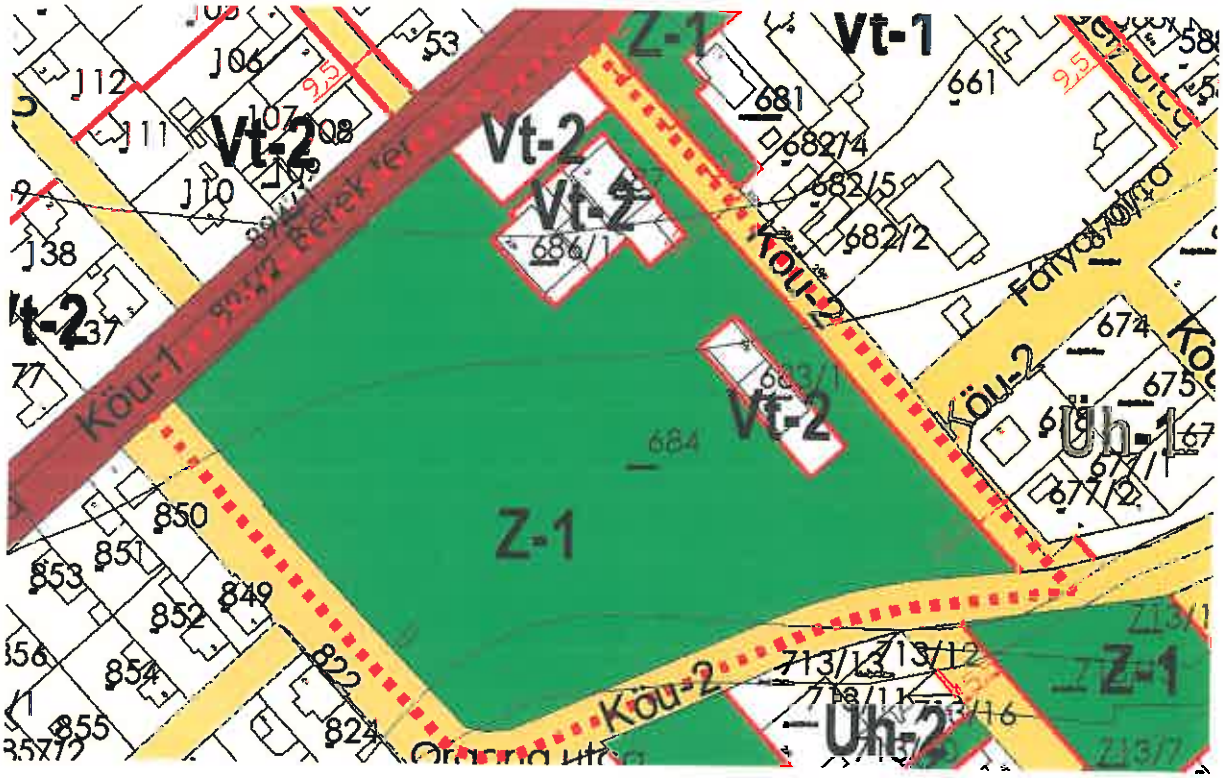
A tervezési terület a Berek-tér – Piac utca és az Orgona utca által közrefogott tömb, mely jelenleg a Z-1 (közpark) övezetbe és Vt-2 (településközponti vegyes) építési övezetbe tartozik az alábbi paraméterekkel:

Sajátos terület szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az alakítható telek				Megengedett max. épületmagasság (m)
			Legkisebb területe (m^2)	Legkisebb szélessége (m)	Legnagyobb beépítettség (%)	Legkisebb zöldfelülete (%)	
Településközponti vegyes terület	Vt-2	oldalhatáron álló	250	16	70	15	utcai telekhatár előtti közterületszélesség >18m: 10m 18m alatt: 7,5m



1. ábra - Hatályos szabályozási terv részlet

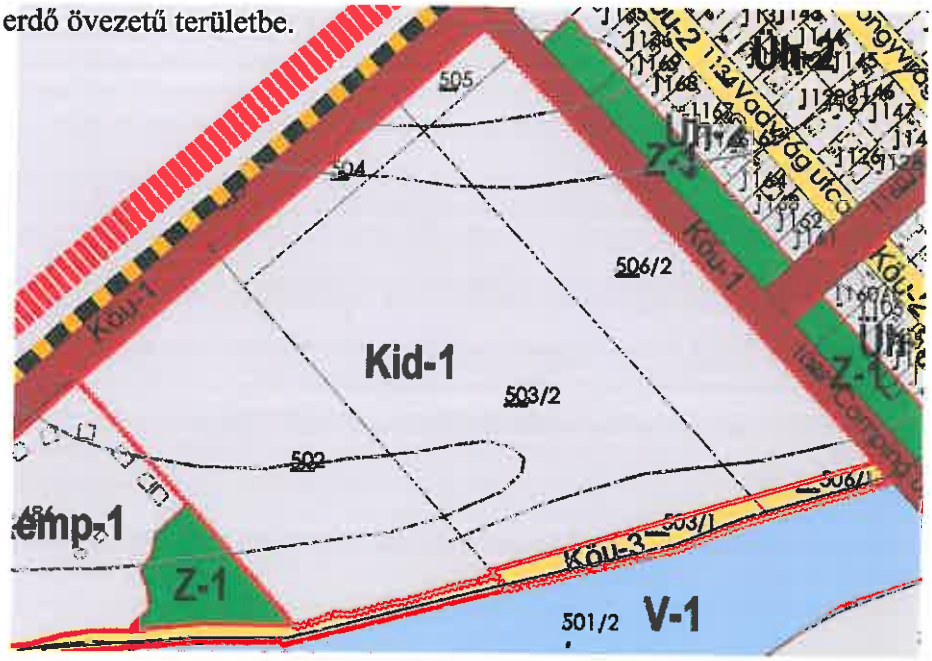
A módosítás során a 684. hrsz-ú ingatlanon belül már kialakult 2 darab Vt-2 építési övezetű telekcsoporthoz hasonló módon alakulna ki a piactér területe, mely szintén telekalakítás révén kerülhet új helyrajzi számra is.



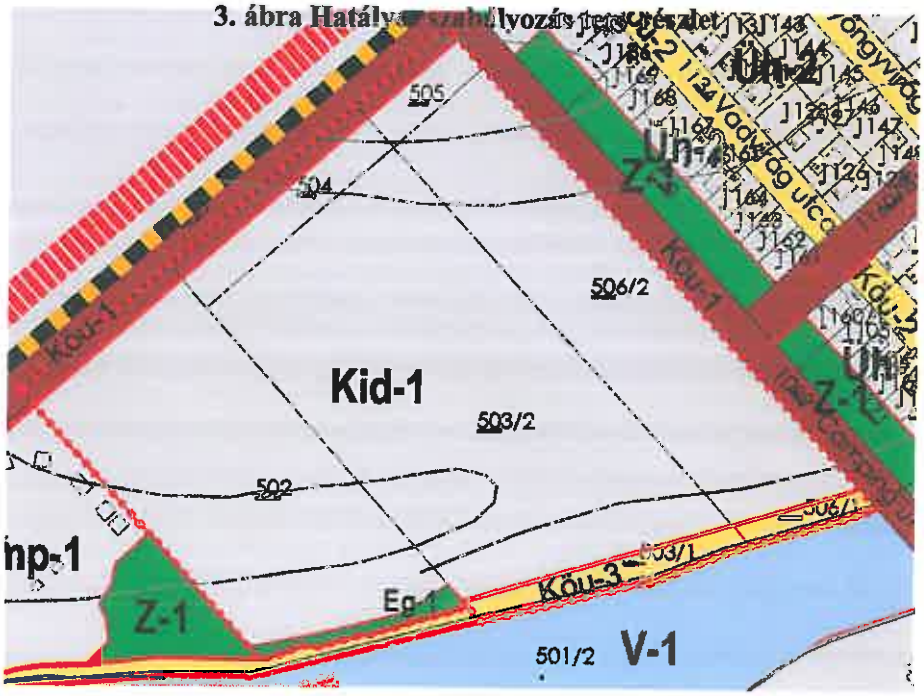
2. ábra - Tervezettszabályozási terv részlet

A módosítás várható hatása, hogy az önkormányzat fejlesztési elképzeléseinek és pályázati forrásokból megvalósítható piactér kialakításának jogi hátteret biztosít. A módosítás által várhatóan semmiféle zavaró, vagy káros környezeti-, természeti-, humán egészségügyi hatással nem kell számolni. Az épített környezet szempontjából igényesen kialakított utcakép, településkép kialakítása a község érdeke is. A módosítás a község gazdasági szerepét erősíti a helyi kereskedelmi fejlesztéslehetőségének biztosítása által.

