

MOGYORÓSKA

KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ



DEBRECEN

2017. MÁJUS

MOGYORÓSKA KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

ALÁÍRÓLAP

GENERÁL TERVEZŐ: T4TERV BT.
4029 Debrecen, Lorántffy u. 25.
Tel.: +36 20 384 38 50
e-mail: t4terv@gmail.com

PH.

T4 Terv Bt.
4029 Debrecen, Lorántffy u. 25.
Adószám: 22865876-1-09
Cégjegyzékszám: 09-08-004732

TELEPÜLÉSTERVEZŐ: KŐSZEGHY ÁBEL TT 09-0655

Kőszeghy Ábel

TELEPÜLÉSTERVEZŐ MUNKATÁRS: KŐSZEGHY ATTILA TT1-09-0260

Kőszeghy Attila
Füzesi Attila

TELEPÜLÉSTERVEZŐ MUNKATÁRS: FÜZESI ATTILA

1.1. TERVI ELŐZMÉNYEK

A község jelen településrendezési tervét a T4TERV – Tiszántúli Területtervező Iroda Bt. készítette. (Felelős tervező: Kőszeghy Ábel)

A településre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

Településszerkezeti terv:	2/2007. (II.14.)	ÖKT határozat
Szabályozási terv és helyi építési szabályzat:	3/2007. (II.14.)	ÖKT rendelet

A jelen tervdokumentáció által 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) 37.§-ában meghatározottak alapján az előzetes tájékoztatási fázisban leírtak szerint, az önkormányzat képviselő-testületének 22/2016. (VI.09.) számú ÖKT határozatában foglaltaknak megfelelően a település szerkezeti illetve szabályozási tervének valamint a helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) módosítása történik.

A Rendelet szerinti előzetes tájékoztatási fázis dokumentumainak megküldésével egy időben a környezet vizsgálat eseti eldöntésére irányuló eljárás (2/2005. (I.11.) Korm. rendelet) és a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési tervek készítése során az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatosan állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről és az eljárás részletes szabályairól szóló 282/2009. (XII. 11.) korm. rendelet szerinti adatkérő eljárás is lefolytatásra került. A beérkezett adatok és vélemények a dokumentáció készítésekor figyelembe lettek véve.

A képviselő-testület 22/2016. (VI.09.) ÖKT határozatában döntött a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításáról. A Rendelet 32.§ (b) pontja szerinti egyszerűsített eljárás keretében történik, melyre lehetőséget biztosít a Rendelet 32.§ (4) bekezdésében foglaltak teljes körű megvalósulása, azaz a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése továbbá nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése sem. Az önkormányzat képviselő-testülete döntött a partnerségi egyeztetés szabályairól (23/2016. (VI.09.)), mely alapján a településen élők, társadalmi szervezetek, egyházak... stb a teljes körű nyilvánosság biztosítása a rendezési terv módosítása során megvalósul.

A környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatban lefolytatott véleményezési eljárás során a véleményezésre jogosult államigazgatási szervek közül a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Hivatala tartotta szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését a 3. sz. módosítási pontban foglaltak miatt. A módosítási terület különleges madárvédelmi Natura 2000 területet

