



OSTOROS KÖZSÉG

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

Borászat építése a 0157/8 hrsz-on



a 314/2012. 38.§ (2) szerinti
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ
2018. július hó

ALÁÍRÓLAP:

Munkarész:

Név:

Aláírás:

KÉSZÍTETTE:



Poltrade Bt. - Urban Landscape Design

www.uld.hu

VEZETŐ
TELEPÜLÉS-
TERVEZŐ:

Mohácsi Katalin
okl. településmérnök
településtervező
TT 01-6108

Mohácsi Katalin

TELEPÜLÉSTERVEZŐ:

Tölgyesi Diána
okl. településmérnök
településtervező
TT 13-1374

Tölgyesi Diána

TERVI ELŐZMÉNYEK:

Ostoros Község településrendezési tervei 2017-ben készültek (Régió Kft.), és az alábbi önkormányzati döntésekkel lettek elfogadva:

– a módosított 23/2017.(II.20.) sz. Kt. határozat Ostoros Község Településszerkezeti tervéről;

– a módosított, 5/2017.(II.21.) sz. önkormányzati rendelet Ostoros Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről.

Tartalomjegyzék

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK.....	5
A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV) MÓDOSÍTÁSÁNAK ALÁTÁMASZTÁSA	5
A módosítás célja	5
A tervezett mezőgazdasági átsorolás indoklása.....	6
A területrendezési tervvel való összhang igazolása	7
Területfelhasználás-változás:	15
Örökségvédelem, természetvédelem és környezetvédelem	11
A közlekedés.....	11
Közműellátás	12
A védőterületek és védősávok	13
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	14
Ostoros Község Önkormányzatának .../2019. (.....) sz. Kt. határozata Ostoros Község településszerkezeti tervének módosításáról	14
1. melléklet: Településszerkezeti terv módosított területei („TSZT-m” tervlap):	15
2. melléklet: Településszerkezeti terv módosításának leírása	16
Biológiai aktivitásérték pótlása	16
Ostoros Község Önkormányzatának .../2019. (.....) sz. Kt. rendelete Ostoros Község Helyi Építési Szabályzatának módosításáról.....	16

VEZETŐ TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírott, Mohácsi Katalin településtervező vezető tervező kijelentem, hogy Ostoros településrendezési eszközeinek módosítása során az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvényt, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) törvényt és a 314/2012. (XI. 8.) kormányrendeletet és ezek általános érvényű követelményeihez kapcsolódó eseti hatósági előírásokat megállapító rendeleteket, szabályokat, országos szabványokat betartottam.

Budapest, 2019. július 24.

Mohácsi Katalin

Mohácsi Katalin
településtervezési
vezető tervező
TT 01-6108

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV) MÓDOSÍTÁSÁNAK ALÁTÁMASZTÁSA

A módosítás célja, a tervezett beruházás leírása

Ostoros község külterületén található, 0157/8 helyrajzi számú ingatlanon beruházó a térség borkultúrájához illeszkedő szállás és vendéglátás funkciót kíván létrehozni. Az 1,2 ha-os telken egy főépületet (220 m²), és 4 db, szállás funkciójú bungalót (85 m²/db), valamint egy medencét (135 m²) szeretnének építeni.

A kérésnek a Képviselő-testület a 35/2019. (IV.1.) sz. határozatával helyt adott a tulajdonosi kérésnek.

A Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 36.§ szerint kerül módosításra, véleményezése a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 48.§ szerinti teljes eljárásban történik.

A tervmódosításhoz a 2017-ben Régió Kft. által készített alátámasztó munkarészek jelen dokumentációban foglaltakkal egészülnek ki.





látványtervek a tervezett beruházásról /Forrás: Masszi Építész Iroda Kft./

A tervezett mezőgazdasági átsorolás indoklása

A hatályos Településszerkezeti terven a terület beépítésre szánt Különleges – megújuló energiatermelésre szolgáló területbe van sorolva. E területfelhasználási mód nem teszi lehetővé a tervezett borászati egység kialakítását.