Mivel a módosítás szerkezeti tervi változással is jár, így az épített környezet védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) korm. rendelet és a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet előírásai alapján a változó biológiai aktivitásértéket ki kell egyensúlyozni. Erre legmegfelelőbb a belterületi 502 hrsz-ú ingatlan, amely kiváló termőhelyi erdőterület is. A telekből 600 m^2 kerül átsorolásra idegenforgalmi különleges építési övezetű területből gazdasági erdő övezetű területbe.



3. ábra Hatályos szabályozási tervrészlet



4. ábra Tervezett szabályozás terv részlet

II.ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

II.1. ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK VIZSGÁLATA

A településrendezési eszköz jelen módosítása során a korábbi alátámasztó szakági munkarészek módosítása nem vált szükségessé.

II.2. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

Jelen módosítás során az érintett területek biológiai aktivitásértéke növekszik.

Sor-szám	Övezet/Építési övezet jele	Terület (m2)	Terület (ha)	BAÉ szorzó	BAÉ érték hatályos		BAÉ szorzó	BAÉ érték tervezett
1.	Z	804,932	0,080493	6	0,4829592	Vt	0,5	0,0402466
2.	Kid	600	0,06	1,5	0,09	Eg	9	0,54
			Összesen:		0,5729592	Összesen:		0,5802466
							+	0,0072874

II.3. MAGASABB RENDŰ TERVEKHEZ VALÓ IGAZODÁS

A magasabb rendű tervekhez való igazodásban változás a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Területrendezési Terv és az Országos Területrendezési Terv nagyságrendileg eltérő léptéke, továbbá a jelen módosítás minimális mértéke miatt nem értelmezhető, a terv továbbra is megfelel a magasabb rendű terveknek.

Nyilatkozat a vonatkozó, hatályos területrendezési terveknek való megfelelésről

Kőszeghy Attila (vezető településtervező, TT1-09-0260), mint Berekfürdő község településrendezési tervének tervezője a fent leírtak alapján nyilatkozom, hogy az általam készített településszerkezeti terv az 1996. évi XXI. Törvény alapján figyelembe veszi a magasabb rendű terveket. A törvény értelmében figyelembe kell venni a tervi hierarchiában magasabb rendű tervet, így Berekfürdő község esetében az Országos és Megyei Területrendezési Tervet.

Az előzőekben leírtak alapján, mint tervező nyilatkozom, hogy Berekfürdő község településszerkezeti terve megfelel a település közigazgatási területére vonatkozó hatályos területrendezési terveknek.

Debrecen, 2017. október hó

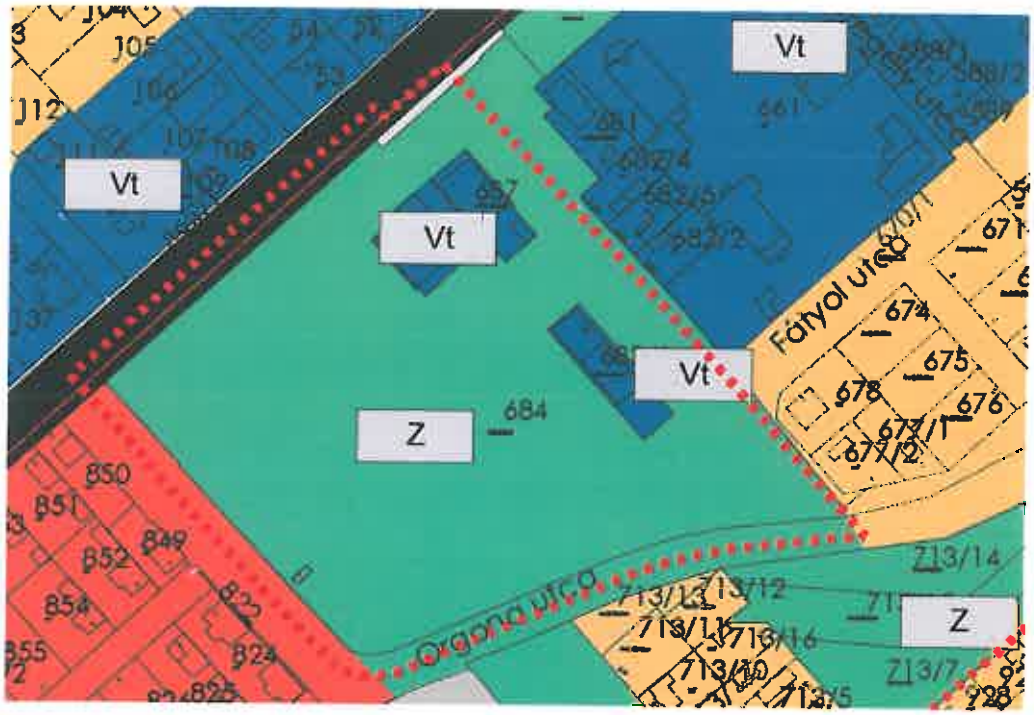
.....

Kőszeghy Attila
vezető településtervező
TT1-09-0260

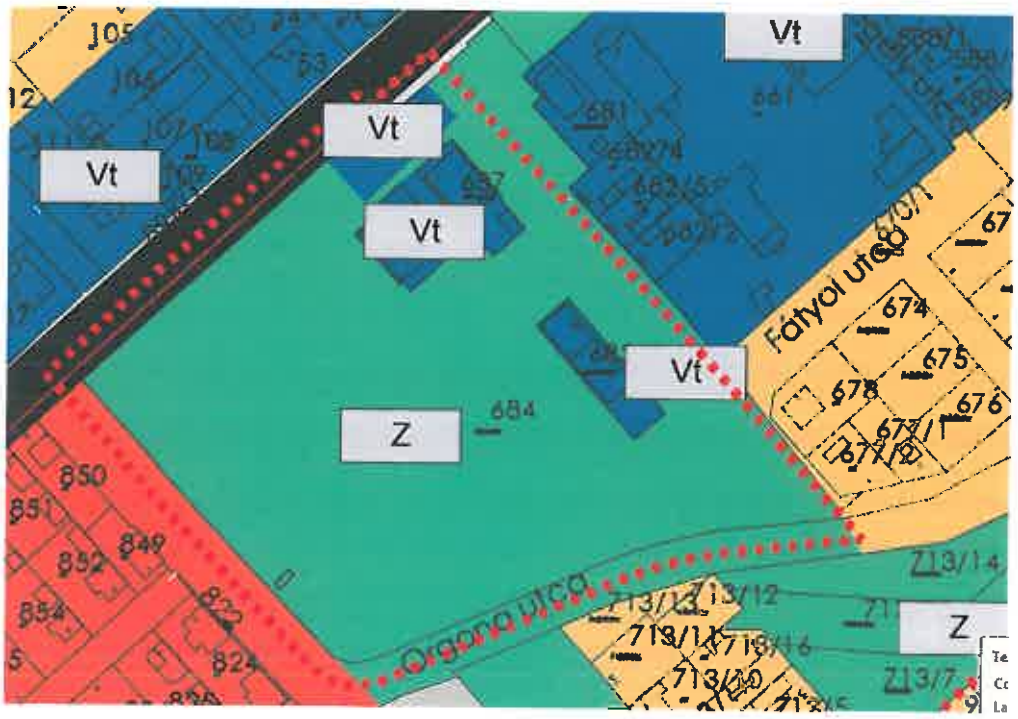
III.JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

III.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

A településszerkezeti terv minimális mértékben változik: a Berek tér – Piac utca sarkán létesítendő piactér a 684 hrsz-ú ingatlanból egy cca. 800 m^2-es része kerül átsorolásra zöldterület - közpark (Z) területfelhasználási módból településközpont vegyes (Vt) területfelhasználási módba.

