

ESZTEREGNYE KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

OBORNAK TELEPÜLÉSRESZ TERÜLETFELHASZNÁLÁS és ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK MÓDOSÍTÁSA



EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

Településszerkezeti terv módosítása elfogadva:
...../2022.(..... képviselő-testületi határozat
Helyi Építési Szabályzat módosítása elfogadva:
...../2022.(.....) önkormányzati rendelet

2022. AUGUSZTUS

ALÁÍRÓLAP

Eszteregnye Község Településrendezési eszközeinek módosítása
Obornak településrész – területfelhasználás és övezeti előírások módosítása

Generáltervező:

DECOTERV KFT.
9700 Szombathely, Győzelem u. 1./F

Településtervező:

TAKÁCS ANDRÁS
okl. építészmérnök
TT/1 18-0057



Szombathely, 2022. augusztus

I. VIZSGÁLATI ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

Eszteregnye Község Településrendezési eszközeinek módosítása
Obornak településrész – területfelhasználás és övezeti előírások módosítása

1. BEVEZETÉS

1.1. Előzmények

Eszteregnye Község Településfejlesztési Konceptióját Eszteregnye Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 24/2005. (III.16.) határozatával fogadta el.

Eszteregnye Község Településszerkezeti tervét Eszteregnye Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 32/2006. (IV.13.) határozatával fogadta el.

A képviselő-testületi határozat az alábbi határozattal módosult:

13/2010. (III.31.) képviselő-testületi határozat

50/2021. (XI.15.) képviselő-testületi határozat

Eszteregnye Község Szabályozási tervét és Helyi Építési Szabályzatát Eszteregnye Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 8/2006. (IV.14.) önkormányzati rendeletével fogadta el.

Az önkormányzati rendelet az alábbi rendeletekkel módosult:

5/2010. (IV.1.) önkormányzati rendelet

2/2012. (IV.1.) önkormányzati rendelet

5/2015. (VII.2.) önkormányzati rendelet

8/2017. (XII.29.) önkormányzati rendelet

13/2021. (XI.16.) önkormányzati rendelet

1.2. A dokumentáció tartalma

A dokumentáció tartalmát a főépítész által írásban meghatározott javaslat (2022. június 28.) szerint készítettük el:

- Vizsgálati és alátámasztó munkarész

Átfogó vizsgálati és alátámasztó munkarész nem készül a településrendezési eszközök módosításához, mivel a módosítások mértéke és jellege ezt nem indokolja. A hatályos tervek vizsgálati és alátámasztó megállapításai a jelen módosításra is érvényesek és alkalmazhatóak.

A munkarész tartalma:

- tervezési program
- módosítás célja, tárgya és várható hatása
- módosítással érintett terület és a módosítás leírása

- Határozattal jóváhagyandó munkarész

A Településszerkezeti terv módosítását tartalmazza.

- Rendelettel jóváhagyandó munkarész

A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási tervlap módosítását tartalmazza.

2. VIZSGÁLATI és ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

2.1. Tervezési program

A Község közigazgatási területén – Obornak településrész – idegenforgalmi szempontból jelentős beruházást kívánnak megvalósítani. A megvalósításhoz szükséges a jelenlegi rendezési terv módosítása. A módosítás a 0199/1 és a 642 hrsz. ingatlanokat érinti. A 0199/1 hrsz. ingatlan Különleges idegenforgalmat szolgáló (K-id) beépítésre szánt területfelhasználású terület. A 642 hrsz. ingatlan Falusias lakóterületben található. A két ingatlant azonos területfelhasználásra (Különleges idegenforgalmat szolgáló beépítésre szánt terület: K-id) kell módosítani. A módosítás során ezek a területek új övezetként (K-id1) új övezeti előírásokat is kapnak a telepítési tanulmányterv szerinti beépítés megvalósíthatósága érdekében.

2.2. Módosítás célja, tárgya és várható hatása

A módosítás célja a meglévő településrendezési eszközök módosítása a tervezett fejlesztések elősegítése érdekében.

A módosítással érintett terület az alábbi helyrajzi számú ingatlanok területe: Eszteregnye 0199/1 és 642 hrsz. Az ingatlanok együttesen ~2 hektáros (2,1357 hektár) területet képeznek.