Mivel a fejlesztés a mezőgazdasági funkciókkal szoros kapcsolatban áll, a tervezési területet Mezőgazdasági területbe soroljuk, amit az OTÉK¹ is lehetővé tesz:

„Mezőgazdasági terület

9. § (1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.”



a tervezési terület légifotója /Forrás: Google Maps/

A területrendezési tervvel való összhang igazolása – a 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről, valamint Heves Megye Közgyűlésének 12/2005. (IV.29.) sz. Heves Megye Területrendezési Tervéről (HMTTrT) szóló rendelete alapján

Országos szerkezeti terv kivágat (OTrT):

Az OTrT Szerkezeti tervén a tervezési terület Mezőgazdasági térség területre esik, amely összhangban áll a tervezett Mezőgazdasági területfelhasználással.

¹ 253/1997. (XII.20.) Korm. rend.



Kivonat az OTT Szerkezeti tervéből /2018. évi CXXXIX tv./

Térségi szerkezeti terv kivágat (HMTtT):



A tervezési terület a HMTtT Szerkezeti tervén Települési térségbe (sárga színnel jelzett terület) tartozik /MATtT 11.§/:

„11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során (...)

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület

és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható; (...).

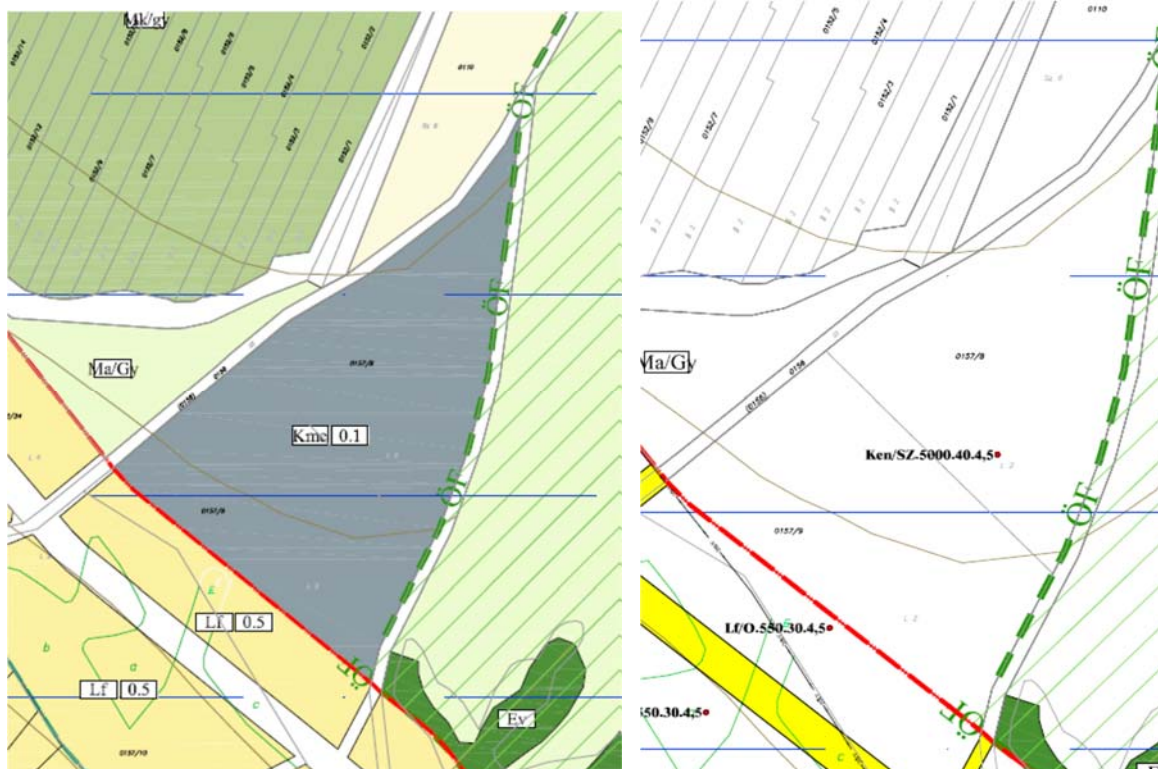
A fenti rendelkezés alapján **a tervmódosítás az OTtT Szerkezeti tervének és HMTtT-nek megfelel.**

