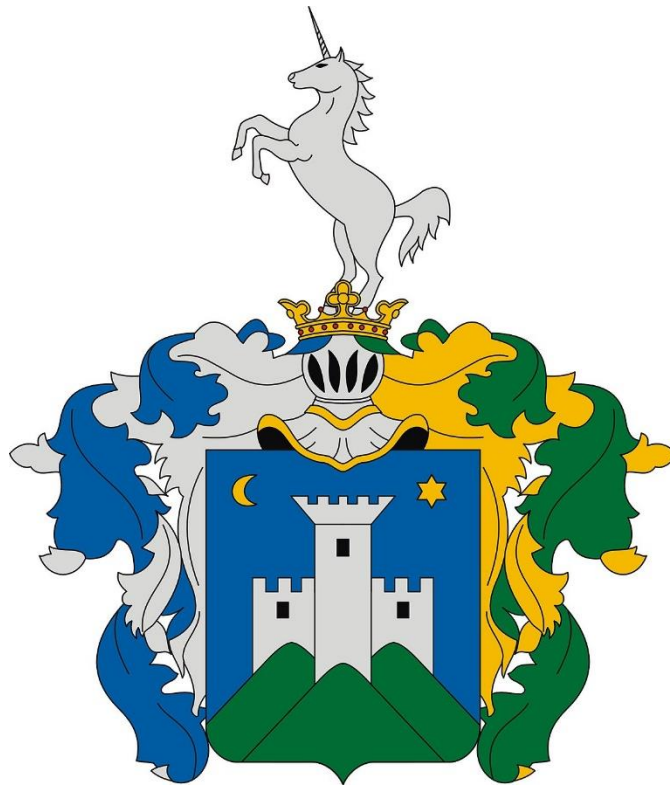




SZIGLIGET
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI ELJÁRÁS

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS DOKUMNETÁCIÓJA

2022. MÁRCIUS



SZIGLIGET TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI ELJÁRÁS

PARTNERSÉGIMEGYEZTETÉS DOKUMENTÁCIÓJA

MEGBÍZÓ:

Szigliget Község Önkormányzata
képviseli Balassa Dániel polgármester
8264 Szigliget
Kossuth L. utca 54.

Tervező:
Klie Zoltán főépítész
TT1 20-0058
tel.: + 36 70 312 94 64
email: foepitesz.kozoshivatal@gmail.com

ALÁÍRÓLAP

Megrendelő_

.....
Szigliget Község Önkormányzat
képviseli: Balassa Dániel polgármester

Településrendezés:



.....
Klie Zoltán vezető településtervező
TT/1 20-0058

Szigliget, 2022. március

TARTALOMJEGYZÉK

I. Bevezető

1. Előzmények, a terv célja
2. A tervezési folyamat

II. Jóváhagyandó munkarész

- Helyi Építési Szabályzat módosítása

I. BEVEZETŐ

1. Előzmények, a terv célja

Szigliget Község Önkormányzat Képviselő-testülete új településrendezési eszközök, többek között Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) készíttetéséről döntött. Az új HÉSZ-t a 7/2021. (VII. 23.) önkormányzati rendelettel fogadta el a Képviselő-testület.

Szigliget Község Önkormányzata a község településrendezési eszközeinek módosításáról (javításáról) döntött.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (IX. 8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Kr.) 32. § (6a) bekezdés b) pontjában foglaltakat figyelembe véve a módosítás állami főépítési eljárás keretén belül történik.

A véleményezési eljárásra készített tervben a Várhegytől északkeletre lévő szántó területen kialakítottunk egy **Má-5** jelű mezőgazdasági övezetet, amely lovasturizmust szolgáló létesítmények elhelyezésére adott volna lehetőséget.

A településrendezési tervek véleményezése során a VMKH Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Természetvédelmi Osztály VE-09/KTF/06412-2/2020. számú levelében és Balaton-Felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága a 3688-2/2020. számú levelében észrevételt tett az eredeti Má-5 övezettel kapcsolatban.

A válaszokban az adott észrevételre az alábbiakat írtuk:

" Kéri az Má-5 jelű övezetben az előírásokat a MaTrT 53.§ (1) b) pontjában előírtakkal összhangba hozni, amely szerint Az országos jelentőségű védett természeti területen nem építhető be a szántó művelési ágú terület.

