Gyöngyösoroszi külterülete 039 helyrajzi számú ingatlan területére vonatkozó településrendezési eszközök módosításával összefüggő – telepítési tanulmányterv

MEGRENDELŐK:
Szűcs Gergely és Dobróka Tamás

TERVEZŐ:
Gergely Péter ev.
3535 Miskolc, Bartók Béla u. 58.

MISKOLC, 2025. február

Tartalomjegyzék

1. Előzmények 4
1.1. A telepítési tanulmányterv célja 4
1.2. A területre vonatkozó hatályos joganyagok, településrendezési szerződések . 5
1.3. Környezeti vizsgálati eljárás 5
1.4. Partnerségi egyeztetés 5
1.5. Tervezői nyilatkozat 6
2. A tervezési terület bemutatása 7
2.1. A módosítással érintett terület ismertetése 7
2.1.2. Területfelhasználás, terület használat 8
2.1.3 A rendezési szándékkal összefüggő hatósági döntések 10
2.2. A hatályos településrendezési tervek ismertetése 12
2.2.1. A hatályos településszerkezeti elemek 12
2.2.2. A hatályos szabályozási elemek 12
3. A tervezett módosítás bemutatása 19
3.1. Szabályozási szándék bemutatása 19
4. Összefoglalás 21

ALÁÍRÓLAP

Településrendezés:
Gergely Péter TT 05-0489
okl. településmérnök

1. Előzmények

1.1. A telepítési tanulmányterv célja

Jelen telepítési tanulmányterv elsődleges célja a Gyöngyösoroszi külterület 039 hrsz alatti ingatlanra vonatkozó településrendezési eszközök módosításának előzetes megalapozása, amely a területen tervezett telekalakítás elvégzéséhez szükséges.

A telepítési tanulmányterv kidolgozása a terület tulajdonosainak (Szűcs Gergely és Dobróka Tamás) megbízása alapján készült, célja, hogy olyan javaslatot tegyen ami egyaránt összhangban van a beruházói szándékokkal és nem ellentétes a település érdekeivel.

A Megrendelő szándéka, hogy az érintett ingatlan jogilag megoszthatóvá váljon, ezért szükséges a területfelhasználás, és ezzel együtt a szabályozási módosítása, a tervezett telekalakítás engedélyezéséhez.

A fejlesztési szándékok megvalósulása érdekében vizsgálni szükséges azok kapcsolatát a hatályos településrendezési eszközökben foglalt rendezési célokkal. A hatályos településrendezési eszközök – Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat megállapítása Gyöngyösoroszi Község kizárólagos hatásköre.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet megállapított Telepítési Tanulmányterv elkészítését követő önkormányzati döntés alapján kerülhet sor.
A Magyar építészetről szóló 2023. évi C. tv. (továbbiakban: Méptv.) foglaltak alapján a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval.
A telepítési tanulmány és településtervezési dokumentumok tartalmára, valamint a készítésükre vonatkozó eljárási szabályokat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet.) határozza meg.

A Méptv, valamint a Rendelet alapján a településrendezési szerződés megalapozásához telepítési tanulmánytervet kell készíteni.
A telepítési tanulmányterv a Rendeletben meghatározottak szerint került kidolgozásra. E keretek között rögzíti a terület adottságait, a tervi előzményeket, valamint feltárja a területre vonatkozó településrendezési tervek előírásait.

1.2. A területre vonatkozó hatályos joganyagok, településrendezési szerződések

A tervezési területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök:

- Településszerkezeti Terv 13/2006. (III. 31.) sz. határozat
- Helyi Építési Szabályzat 4/2006. (II. 31.) sz. rendelet
  (helyi építési szabályzat módosítás: 13/2016. (XII. 22.) sz. rendelet)

vannak érvényben.

Gyöngyösoroszi Község Önkormányzatának jelenleg nincs a tervezési területtel összefüggésben egyéb településrendezési szerződése.

1.3. Környezeti vizsgálati eljárás

A településrendezési eszközök módosításával összefüggésben az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat eseti eldöntésére irányuló véleményezési eljárást szükséges a későbbiekben lefolytatni.

Előre láthatólag a módosítás témája nem indokolja környezeti értékelés készítését.

1.4. Partnerségi egyeztetés

A vonatkozó jogszabályok a magánérdekű településrendezési témájú módosítások esetében többlépcsős partnerségi egyeztetést írnak elő. Először a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § (3) bekezdése alapján a település polgármestere a telepítési tanulmánytervet véleményezteti a partnerekkel. Amennyiben a település képviselő testülete úgy dönt, hogy támogatja az eljárás lefolytatását, úgy az eljárás során az általános partnerségi egyeztetés az E-tér felületen keresztül biztosított. Amennyiben a település külön rendelkezik a helyi partnerségi egyeztetésről, úgy az eljárást annak megfelelően folytatja le. Tudomásunk szerint a településen nincs a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján kidolgozott érvényes partnerségi rendelet.

1.5. Tervezői nyilatkozat

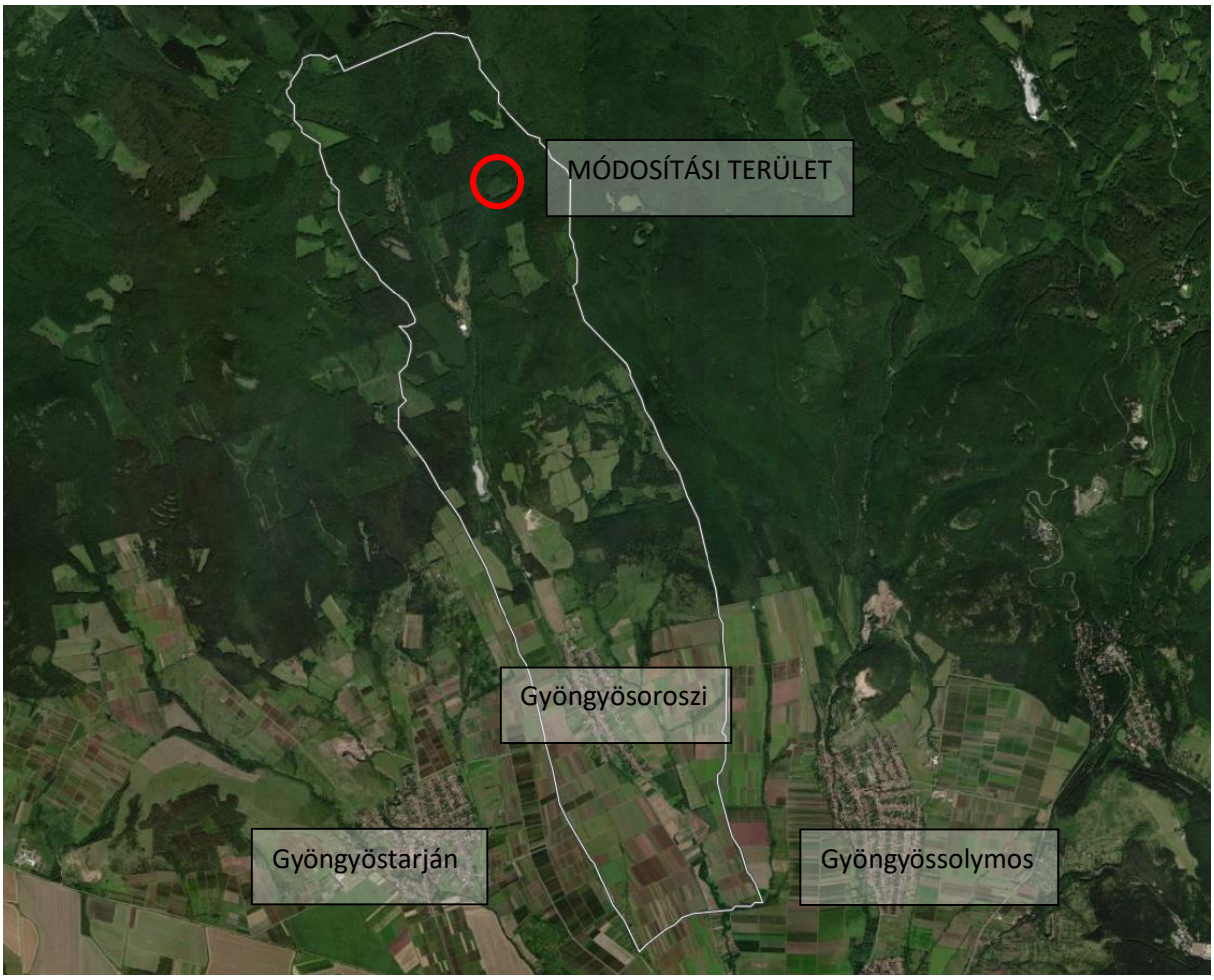
Gyöngyösoroszi Község településrendezési eszközeinek módosítása a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 135. § (1) bekezdése alapján az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2012. augusztus 6-án hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. számú melléklete figyelembevételével, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően készült.