A hatályos, Régió Kft. által készített településszerkezeti terv leírása nem tartalmaz a megyei tervtől való eltérésre vonatkozó számításokat, így az esetleges eltérés csökkenését a módosító dokumentációban nem tudjuk számszerűen bemutatni.

A Tervezési területet érintő övezetek:

A tervezési terület szomszédságában van ökológiai folyosó, de a terület maga országos és megyei övezetekkel nem érintett.

A terület hatályos településszerkezeti tervi és szabályozási tervi kivágata:



A hatályos, módosítandó HÉSZ kivonata:

33.§ Mezőgazdasági terület

- (1) A mezőgazdasági terület a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények területe.
- (2) Sajátos használat szerint lehet:
 - a) Kertész mezőgazdasági terület: zöldség, virág, esetleg gyümölcs termesztésre szolgáló terület
 - b) Általános mezőgazdasági terület
 - ba) szántó: szántóföldi művelés alatt álló terület
 - bb) gyepek: rét (kaszáló), legelő (legeltetési állattartás) művelési ágban lévő területek
- (3) Keretes mezőgazdasági területben állattartó épület, trágyatároló nem létesíthető.
- (4) Mezőgazdasági szántó és gyepek területén állattartó épület és trágyatároló elhelyezhető, amennyiben a lakó és üdülő funkciótól biztosított nagy és közepes használati épületnél az 50 m-es védőtávolság, kis használati épületnél a 25 m-es védőtávolság. Használati építmény és trágyatároló élelmiszer-tároló, feldolgozó, forgalmazó létesítménytől, óvoda, iskola, egészségügyi intézmény, gyógyszer-tár telekhatárától számított 50 m-en belül nem építhető.
- (5) Mezőgazdasági terület sajátos előírásai:

Övezeti jel	Má/sz	Má/gy	Mk	Mk/sz
Beépítési mód*	SZ	SZ	SZ	SZ
Kialakítható legkisebb telekterület	10.000 m ²	3.000 m ²	720 m ²	1.500 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	3%	3%	10%	3%
Megengedett legnagyobb homlokzatmagasság	4,5 m	4,5 m	4,5 m	4,5 m
Közművesítés mértéke	hiányos	hiányos	részleges	hiányos

*SZ: szabadonálló

A hatályos és tervezett Településszerkezeti terv kivágata



Örökségvédelem, természetvédelem és környezetvédelem

A településszerkezeti terv módosításával az örökségi, természeti és környezeti értékek sérülésével nem kell számolni. A tervezési terület régészeti lelőhelyet sem érint.

A közlekedés

A terület a Dobó utcáról nyíló 0156 hrsz-ú útról, és a Gárdonyi utcáról nyíló 0109 hrsz-ú útról is megközelíthető.