- 0199/1 hrsz. 15.588 m²
- 642 hrsz: 5.769 m²

A hatályos településrendezési eszközök a 0199/1 hrsz. területet beépítésre szánt idegenforgalmat szolgáló különleges területbe, a 642 hrsz. ingatlant falusias lakóterületbe sorolják. A módosítással mindkét terület beépítésre szánt idegenforgalmat szolgáló különleges terület lesz új övezeti előírásokkal.

Turisztikai célú terület létrehozása elengedhetetlen Eszteregnye község és a környező települések rövid- és hosszútávú gazdasági fejlődéséhez, az új munkahelyek teremtéséhez és a térség népességmegtartó erejének növeléséhez. Az idegenforgalmi célú beruházás és az arra települő vállalkozások hozzájárulhatnak a helyi és térségi fiatalok helyben tartásához, akik meghatározó szerepet tudnak vállalni a térség gazdasági és társadalmi életében.

A módosítások célja a meglévő településrendezési eszközök és a valós igények, valamint tulajdonosi jogok összhangjának megteremtése. A módosítások érdemben nem érintik a település fő infrastruktúra hálózatát, alapvető zöldfelületi rendszerét, morfológiáját, védett természeti értékeit, a kulturális örökség védelmét. A tervezett módosítások kielégítik a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben a biológiai aktivitásértékről szóló előírásokat.

Várható hatás:

A módosítások során a valós igények és a rendezési terv összhangja biztosítható.

2.3. Módosítással érintett terület és a módosítás leírása

A Község közigazgatási területén – Obornak településrész – idegenforgalmi szempontból jelentős beruházást kívánnak megvalósítani. A megvalósításhoz szükséges a jelenlegi rendezési terv módosítása. A módosítás a 0199/1 és a 642 hrsz. ingatlanokat érinti. A 0199/1 hrsz. ingatlan Különleges idegenforgalmat szolgáló (K-id) beépítésre szánt területfelhasználású terület. A 642 hrsz. ingatlan Falusias lakóterületben található. A két ingatlant azonos területfelhasználásra (Különleges idegenforgalmat szolgáló beépítésre szánt terület: K-id) kell módosítani. A módosítás során ezek a területek új övezetként (K-id1) új övezeti előírásokat is kapnak a telepítési tanulmányterv szerinti beépítés megvalósíthatósága érdekében.

A tervezett módosítás Eszteregnye közigazgatási területének északi részét – Obornak településrész területét – érinti. A módosítással érintett terület a Fő utcáról (hrsz.: 643/1) közelíthető meg. A módosítás közelében a települési út zsákutcaként megszűnik.

A módosítással érintett területek már jelenleg is beépítésre szánt területek.

A tervezett beruházás terveit a Képviselő-testületnek bemutatták. A testület ez után döntött a rendezési tervmódosítás támogatásáról. A beruházással egy olyan idegenforgalmi, turisztikai cél valósulhat meg, amely a települést vonzóvá teheti akár az egy, akár a többnapos látogatóforgalom számára. Ez jelentős mértékben növelheti a község bevételeit, a település ismertségét, számottevő munkalehetőséget generál a helyben lakók számára. A tervezett turisztikai célú tevékenység nem jelent környezetterhelést a településre és a környező Natura2000-es területekre sem.

A kiválasztott helyszín mellett szól az is, hogy a befektetői igényeknek megfelelő infrastrukturális feltételek kiépítéséhez szükséges közművek (víz, villany, hírközlés) helyben adottak, így viszonylag egyszerűen és költséghatékonyan megoldható a közművesítés.

A tervezett fejlesztés illeszkedik Zala megye újonnan elfogadott területfejlesztési koncepciójában e térségre kijelölt fejlesztési irányvonalhoz. Turisztikai terület létrehozása elengedhetetlen Eszteregnye község és a környező települések rövid- és hosszútávú gazdasági fejlődéséhez, az új munkahelyek teremtéséhez és a térség népességmegtartó erejének növeléséhez. Az idegenforgalmi célú beruházás és az arra települő vállalkozások hozzájárulhatnak a helyi és térségi fiatalok helyben tartásához, akik meghatározó szerepet tudnak vállalni a térség gazdasági és társadalmi életében.