Gergely Péter
településtervező
TT 05-0489

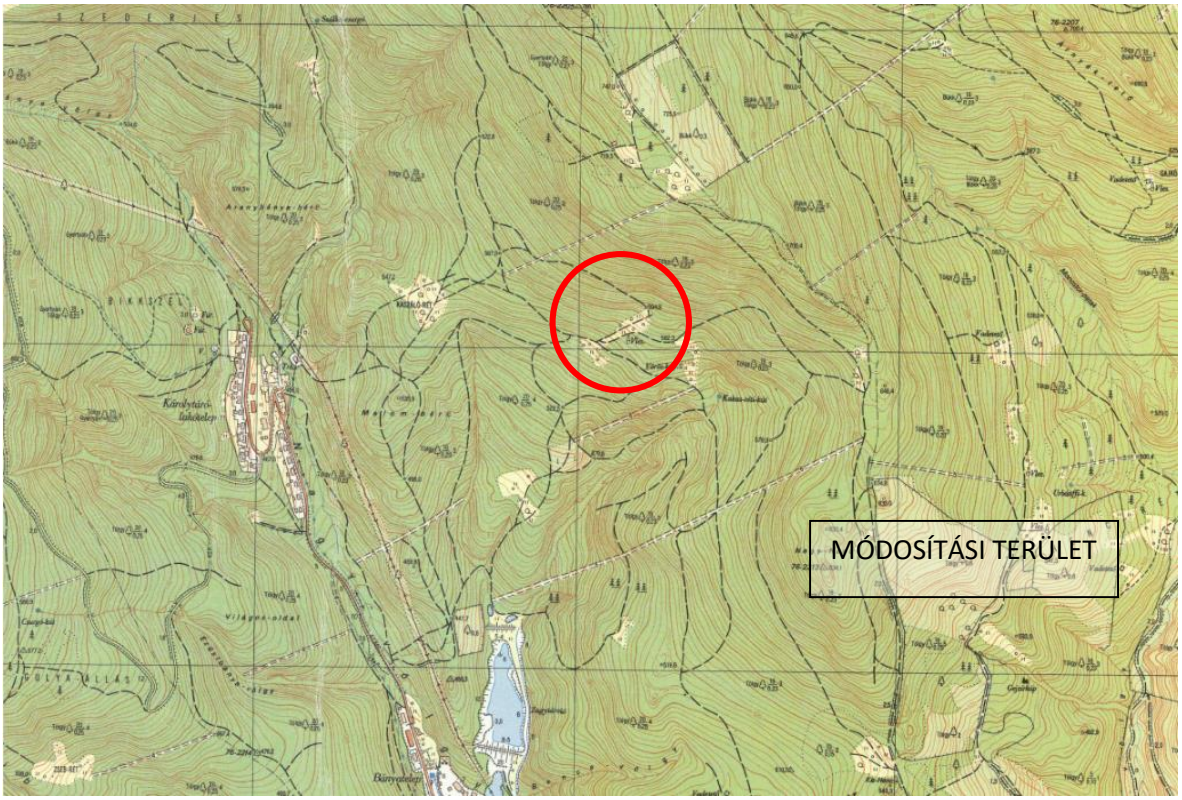
2. A tervezési terület bemutatása

2.1. A módosítással érintett terület ismertetése

A módosítással érintett terület a Mátra lábánál, Gyöngyösoroszi község külterületének északi részén, a Gyöngyösoroszi – Károlytáró településrésztől keleti irányba található.



1. ábra: A módosítással érintett tömb elhelyezkedése (forrás: https://www.bing.com/maps)



2. ábra: A módosítással érintett terület elhelyezkedése (forrás: MEPAR)