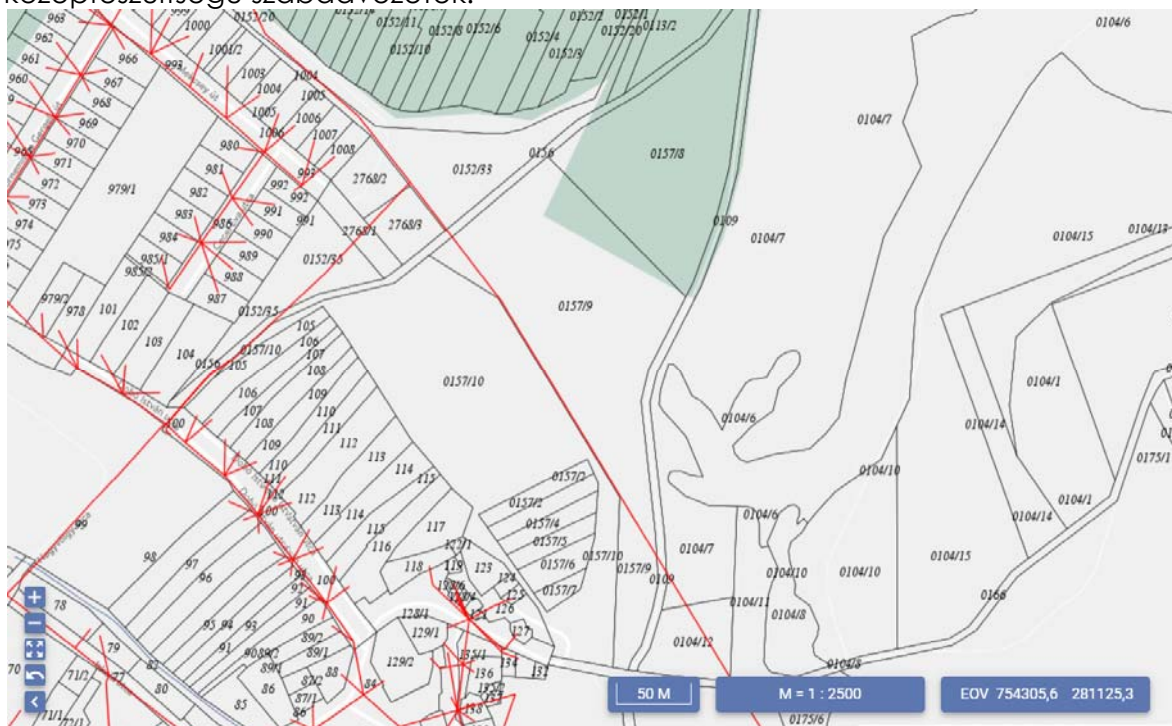
Feltárási útként javasoljuk a megfelelően tömörített (tűzoltó felvonulásnak is alkalmas) rétegesen szegregált kavicsos út kialakítását.

A parkolást a telken belül biztosítani kell.

Közműellátás

Villamosenergia ellátás

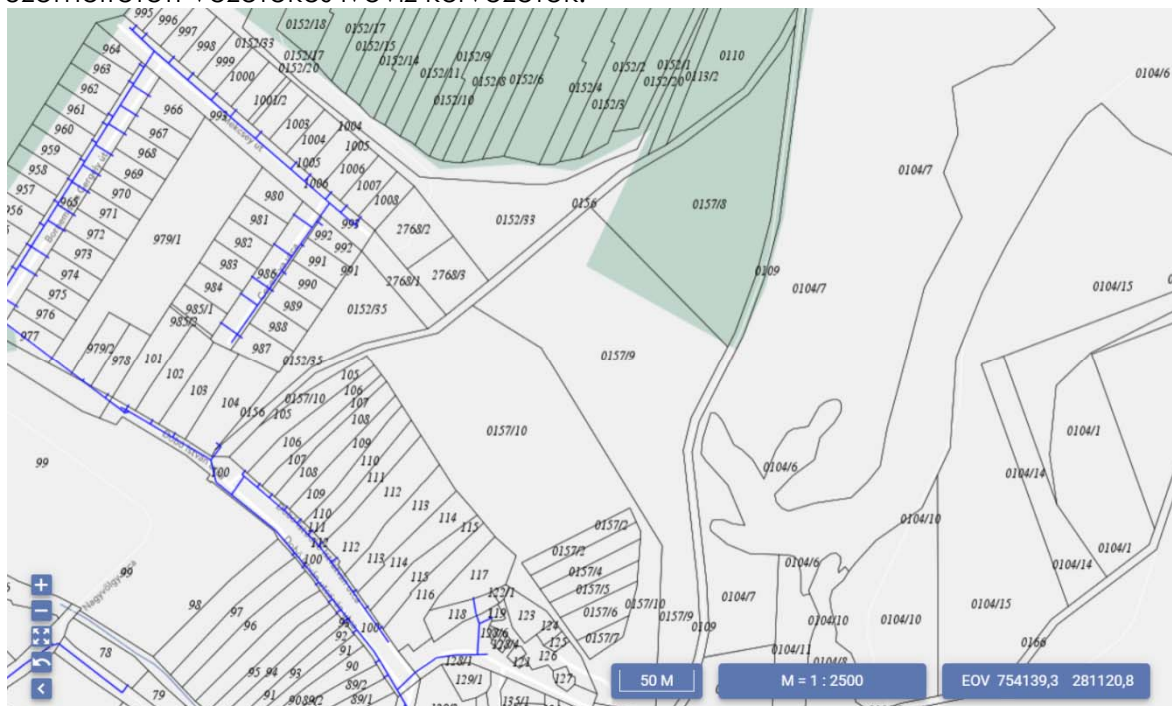
A tervezési területtől 80m távolságra halad az ÉMÁSZ Hálózati Kft által üzemeltetett közepesfeszültségű szabadvezeték.