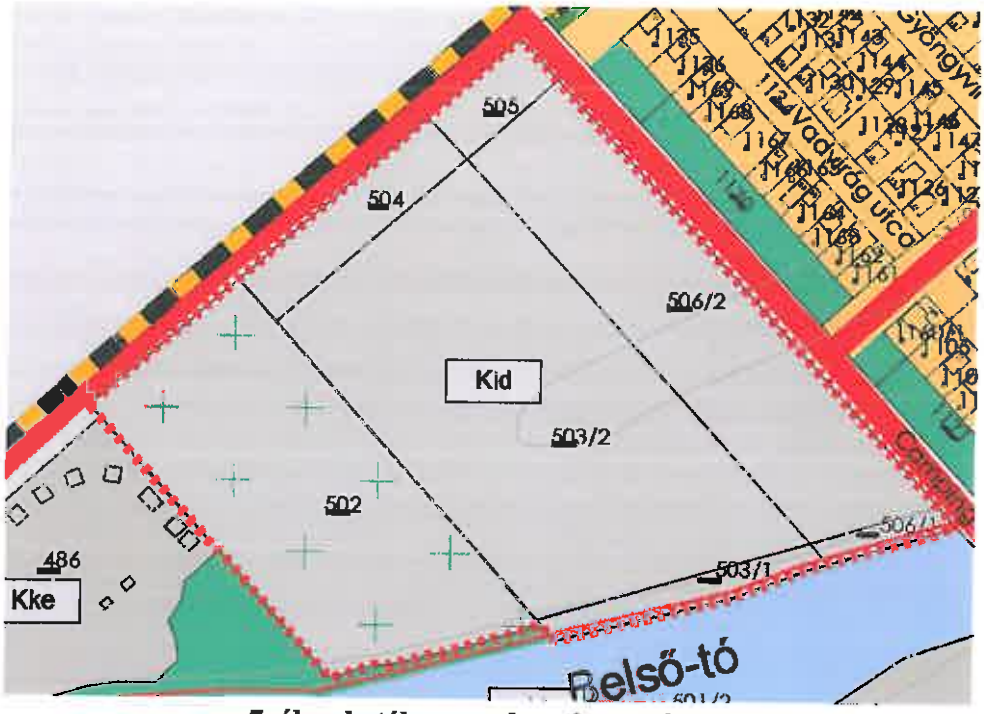


5. ábra - Hatályos szerkezeti terv részlet

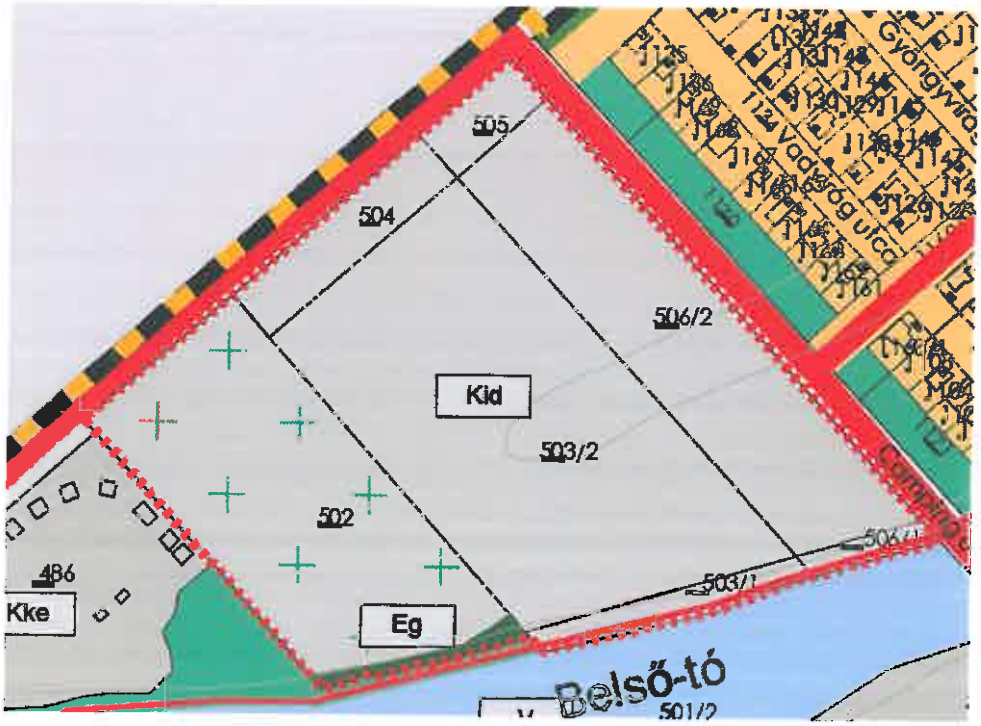


6. ábra - Tervezett szerkezeti terv részlet

A biológiai aktivitásérték pótlására kijelölt erdőterület



7. ábra hatályos szerkezeti terv részlet



8. ábra tervezett szerkezeti terv részlet

A településszerkezeti terv leírása jelen módosítás során nem változik.

..../2017. (.....) számú határozati javaslat
(Berekfürdő Község Szerkezeti Tervének elfogadásáról szóló 271/2009 (IX.11.) számú határozat módosításáról)

1./ Berekfürdő Községi Önkormányzatának Képviselő-testülete jóváhagyja Berekfürdő Község Szerkezeti Tervének módosítását a T-2m/4 és T-2m/5 (1.sz. melléklet) településszerkezeti tervlapok szerint.
2./ A jóváhagyott módosításokat a Berekfürdő Község Településszerkezeti Terve **T-2m Belterület** című tervlapjával egybe kell szerkeszteni. Az elfogadott és egybeszerkesztett településrendezési eszközöket a polgármester nevében meg kell küldeni az egyeztetésében részt vett államigazgatási szerveknek.

Előadó: .....

Felelős: .....

Határidő:.....

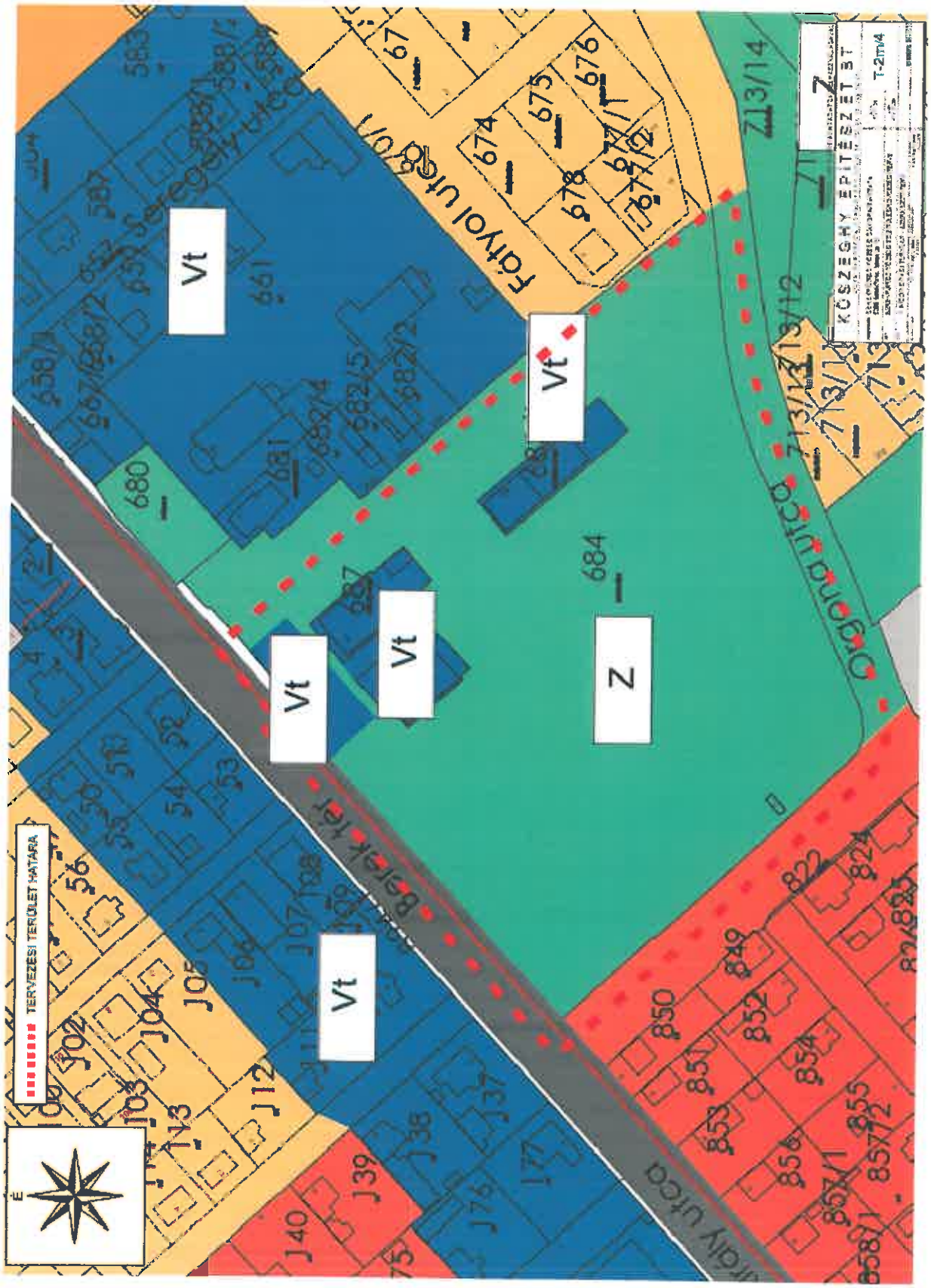
Erről értesül: .....