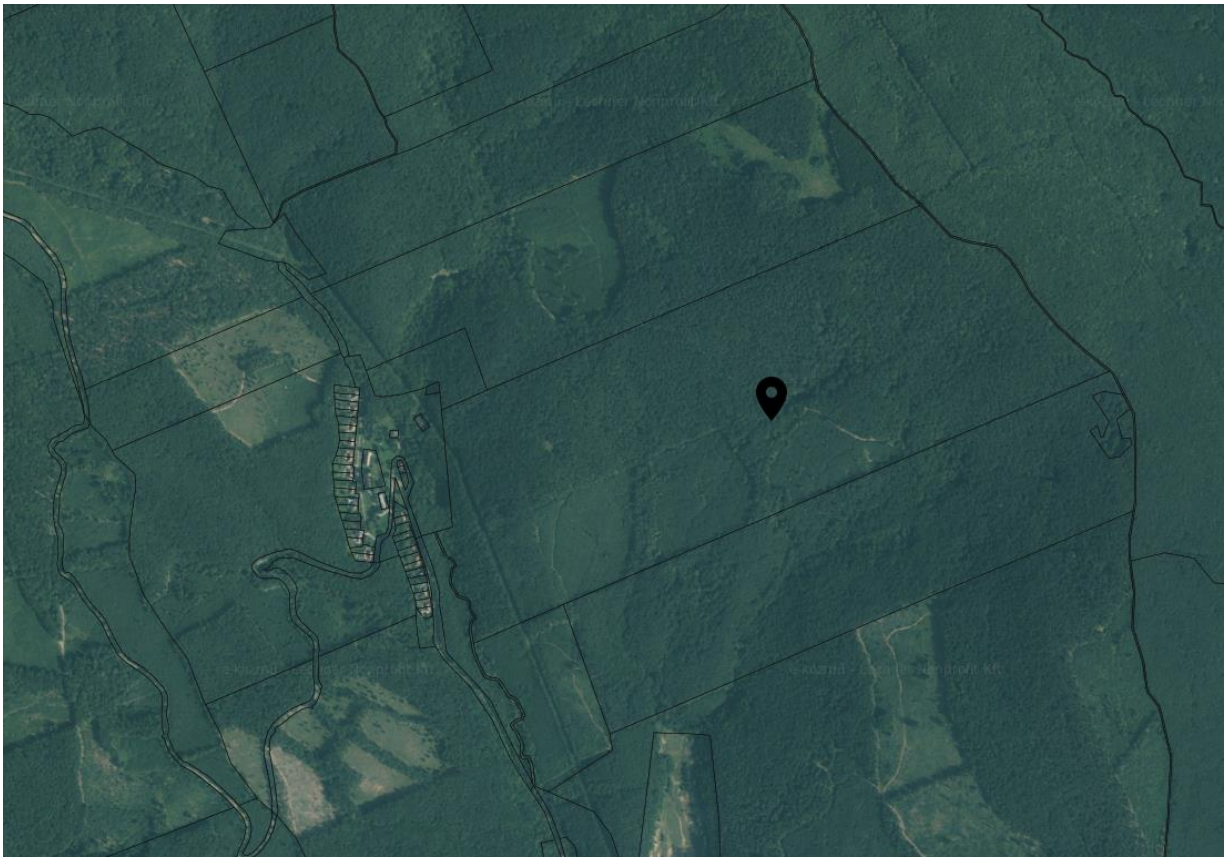
2.1.2. Területfelhasználás, terület használat

Az ingatlan nyilvántartási alapadatok alapján:

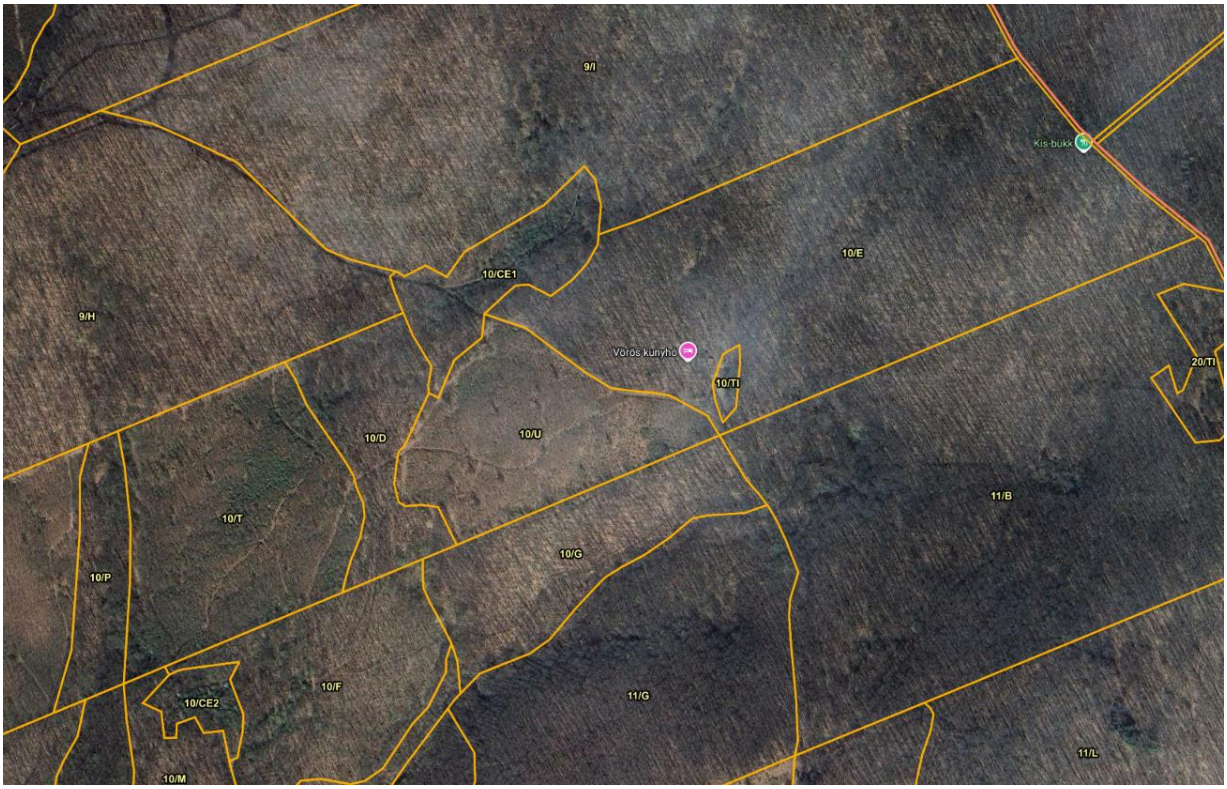
- 039 hrsz.-ú ingatlan: 89,0172 ha területű, erdő művelési ágban nyilvántartott szántó, NATURA 2000 védettséggel érintett.

A rendezés alá vont területen található a Vörös kunyhó nevezetű kulcsosház.

3. ábra: A módosítással érintett terület elhelyezkedése (forrás: https://ekozmu.e-epites.hu/)



4. ábra: A módosítással érintett terület elhelyezkedése (forrás: https://ekozmu.e-epites.hu/*)*