/Forrás: e-közmű adatszolgáltatás/

Ivóvíz ellátás

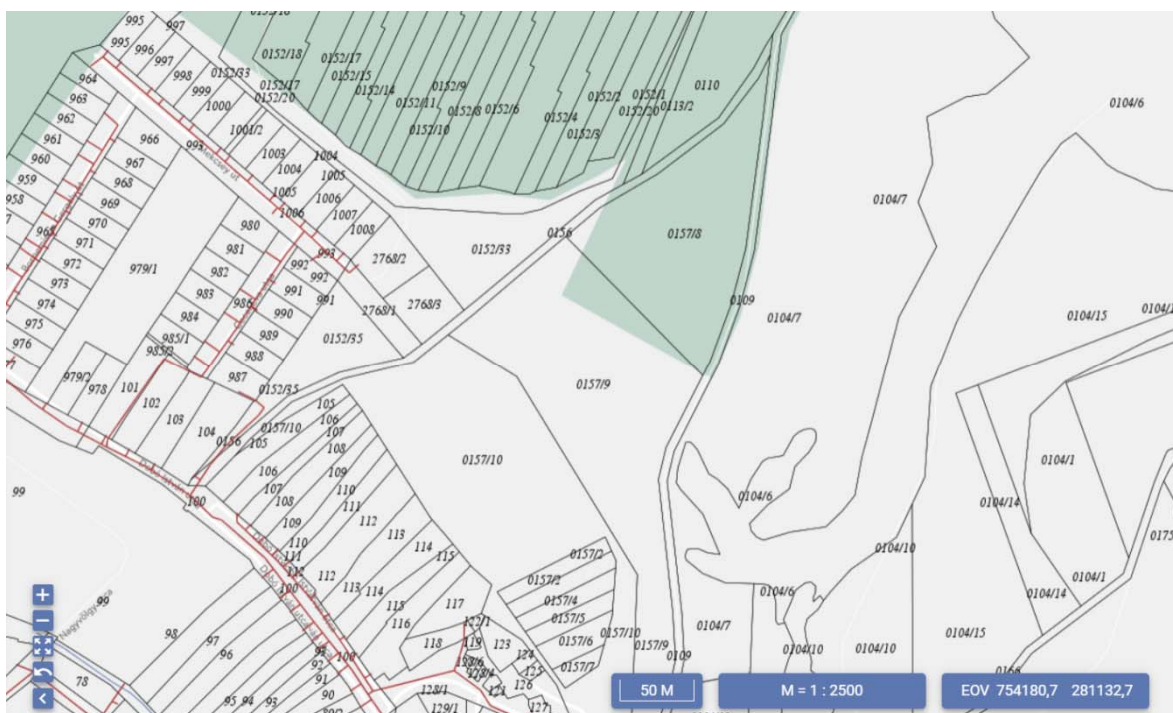
A tervezési területtől kb. 200m-re halad a Mécsey utcán a HM Vízmű Zrt. által üzemeltetett vezetékes ivóvíz körvezeték.