Válasz: Az észrevétel alapján az Má-5 jelű övezetbe sorolt területet, amely egy összefüggő szántóterület, átsoroltuk Má-2 jelű övezetbe, ahol a beépítés nem megengedett. Emiatt a HÉSZ-ben és az Szabályozási terven az Má-6 jelű övezet átszámozódik Má-5-re."

Az Má-6 jelű mezőgazdasági övezet a véleményezési fázisban a 0102/8-as és a 0102/19-es helyrajzi számú telkek szabályozását írta le.

A véleményezési szakasz fenti véleménye alapján küldtük meg a javított tervet záró szakmai véleményezésre. A Szabályozási terven a 0102/8-as és a 0102/19-es helyrajzi számú telkek övezeti jelét átírtuk **Má-5** övezeti jelre.

A javítás részben valósult meg, mert a térképi állomány átvezetésre került az új övezeti jellel, da a rendelet szöveges részében nem került módosításra az övezeti jelhez tartozó feltétel rendszer.

A fentiek alapján a HÉSZ 64. §- ban a következő változtatásokat kell végrehajtani (kék törlendő, piros a javított rész):

„57. Az általános mezőgazdasági terület övezeteinek előírásai

64. §

- (1) Az általános mezőgazdasági terület övezetei részben természetvédelmi rendeltetésű rét, legelőterületek, részben árutermelő mezőgazdasági termelésre alkalmas területek, amelyek mindkét esetben a mezőgazdasági használat fennmaradását, a tájkarakter megőrzését is szolgálják.

Szigliget Község településrendezési eszközeinek módosítása

- (2) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben történő művelési ág változtatás, más célú hasznosítás csak a szőlő vagy gyümölcs művelési ágra történhet, kivéve
- a) a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervét tartalmazó törvényben meghatározott, erdőtelepítésre javasolt terület övezetében, ahol erdő művelési ágra is történhet.
 - b) az Má-1 jelű övezetben, ahol nem változtatható meg a művelési ág.
- (3) Az általános mezőgazdasági terület övezeteit, azok telekalakítási és beépítési paramétereit a 13. táblázat tartalmazza.

	A	B	C	D	E	F	G
1	13. táblázat	a kialakítható telek		megengedett legnagyobb			megengedett legkisebb zöldfelületi mérték (%)
2	az övezet jele	legkisebb területe (m ²)	legkisebb szélessége (m)	beépítettség mértéke (%)	épület magasság/homlokzatmagasság (m)	szintterületi mutató m ² /m ²	
3	Má-1	-	-	0	-	-	-
4	Má-2	-	-	0	-	-	-
5	Má-3	-	-	0	-	-	-
6	Má-4	-	-	0	-	-	-
7	Má-5	-	-	0,3% de legfeljebb 1000 m ²	4,0/4,5	-	98%
8 7	Má-6 Má-5	2 ha	-	3% de legfeljebb 800 m ²	3,5/4,5		

- (4) Az Má-1 jelű övezet elsősorban a hagyományos legelő- és gyepgazdálkodáshoz kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgál.
- (5) Az Má-2 jelű övezet elsősorban a szántó műveléshez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgál.
- (6) Az Má-1 és Má-2 jelű övezetben a közlekedés és közművek vonalas létesítményei és műtárgyai kivételével építmény nem helyezhető el.
- (7) Az Má-3 és Má-4 jelű övezetek elsődlegesen a hagyományos szőlőműveléshez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgálnak.
- (8) Az Má-3 jelű övezetben a közlekedés és közművek vonalas létesítményei és műtárgyai, valamint a (9) bekezdés szerinti terepszint alatti beépítés kivételével építmény nem helyezhető el.
- (9) Az Má-3 jelű övezetben a terepszint alatti beépítés szőlő művelési ágban lévő, legalább 80%-ban művelt, legalább 2 ha területű telken helyezhető el. A terepszint alatti beépítés alapterülete a telek területének legfeljebb 1%-a, de legfeljebb 300 m² lehet.
- (10) Az Má-4 jelű övezetben a közlekedés és közművek vonalas létesítményei és műtárgyai, valamint a (11) bekezdés szerinti terepszint alatti beépítés kivételével építmény nem helyezhető el.
- (11) Az Má-4 jelű övezetben a terepszint alatti beépítés szőlő művelési ágban lévő, legalább 80%-ban művelt, legalább 5000 m² területű telken helyezhető el. A terepszint alatti beépítés alapterülete a telek területének legfeljebb 1%-a, de legfeljebb 100 m² lehet.
- ~~(12) Az Má-5 jelű övezet elsődlegesen a szántó műveléshez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgál, ezért az övezetben elhelyezhető épület~~
- ~~a) a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény~~
 - ~~b) lovasturizmus céljait szolgáló sport-, szállás-, vendéglátó rendeltetést tartalmazhat, ahol a lakórendeltetés a beépített terület 20% át nem haladhatja meg.~~
- ~~(13) Az Má-5 jelű övezetben~~
- ~~a) legalább 20 ha területű, szántó művelési ágban lévő, legalább 80% -ban művelt, vagy~~
 - ~~b) legalább 10 ha területű, gyümölcsös művelési ágban lévő, legalább 80% -ban művelt~~