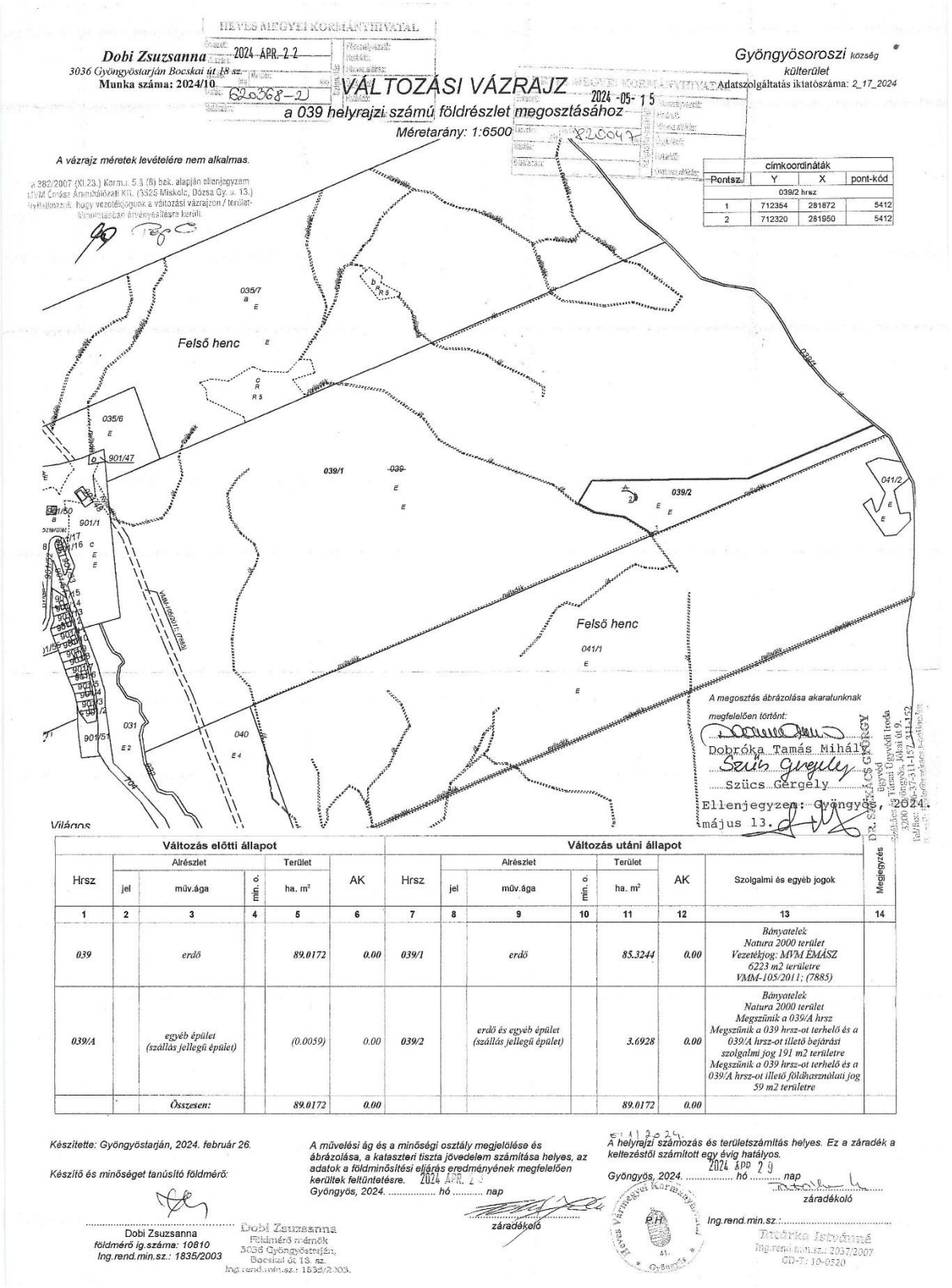
5. ábra: A módosítással érintett területet érintő erdőrészletek (forrás: https://erdoterkep.nebih.gov.hu/)

A 039 hrsz.-ú ter terület erdő művelési célra van használva, melyet több erdő részlet és erdő tag is érint. A telekalakítási szándékkal érintett terület, ahol a Vöröskő kunyhó épület található a 10/E jelű elsődleges rendeltetése szerint „faanyagtermelő”, nem védett erdőrészlet, illetve a 10/TI jelű nem védett erdőrészletben helyezkedik el.

2.1.3 A rendezési szándékkal összefüggő hatósági döntések

A terület tulajdonosa telekalakítási kérelmet nyújtott be a Heves Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztályához, aki a 820047/7/2024. sz. határozatában a telekalakítási engedélyezési eljárás iránti kérelemét elutasította, mivel az nem volt összhangban helyi építési szabályzatban szereplő előírásokkal.

Heves Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda (3300 Eger, Kossuth Lajos u. 9.) HE/ÁF/251-2/2024. számú szakmai véleménye szerint a tervezett telekalakítás nem felel meg Gyöngyösoroszi Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 74/2006. (III. 31.) számú önkormányzati rendeletével jóváhagyott Helyi Építési Szabályzatában (a továbbiakban HÉSZ) foglalt előírásoknak -- mivel a 039 hrsz-ú ingatlan részben Ev jelű, védelmi célú erdőövezetbe sorolt, részben Má/gy jelű, általános mezőgazdasági terület – gyep övezetbe tartozik és a tervezett telekhatár a Szabályozási terven jelölt övezethatárt nem veszi figyelembe.



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							
Hrsz	Alrészlet jel	Alrészlet müv.ága	Alrészlet min. o.	Terület ha. m²	AK	Hrsz	Alrészlet jel	Alrészlet müv.ága	Alrészlet min. o.	Terület ha. m²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
039		erdő		89.0172	0.00	039/1		erdő		85.3244	0.00	Bányatelek Natura 2000 terület Vezetékjog: MVM ÉMÁSZ 6223 m2 területre VMM-105/2011; (7885)	
039/A		egyéb épület (szállás jellegű épület)		(0.0059)	0.00	039/2		erdő és egyéb épület (szállás jellegű épület)		3.6928	0.00	Bányatelek Natura 2000 terület Megszűnik a 039/A hrsz Megszűnik a 039 hrsz-ot terhelő és a 039/A hrsz-ot illető bejárási szolgalmi jog 191 m2 területre Megszűnik a 039 hrsz-ot terhelő és a 039/A hrsz-ot illető földhasználati jog 59 m2 területre	
		Összesen:		89.0172	0.00					89.0172	0.00		

Készítette: Gyöngyöstarján, 2024. február 26.

Készítő és minőséget tanúsító földmérő:

Dobi Zsuzsanna
földmérő ig.száma: 10810
Ing.rend.min.sz.: 1835/2003

Dobi Zsuzsanna
Földmérő mérnök
3036 Gyöngyöstarján,
Bocskai út 18. sz.
Ing.rend.min.sz.: 1835/2003

A művelési ág és a minőségi osztály megjelölése és ábrázolása, a katasztert tiszta jövedelem számítása helyes, az adatok a földminősítési eljárás eredményének megfelelően kerültek feltüntetésre. 2024 ÁPR. 29
Gyöngyös, 2024. ..... hó ..... nap

záradékoló

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezéstől számított egy évig hatályos.
Gyöngyös, 2024. 2024 ÁPR 29 hó ..... nap

záradékoló

Ing.rend.min.sz.:

