



TÉR-SZER Kft.

8200 Veszprém, Viola utca 14/B.

Cg.19-09-514762

Tel.: +36 30 902 05 52

Fax: +36 88 403 818

email: terszerkft@gmail.com

Építészeti, településrendezési és mérnöki tervezés, épületenergetika, műszaki ellenőrzés

EPLÉNY KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES ÉS FOLTSZERŰ MÓDOSÍTÁSA

**Eplény község településrendezési eszközeinek tervezett módosításához,
ennek során a 314/2012. Kormány rendelet 32. § (1) bekezdés b) alatti
egyszerűsített egyeztetési eljárás során a 38. § szerint vélemények bekéréséhez
összeállított dokumentáció**

Fedlap-aláírólap

2020. július hó.

Megbízó: Eplény Községi Önkormányzat
8413 Eplény, Veszprémi u. 64. sz.

Tervező: TÉR-SZER Kft
8200 Veszprém, Viola u. 14/b.

Ügyvezető: Szabó Zoltán

Településrendező: Szabó Zoltán okl. építészmérnök
településrendező vezető tervező
TT/1 19-0100.

Munkatárs: Szabó Bence okl. építészmérnök és
okl. településmérnök
településrendező munkatárs

Törzsszám: TSZ-110/1/2020.

Tartalomjegyzék - tervjegyzék

Eplény község településrendezési eszközeinek tervezett módosításához, ennek során a 314/2012. Kormány rendelet 32. § (1) bekezdés b) alatti egyszerűsített egyeztetési eljárás során a 38. § szerint vélemények bekéréséhez összeállított tervanyaghoz

1. Bevezető, általános szöveges anyagok:

- Fedlap (aláírólap)
- Tartalomjegyzék - tervjegyzék
- Tervezői nyilatkozat
- Előzmények, módosítás ismertetése
- A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény településre vonatkozó, a módosítások szempontjából aktuális előírásai
- A Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII. 13.) rendeletével megállapított „Veszprém Megye Területrendezési Terve” módosítási szándékokra vonatkozó előírásai

2. Alátámasztó munkarészek:

- Településrendezési leírás
- A területrendezési tervek és a településrendezési tervek összhangjának igazolása
- Szakági vonatkozások

3. Jóváhagyandó munkarészek:

- Településszerkezeti műszaki leírás és módosított T-1_{M2} jelű településszerkezeti tervlap
- Helyi Építési Szabályzat (módosító rendelet tervezete, jóváhagyandó munkarész)
- SZ-1_{M4} rajzjelű (PANNONTERV Kft.) belterületi szabályozási terv (a módosításokkal érintett építési övezetre vonatkozó normatartalom kitakarásával, így hatálytalanításával)
- SZ-1_{M2} rajzjelű (TÉR-SZER Kft.) belterületi szabályozási terv

Terviratok:

1. Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 44/2020. (VI. 24.) számú határozata a településrendezési eszközök módosításának elhatározásáról és a módosítás tartalmáról, programjáról.
2. Hatályos településszerkezeti tervlap
3. Hatályos 13/2004. (XI. 11.) módosított önkormányzati rendelet (HÉSZ)
4. Hatályos SZ-1_{M3} rajzjelű belterületi szabályozási tervlap
5. Hatályos SZ-1_M rajzjelű belterületi szabályozási tervlap

Településrendezői tervezői nyilatkozat

**Eplény község településrendezési eszközeinek tervezett módosításához,
ennek során a 314/2012. Kormány rendelet 32. § (1) bekezdés b) alatti
egyszerűsített egyeztetési eljárás során a 38. § szerint vélemények bekéréséhez
összeállított tervanyaghoz**

Alulírott tervező kijelentem, hogy a csatolt dokumentáció elkészítésekor a vonatkozó általános érvényű jogszabályokat betartottam.

Az általános érvényű előírásoktól eseti eltérés engedélyezésének szükségessége a tervezés során nem merült fel.