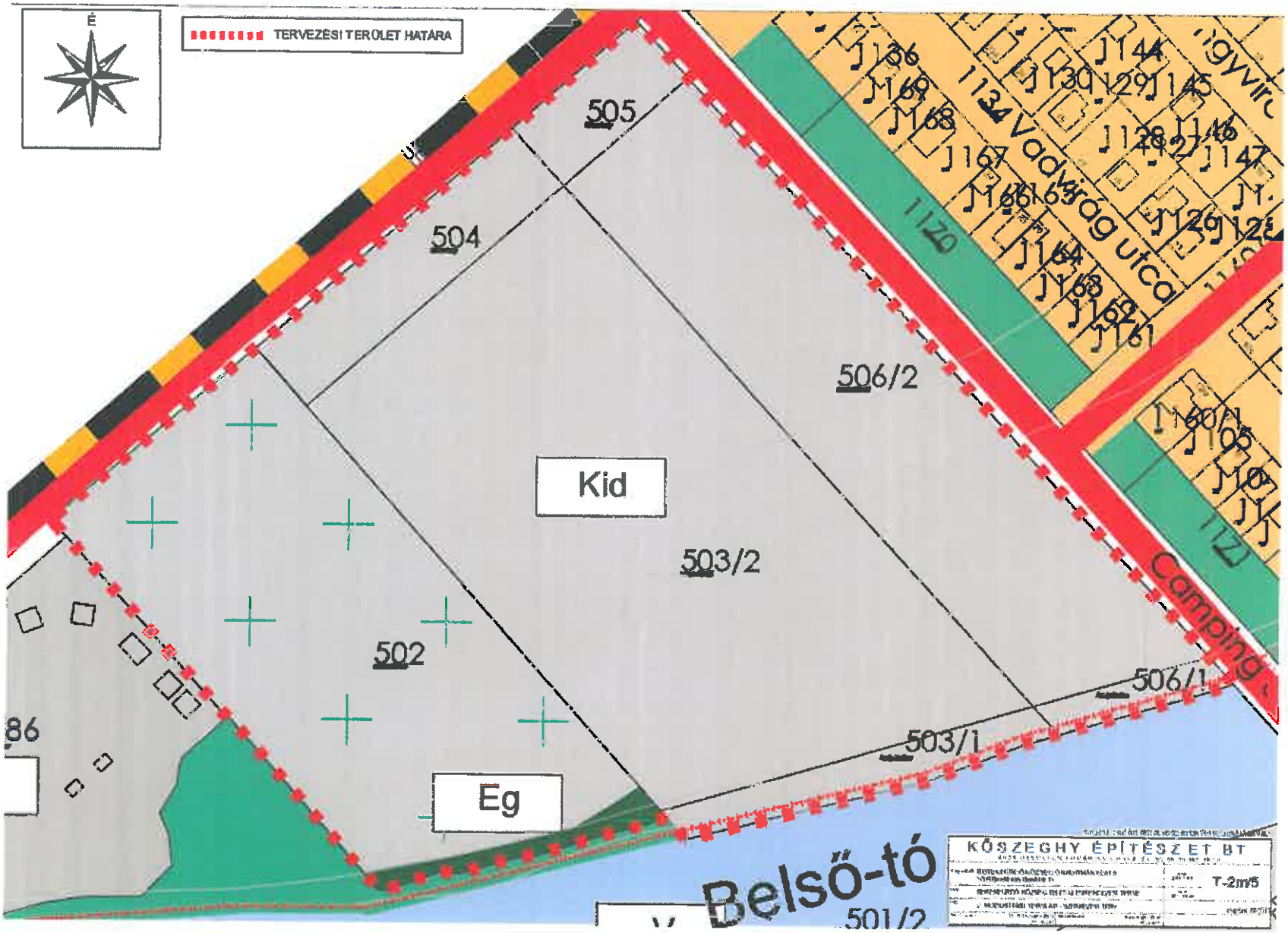
Berekfürdő, 2017. .....

Molnár János

polgármester

1. sz. mellékleta …/2017. (……..) sz. Önkormányzati határozathoz

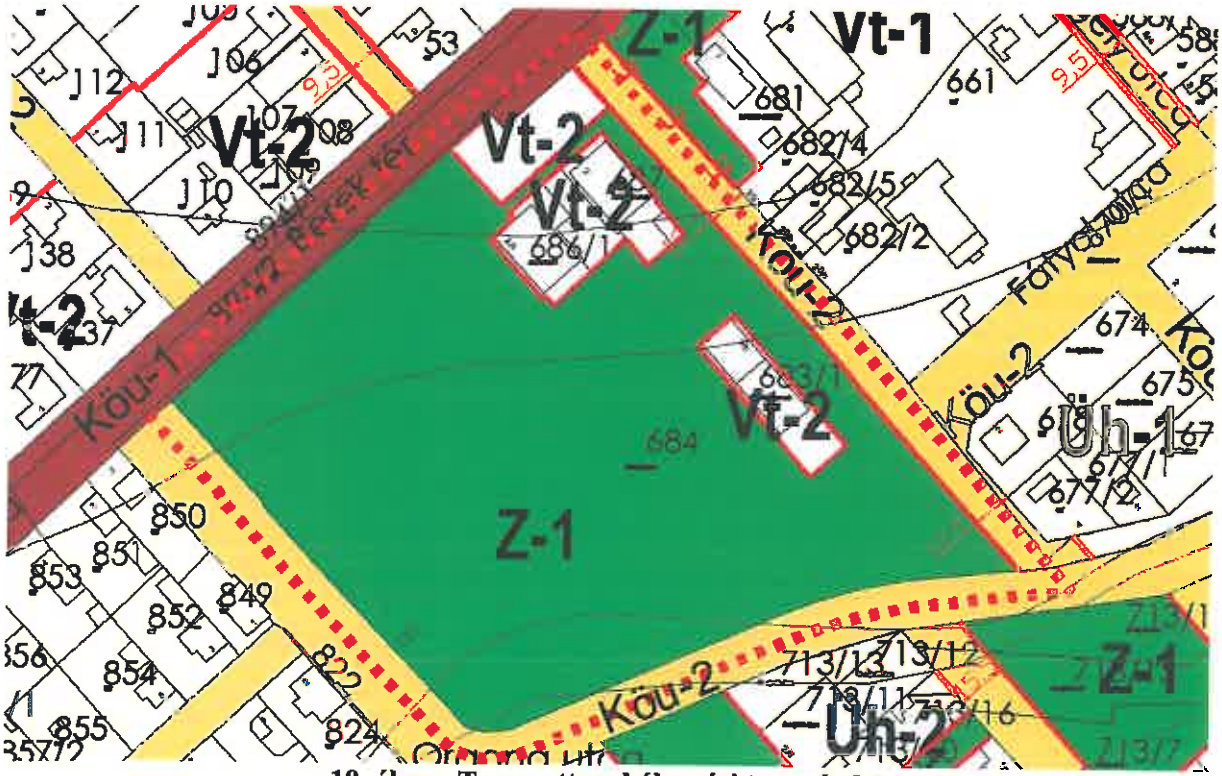



É
TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA
505
504
506/2
Kid
503/2
502
506/1
503/1
Eg
Belső-tó
501/2
Vadvirág utca
Camping
KŐSZEGHY ÉPÍTÉSZET BT
T-2m/5