Szigliget Község településrendezési eszközeinek módosítása

~~telken helyezhető el épület a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervét tartalmazó törvény alkalmazásának kiegészítő szabályait tartalmazó jogszabály művelési ágra és megművelt területre vonatkozó szabályainak figyelembevételével.~~

~~(14) Az Má-5 jelű övezetben egy épülettömeg legfeljebb 500 m² alapterületű lehet.~~

~~(15) Az Má-5 jelű övezetben az épület tájba való illeszkedését látványterv és kilátási-rálátási terv által kell igazolni. A kilátási, rálátási terv készítése során a meghatározó tájképi feltárási irányokat kell figyelembe venni.~~

(16) Az ~~Má-6~~ Má-5 jelű övezet elsősorban a szőlőművelés, borászat és borturizmus céljaira szolgál, ezért az övezetben elhelyezhető épület

- szőlészettel, borászattal összefüggő gazdasági,
- gyümölcsműveléssel, -feldolgozással, -tárolással kapcsolatos gazdasági
- borturizmushoz kapcsolódó vendéglátó és szálláshely,
- a tulajdonos számra szolgáló lakó

rendeltetést tartalmazhat.

(17) Az ~~Má-6~~ Má-5 jelű övezetben

- legalább 2 ha területű,
- az épület utcai homlokzatánál, saroktelek esetén mindkét irányban mért legalább 50 méter széles

telken helyezhető el épület a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervét tartalmazó törvény művelési ágra és megművelt területre vonatkozó szabályainak figyelembevételével.

(18) Az ~~Má-6~~ Má-5 jelű övezetben több épület is elhelyezhető, de

- a vendéglátó és szálláshely rendeltetésű épületek közül egynek az alapterülete legfeljebb 300 m², a többi épület alapterülete legfeljebb 50 m² lehet.
- a tulajdonos számára szolgáló lakórendeltetésű épület legfeljebb 150 m² beépített alapterületű lehet és legfeljebb 1 lakást tartalmazhat.

(19) Az ~~Má-6~~ Má-5 jelű övezetben a gépjárműtároló a (18) bekezdés szerinti főrendeltetésű épülettel egybeépítve, vagy önálló terepszint alatti építményként alakítható ki.

(20) Az ~~Má-6~~ Má-5 jelű övezetben a melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- kerítéssel egybe épített hulladéktartály tároló,
- 2 m³-nél nem nagyobb házi komposztáló,
- kerti építmény, a tárolásra szolgáló műtárgy kivételével.

(21) Az ~~Má-6~~ Má-5 jelű övezetben nem helyezhető el nyílt tűzivíz tározó, kerti víz-medence, fürdőmedence sem épített, sem mobil szerkezettel.

(22) Az ~~Má-6~~ Má-5 jelű övezetben az összes terepszint alatti beépítés alapterülete a telek területének legfeljebb 3%-a lehet.

(23) Az ~~Má-6~~ Má-5 jelű övezetben a terepszint alatti beépítés

- borászattal összefüggő gazdasági épülethez kapcsolódóan,
- a tulajdonos számra szolgáló lakóház pincéjeként és
- a (19) bekezdés szerinti gépjárműtárolóként alakítható ki.

(24) Az ~~Má-6~~ Má-5 jelű övezetben az épület a telekhatártól mért 3 méteren belül nem állhat.

(25) Az ~~Má-6~~ Má-5 jelű övezetben az épület tájba való illeszkedését látványterv és kilátási-rálátási terv által kell igazolni. A kilátási, rálátási terv készítése során a meghatározó tájképi feltárási irányokat kell figyelembe venni.”

A Kr. 3/B. § b) pontja szerint nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni, ha a településrendezési eszköz módosítása elírás javítása érdekében történik. Így a jelen módosításhoz nem készül megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat.