érint, továbbá a Zempléni Tájvédelmi Körzet országos jelentőségű védett természeti területén és az országos ökológiai hálózat magterületén helyezkedik el. A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztályának véleménye pedig azt tartalmazta, hogy nem tudja megítélni a környezeti vizsgálat szükségességét. Az önkormányzat és a tervezők egyeztető tárgyalást kezdeményeztek az eltérő vélemények tisztázása céljából 2016. 08. 19-én 9 órai időponttal az önkormányzat polgármesteri hivatalában, Mogyoróskán. Az egyeztetésre a népegészségügyi hivatalból érkezett írásos vélemény, és az Aggteleki Nemzeti Park Igazgatósága jelezte telefonon távolmaradását. A környezetvédelmi és természetvédelmi hivatal telefonos egyeztetésre elmondták, hogy faxot küldtek, mely a tervezőkhöz nem érkezett meg. Az egyeztetésről szóló jegyzőkönyv a dokumentációhoz került csatolásra. A környezeti vizsgálat szükségességéről szóló előterjesztést, a beérkezett véleményekkel együtt a képviselő testület a soron következő testületi ülésén megtárgyalta. A 30/2016. (VIII.19.) ÖKT határozat szerint a képviselő-testület a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartotta szükségesnek, mivel a legtöbb környezet védelméért felelős szerv sem tartotta szükségesnek, továbbá megállapítható volt, hogy jelen tervezés fázisban a környezeti vizsgálat elkészítése nem időszerű. A döntés, valamint annak indokairól az eljárásban résztvevők értesítésre kerülnek, jelen dokumentáció megküldésével.

A közbenső véleményezés során beérkezett vélemények közül az Aggteleki Nemzeti Park Igazgatósága és a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztálya fogalmazott meg olyan véleményt, mely a terv kiegészítését átdolgozását tette szükségessé. A véleményekben foglaltaknak megfelelően átdolgozásra került a terv.

A beérkezett véleményeket az önkormányzat képviselő-testülete megismerte. Az azokra adott tervezői válaszokat elfogadta. A véleményezési szakaszt a csatolt 5/2017. (II.22.) sz. ökt. határozatával zárta le, míg a partnerségi véleményezést jegyzőkönyvvel.

A záró szakmai véleményezésre a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész által kiadott BO/17/83-2/2017 hivatkozási számú szakmai véleményében a módosítást nem kifogásolja.

A tervdokumentációban foglaltakat a képviselő-testület a vélemények ismeretében 2017. áprilisi soros ülésén tárgyalta. A településszerkezeti tervet a 12/2017. (IV.27.) sz. ÖKT határozatával hagyta jóvá. A helyi építési szabályzat és szabályozási tervet érintő módosításokat az 5/2017. (IV.27.) sz. Ör. rendeletével fogadta el. A döntések tervdokumentációhoz csatolása megtörtént.

1.2. TERVEZŐI NYILATKOZAT

Mogyoróska község településrendezési tervének módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) korm. rendelet (Rendelet) eljárásrendje alapján, és átmeneti rendelkezéseit figyelembe véve, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet (OTÉK) 2012. augusztus 6-i állapota előtti előírásainak megfelelően készült.