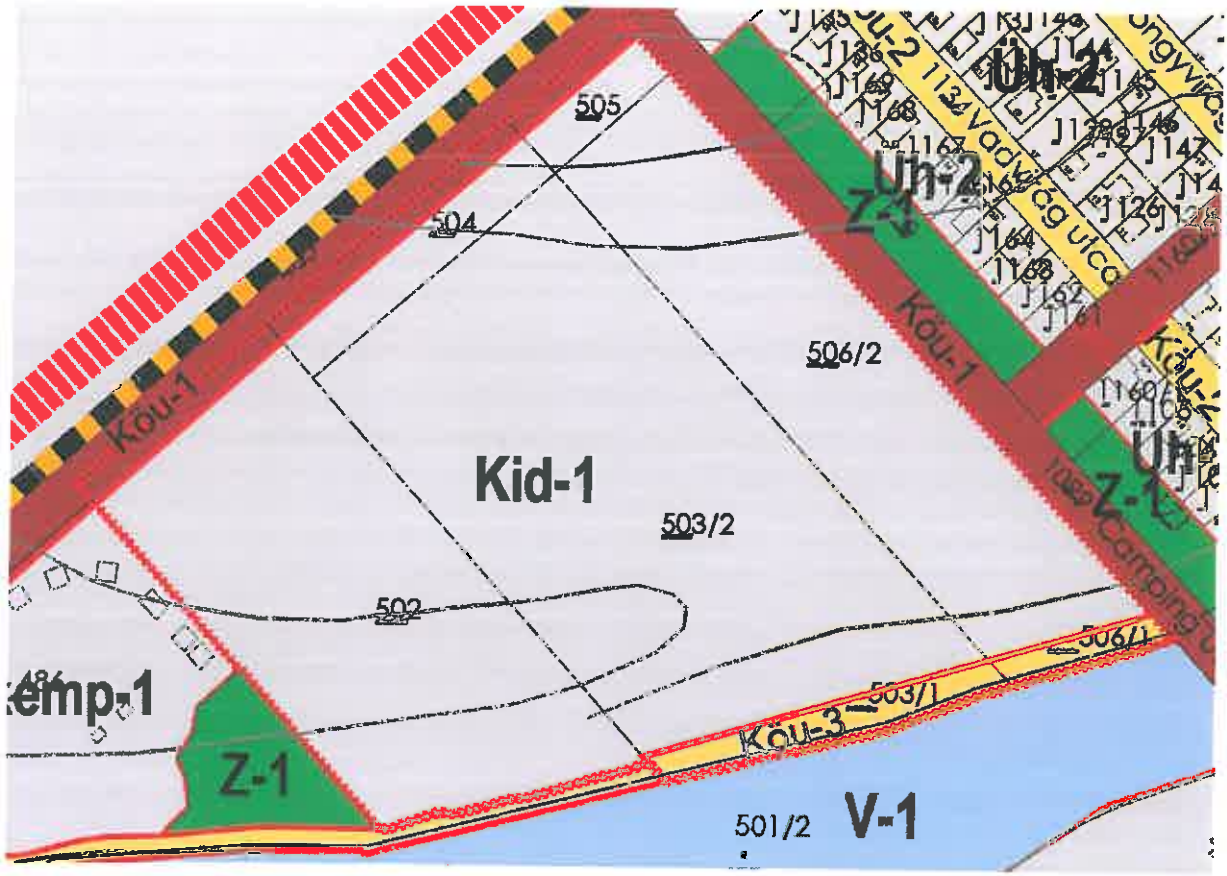
III.2. Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzat módosítása



9. ábra - Hatályos szabályozási terv részlet



10. ábra - Tervezett szabályozási terv részlet



11. ábra - Hatályos szabályozási terv részlet



12. ábra - Tervezett szabályozási terv részlet

TERVEZET

BEREKFÜRDŐ KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
... /2017. (.... ....) önkormányzati rendelete
Berekfürdő Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 19/2009 (IX.12.) rendeletének módosítására

Berekfürdő Község Önkormányzata az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontja alapján, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában, valamint a 13. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (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 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, az érintett területi és települési önkormányzatok valamint a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 217/2016. (VIII.30.) Ör szerinti partnerek véleményének kikérésével a Berekfürdő Község Helyi Építési Szabályzatáról és a hozzá tartozó Szabályozási Tervéről szóló 19/2009 (IX.12.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: HÉSZ) módosítására a következőket rendeli el:

1.§

A módosítás területi hatálya a Berekfürdő, Berek tér – Orgona utca – Piac utca által határolt tömbre valamint a Camping utca – Kunhalom utca – Belső-tó által határolt tömbre terjed ki.

2.§

A HÉSZ 8.§-a az alábbi (10) bekezdésselegészül ki:

„(10) Előkert a Vt-2 építési övezetben:

a) Új építés esetén az előkert mérete 0,00 m.

b) Kialakult beépítés esetén nem lehet kisebb a kialakult állapotnál."

3.§

Hatályát veszti a HÉSZ 5.§ (3) bekezdése.

4.§

A HÉSZ 1. mellékletében képező T-10/1m belterületi szabályozási terv jelen rendelet 1. melléklete szerint módosul.

Záró rendelkezések

5. §

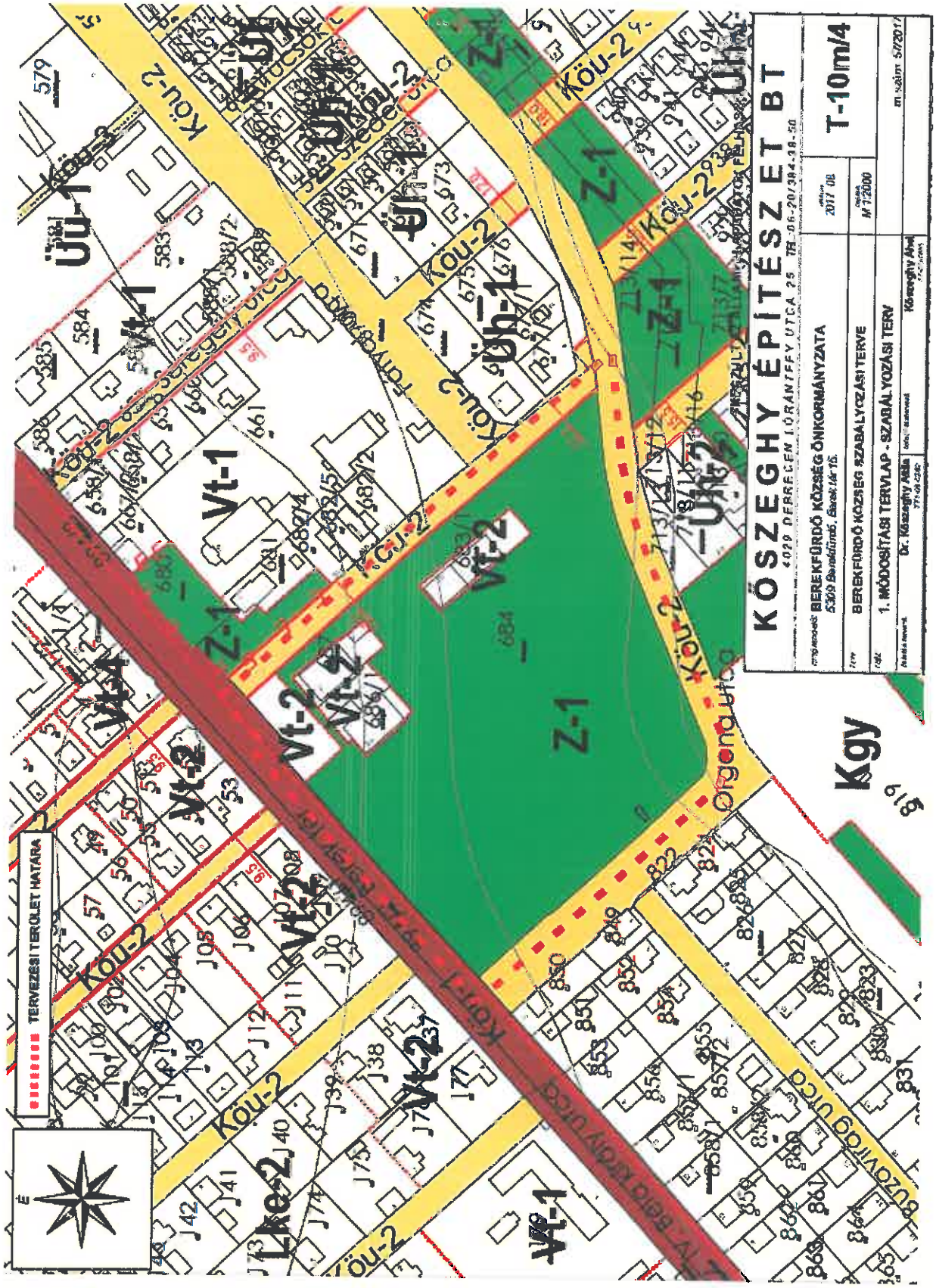
Ez a rendelet az elfogadását követő napon lép hatályba, és az azt következő napon hatályát veszti.