A tervezett fejlesztés megvalósításához szükséges a hatályos településrendezési eszközök módosítása. Eszteregnye Község Képviselő-testülete a 43/2022. (VI. 28.) határozatában döntött a településrendezési eszközök módosításáról annak érdekében, hogy az Eszteregnye 0199/1 és 642 hrsz. ingatlanokon az új idegenforgalmat fejlesztő beruházás megvalósulhasson. A hatályos településrendezési eszközök a 0199/1 hrsz. területet beépítésre szánt idegenforgalmat szolgáló különleges területbe, a 642 hrsz. ingatlant falusias lakóterületbe sorolják. A módosítással mindkét terület beépítésre szánt idegenforgalmat szolgáló különleges terület lesz új övezeti előírásokkal.

Eszteregnye Község Önkormányzata támogatja a település területén tervezett turisztikai célú fejlesztés előkészítését és a beruházás megvalósítását. A településrendezési eszközök jelenlegi módosítása is ezt célozza, Az Önkormányzat a tervezési területet kiemelt fejlesztési területté is nyilvánította (Eszteregnye Község Képviselő-testületének 35/2022. (V.24.) számú határozata).

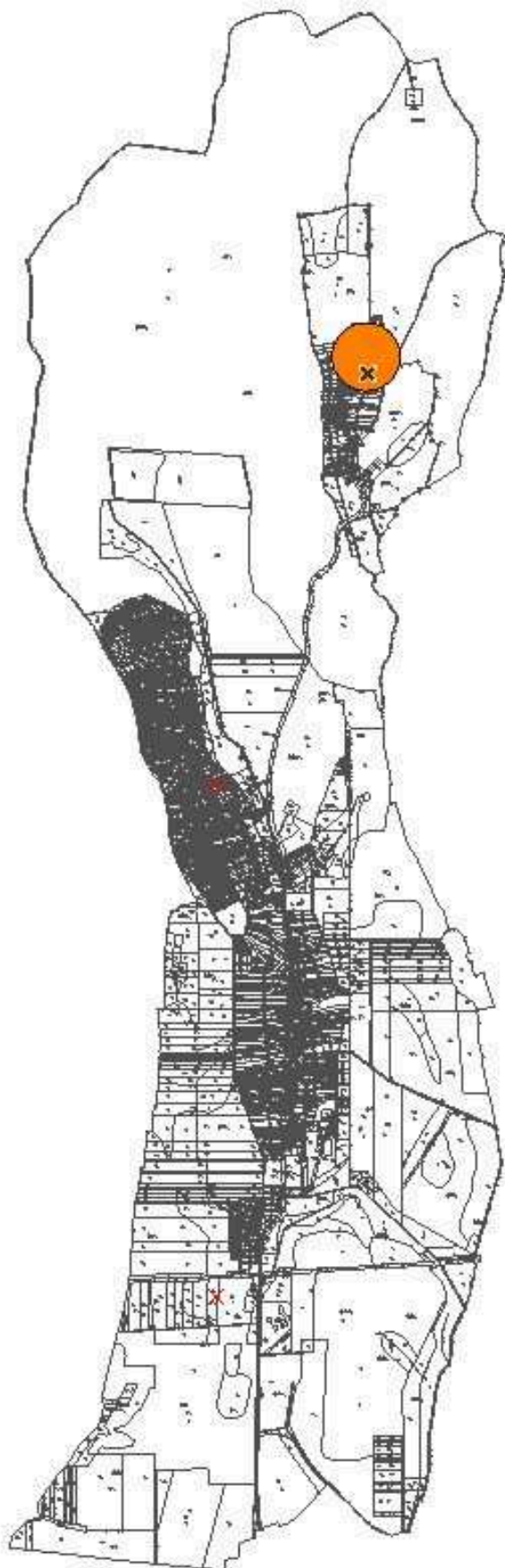
A településrendezési eszközök módosítása, mint kiemelt fejlesztési terület- a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletet 68.§ (1) ba) pontja szerint - egyszerűsített eljárás keretein belül történik.

A Településrendezési eszközök módosításának egyeztetése és elfogadása a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, valamint Eszteregnye Község Képviselő-testületének 3/2017. (IV.25.) határozatával elfogadott partnerségi egyeztetési szabályai szerint történik.