Kőszeghy Ábel
településtervező
TT 09-0655

2.1. A MÓDOSÍTÁSOK ISMERTETÉSE

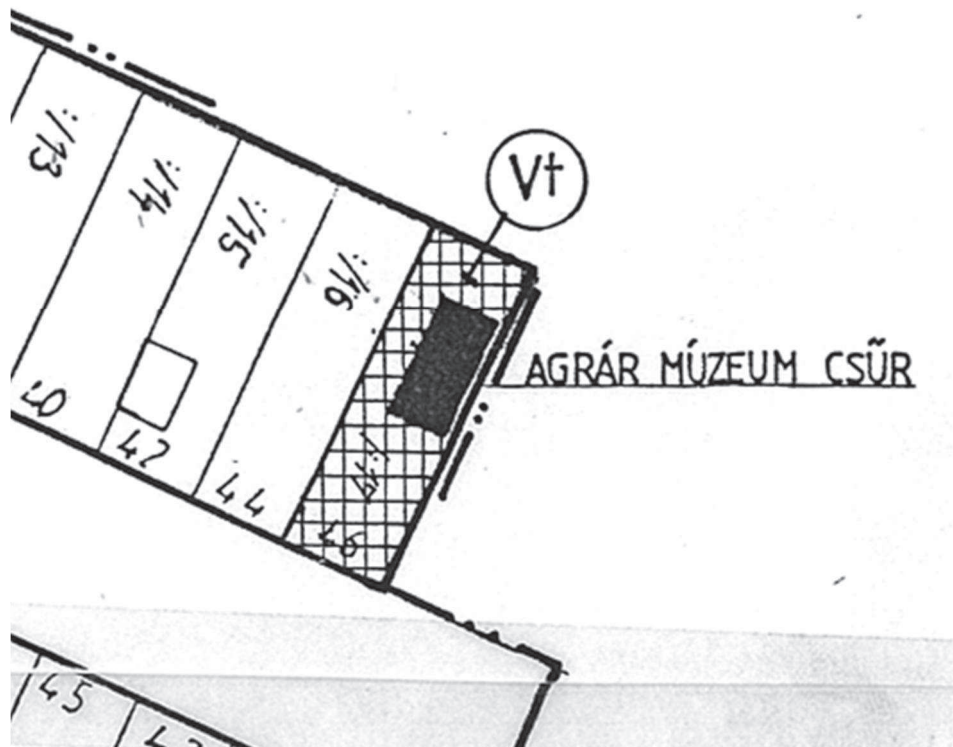
1. A Vt-4 jelű építési övezetben 175/17 hrsz. ingatlanra vonatkozó előírásainak módosítása úgy, hogy étterem, kávézó kereskedelmi, vendéglátó funkciójú építmények elhelyezhetőek legyenek.
2. Az 58/1 hrsz-ú ingatlan építési övezetének módosítása úgy, hogy lehetőség legyen egy ökoturisztikai látogató központ megépítésére.
3. A település belterületének déli határában külterületen kialakítandó biológiai tisztítómű létesítéséhez szükséges szabályozás létrehozása a 085/6 és 084/1 hrsz-ot érintően. (Kköz – Különleges közműterület)
4. A Helyi Építési Szabályzat módosítása a megrendelővel egyeztetve.

1. módosítási pont

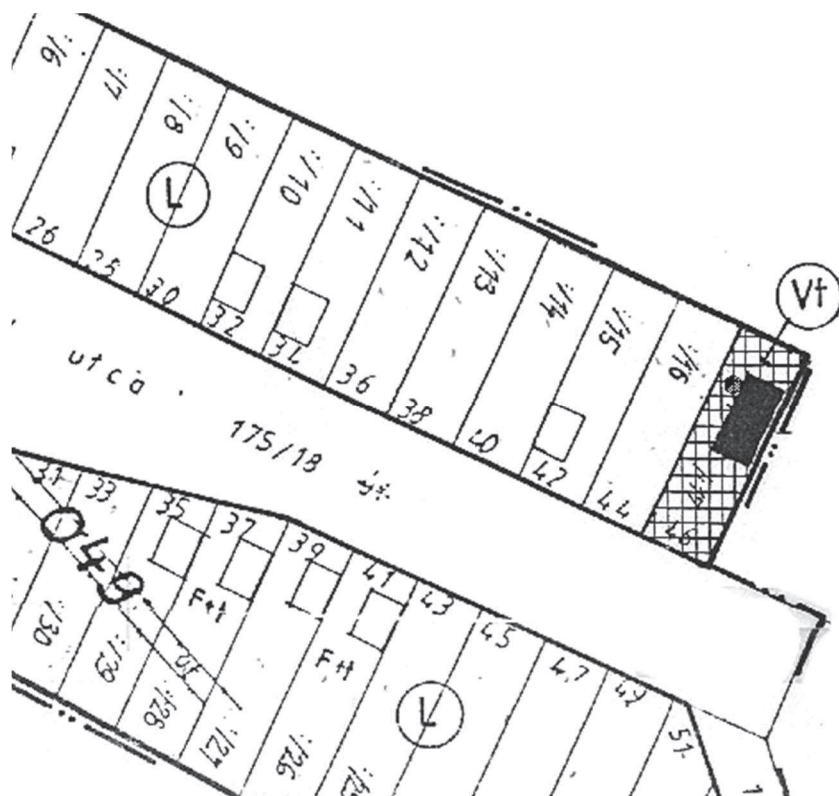
A Vt-4 jelű építési övezetben 175/17 hrsz. ingatlanra vonatkozó előírásainak módosítása úgy, hogy étterem, kávézó kereskedelmi, vendéglátó funkciójú építmények elhelyezhetőek legyenek.

