BÉLAPÁTFALVA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK

- a 095 hrsz. alatti ingatlanon mezőgazdasági technológiai építmények elhelyezhetőségének érdekében szükségessé váló-

MÓDOSÍTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ ELŐZETES DOKUMENTÁCIÓ

a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez,
valamint a Bélapátfalva Város Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2017.(IX.8.) önkormányzati rendelete szerinti partnerségi egyeztetéshez

MEGRENDELŐ:
Bélapátfalva Város Önkormányzata
3346 Bélapátfalva, József Attila u. 19.

TERVEZŐ:
Uru-Plan Bt.
3535 Miskolc, Bartók Béla u. 58.
gergely.peter@uruplan.com

MISKOLC, 2021. augusztus 2.

TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐSZÓ 2
1.1. ELŐZMÉNYEK 2
1.2. A TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS JOGANYAGOK, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉSEK 2
1.3. A VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS TÍPUSÁNAK MEGHATÁROZÁSA 3
1.4. PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS 3
1.5. KÖRNYEZETI VIZSGÁLATI ELJÁRÁS 3
1.6. ELJÉRÁSI ELŐZMÉNYEK 4
2. A TERÜLET BEMUTATÁSA 4
2.1. A VIZSGÁLATTAL ÉRINTETT TERÜLET ISMERTETÉSE 4
2.1.2. TERÜLETFELHASZNÁLÁS 5
2.2 A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK ISMERTETÉSE 5
2.2.1. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI ELEMEK 5
2.2.2. A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK 7
3. A MÓDOSÍTÁSI CÉL BEMUTATÁSA 8
4. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK 8
4.1. SZAKÁGI FEJEZET 8
4.2. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS 8
4.3. MAGASABB RENDŰ TERÜLETRENDEZÉSI JOGSZABÁLYOKKAL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA. 9
5. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSULÓ RÉSZEINEK BEMUTATÁSA – JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK 9
5.1. TELPEÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS 9
5.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS 9

1. ELŐSZÓ

1.1. ELŐZMÉNYEK

Az Eger-Park Hotel Kft. megvásárolta a Bélapátfalva, külterület 095 hrsz. alatti ingatlant, melyen egy mezőgazdasági telephely található. Az új tulajdonos tárgyi telephely fejlesztését tervezi, azonban a tervezés előkészítése során nyilvánvalóvá vált, hogy a területre vonatkozó beépítési előírások az építménymagasságra vonatkozó 6,0m-es korlátozás okán nem teszik lehetővé a telephely fejlesztését. A tulajdonos ezért kérelemmel fordult Bélapátfalva Város Önkormányzat Képviselő-testülete felé, kérve a tárgyi övezeti előírások módosítását, egyben vállalta tárgyi módosítás költségeinek viselését.
Bélapátfalva Város Önkormányzat Képviselő-testülete, a Bélapátfalva, külterület 095 hrsz.-ú ingatlanon meglévő telephelyen tervezett mezőgazdasági üzemi beruházás kapcsán a Gm/Sz.5000.30.6,0 övezetre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök módosításáról döntött.

1.2. A TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS JOGANYAGOK, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉSEK.

A tervezési területre Bélapátfalva Város hatályos településfejlesztési dokumentumai és településrendezési eszközei a

- Településfejlesztési Koncepció - 109/2015. (IX.28.) önkormányzati határozat
- Településszerkezeti Terv 75/2017. (VI.22.) önkormányzati határozat
- Helyi Építési Szabályzat 14/2012. (XII.01.) önkormányzati rendelt vannak érvényben.

Bélapátfalva Város településrendezési eszközeit 2012.-ben a Régió Kft. készítette. A tervek a jóváhagyás óta többször is módosítva lettek.
A 2015-2017 közötti módosításokat a Régió Kft. 2017.-ben egységes szerkezetbe foglalta. (SZT02/M1 tervlap 2017. 06. hó)

Bélapátfalva Város Önkormányzatának a tervezési területre vonatkozóan településrendezési szerződésből fakadó módosítási kötelezettsége van, melyben a Gm/Sz.5000.30.6,0 övezet épületmagasságra vonatkozó előírását kell módosítani úgy, hogy az 9,0m legyen, továbbá az épületnek nem minősülő technológiai építmények a 9,0 méteres épületmagassági korlátot maximum 30 méterig túlléphetik.