/Forrás: e-közmű adatszolgáltatás/

Szennyvíz elvezetés

A tervezési területtől kb. 200m-re halad a Mekcsey utcán a HM Vízmű Zrt. által üzemeltetett gravitációs szennyvíz vezetéke.



/Forrás: e-közmű adatszolgáltatás/

A védőterületek és védősávok

A tervezett lakóterülettel a védőterületek, védősávok nem módosulnak.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Ostoros Község Önkormányzatának .../2019. (.....) sz. Kt. határozata Ostoros Község településszerkezeti tervének módosításáról

Ostoros Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény alapján Ostoros 23/2017. (II.20.) Kt. határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervének módosítását a 0157/8 hrsz-ú területen, kertés mezőgazdasági terület kijelölésével. A határozat melléklete a POLTRADE Bt. által készített módosított településszerkezeti tervlap.

Mellékletek:

1.sz.: TSZT-02/m_2 sz. Településszerkezeti tervlap

2.sz.: Településszerkezeti terv módosításának leírása

Kelt: Ostoros, 2019. szeptember ... napján

Felelős: Böjt László polgármester

Határidő: folyamatos

.....
Böjt László
Polgármester

.....
Vasas Ágostonné
Jegyző

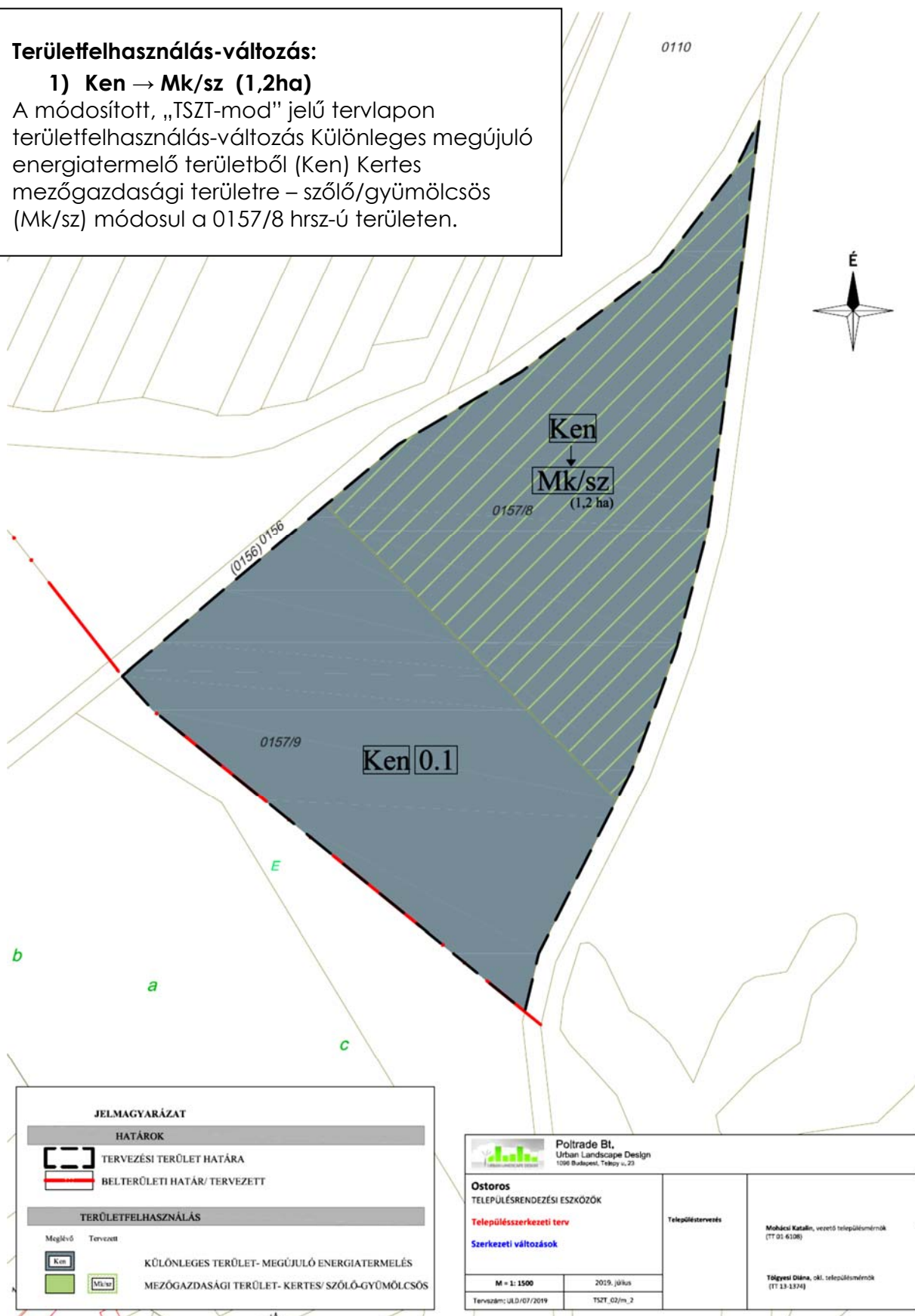
Jelen tervmódosítás a 55/2015.(IX.28.) sz. Kt. határozattal elfogadott Településfejlesztési Konceptióval összhangban készült.