Légifotó a tervezéssel érintett területekről (google maps)



2.4. Áttekintő térkép Eszteregnye Község közigazgatási területéről a módosítással érintett terület elhelyezkedésének jelölésével



2.5. Területrendezési tervekkel 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 közigazgatási területre az országos és a megyei területrendezési tervekkel való összhangot az érvényben lévő rendezési terv településszerkezeti műszaki leírása igazolta. A területrendezési tervek azonban az eltelt időszakban módosultak.

A módosítással érintett területeket az alábbi jogszabályok szerint vizsgáltuk:

- 1) Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT)
- 2) A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM. rendelet
- 3) Zala Megyei Közgyűlés 8/2019. (IX.27.) önkormányzati rendelete Zala megye területrendezési szabályzatáról, térségi Szerkezeti Tervéről és övezeteiről (ZMTrT)

2.5.1.

MATrT - vel való összhang vizsgálata



szerkezeti terv

Országos övezetek	Közigazgatási területet	Tervezési területet
Ökológiai hálózat magterület	igen	nem
Ökológiai hálózat ökológiai folyosó	igen	nem
Ökológiai hálózat pufferterület	igen	nem
Kiváló termőhelyi adottságú szántók	igen	nem
Jó termőhelyi adottságú szántók	igen	nem
Erdők övezete	igen	nem
Erdőtelepítésre javasolt terület	igen	nem
Tájképvédelmi terület	igen	igen
Világörökségi és világörökségi várományos területek	nem	nem
Vízminőség-védelmi terület	nem	nem
Nagyvízi meder	nem	nem
VTT-tározók	nem	nem
Honvédelmi és katonai célú terület	nem	nem

A módosítással érintett terület a MATrT szerkezeti tervén települési térségben található.

A tervezéssel érintett területeket az országos övezetek közül a tájképvédelmi terület övezete érinti.

A tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó szabályok (a 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet szerint):

4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye 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, elemegyütteseit, 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 településkép 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 településkép 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.

2.5.2.

ZMTrT - vel való összhang vizsgálata



szerkezeti terv

A módosítással érintett terület a ZMTrT szerkezeti tervén települési térségben található.

Megyei övezetek	Közigazgatási területet	Tervezési területet
Ökológiai hálózat magterület	igen	nem
Ökológiai hálózat ökológiai folyosó	igen	nem
Ökológiai hálózat pufferterület	igen	nem
Kiváló termőhelyi adottságú szántók	igen	nem
Jó termőhelyi adottságú szántók	igen	nem
Erdők övezete	igen	nem
Erdőtelepítésre javasolt terület	igen	nem
Tájképvédelmi terület	igen	nem
Világörökségi és világörökségi várományos területek	nem	nem
Vízminőség-védelmi terület	nem	nem
Nagyvízi meder	nem	nem
VTT-tározók	nem	nem
Honvédelmi és katonai célú terület	nem	nem
Ásványi nyersanyagvagyon	igen	igen
Földtani veszélyforrás terület	igen	igen
Gazdaságfejlesztési és innovációs övezet	nem	nem
Kiemelt turisztikai övezet	nem	nem

Az alábbi megyei és egyedileg meghatározott övezetek érintik a település közigazgatási területét:

Az ásványi nyersanyagvagyon övezetére vonatkozó szabályok (a 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet szerint):

"8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el."

Az övezet Eszteregnye teljes közigazgatási területére kiterjed. A vizsgált terület ásványi nyersanyagvagyon által nem érintett. Így az övezet tényleges lehatárolása során sem kell fenti korlátozásokkal számolni.

A földtani veszélyforrás terület övezetére vonatkozó szabályok (a 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet szerint):

"11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni."

Az övezet Eszteregnye teljes közigazgatási területére kiterjed. A vizsgált terület földtani veszélyforrás által nem érintett. Így az övezet tényleges lehatárolása során sem kell fenti korlátozásokkal számolni.

Eszteregnye község területi mérlege a ZMTrT alapján:

	ZMTrT Térségi területfelhasználási kategória	Terület (hektár)	Terület (%)
Eszteregnye	Erdőgazdálkodási térség	970,58	48,32
Eszteregnye	Mezőgazdasági térség	895,50	44,58
Eszteregnye	Települési térség	141,45	7,04
Eszteregnye	Vízgazdálkodási térség	1,16	0,06

2.6. Természetvédelmi, tájvédelmi vizsgálat és javaslat

Természetvédelmi kategória általi érintettség:

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 vizsgálata: A tervezett módosítások kielégítik a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben a biológiai aktivitásértékről szóló előírásokat. Új beépítésre szánt terület a módosítás során nem jön létre.