A település belterületén található 175/17 helyrajzi számú ingatlanon a jelenlegi szabályozási terv szerint csak egy leendő agrármúzeum és csűr helyezhető el. Az önkormányzat szándékai a jelenleg hatályos terv készítése óta megváltoztak a területet érintően, és egy vendéglátó funkciójú épület elhelyezését tervezik, melyet a jelenlegi szabályozás nem tesz lehetővé. A módosítás során a szabályozási tervlapról lekerül az „AGRÁR MÚZEUM, CSŰR” felirat, és a helyi építési szabályzatban a Vt-4 építési övezet újraszabályozása történik. Várhatóan nem lesz zavaró hatással a környezetre, mely a község belterületének szélén helyezkedik el, a Rákóczi utca végén. A területre érvényes zajterhelési határértékek betartását folyamatosan ellenőrizni szükséges.

A módosítással kapcsolatosan, helyi észrevétel is érkezett, (partnerségi véleményezési határidőn túl), melyben egy helyi lakos véleménye szerint a későbbiekben létesítendő kávézó zavarhatja a helyi lakosság



Hatályos szerkezeti terv részlet – 1. módosítási pont



Tervezett szerkezeti terv részlet – 1. módosítási pont

Mogyoróska községen 2010-ben történt az egyedi tájértékek felmérése, és az 1. módosítási pont által érintett telken lévő épület, un. hagyományos kialakítású csűr is rögzítésre került, mint egyedi tájérték. Az építmény megtartása indokolt, és szükséges. Ahhoz, hogy a tervezett fejlesztések megvalósulhassanak az építési övezet beépíthetősége 30%-ról 50%-ra változik, mivel a megmaradó épülettel már jelenleg is több mint 10%-os a beépítettség.

2. módosítási pont

Az 58/1 hrsz-ú ingatlan építési övezetének módosítása úgy, hogy lehetőség legyen egy ökoturisztikai látogató központ megépítésére.

A település központjában a polgármesteri hivatal szomszédságában az önkormányzat szándékai szerint a jövőben egy ökoturisztikai látogatóközpont, bemutatóterem létesülne, mely az ide látogatók számára biztosítana turisztikai látványosságot, esetleg oktatási céllal is használható lenne. A terület jelenlegi szabályozása szerint üdülőházas üdülőterületként került szabályozásra a hatályos tervek készítésekor. A módosítás során az 58/1 helyrajzi számú ingatlan építési övezete kerül átsorolásra Üü övezetből Vt övezetbe, és a helyi építési szabályzat kerül módosításra oly módon, hogy elhelyezhetővé váljanak a fent leírt létesítmények. A fejlesztési elképzelések megvalósulásával a település turisztikai szerepének erősödése várható, mely, közvetve ha a település gazdasági életére is. Zavaró, káros hatással jelen módosításnál nem kell számolni. A létesítendő építményeket a helyi építési hagyományoknak megfelelően tájba, utcaképbe illően kell megtervezni, megvalósítani, lehetőség szerint természetes anyagokat használva, kerülve a tájidegen színeket, anyagok használatát. A tervezéskor is szembetűnő a szabályozási illetve a szerkezeti terv közötti eltérés a szomszédos ingatlanokat tekintve, így a módosítás során a jelenlegi funkciókat alapul véve a területekre vonatkozó szabályozások összehangolása is megtörténik a szerkezeti és szabályozási tervek közötti összhang biztosítása érdekében.