1.3. A VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS TÍPUSÁNAK MEGHATÁROZÁSA

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: T.elj. rendelet) 32. § (6a) bekezdés d) pont *alapján „helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása."*

A módosítással érintett területen szabadon álló beépítés van előírva, a 53/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 35. § (3) bekezdés c) pontja alapján az épületmagasság változtatása kihat az építési hely méretére, tehát az épületmagasság módosításával a: T.elj. rendelet) 32. § (6a) bekezdés d) pont szerinte építési helyet meghatározó előírás módosítása történik.

A T.elj. rendelt 42/A. § szerinti állami főépítészi eljárási mód alkalmazható.

1.4. PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS

Az állami főépítészi eljárás lefolytatásához kapcsolódóan előkészített partnerségi egyeztetési dokumentációt az önkormányzat a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézmények partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 14/2017.(IX.8.) Ör. rendelet, a T.elj rendelet 29/A.§, valamint a veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készültségről szóló 2021. évi XCIX. törvény 156. § alapján partnerségi véleményezésre bocsájtja.

1.5. KÖRNYEZETI VIZSGÁLATI ELJÁRÁS

A településrendezési eszközök módosításával összefüggésben történik meg az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat eseti eldöntésére irányuló véleményezési eljárás lefolytatása.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet a megkeresendő környezet védelméért felelős szervek között megkülönbözteti az eseti döntésre vonatkozóan kötelezően bevonandó és az érintettség esetén résztvevő környezet védelméért felelős államigazgatási szerveket. Az önkormányzat álláspontja szerint az összes szerv bevonásra került. A vélemények beérkezését követően a képviselő-testület dönt majd a környezeti vizsgálat készítésének szükségességéről.

1.6. ELJÉRÁSI ELŐZMÉNYEK

A T.elj. rendelet 42/A. § szerinti állami főépítészi eljárást megelőzően a 37. § szerinti előzetes tájékoztatási szakasz lefolytatásra kerül.

2. A TERÜLET BEMUTATÁSA

2.1. A VIZSGÁLATTAL ÉRINTETT TERÜLET ISMERTETÉSE

Módosítással érintett terület: Bélapátfalva, 095 hrsz.- ú ingatlanon meglévő telephely.

1. ábra: A módosítással érintett terület (forrás: Lechner Nonprofit Kft.)

2.1.2. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A változtatással érintett terület mezőgazdasági üzemi gazdasági céllal beépített terület, a hatályos településrendezési eszközökön mezőgazdasági üzemi területként szerepel.

2.2 A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK ISMERTETÉSE

2.2.1. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI ELEMEK

Bélapátfalva Város Településszerkezeti Tervének (egységes szerkezetben lévő) leírását a város Képviselő-testülete 75/2017 (VI.22.) sz. határozattal fogadta el.
A településszerkezeti tervlapot a Régió Kft. 2017-ben digitalizálva egységes szerkezetbe foglalta.
A 2015 és 2017 közötti módosítások egységes szerkezetbe foglalása megtörtént. Hatályos településszerkezeti tervlapnak a www.belapatfalva.hu honlapon is elérhető letöltött településszerkezeti terv dokumentumot tekintjük. Jelen módosítás kapcsán a szerkezeti tervlap, illetve a leírás módosítása nem válik szükségessé, hiszen a terület területfelhasználása, beépítési intenzitása nem változik.

4. ábra: Hatályos településszerkezeti tervlap.