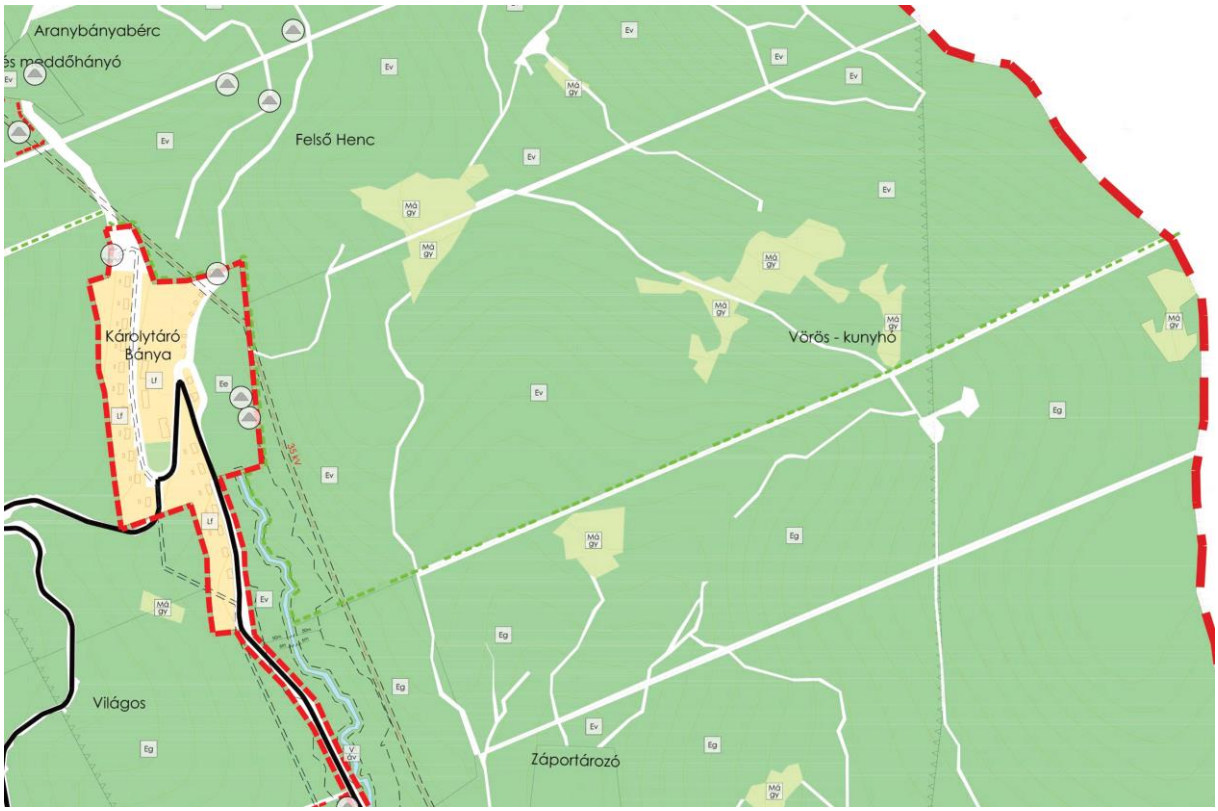
Tóthka Istvánné
Ing.rend.min.sz.: 2057/2007
GD-T: 10-0520

6. ábra: A változási vázrajz (forrás: megrendelői részéről átadva)

2.2. A hatályos településrendezési tervek ismertetése

2.2.1. A hatályos településszerkezeti elemek

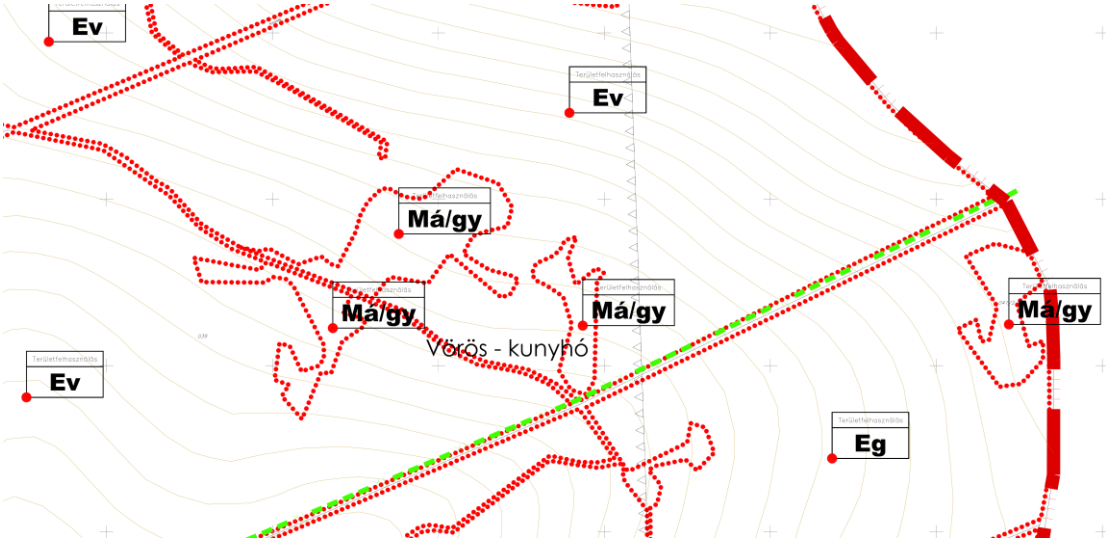
Gyöngyösoroszi Község Településszerkezeti Tervének elfogadásáról szóló 13/2006. (III. 31.) sz. határozat alapján a 039 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában Ev jelű védelmi erdő és Má/gy jelű általános mezőgazdasági terület gyep területfelhasználás van meghatározva.



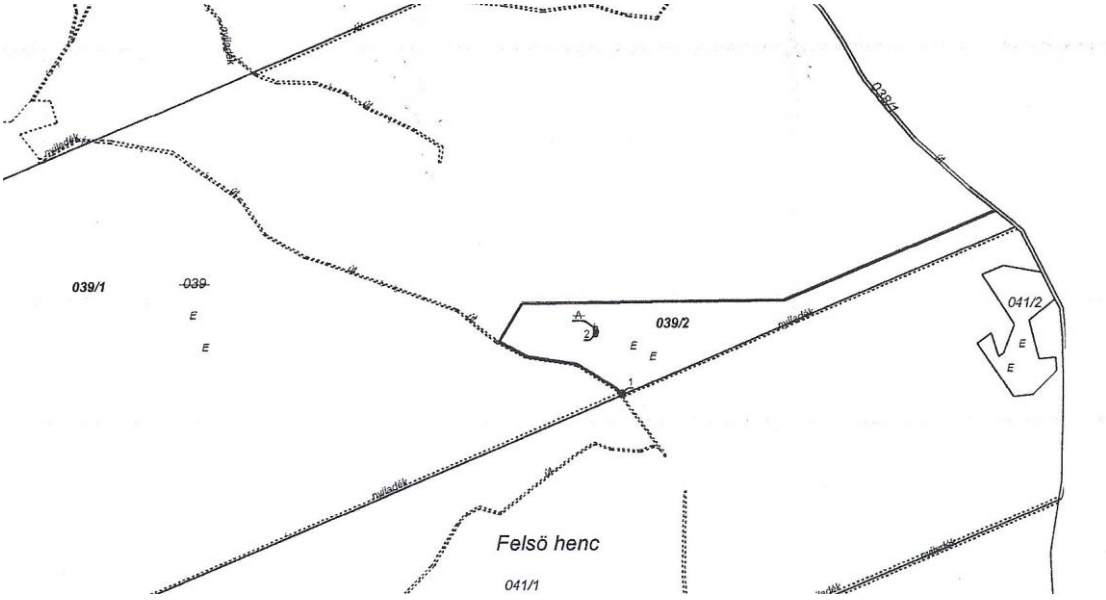
7. ábra: Részlet a hatályos településszerkezeti tervből

2.2.2. A hatályos szabályozási elemek

Gyöngyösoroszi Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2006. (II. 31.) sz. rendelet (továbbiakban: HÉSZ) alapján a 039 hrsz.-ú ingatlan Ev jelű védelmi erdő és Má/gy jelű általános mezőgazdasági terület gyep övezetként került szabályozásra.