2. Tervezési folyamat

A Kr. 42/A. § alapján az állami főépítész eljárás esetén a polgármester a településrendezési eszköz tervezetét a záró szakmai vélemény megkérése előtt véleményeztetni a partnerekkel.

A Kr. 29. §-nak megfelelően az önkormányzat az egyeztetési eljárást megelőzően döntött a partnerségi egyeztetés szabályairól a 13/2017. (VIII. 4.) rendeletében. A veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési és településkép-védelmi szabályok eltérő alkalmazásáról szóló 2021. évi XCIX. törvény 156. §, 157. § (1) bekezdése alapján a Kr.-et a hivatkozott §-okban meghatározott eltérésekkel kell alkalmazni. Ennek értelmében a helyi önkormányzat a partnerségi egyeztetés személyes megjelenést előíró szabályaitól eltérően a tájékoztatást, a véleménynyilvánítást és az egyeztetést elektronikus úton folytatja le. A fentieknek megfelelően a Kr. 29/A. § szerinti munkaközi tájékoztatás lakossági fóruma kizárólag elektronikus úton történik. Az észrevételeket és javaslatokat az előzetes tájékoztató honlapon történő közzétételétől számított 15 napon belül lehet megtenni, kizárólag elektronikus úton.

A polgármester a beérkezett véleményeket ismerteti a Képviselő-testülettel, amely elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a Képviselő-testület dönt. A vélemény el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A partnerségi egyeztetés a döntés dokumentálásával, közzétételével lezárul.

Ezt követően a polgármester elektronikus úton záró szakmai véleményt kér az állami főépítész hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalhoz benyújtott kérelemmel.

A kérelemhez mellékelni kell

- a) a partnerségi egyeztetést lezáró döntést és
- b) a településrendezési eszköz tervezetét.

Ha az állami főépítész hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal jogszabályi ütközést észlel, egyeztető tárgyalást kezdeményez.

Az állami főépítész hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal záró szakmai véleményét 15 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszköz elfogadásához.

A településrendezési eszközök módosítása az állami főépítész hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal záró szakmai véleményének birtokában hagyható jóvá. Az állami főépítész eljárás esetén a településrendezési eszköz legkorábban az elfogadását követő napon lép hatályba.

II. Jóváhagyandó munkarész

Szigliget Község Önkormányzat Képviselő-testületének
/2022. (.....) önkormányzati rendelete
 a Helyi Építési Szabályzatról szóló 7/2021. (VII. 23.)
 önkormányzati rendeletének módosításáról.

Szigliget Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában 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 32. § (6a) bekezdés b) pont szerinti eljárási rend alapján a Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 7/2021. (VII. 23.) önkormányzati rendelet 64. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„57. Az általános mezőgazdasági terület övezeteinek előírásai

64. §

- (1) Az általános mezőgazdasági terület övezetei részben természetvédelmi rendeltetésű rét, legelőterületek, részben árutermelő mezőgazdasági termelésre alkalmas területek, amelyek mindkét esetben a mezőgazdasági használat fennmaradását, a tájkarakter megőrzését is szolgálják.
- (2) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben történő művelési ág változtatás, más célú hasznosítás csak a szőlő vagy gyümölcs művelési ágra történhet, kivéve
 - c) a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervét tartalmazó törvényben meghatározott, erdőtelepítésre javasolt terület övezetében, ahol erdő művelési ágra is történhet.
 - d) az Má-1 jelű övezetben, ahol nem változtatható meg a művelési ág.
- (3) Az általános mezőgazdasági terület övezeteit, azok telekalakítási és beépítési paramétereit a 13. táblázat tartalmazza.

	A	B	C	D	E	F	G
1	13. táblázat	a kialakítható telek		megengedett legnagyobb			
2	az övezet jele	legkisebb területe (m ²)	legkisebb szélesség e (m)	beépítettség mértéke (%)	épület magasság/homlokzat-magasság (m)	szintterületi mutató m ² /m ²	megengedett legkisebb zöldfelületi mérték (%)
3	Má-1	-	-	0	-	-	-
4	Má-2	-	-	0	-	-	-
5	Má-3	-	-	0	-	-	-
6	Má-4	-	-	0	-	-	-
8	Má-5	2 ha	-	3% de legfeljebb 800 m ²	3,5/4,5		

- (4) Az Má-1 jelű övezet elsősorban a hagyományos legelő- és gyepgazdálkodáshoz kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgál.
- (5) Az Má-2 jelű övezet elsősorban a szántó műveléshez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgál.