2.2.2. A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Bélapátfalva Város Helyi Építési Szabályzatát a képviselő-testület 14/2012. (XII.01.) számon fogadta el. Bélapátfalva Város településrendezési eszközeit 2012.-ben a Régió Kft. készítette. A tervek a jóváhagyás óta többször is módosítva lettek. A 2012 -és 2017. között történt módosításokat a Régió Kft. egységes szerkezetbe foglalta. (SZT02/M1 tervlap 2017. 06. hó)

Tárgyi terület a hatályos Helyi Építész Szabályzatban Mezőgazdasági jellegű üzemi területként van szabályozva (Gm). Arra a HÉSZ 52. és 57., 58. § -ai vonatkoznak:

52. §
(1) A település gazdasági területei sajátos használatuk szerint kereskedelmi, szolgáltató területek (Gksz) és ipari
területek (Gip), valamint mezőgazdasági üzemi terület (Gm).
(2) Az övezetben teljes közművesítettséget kell biztosítani a mezőgazdasági üzemi terület kivételével.

Mezőgazdasági üzemi terület (Mg)
57. §
(1) A mezőgazdasági üzemi terület a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.
(2) A területen elhelyezhető:
a. Mezőgazdasági termeléssel, feldolgozással és raktározással kapcsolatos gazdasági építmények,
b. Nagy létszámú állattartásra alkalmas állattartó épületek,
c. Mezőgazdasági gépjavító és tároló épületek,
d. A terület őrzéséhez, üzemeltetéséhez szükséges építmények, valamint egy szolgálati lakás.

Gazdasági területek övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása
58. §

	Alkalmazható		Telekre vonatkoztatott				
Gazdasági terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Min. telekterület	Max. beépítettség	Max. ép. magas-ság	Min. zöldfelület	Közművesítés mértéke
			m^2	%	m	%	T/R/H
Kereskedelmi szol-gáltató terület	Gksz/Sz.1200.30.6,0	Szabadonálló	1200	30	6,0	20	Teljes
	Gksz/Sz.3000.40.6,0	Szabadonálló	3000	40	6,0	20	Teljes
	Gksz/Sz.5000.20.6,0	Szabadonálló	5000	20	6,0	20	Teljes
Ipari terület	Gip/Sz.5000.50.9,0	Szabadonálló	5000	50	9,0	25	Teljes
	Gip/Sz.5000.50.12,5	Szabadonálló	5000	50	12,5	25	Teljes
	Gip/Sz.2500.50.12,5 [228]	Szabadonálló	2500	50	12,5	25	Teljes
	Gip/Sz.5000.50.20,0	Szabadonálló	5000	50	20,0	25	Teljes
	Gip/O.5000.50.9,0[229]	Oldalhatáron álló	5000	50	9,0	25	Teljes
Mezőgazdasági üzemi terület	Gm/Sz.5000.30.6,0	Szabadonálló	5000	30	6,0	30	Hiányos

3. A MÓDOSÍTÁSI CÉL BEMUTATÁSA

A 095 hrsz. alatti ingatlanon megvalósítani kívánt fejlesztések kapcsán a Gm/Sz.5000.30.6,0 övezet épületmagasságra vonatkozó előírásának módosítása szükséges úgy, hogy az 9,0m legyen, továbbá a technológiai építmények a 9,0 méteres épületmagassági korlátot maximum 30 méterig túlléphetik.

5. ábra: A tervezett módosítás bemutatása a szabályozási tervlapon.

4. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

4.1. SZAKÁGI FEJEZET

A módosítás nagyságrendje önálló fejezet kidolgozását nem indokolja.

4.2. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § rögzíti a településfejlesztés és a településrendezés céljait és alapvető követelményeit.

A (2) bekezdés tételesen felsorolja azokat a szempontokat melyeket figyelembe kell venni a településfejlesztés és a településrendezés során.

A (3)bekezdés b) pont alapján: *„b) újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás*

értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet,"

Jelen módosítás során újonnan beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor, ezért a biológiai aktivitási érték számítás készítése nem indokolt.

4.3. MAGASABB RENDŰ TERÜLETRENDEZÉSI JOGSZABÁLYOKKAL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA.

A módosítás következtében jelentős településszerkezeti változás nem következik be. Nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, jelentős mértékben nem változik a terület általános területfelhasználása.

Ezért jelenleg csak annak a megvizsgálása szükségszerű, nem ellentétes-e a hatályos településrendezési terv a magasabb szintű területrendezési tervekkel.