8. ábra: Részlet a hatályos szabályozási tervből



9. ábra: Részlet a tervezett változási vázrajzból

A HÉSZ 39. § (1)-(13) alapján az erdő övezetére vonatkozó általános előírások:

„Erdőterületek (E)

(1) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.

(2) Az erdőterület az erdő elsődleges rendeltetése szerint:

a) Ev – Védelmi célú erdőterületek

b) Eg – Gazdasági célú erdőterületek

c) Ee – Egészségügyi, szociális, turisztikai erdőterületek

(3) Az alábbi rendeltetésszerű használathoz és fenntartáshoz szükséges építmények helyezhetők el:

a) a területfelhasználási egységhez tartozó közutak, közterek és gépjármű várakozó-helyek,

b) közművek és közműpótlók (szennyvíztisztító és komposztáló telepek kivételével),

c) a nyomvonal jellegű vezetékek (a külön jogszabályok keretei között),

d) a vízgazdálkodás (vízkárelhárítás, vízkivétel, vízhasznosítás) létesítményei,

e) geodéziai, turisztikai jelek, köztárgyak,

f) nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők,

g) a kutatás és az ismeretterjesztés építményei,

h) a fegyveres erők, a fegyveres testületek és a rendészeti szervek honvédelmet és belbiztonságot szolgáló építményei.

i) a biztonsági okból szükséges Őrházak és ezek melléképületei, melléképítményei,

j) a vadgazdálkodás célját szolgáló létesítmények,

k) a termékvezetékek és műtárgyai a védőtávolság biztosításával.

(4) Az erdő egyes rendeltetései egymástól elválaszthatatlanok, ezért az erdőgazdálkodási tevékenység során e rendeltetésekre egyidejűleg kell tekintettel lenni.

(5) Erdő természetbeni megosztásához, művelési ág változtatásához, tulajdoni kezelői jog változáshoz, belterületbe csatoláshoz, fakivágáshoz, erdőtelepítéshez, felújításhoz, erdőterület igénybevételéhez az erdészeti hatóság előzetes engedélye szükséges.

(6) Az erdősítés elsősorban álló elegyes, ökológiai és gazdasági szempontból egyaránt értékes erdők létesítésével történhet.

(7) A meglévő erdők felújítását a termőhelynek legjobban megfelelő honos fafajokból természetközeli erdőállománnyal kell végezni. Az erdőtelepítésnél, fenntartásnál a mozaikosságra kell törekedni. A monokultúrákat vegyes lombhullató társulások telepítésével lehet ellensúlyozni. Kerülni kell a tájidegen örökzöld fenyvesek telepítését az erózióveszélyes területeken (talajvédelmi erdők) is.

(8) Tilos tarvágást alkalmazni sziklás, kőfolyásos, deflációs és erózió által veszélyeztetett területen.

(9) A véghasználat során az összefüggő vágásterület az 5 hektárt nem haladhatja meg.

(10) Fakitermelést és a faanyag szállítását minden esetben úgy kell végezni, hogy az a visszamaradó élőfában, természetes újulatban, valamint az erdő talajában kárt ne okozzon.

(11) A település egész külterületén a fakitermelések területén a végvágott erdők helyén két éven belül szakszerű újratelepítést kell végezni.

(12) Tilos erdőterületen bármilyen szemetet és hulladékot elhelyezni.

(13) Az övezetben önálló reklámtábla, reklámépítmény nem helyezhető el.

Ev – Védelmi célú erdőterületek

(14) A védelmi rendeltetésű erdő területen épület nem helyezhető el.

(15) Védelmi rendeltetésű erdő elsődleges rendeltetésének megváltoztatása, az erdőterület bármilyen jellegű igénybevétele kizárólag a természetvédelmi és az erdészeti hatóságok együttes hozzájárulásával valósulhat meg.

(16) Meglévő védelmi erdőben – kiemelten a védett erdőben – ahol jelenleg jellemzően táj-idegen fajok az állományalkotók, a véghasználat után a termőhelyi adottságoknak megfelelő fajok telepítésével ökológiailag stabil és egészséges növényközösséggé nevelhető erdők kialakítása szükséges.

Eg – Gazdasági célú erdőterületek

(17) Gazdasági rendeltetésű erdőnek minősül az olyan erdő, amelyben a gazdálkodás elsődleges célja az erdei termékek előállítása és hasznosítása.

(18) A gazdasági erdőben a 10 ha-t meghaladó területnagyságú telken lehet az erdő rendeltetésének megfelelő épületet elhelyezni max. 0,5 %-os beépítettséggel.

Ee – Egészségügyi, szociális, turisztikai erdőterületek

(19) Egészségügyi-szociális, turisztikai erdő területén csak a rendeltetésszerű használathoz és fenntartáshoz szükséges építmény helyezhető el. Csak a 10 ha-t meghaladó területnagyságú telken lehet épületet elhelyezni max. 5%-os beépítettséggel.

(20) Egészségügyi-szociális, turisztikai erdőben kizárólag a szabadidő eltöltését, sportolást, játékot, pihenést szolgáló létesítmények helyezhetők el, melyek az erdőt rendeltetése betöltésében károsan nem befolyásolják.

(21) Az erdő területen a természetvédelmi és erdészeti hatóság engedélyével sétautak, sétányok, azonos stílusú, természetes anyagú parkbútorok (padok, hulladékgyűjtők) elhelyezhetők.

A HÉSZ 40. § (1)-(13) alapján a mezőgazdasági terület övezetére vonatkozó általános előírások:

Mezőgazdasági területek (M)

(1) A mezőgazdasági terület a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei elhelyezése céljára szolgáló terület.

(2) Gyöngyösoroszi területén a mezőgazdasági rendeltetésű terület a következő övezetekre tagozódik:

Általános mezőgazdasági terület – Má

- *szántó művelési ágú terület – Má/sz*
- *gyep művelési ágú terület – Má/gy*
- *borgazdálkodási terület – Má/b*

Kertes mezőgazdasági terület – Mk

(3) A mezőgazdasági rendeltetésű területet más célokra felhasználni nem lehet, azaz e területeken a rendeltetésének megfelelő hasznosítást kell folytatni.