A tervezési program a 2018. évi CXXXIX. törvény (Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve) szöveges és rajzi előírásait (besorolásait, lehatárolásait) figyelembe véve a település egészére vonatkozóan készítendő területi kimutatást, vagy speciális további intézkedést nem igényel. A módosítással érintett területek egyike sem érintett olyan módon, ami tervezési programra érdemi kihatással lenne.

A dokumentáció készítése során erre vonatkozó megbízás hiányában nem volt feladatom a hatályos településrendezési eszközök teljes felülvizsgálata, a megváltozott jogi környezethez történő aktualizálása, azt a várhatóan a közeljövőben sorra kerülő általános felülvizsgálat keretei között szándékozik a település megtenni.

A csatolt dokumentáció elkészítéséhez kamarai tagságom és névjegyzéki besorolásom figyelembe vételével településrendezési szakterületen a szükséges jogosultsággal rendelkezem.

Veszprém, 2020. július hó.

.....
Szabó Zoltán

okleveles építészmérnök
településrendező vezető tervező
Otn. TT/1 19-0100.

Előzmények, módosítások ismertetése

Eplény község településrendezési eszközeinek tervezett módosításához, ennek során a 314/2012. Kormány rendelet 32. § (1) bekezdés b) alatti egyszerűsített egyeztetési eljárás során a 38. § szerint vélemények bekéréséhez összeállított tervanyaghoz

Megbízó: Eplény Községi Önkormányzat 8413 Eplény, Veszprémi u. 64. sz.

1. Előzmények:

Eplény Község hatályos településrendezési eszközei 2002-2004 évben kerültek elfogadásra. A képviselő testület a településfejlesztési koncepciót a 8/2002. (II. 14.) a településszerkezeti tervet a 20/2003. (V. 8.) számú önkormányzati határozattal hagyta jóvá, a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási Terv a 13/2004 (XI. 11.) számú önkormányzati rendelettel került megállapításra.

A jóváhagyás óta eltelt időben több részleges módosítás történt. Ez a településszerkezeti terv esetében a 2/2006. (I. 19.) számú, a 65/2006. (X. 26.) számú, 38/2007. (VI. 28.) számú, 33/2013. (IV. 25.) számú, a 47/2014. (V. 29.) és legutóbb a 96/2016. (XI.23.) számú határozatokkal történt meg. A Helyi Építési Szabályzat eredeti jóváhagyó rendeletét a település Képviselő-testülete az 1/2005. (II. 11.) számú, a 7/2005. (IV. 7.) számú, a 2/2006. (I. 19.) számú, a 15/2006. (X. 26.) számú, a 7/2007. (VI. 28.) számú, a 12/2007. (XI. 22.) számú, a 7/2009. (V. 28.) számú, a 15/2009. (X. 1.) számú, a 14/2010. (XI. 24.) számú, a 10/2011. (IV. 15.) számú, a 2/2012. (I. 27.) számú, a 13/2012. (V. 3.) számú, a 7/2013. (IV. 25.) számú, a 9/2014. (II. 27.) számú, a 16/2014. (V. 29.) számú, a 10/2016. (IV. 21.) számú, a 22/2016. (XI. 24.) számú, 1/2018. (II. 01.) számú, a 8/2018. (VI. 27.) számú és legutóbb a 10/2019. (VI. 27.) számú rendeletével módosította.

Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete tulajdonosi kérelem alapján a 44/2020. (VI. 24.) számú határozatával (a) pont) a déli településrész Vt-4 építési övezeti jelű településközpont-vegyes területén fekvő építési övezetben (236/1 hrsz., 238 hrsz. és 239/2. hrsz. alatti ingatlanokat magába foglaló településszerkezeti egység) kezdeményezte az Eplény Helyi Építési Szabályzatáról szóló, többször módosított 13/2004. (XI. 11.) számú önkormányzati rendelet (HÉSZ) és vonatkozó mellékletének módosítását, (a HÉSZ mellékletét képező SZ-1_M rajzjelű és SZ-1_{M3} rajzjelű belterületi szabályozási terv módosítását).

Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a 44/2020. (VI. 24.) számú határozatával (b. pont) kezdeményezte a belterületbe csatolandó területek aktualizálását, pontosítását a szabályozási tervnek megfelelően, továbbá a már megvalósult belterületbe csatolásoknak a kivezetését. A módosítás, pontosítás érinti a község központi részén lévő külterületi ingatlanokat a (077–086 hrsz.), a 079 hrsz.-ú ingatlanok zöldterületbe, közparkba (Zkp) történő átsorolását, valamint a Veszprémi utca 1. számú lakóingatlanok (0214 hrsz.) és a kálváriának (0213 hrsz.) belterületbe csatolását.

2. A módosítási szándék ismertetése:

A hatályos Helyi Építési Szabályzat normaszövegének módosítása:

Eplény Községi Önkormányzat a 44/2020. (VI. 24.) számú határozatának a) pontjában támogatott tulajdonosi kérelemnek megfelelően a Vt-4 építési övezet esetében a legnagyobb megengedett építménymagasság 5,5 m-re történő növelését és ezzel együtt az egy homlokzaton számított átlagos homlokzatmagasság szabályozott megengedett legnagyobb mértékének az eltörlését kezdeményezi. A módosítás érinti a 11. § (1) bekezdésében szerepeltetett 5,0 m érték 5,5 m értékre javítását, 12. § előtti főcím "TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES **ÉPÍTÉSI** ÖVEZET" szövegre cserélését, és a 12. § (6) d) alatti normaszöveg "a legnagyobb megengedett építménymagasság 5,5 m" szövegűre cserélését.

Eplény Községi Önkormányzat a 44/2020. (VI. 24.) számú határozatának b) pontjában rögzítettek szerint kezdeményezte a belterületbe csatolandó területek aktualizálását. A módosítás érinti a HÉSZ 8. § alatt található felsorolást (melyből – a már megvalósult belterületbe csatolás miatt – törlésre kerül a 025 - 096 hrsz. közötti ingatlanok sora, továbbá a Gyöngyvirág utca 1. szám felőli utca vége és az Ámos-hegyi Pihenőerdő fogadó kapuja közötti terület), valamint a szabályozási tervlapokon a feltüntetett tervezett belterületi határ módosítását (a 0214 hrsz. alatti lakóingatlan és a 0213 hrsz. alatti kálvária ingatlanok belterületbe vonandó területként történő ábrázolásával). A 079 hrsz. alatti ingatlan Vt-1 jelű belterületi beépítésre szánt építési övezetből Zkp jelű belterületi beépítésre nem szánt (zöldterület-közpark) övezetbe kerül átsorolásra.

A módosítások során a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természet-közeli terület megszüntetése.

A településrendezési eszközök módosítása előzőek figyelembe vételével a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. Kormányrendelet 32. § (1) bekezdés b) alatti egyszerűsített egyeztetési eljárás szerint történik.

A módosítás ismertetett programpontjai a Településszerkezeti Tervet, (079 hrsz. zöldterület, belterületi határvonal) a Helyi Építési Szabályzat rendeleti normaszövegét az ismertetett helyeken és a Helyi Építési Szabályzat mellékletét képező belterületi szabályozási tervlapokat érinti. A szabályozási tervlapok egyéb, módosítással nem érintett területekre vonatkozó normatív rajzi szabályozási elemei a módosítás során nem változnak meg, csupán az egyes építési övezetek szabályozási előírásait részletező táblázatos kigyűjtés változik az építési övezeti paraméterek módosításával szinkronban az érintett Vt-4 építési övezet vonatkozásában és a belterületi határ ábrázolásánál.

Veszprém, 2020. július hó.

Szabó Bence
okleveles építészmérnök,
okl. településmérnök
településrendező munkatárs

Szabó Zoltán
okleveles építészmérnök
településrendező vezető tervező
Otn. TT/1 19-0100.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve (2018. évi CXXXIX. törvény) településre vonatkozó aktuális előírásai

Eplény község településrendezési eszközeinek tervezett módosításához, ennek során a 314/2012. Kormányrendelet 32. § (1) bekezdés b) alatti egyszerűsített egyeztetési eljárás során a 38. § szerint vélemények bekéréséhez összeállított tervanyaghoz

Megbízó: Eplény Községi Önkormányzat 8413 Eplény, Veszprémi u. 64. sz.