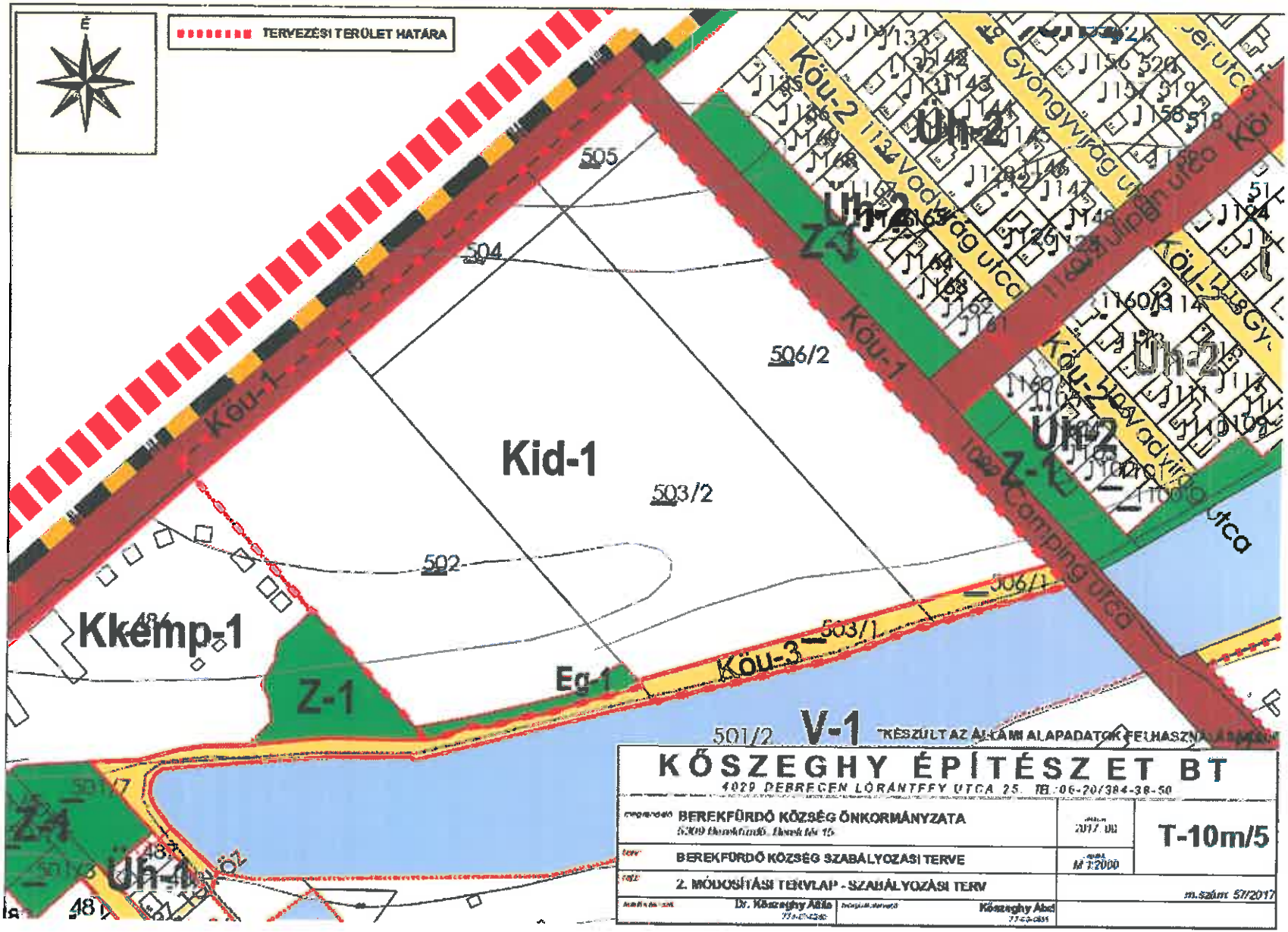
PH.

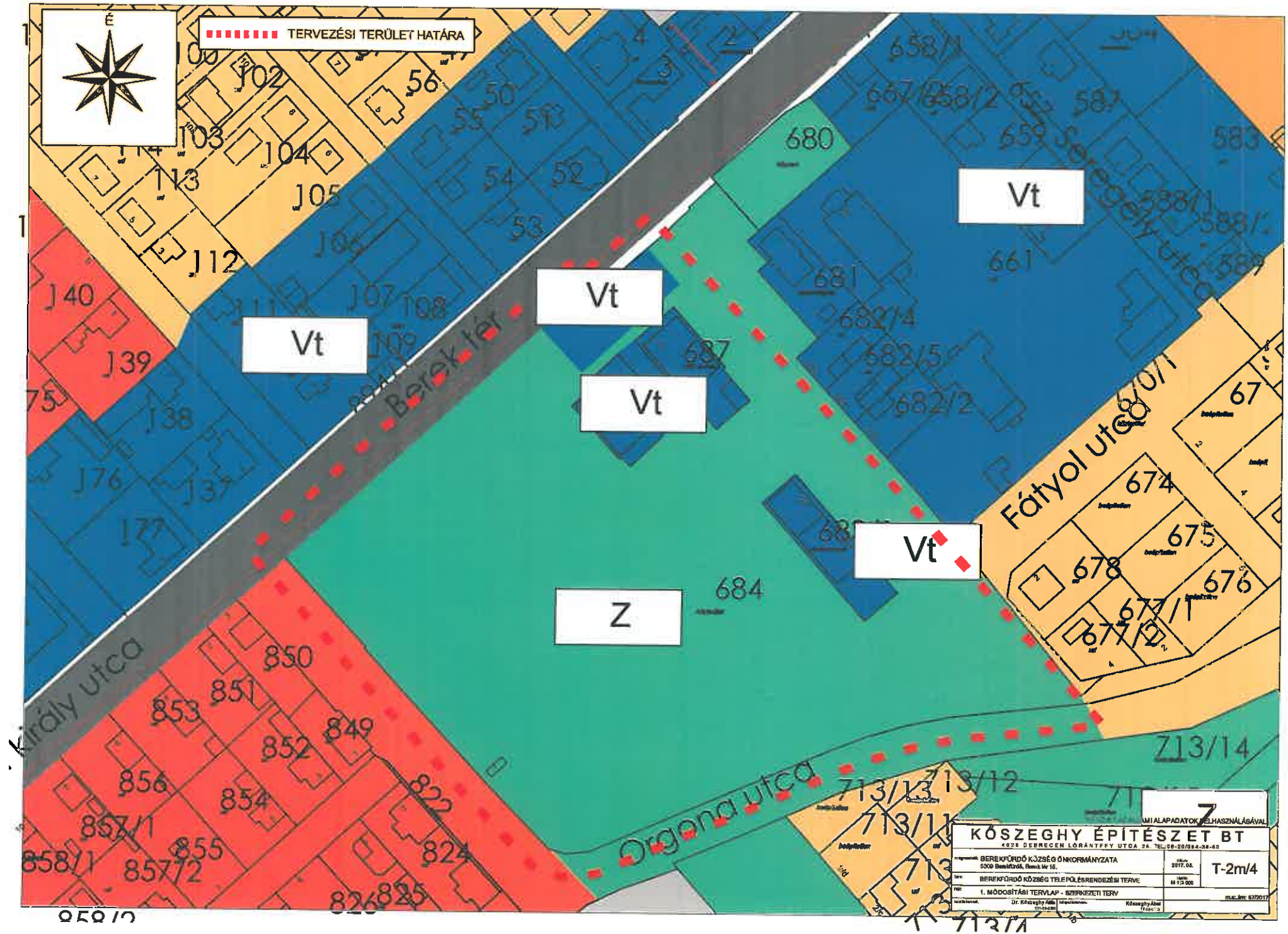
....