(4) A külterületi mezőgazdasági létesítményeknél keletkező hulladékok ártalmatlanításához szükséges műszaki feltételeket egyénileg kell biztosítani. A keletkező szennyvizek ártalmatlanítási lehetőségéről eseti vízügyi szakhatósági állásfoglalást kell beszerezni. Amennyiben a keletkező szennyvizeket egyénileg működtetett kisberendezéssel kell tisztítani, akkor a vízjogi engedélyektől függően a tisztított szennyvizet vagy a jelölt befogadóig kell eljuttatni, vagy a saját területen öntözéssel vagy szikkasztással lehet véglegesen ártalmatlanítani. Tisztítatlan szennyvíz közvetlen szikkasztása tilos. Szippantott szennyvíz csak a kijelölt szennyvíztisztító-telepre szállítható.

(5) A csatornahálózatba nem bekapcsolható mezőgazdasági területen bármely szennyvizet eredményező létesítmény csak akkor üzemeltethető, ha a szennyvíz gyűjtése és átmeneti tárolása zárt, szivárgásmentes tárolóban történik. Szippantott szennyvíz csak a kijelölt szennyvíztisztító-telepre szállítható.

(6) A belterületbe vonandó jelenleg mezőgazdasági művelésű területeken átmeneti hasznosításként a művelést a belterületbe vonásig fenn kell tartani. A területeken ideiglenes jellegű, a távlati belterületi építhetőség lehetőségét biztosító gazdasági épület elhelyezhető.

(7) A mezőgazdasági rendeltetésű területen elhelyezhetők az alábbi építmények:

a) a területfelhasználási egységhez tartozó közutak, közterek és gépjármű várakozóhelyek,

b) a kutatás és ismeretterjesztés építményei,

c) közművek és közműpótlók (a szennyvíztisztító és komposztáló telepek kivételével),

d) nyomvonal jellegű vezetékek, termékvezetékek és műtárgyai, a védőtáv. biztosításával,

e) a távközlés létesítményei,

f) a vízgazdálkodás (vízkárelhárítás, vízkivétel, vízhasznosítás) létesítményei,

g) geodéziai jelek, köztárgyak,

h) a fegyveres erők, a fegyveres testületek és a rendészeti szervek honvédelmet és bel-

biztonságot szolgáló építményei,

i) nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők,

j) a mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos üzemi és ellátó létesítmények,

k) biztonsági okokból szükséges őrház,

l) komposztáló telep és építményei.

(8) A kerítés külterületen lábazat nélküli, fa vagy fém oszloprendszerű, áttört kapuzatú és ki-

alakítású, a környező tájba semleges látvánnyal illeszkedő lehet. A kerítés építését kiváltó, cserjéből telepített, áthatolhatatlan határoló cserjesáv telepítését a hatósági engedélyezésnél előnyben kell részesíteni.

(9) Vízfolyások partjától számított legalább 50 méter széles sávban a mezőgazdasági területek csak extenzíven (vegyszermentesen) művelhetők, gazdasági épületek nem létesíthetők.

(10) Mezőgazdasági területen több önálló telekből birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 3%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10.000 m2-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti. A birtokközpont telkén a beépítés a 45%-ot nem haladhatja meg.

(11) A birtokközpontra vonatkozóan az OTÉK 29. §-ának (6), (7) pontjának előírásait is figyelembe kell venni.

(12)

(13)

(14)

(15) Az övezetben önálló reklámtábla, reklámépítmény nem helyezhető el.

(16) A birtokközpont elsősorban lakóépület, könnyűipari és mezőgazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

A HÉSZ 40. § (17)-(20) alapján az általános mezőgazdasági terület szántó övezetére vonatkozó különleges előírások:

Általános mezőgazdasági terület – szántó művelési ágban – Má/sz

(17) Az övezetben a szántóművelés fenntartása vagy az alábbi művelési ágú területek létesítése lehetséges:

- *árutermelő gyümölcsültetvény.*

(18) Gyöngyösoroszi külterületén az erózió veszélye miatt a szántóterületek közt húzódó dűlő-utak mentén sövény- vagy fasor telepítése, mezsgyék meghagyása, esetleges szélesítése szükséges, a terület ökológiai viszonyainak megfelelő honos növények felhasználásával.

(19) Az övezet területen a termeléshez szükséges gazdasági épületek - nem lakás céljára szolgáló épület

– max. 2 %-os beépítettséggel csak akkor helyezhetők el, ha a telek területe min. 3 ha (30.000 m2).

(20) Az alövezet területén – a birtokközpontokon kívül – lakóépület nem helyezhető el.

A HÉSZ 40. § (21)-(27) alapján az általános mezőgazdasági terület gyep övezetére vonatkozó különleges előírások:

Általános mezőgazdasági terület – gyep művelési ágban – Má/gy

(21) A szabályozási terven gyepként (Má/gy) jelölt területeken, amennyiben azok jelenleg más művelési ágba tartoznak, művelési ág váltás esetén a terület gyepesítése szükséges.

(22) Az övezetben a kialakítható telek területe 10.000 m2-nél nem lehet kisebb.

(23) Az övezetben lakóépület nem helyezhető el.

(24) 1 ha-nál kisebb területű teleken építményt, gazdasági célú épületet elhelyezni nem lehet.

(25) 1-5 ha területű teleken csak állattartással, gyepgazdálkodással összefüggő gazdasági célú építmények elhelyezése megengedett (karám, esőbeálló stb.).

(26) 5 ha-nál nagyobb telken, gazdasági célú épület is elhelyezhető max. 0,5 %-os beépítettséggel, úgy, hogy az épületek magassága nem haladhatja meg a 6 m-t.

(27) Az alövezet területén – a birtokközpontokon kívül – lakóépület nem helyezhető el.

3. A tervezett módosítás bemutatása

3.1. Szabályozási szándék bemutatása

A szabályozási szándék alapja tulajdonosi kérelemből fakad, amely szerint a módosítással érintett ingatlanokat a valós területfelhasználásnak megfelelően kívánja használni.

A vizsgálatokból kiderült, hogy az ingatlan jelenlegi több övezeti besorolása, valamint a területen meglévő Vörös kunyhó nem teszik lehetővé a terület – tulajdonosi igényeknek megfelelő – megosztását.

Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/E.§ (6) bekezdés előírása szerint „telekalakítással érintett beépített vagy a 23/H. § szerint beépítésre tervezett telek esetében a helyi építési szabályzat részét képező szabályozási terven jelölt építési övezethatár és övezethatár - a műemlék telke kivételével - kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl.

A tervezett telekhatár a Szabályozási terven jelölt övezethatárt nem veszi figyelembe.

A HÉSZ vonatkozó rendelkezései szerint a védelmi célú erdőterületen épület nem helyezhető el, gazdasági erdő területén a 10 ha-t meghaladó területnagyságú telken lehet az erdő rendeltetésének megfelelő épületet elhelyezni max. 0,5 %-os beépítettséggel, illetve egészségügyi-szociális, turisztikai erdő területén csak a rendeltetésszerű használathoz és fenntartáshoz szükséges építmény helyezhető el, a 10 ha-t meghaladó területnagyságú telken max. 5%-os beépítettséggel.