A tervezési program a település **települési térségként** lehatárolt belterületének és annak szűk tartományát, ezen belül a HÉSZ normaszövegét és a HÉSZ mellékletét képező belterületi szabályozási terveit érinti. A szöveges módosításnak konkrét, beazonosítható tervezési helyszíneket érintő elemei is vannak, hiszen egy meglévő építési övezet (Vt-4) építési övezeti előírásainak helyébe lépő új Vt-4 építési övezet előírásaival szabályozza újra az érintett területet.

A tervezési helyszínek az ország szerkezeti terve (2018. évi CXXXIX. törvény 2. sz. melléklet) szerint települési térségbe soroltak, annak közelében főút (meglévő) és egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő) valamint 400 kV-os meglévő átviteli távvezeték halad.

A 2018. évi CXXXIX. törvény 3/1. sz. melléklete (ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának, puffterületének övezete), 3/2. sz. melléklete (kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete), 3/3. sz. melléklete (erdők övezete), 3/4. sz. melléklete (világörökségi és világörökségi várományos területek övezete), települési térségként, azon belül jelöletlenül ábrázolja a tervezési (módosítással érintett) helyszíneket.

A 2018. évi CXXXIX. törvény 4/3. sz. melléklete a meglévő országos törzshálózati vasúti pályák felsorolásánál 11. szám alatt nevesíti a Győr-Veszprém vasútvonalat.

A 2018. évi CXXXIX. törvény 3/5. sz. melléklete (honvédelmi és katonai célú területek övezete) a település teljes közigazgatási területét érinti. A módosítás során részben beépítésre szánt terület építési övezeti besorolása és szabályozási előírásai változnak meg, másrészt a tervezett belterületi határ változása építésjogi lehetőségeket, a törvény szempontjából érdemi változásokat nem tartalmaz, így a besorolás figyelembe vételével is a módosítás végrehajtható.

A fentebb részletezettek miatt a 2018. évi CXXXIX. törvényben szereplő övezeti besorolások egyike sem igényli az övezetek területének pontosítását, ennek megfelelően nem szükséges az egyes övezetek területének települési szintű mérlegét, rajzi lehatárolását módosítani. Előzőekre tekintettel az 2018. évi CXXXIX. törvény övezeti mellékletei alapján lehetséges a településszerkezeti eszközök elhatározott részleges, foltszerű módosítása.

A 2018. évi CXXXIX. tv. (Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve) normaszövegében szereplő szöveges előírásait figyelembe véve a tervezési program azokkal ellentétes szándékot nem tartalmaz

Veszprém, 2020. július hó.

Szabó Bence
okleveles építészmérnök
okl. településmérnök
településrendező munkatárs

Szabó Zoltán
okleveles építészmérnök
településrendező vezető tervező
Otn. TT/1 19-0100.

Veszprém Megye Területrendezési Tervének tervezési szándékra vonatkozó előírásai

**Eplény község településrendezési eszközeinek tervezett módosításához,
ennek során a 314/2012. Kormány rendelet 32. § (1) bekezdés b) alatti
egyszerűsített egyeztetési eljárás során a 38. § szerint vélemények bekéréséhez
összeállított tervanyaghoz**

Megbízó: Eplény Községi Önkormányzat 8413 Eplény, Veszprémi u. 64. sz.

A tervezési program a település **települési térségként** lehatárolt belterületének szűk tartományát, ezen belül a HESZ normaszövegét és a HÉSZ mellékletét képező belterületi szabályozási terveit érinti. A szöveges módosításnak konkrét, beazonosítható tervezési helyszíneket érintő elemei is vannak, hiszen egy meglévő építési övezet (Vt-4) építési övezeti előírásainak helyébe lépő Vt-4 építési övezet új előírásaival szabályozza újra az érintett területet.

A tervezési terület Veszprém Megye Területrendezési Tervében hagyományosan vidéki települési térség besorolással szerepel.

A fentebb részletezettek miatt a Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII. 13.) rendeletével megállapított „Veszprém Megye Területrendezési Terve” övezeti tervlapjain szereplő övezeti besorolások egyike sem igényli az övezetek területének pontosítását, ennek megfelelően nem szükséges az egyes övezetek területének települési szintű mérlegét, rajzi lehatárolását módosítani.