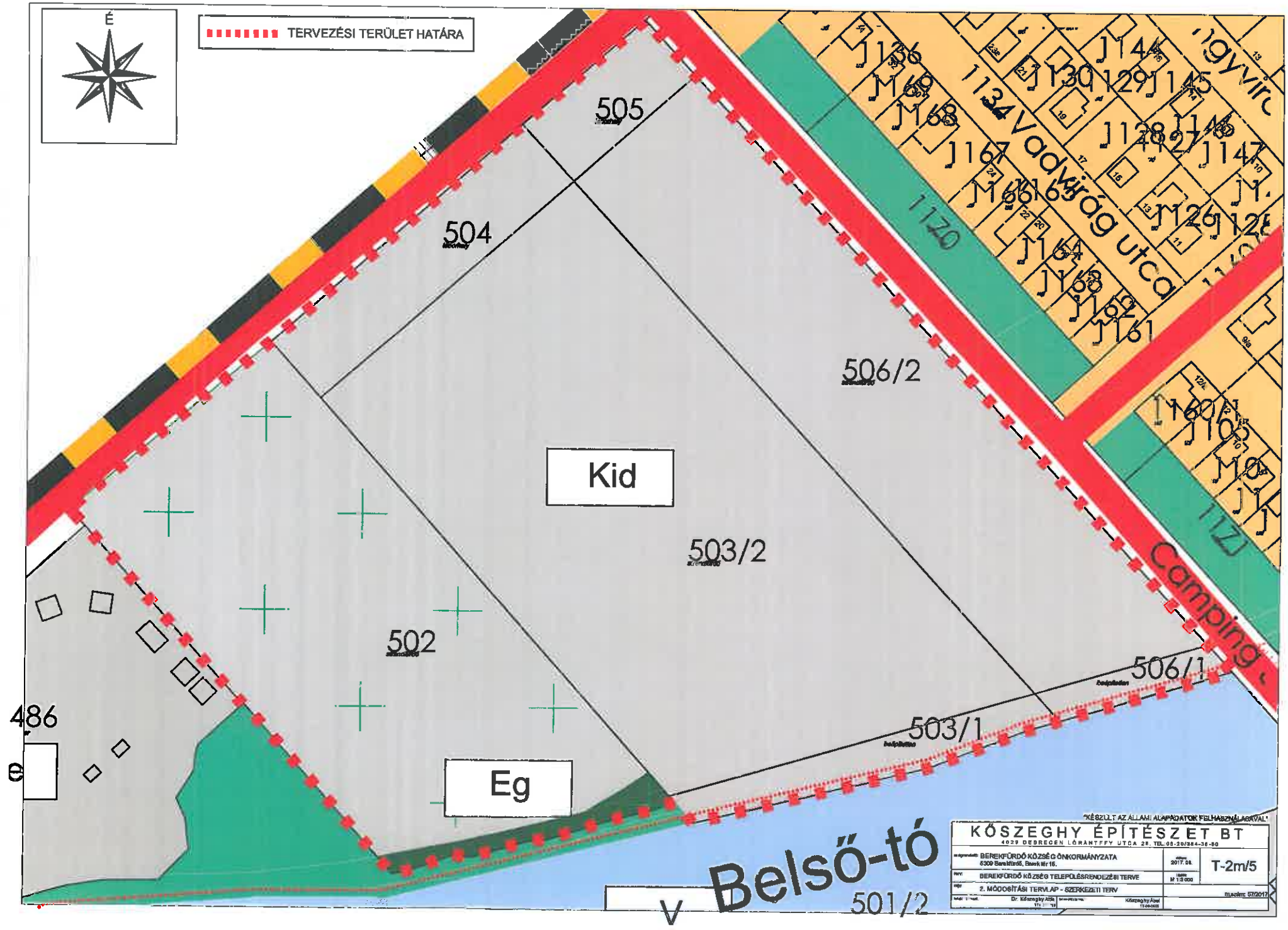
polgármester jegyző

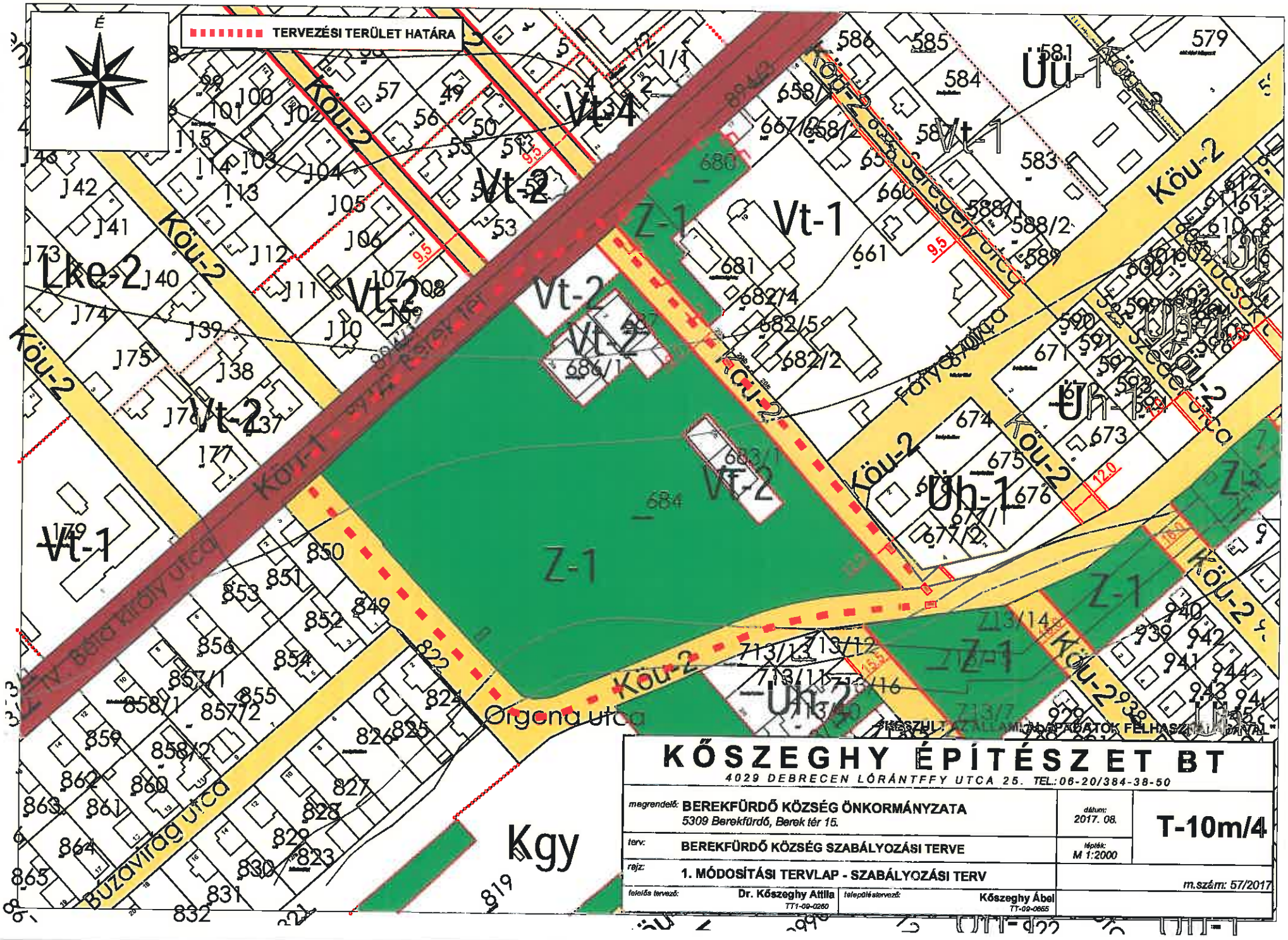
1. melléklet a …/2017. (……..) önkormányzati rendelethez