Látható, hogy a kérelmezői szándékot bemutató változási vázrajz alapján a kialakítani tervezett telek területe (ahol a Vörös kunyhó található) 3,6928 ha területű, így azon épület nem helyezhető el.

A fent említett HÉSZ szabályozás összhangban van a magasabb rendű jogszabályban, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2012. augusztus 6-án hatályos jogállapotában meghatározott előírásokkal:

„28.§
(3) A védelmi rendeltetésű erdőterületen épületet elhelyezni nem lehet.
(4) A 100 000 m2-t (10 ha) meghaladó területnagyságú telken
1. gazdasági és oktatási-kutatási rendeltetésű erdőterületen 0,5%-os beépítettséggel,
2. egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterületen 5%-os beépítettséggel
az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.”
A kormányrendeleti szintű szabályozás a 10 ha alatti erdőterület esetében alapvetőleg zárja ki az épület elhelyezhetőségét.

Az OTÉK 111.§

(2) Az (1) bekezdés szerinti követelményeknél megengedőbb követelményeket a helyi építési szabályzat akkor állapíthat meg, ha
a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
b) közérdeket nem sért, valamint
c) biztosított, hogy a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek, és ahhoz az Étv. 9. § (6) bekezdése szerinti szakmai véleményt adó hozzájárult.

Az OTÉK előírásai lehetővé teszik megengedőbb követelmények megállapítását a helyi építési szabályzatban, de ahhoz az illetékes állami főépítésznek hozzá kell járulnia.
Fontos megjegyezni, hogy a hozzájárulás előre nem garantálható, az állami főépítész véleményét minden esetben egyedileg a körülményeket mérlegelve, a jogszabályi előírások és szakmai gyakorlat alapján az eljárás lefolytatása végén hozza meg!

A településrendezési eszközök módosítása jelen eljárásban a 039 hrsz.-ú ingatlanra korlátozódik az alábbiak szerint:

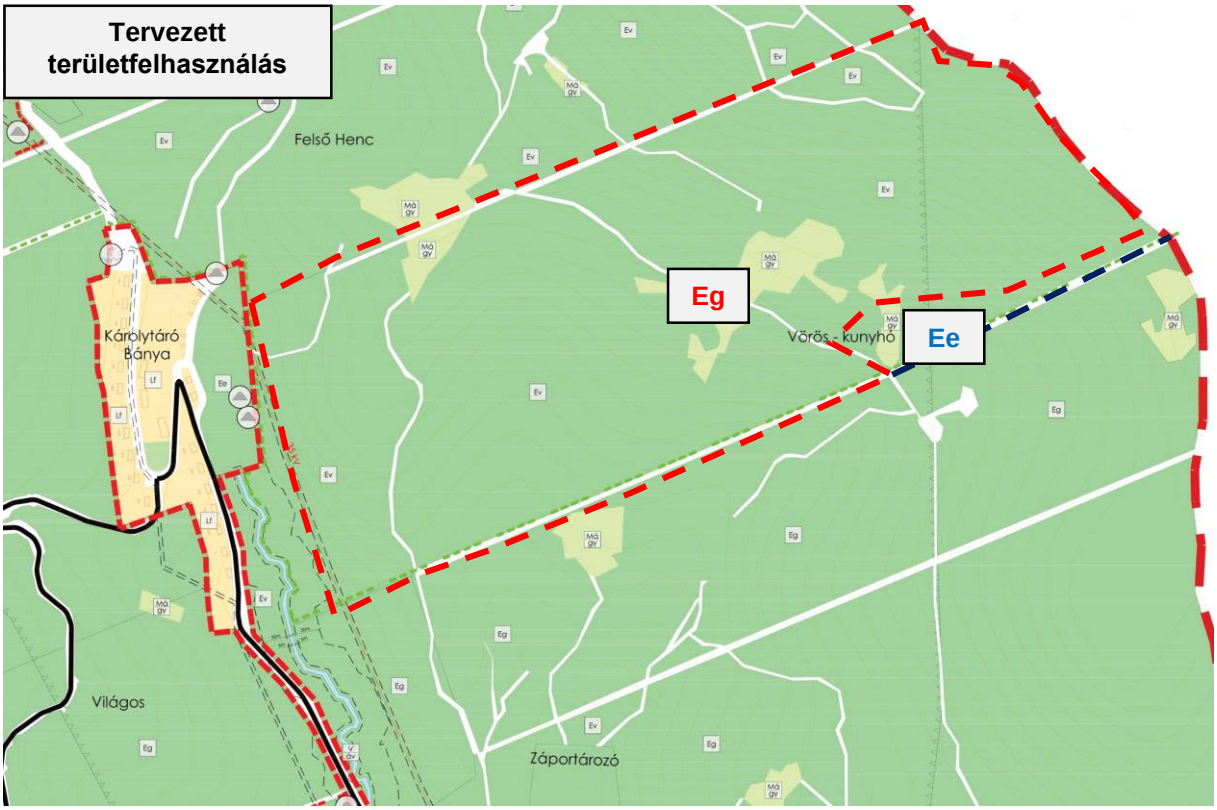
A változási vázrajz szerint, a 039 hrsz.-ú telekből kialakításra kerülő 039/1 hrsz.-ú 85,3244 ha teleknagyságú telek Eg jelű gazdasági erdő területbe kerül besorolásra, a 039/1 hrsz.-ú 3,6928 ha teleknagyságú telek Ee jelű egészségügyi, egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterületbe kerül besorolásba.

Tekintettel arra, hogy a módosítás egy telekre vonatkozik, és az OTÉK szabályoktól kedvezőbb szabályozás is csak egy egyedileg állapítható meg, ennek megfelelően egyedi övezetet szükséges bevezetni.

A hatályos tervhez képest a tervezési területen a településszerkezeti terv az alábbiak szerint módosul:

Területfelhasználás változások:

S.sz	**Hatályos**			**Tervezett**		**Indoklás**
1.	Ev	Erdő (védelmi)		Eg	Erdő (gazdasági)	természetbeni állapottal való összhang megteremtése
2.	Má/gy	Mezőgazdasági (gyep)		Ee	Erdő (egészségügyi-szociális, turisztikai)	természetbeni állapottal való összhang megteremtése



10. ábra: Tervezett településszerkezeti változások

A településszerkezeti tervvel összhangban módosul a szabályozási terv.

4. Összefoglalás

A módosítás célja a terület jelenlegi használati módjával összhangban lévő tulajdon megosztás, telekalakítás végrehajtása, melynek érdekében szükséges a hatályos településrendezési eszközök módosítása.

A módosítással összefüggésben fellépő negatív (környezeti, társadalmi, gazdasági) hatás nem várható.

A módosítási szándékkal összehangban a HÉSZ csak olyan előírást tartalmazhat, melyhez a Heves Vármegyei Állami Főépítész külön hozzájárulását, OTÉK szabályok alóli felmentést ad.