A tárgyi módosítás témájára vonatkozóan nincs kizáró ok, így a **településrendezési terv jelen módosítása az OTRT tv.-ben foglaltakkal összhangban van!**

5. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSULÓ RÉSZEINEK BEMUTATÁSA – JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

5.1. TELPEÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS

Mivel jelen módosítás során a terület övezeti besorolása nem változik, új szabályozási vonal sem kerül kijelölésre, így a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.

5.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS

A módosítással érintett területre a Bélapátfalva beépítésre nem szánt területek (SZT03/M1) szabályozási tervlap vonatkozik, ennek megfelelően a tervlapon az építési övezet jelölésének módosítása, továbbá a helyi építési szabályzat szöveges részének módosítása szükséges az alábbiak szerint:

Bélapátfalva Város Önkormányzata Képviselő-testület

…/2021. (IX….) önkormányzati rendelete a

a Bélapátfalva Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2012. (XII.01.) önkormányzati rendelet módosításáról

Bélapátfalva Város Önkormányzatának Képvieslő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában, 13. § (1) bekezdésében, valamint 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján,

az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva,

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42/A. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

állami főépítészi hatáskörében eljáró Heves Megyei Kormányhivatal,
véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) Bélapátfalva Város Helyi Építési Szabályzatról szóló 14/2012. (XII.01.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Hész) 57. § az alábbi (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A mezőgazdasági üzemi területen elhelyezhető építmények maximális épületmagassága általános esetben 9,0m, azonban az itt elhelyezésre kerülő technológiai, illetve a technológiát kiszolgáló építmények a 9,0 méteres épületmagassági korlátot maximum 30 méterig túlléphetik.”

2. §

A Hész 57. § feletti alcím a szöveges és rajzi szabályozási elemek közötti összhang megteremtése érdekében az alábbi szövegre cserélődik:
„Mezőgazdasági üzemi terület (Gm)”

3. §

A Hész 58. §-ban található táblázat az alábbiak szerinti 12. sorral egészül ki:

Mezőgazdasági üzemi terület	Gm/Sz.5000.60.9,0 (T)	Szabadonálló	5000	30	9,0 (T)	30	Hiányos

4. §

A Hész 2. melléklet, Szabályozási terv beépítésre nem szánt területek M=1:10000 tervlapra vonatkozóan – az 1. melléklet szerint módosul.

5. §

(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Bélapátfalva, 2021. szeptember

Ferencz Péter polgármester	Dudásné dr. Géczi Erika jegyző

1. melléklet

2. sz. melléklet
BÉLAPÁTFALVA
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE
SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK
M=1:10.000
Bükkszentmárton
Mónosbél
3.
MEGBÍZÓ:
BÉLAPÁTFALVA KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
CÍM:
3346 BÉLAPÁTFALVA, JÓZSEF A. ÚT 19.
TELEFON:
06-36-554-300
E-MAIL:
belapatfalva@t-online.hu
TERVEZŐ:
RÉGIÓ VÁROSÉPÍTÉSZETI ÉS MŰEMLÉKI TERVEZŐ KFT.
CÍM:
3530 MISKOLC, PAPSZER UTCA 20.
TELEFON:
06-(46)-505-435
WEB:
www.regio.hu
EZEN TERV A RÉGIÓ KFT. SZELLEMI ALKOTÁSA
AZ 1999. ÉVI LXXVI. TÖRVÉNY ÉRTELMÉBEN SZERZŐI JOGVÉDELEM ALATT ÁLL!
AZ ALAPTÉRKÉP AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL KÉSZÜLT
ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL ELFOGADVA
TERV MEGNEVEZÉSE:
SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
MÉRETARÁNY:
M = 1 : 10.000
VEZETŐ TELEPÜLÉSTERVEZŐ:
KLEIN GYÖRGY TT-1-05-0070/2007
MUNKATÁRS:
KLEIN KRISZTINA
KISZELOVICS ILDIKÓ TT 16 0238
ÖNKORMÁNYZATI HITELESÍTÉS:
SZT 03/M1
DÁTUM: 2021.08.