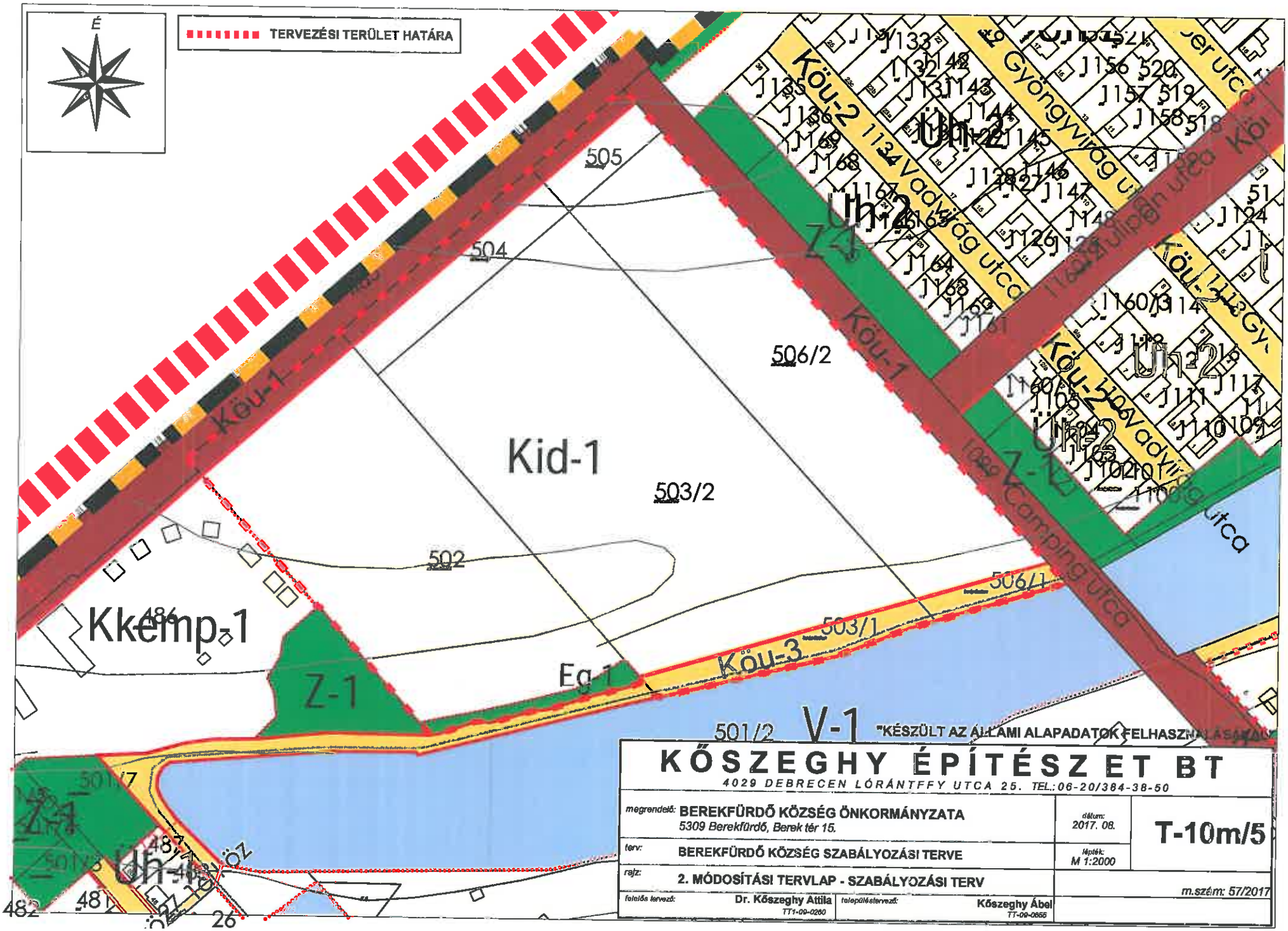



É
TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA
Köu-1
Köu-2
Köu-3
Kid-1
Kkemp-1
Uh-2
Z-1
Z-2
Eg-1
V-1
505
504
506/2
503/2
502
506/1
503/1
501/2
Gyöngyvirág utca
Vadvirág utca
Camping utca
KŐSZEGHY ÉPÍTÉSZET BT
4029 DEBRECEN LORÁNTFFY UTCA 25. TEL.:06-20/384-38-50
BEREKFÜRDŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
BEREKFÜRDŐ KÖZSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVE
2. MÓDOSÍTÁSI TERVLAP - SZABÁLYOZÁSI TERV
Dr. Kőszeghy Attila
Kőszeghy Ábel
2017. 08
M 1:2000
T-10m/5
m.szám: 57/2017


É
TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA
Vt
Vt
Vt
Vt
Vt
Z
Berek tér
Fátyol utca
Király utca
Orgona utca
680
681
682/4
682/5
682/2
661
658/1
658/2
659
687
688
688/1
688/2
583
589
67/1
67
674
675
676
678
677/1
677/2
684
713/14
713/13
713/12
713/11
850
851
853
852
849
856
854
857/1
855
858/1
857/2
822
824
825
826
858/2
J02
J03
J04
J05
J06
J07
J08
J09
J11
J12
J13
J14
J37
J38
J39
J40
J76
J77
56
55
54
53
52
50
51
Z
KÓSZEGHY ÉPÍTÉSZET BT
4025 DEBRECEN LORÁNTFFY UTCA 24. TEL.:06-20/384-38-60
BEREKFÜRDŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
5309 Berekfürdő, Berek tér 16.
BEREKFÜRDŐ KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE
1. MÓDOSÍTÁSI TERVLAP - SZERKEZETI TERV
T-2m/4
2017.08.
M 1:5 000
mac.inv: 67/2017


É
TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA
505
504
506/2
Kid
503/2
502
506/1
503/1
486
Eg
Belső-tó
501/2
1134 Vadvirág utca
1120
112
Camping
KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL!
KŐSZEGHY ÉPÍTÉSZET BT
4029 DEBRECEN LÓRÁNTFFY UTCA 28. TEL.:06-20/384-36-60
BEREKFÜRDŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
4309 Berekfürdő, Elsők tér 16.
2017. 09.
T-2m/5
BEREKFÜRDŐ KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE
M 1:3 000
2. MÓDOSÍTÁSI TERVLAP - SZERKEZETI TERV
Dr. Kőszeghy Attila
Kőszeghy Ákos
mezőnt: 57/2017


É
TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA
Köu-2
Vt-1
Vt-2
Vt-4
Lke-2
Köu-1
Z-1
Üh-1
Üh-2
Üu-1
Kgy
Orgona utca
Buzavirág utca
Fő tér
Fő utca
Szabadság utca
Tv. Béla király utca
Kölcsey utca
Petőfi Sándor tér
Kossuth utca
Arany János utca
Rákóczi utca
Ady Endre utca
Bocskai utca
Bethlen utca
Dózsa György utca
Hunyadi utca
Zrínyi utca
Tompa Mihály utca
Vörösmarty utca
Bajcsy-Zsilinszky utca
Kölcsey utca
Kölcsey utca
Kölcsey



"KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL"

KŐSZEGHY ÉPÍTÉSZET BT

4029 DEBRECEN LÓRÁNTFFY UTCA 25. TEL.: 06-20/384-38-50

megrendelő:	BEREKFÜRDŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA 5309 Berekfürdő, Berek tér 15.	dátum: 2017. 08.	T-10m/5
terv:	BEREKFÜRDŐ KÖZSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVE	lépték: M 1:2000	
rajz:	2. MÓDOSÍTÁSI TERVLAP - SZABÁLYOZÁSI TERV		m.szám: 57/2017
felelős tervező:	Dr. Kőszeghy Attila TT1-09-0260	településtervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0855

KŐSZEGHYART TERVEZŐK BT
POSTACÍM: 4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL: 06 20 384 38 50 E-MAIL: KOSZEGHYART@GMAIL.COM

VÁLLALKOZÓI TERVEZÉSI AJÁNLAT

Berekfürdő község szerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosítására

Ajánlatunk összeállításánál az ajánlatkérő emailben és a telefonon megbeszélteket vettük alapul. Ajánlatunkban az ott meghatározott tervezési feladatra, feltételekre hivatkozunk.

A tervezési feladat meghatározása az ajánlott tervezési díjakkal:

- A Darázs utca és Orgona utca átkötő szakaszának közlekedési területbe sorolása.
- A 713/10-13, 713/16 hrsz ingatlanok tömbjének Üh-2 övezetből Lke-2 övezetbe sorolása.
- Az 1098 és 1084 hrsz zöldterületi besorolású területek közlekedési területbe sorolása.
- Az 492 hrsz zöldterületi besorolású terület közlekedési területbe sorolása.
- Az 557 hrsz zöldterületi besorolású terület Gip-1 övezetbe sorolása.
- Az 585 hrsz terület kötelező építési vonalának meghatározása.
- A HÉSZ módosítása a megrendelővel egyeztetve.
- Biológiai aktivitásérték pótlása a megrendelő által kijelölt területen.

Tervezési díj a tervezési feladatra vonatkozóan:
600 000,- Ft, azaz hatszázezer forint + ÁFA.

Tervezési ajánlatunkat változatlan tartalommal 2017. december 17-ig tartjuk fenn.

Nyilatkozom arról, hogy a megbízási szerződés aláírását követően cégünk készen áll a feladat elvégzésére és ahhoz a szükséges tárgyi, emberi és pénzügyi erőforrásokkal rendelkezik.

Debrecen, 2017. október 17.

Tisztelettel:

KőszeghyArt Bt.
1117 Budapest, Fehérvári út 31. 3 em. 24.
Adószám: 25977969-2-43
Cégjegyzékszám: 01 06 792210

Kőszeghy Éva
ügyvezető