Előzőekre tekintettel a Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII. 13.) rendeletével megállapított „Veszprém Megye Területrendezési Terve” övezeti mellékletei alapján lehetséges a településszerkezeti eszközök elhatározott részleges módosítása.

A Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII. 13.) rendeletével megállapított „Veszprém Megye Területrendezési Terve”) normaszövegében szereplő szöveges előírásait figyelembe véve a tervezési program azokkal ellentétes szándékot szintén nem tartalmaz

Veszprém, 2020. július hó.

Szabó Bence

okleveles építészmérnök és
okl. településmérnök
településrendező munkatárs

Szabó Zoltán

okleveles építészmérnök
településrendező vezető tervező
Otn. TT/1 19-0100.

Alátámasztó munkarészek

Eplény község településrendezési eszközeinek tervezett módosításához, ennek során a 314/2012. Kormányrendelet 32. § (1) bekezdés b) alatti egyszerűsített egyeztetési eljárás során a 38. § szerint vélemények bekéréséhez összeállított tervanyaghoz

Megbízó: Eplény Községi Önkormányzat 8413 Eplény, Veszprémi u. 64. sz.

Településrendezési leírás:

Tulajdonosi kérelem alapján) a Képviselő-testület kezdeményezi Eplény Helyi Építési Szabályzatáról szóló, többször módosított 13/2004. (XI. 11.) számú önkormányzati rendelet (HÉSZ) normaszövegének, valamint a HÉSZ mellékletét képező belterületi szabályozási terveinek módosítását.

A módosítás ismertett programpontjai a Helyi Építési Szabályzat rendeleti normaszövegét és a Helyi Építési Szabályzat mellékletét képező belterületi szabályozási terveit érinti.

A módosítások során a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természet-közeli terület megszüntetése.

A településrendezési eszközök módosítása előzőek figyelembe vételével a 2013. januárjától hatályos, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. Kormányrendelet 32. § (1) bekezdés b) alatti egyszerűsített egyeztetési eljárás szerint történik.

A területrendezési tervek és a településszerkezeti, szabályozási tervek összhangja:

Az összhangot igazoló tételes kimutatások a dokumentáció önálló fejezeteiben teljes részletezettséggel megtalálhatóak.

Szakági vonatkozások:

A módosítással érintett Vt-4 jelű településközponti vegyes terület jelenleg is beépítésre szánt terület. A terület megközelítése, közterületi kapcsolatrendszere, közműellátása, beépítési intenzitása a módosítás során jelentősen nem változik, alapvetően az építést meghatározó építési övezeti szabályok (paraméterek) változnak.

Az építési övezeti paraméterek kis mértékű, részleges változása a környezeti terhelés, lényeges kapacitásigények, létesíthető rendeltetések figyelembe vételével a jelenlegi beépítési lehetőségekhez képest jelentős változást nem okoz. A tervezési helyszín meghatározó egyedi illetve területi védelemmel nem érintett.

Előzőek alapján a módosításokkal összefüggésben szakági alátámasztó munkarész elkészítésének szükségessége nem merült fel.

A beépítési intenzitás nagyságrendi változatlansága miatt a megbízó önkormányzat és a tervezők egybehangzó álláspontja szerint a településrendezési eszközök tárgyi módosításával összefüggésben (mivel azt a módosítás jellege, nagyságrendje nem indokolja) az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormány rendeletben foglaltak szerinti környezeti hatásvizsgálatot a programpontok tekintetében nem kívánunk lefolytatni, így a véleményezési szakaszban a megbízó önkormányzat kéri, hogy az ennek tudomásul vételéről szóló nyilatkozatát is a megkeresett illetékes államigazgatási szervek szíveskedjenek megadni.

Veszprém, 2020. július hó.

Szabó Bence

okleveles építészmérnök és
okl. településmérnök
településrendező munkatárs

Szabó Zoltán

okleveles építészmérnök
településrendező vezető tervező
Otn. TT/1 19-0100.