Szigliget Község településrendezési eszközeinek módosítása

- (6) Az Má-1 és Má-2 jelű övezetben a közlekedés és közművek vonalas létesítményei és műtárgyai kivételével építmény nem helyezhető el.
- (7) Az Má-3 és Má-4 jelű övezetek elsődlegesen a hagyományos szőlőműveléshez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgálnak.
- (8) Az Má-3 jelű övezetben a közlekedés és közművek vonalas létesítményei és műtárgyai, valamint a (9) bekezdés szerinti terepszint alatti beépítés kivételével építmény nem helyezhető el.
- (9) Az Má-3 jelű övezetben a terepszint alatti beépítés szőlő művelési ágban lévő, legalább 80%-ban művelt, legalább 2 ha területű telken helyezhető el. A terepszint alatti beépítés alapterülete a telek területének legfeljebb 1%-a, de legfeljebb 300 m² lehet.
- (10) Az Má-4 jelű övezetben a közlekedés és közművek vonalas létesítményei és műtárgyai, valamint a (11) bekezdés szerinti terepszint alatti beépítés kivételével építmény nem helyezhető el.
- (11) Az Má-4 jelű övezetben a terepszint alatti beépítés szőlő művelési ágban lévő, legalább 80%-ban művelt, legalább 5000 m² területű telken helyezhető el. A terepszint alatti beépítés alapterülete a telek területének legfeljebb 1%-a, de legfeljebb 100 m² lehet.
- (12) Az Má-5 jelű övezet elsősorban a szőlőművelés, borászat és borturizmus céljaira szolgál, ezért az övezetben elhelyezhető épület
 - c) szőlészettel, borászattal összefüggő gazdasági,
 - d) gyümölcsműveléssel, -feldolgozással, -tárolással kapcsolatos gazdasági
 - e) borturizmushoz kapcsolódó vendéglátó és szálláshely,
 - f) a tulajdonos számára szolgáló lakó rendeltetést tartalmazhat.
- (13) Az Má-5 jelű övezetben
 - c) legalább 2 ha területű,
 - d) az épület utcai homlokzatánál, saroktelek esetén mindkét irányban mért legalább 50 méter széles telken helyezhető el épület a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervét tartalmazó törvény művelési ágra és megművelt területre vonatkozó szabályainak figyelembevételével.
- (14) Az Má-5 jelű övezetben több épület is elhelyezhető, de
 - c) a vendéglátó és szálláshely rendeltetésű épületek közül egynek az alapterülete legfeljebb 300 m², a többi épület alapterülete legfeljebb 50 m² lehet.
 - d) a tulajdonos számára szolgáló lakórendeltetésű épület legfeljebb 150 m² beépített alapterületű lehet és legfeljebb 1 lakást tartalmazhat.
- (15) Az Má-5 jelű övezetben a gépjárműtároló a (18) bekezdés szerinti főrendeltetésű épülettel egybeépítve, vagy önálló terepszint alatti építményként alakítható ki.
- (16) Az Má-5 jelű övezetben a melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
 - e) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - f) kerítéssel egybe épített hulladékartály tároló,
 - g) 2 m³-nél nem nagyobb házi komposztáló,
 - h) kerti építmény, a tárolásra szolgáló műtárgy kivételével.
- (17) Az Má-5 jelű övezetben nem helyezhető el nyílt tűzivíz tározó, kerti víz-medence, fürdőmedence sem épített, sem mobil szerkezettel.
- (18) Az Má-5 jelű övezetben az összes terepszint alatti beépítés alapterülete a telek területének legfeljebb 3%-a lehet.
- (19) Az Má-5 jelű övezetben a terepszint alatti beépítés
 - d) borászattal összefüggő gazdasági épülethez kapcsolódóan,
 - e) a tulajdonos számára szolgáló lakóház pincéjeként és
 - f) a (19) bekezdés szerinti gépjárműtárolóként alakítható ki.
- (20) Az Má-5 jelű övezetben az épület a telekhatártól mért 3 méteren belül nem állhat.

Szigliget Község településrendezési eszközeinek módosítása

(21) Az Má-5 jelű övezetben az épület tájba való illeszkedését látványterv és kilátási-rálátási terv által kell igazolni. A kilátási, rálátási terv készítése során a meghatározó tájképi feltárulási irányokat kell figyelembe venni.”

2. §

Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Szigliget, 2022.

.....
Balassa Dániel polgármester

.....
Tóthné dr. Titz Éva jegyző