2.7. Közműellátási vizsgálat és javaslat

A tervezett módosítás a közműellátás rendszerét nem befolyásolja.

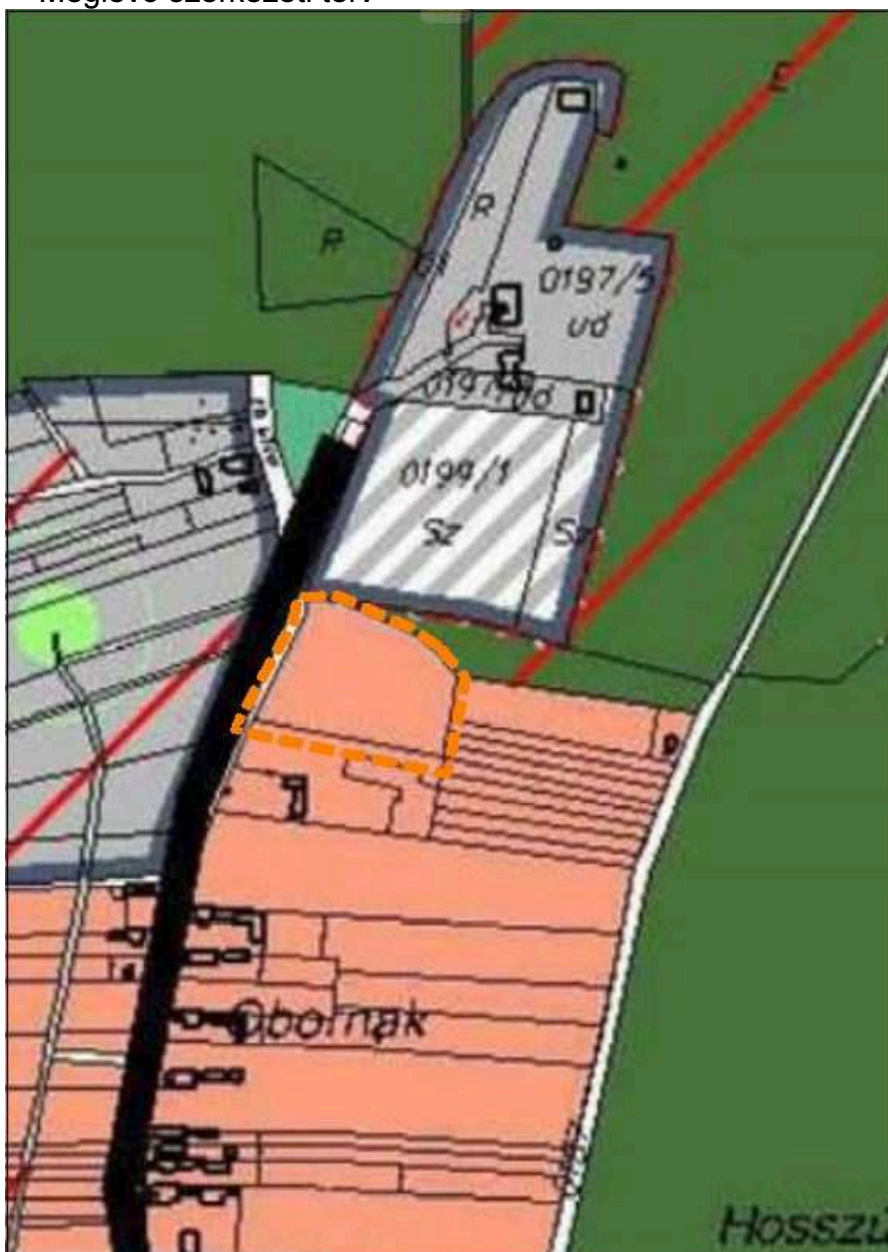
2.8. Közlekedési vizsgálat és javaslat

A módosítás a meglévő közműellátás rendszerét nem befolyásolja.

