6.

ELŐTERJESZTÉS
Tiszaug Község Képviselő-testületének

Rendezési terv ügye

Tisztelt Képviselő-testület!

A T. Képviselő-testület a 98/2024.(VII.15.) számú KT határozatában döntött a TOP-1.2.1-16-BK1-2017-00010 azonosítószámú, „Tiszaugi horgászturizmus fejlesztése" című projektünk (a továbbiakban: turisztikai projekt) megvalósításához szükséges Tiszaug Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályokról szóló 5/2009. (III. 4.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) egyszerűsített eljárásban történő felülvizsgálatának elindításáról.

Az Önkormányzat a főépítészi feladatokkal Berkecz Balázst, a településtervezői feladatokkal Tőke Máté tervezőt bízta meg.

Tőke Máté elkészítette a HÉSZ módosításához szükséges településrendezési terveket, amelyeket a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (továbbiakban: Korm. rendelet) valamint Tiszaug Község Önkormányzata Képviselő-testületének a partneri egyeztetés szabályairól szóló 3/2018 (III.15.) önkormányzati rendeletének előírásai szerint partnerségi egyeztetésre szükséges bocsátani.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerint településrendezési terv készítése esetén akkor kötelező környezeti vizsgálatot lefolytatni, ha az a település egészére készül.

Akkor is kell környezeti vizsgálat, ha a terv csak részterületre készül, de jelentős káros hatással lehet a Natura 2000 területre vagy a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló kormányrendelet alapján kijelölt víztestekre, nyilvántartott védett területekre. Jelen módosítás nem tartozik a kötelező körbe. Ezért az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1.§ (3) bekezdése szerint a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál, továbbá olyan más tervnél, illetve programnál, amely helyi szinten kis terület használatát határozza meg a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet előírásai szerinti környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége vonatkozásában szükséges megkeresni az érintett szakmai szervezeteket is, hogy nyilatkozzanak arról, szükségesnek tartják-e a környezeti vizsgálat lefolytatását.
A HÉSZ tervezett módosításában A 33/10 helyrajzi számú ingatlan területe 5711 m^2. A földrészlet a hatályos településrendezési eszközökben „Zöldterület" területfelhasználási módba, „Z-1" jelű övezetbe tartozik. A HÉSZ 19. § (2) alapján a Z-1 övezetben sétaút,

pihenőhely, játszóhely, pihenést szolgáló köztéri berendezések elhelyezhetők az OTÉK szerinti legfeljebb 3%-os beépítettséggel.

A tervezett fejlesztés alacsony területhasználati intenzitású, rekreációt, pihenést és a közösségi élet színtereinek minőségi fejlesztését célzó elemeket tartalmaz, azonban a hatályos övezeti besorolás nem teremti meg teljes körűen az ehhez szükséges feltételeket.

A 33/10 hrsz-ú ingatlanon tervezett fedett-nyitott esőbeálló (kb. 94 m^2), valamint a szabadtéri színpad (kb. 128 m^2), összesen mintegy 222 m^2 beépített alapterületet tesznek ki, amely az ingatlanon kb. 3,9%-os beépítettséget jelent.

A használati módra tekintettel a tárgyi módosítás egy különleges beépítésre nem szánt horgászturisztikai övezet kialakítására tesz javaslatot, mely egyaránt biztosítja a terület jelenlegi, magas zöldfelületi arányának, gazdag növényállományának megőrzését és a tervezett fejlesztés megvalósítását.

A módosítás során az 33/10 hrsz-ú ingatlan területfelhasználási módja „Zöldterület"-ről „Különleges beépítésre nem szánt horgászturisztikai terület"-re, övezeti besorolása „Z-1"-ről „Kht"-ra változik.

A 33/7 hrsz-ú közúti közterület korábban zöldterületként jelölt területrészének területfelhasználási módja szintén „Különleges beépítésre nem szánt horgászturisztikai terület"-re, övezeti besorolása „Kht"-ra változik, ezáltal biztosítva a terület közvetlen közúti kapcsolatának megtartását.

A HÉSZ szöveges előírásai kiegészülnek az új „Kht" övezetre vonatkozó előírásokkal az alábbiak szerint:

- a kialakítható legkisebb telekterület méret: 3000 m^2;
- a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 5%;
- a megengedett legnagyobb épületmagasság: 5 m;
- elhelyezhető építmények: horgász-és vízi turizmushoz kapcsolódó létesítmények,
- szabadtéri színpad, játszóhely, pihenést és rekreációt szolgáló létesítmények, valamint ezen funkciókat kiszolgáló szociális épületek.

A módosításhoz kapcsolódóan a friss állami adatszolgáltatás alapján aktualizálásra kerül a nyilvántartott régészeti lelőhelyek lehatárolása a tervlapokon.

A módosítás érinti a helyi építési szabályzat normaszövegét, a belterületi szabályozási tervlapot, továbbá a településszerkezeti tervlapot. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem keletkezik.

A tervek szerint a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 5%, amely érték magasabb, mint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) a HÉSZ elfogadásakor, vagyis 2009. március 4-én hatályos OTÉK-ban megengedett érték.

A fentiek miatt a HÉSZ felülvizsgálatához kapcsolódóan a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke vonatkozásában az OTÉK 111. § (2) bekezdés szerint az OTÉK előírásaitól való eltérést is szükséges kérelmeznie a T. Képviselő-testületnek arra tekintettel, hogy az OTÉK előírásainál megengedőbb követelmények megállapításához feltételek teljesülnek:

a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
b) közérdeket nem sért, valamint
c) az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglalt általános követelmények teljesülnek.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék.

Határozati javaslat:

/ 5/2009.(III.4.) önkormányzati rendelet egyszerűsített eljárásban történő felülvizsgálatához partnerségi egyeztetés elindítása (Rendezési terv ügye) /

Tiszaug Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 5/2009.(III. 4.) önkormányzati rendelet egyszerűsített eljárásban történő felülvizsgálatához a partnerségi egyeztetés elindítását megtárgyalta és az alábbi határozatot hozta:

1. Tiszaug Község Önkormányzatának Képviselő-testülete akként határoz, hogy a helyi építési szabályokról szóló 5/2009. (III. 4.) önkormányzati rendeletének felülvizsgálata vonatkozásában Tőke Máté településtervező által készített „Tiszaug településrendezési eszközeinek 2024. évi módosítása egyszerűsített eljárásban" című tervdokumentáció partnerségi egyeztetését elindítja.

2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy Tiszaug Község Önkormányzata Képviselő-testületének a partneri egyeztetés szabályairól szóló 3/2018 (III.15.) önkormányzati rendeletének előírásai szerint megtartandó a lakossági fórumot hirdesse meg, és az egyéb szükséges partnerségi és szakmai egyeztetéseket folytassa le.

Felelős: Káré Gábor polgármester
Közreműködők: Dr. Szabó Éva Judit jegyző
Berkecz Balázs főépítész
Tőke Máté településtervező
Határidő: 2024. november 30.

Tiszaug, 2024. szeptember 25.

TISZAUG KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

Káré Gábor
polgármester