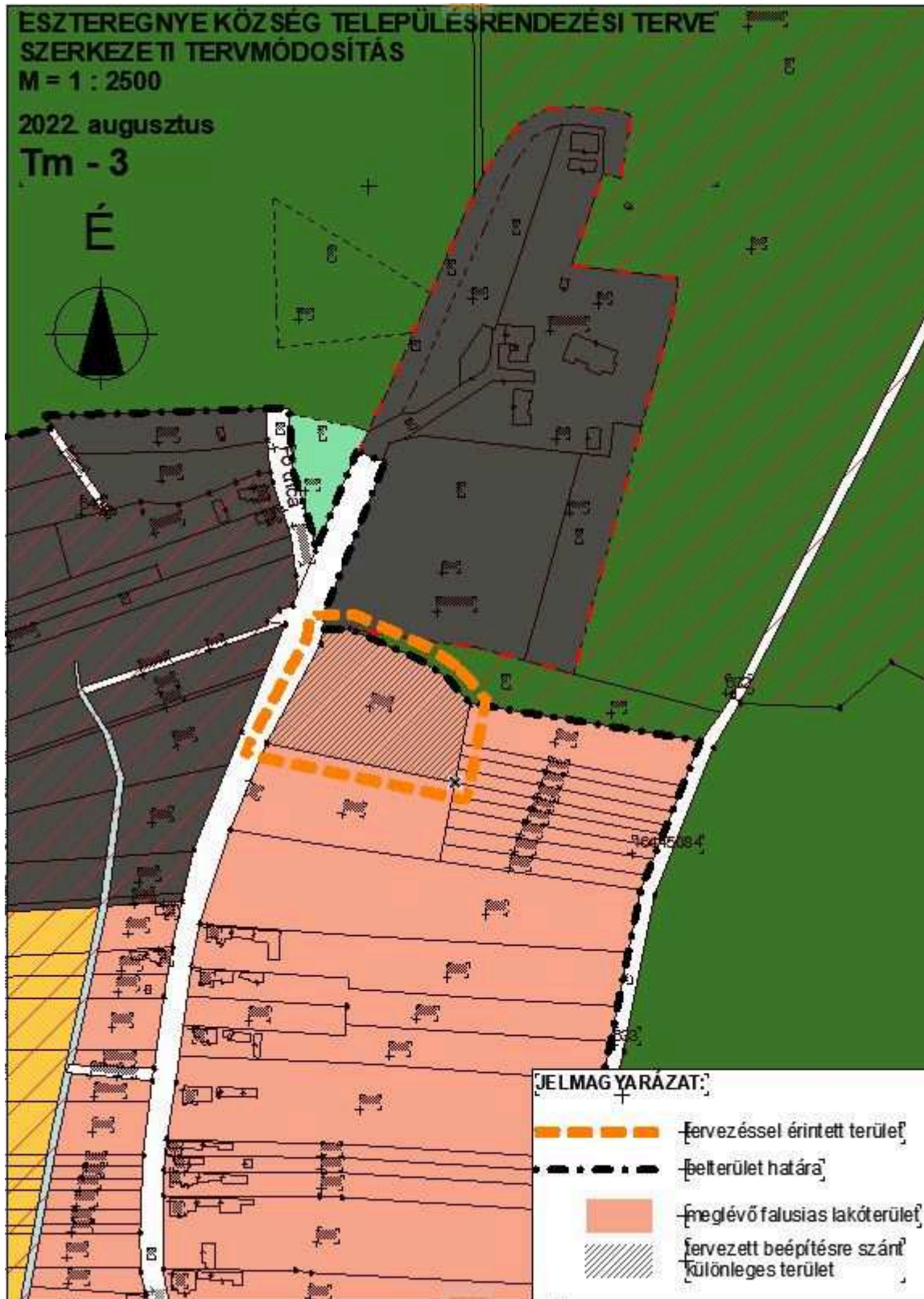
3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

3. .1. Településszerkezeti terv módosítása:

Meglévő szerkezeti terv



Tervezett szerkezeti terv



4.2. Szabályozási terv módosítása:

Meglévő szabályozási terv



Tervezett szabályozási terv

ESZ TEREGNYE KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE
SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁS
M = 1 : 2500

2022. augusztus

Szm - 3