1. melléklet: Településszerkezeti terv módosított területei („TSZT-m” tervlap):

Területfelhasználás-változás:

1) Ken → Mk/sz (1,2ha)

A módosított, „TSZT-mod” jelű tervlapon területfelhasználás-változás Különleges megújuló energiatermelő területből (Ken) Kertés mezőgazdasági területre – szőlő/gyümölcsös (Mk/sz) módosul a 0157/8 hrsz-ú területen.



2. melléklet: Településszerkezeti terv módosításának leírása

a) Településszerkezeti változások

Területfelhasználás-változás:

Ken → Mk/sz (1,2ha)

A módosított, „TSZT-mod” jelű tervlapon területfelhasználás-változás Különleges megújuló energiatermelő területből (Ken) Kertes mezőgazdasági területre – szőlő/gyümölcsös (Mk/sz) módosul a 0157/8 hrsz-ú területen.

b) Biológiai aktivitásérték pótlása

Mivel új beépítésre szánt terület nem lett kijelölve, a Biológiai aktivitásérték pótlása nem szükséges.

Ostoros Község Önkormányzatának .../2019. (.....) sz. Kt. rendelete Ostoros Község Helyi Építési Szabályzatának módosításáról

2m/2013-OTÉK

Ostoros Község Önkormányzatának képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6/A.§ (3) bekezdésében és a 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az Étv. 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes területrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet VI. fejezetének eljárási szabályai alapján a következőket rendeli el:

1.§

(1) Az Ostoros Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2017.(II.21.) sz. Kt. rendelet 33.§ (2) bekezdés az alábbira módosul:

„(2) Sajátos használat szerint lehet:

- a) Kertes mezőgazdasági terület (Mk, Mk/sz): zöldség, virág, gyümölcs- és szőlőtermesztésre szolgáló terület
- b) Kertes mezőgazdasági terület (Mk/sz_{bt}) – szőlőtermesztés, borturizmus területe
- c) Általános mezőgazdasági terület (Má)
 - ca) szántó: szántóföldi művelés alatt álló terület (Má/sz)
 - cb) gyepek: rét (kaszáló), legelő (legeltető állattartás) művelési ágban lévő területek (Má/gy)”

(2) Az Ostoros Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2017.(II.21.) sz. Kt. rendelet 33.§ (5) bekezdés táblázata az alábbi 5. oszloppal egészül ki:

Övezeti jel:	Mk/sz_{bt}
Beépítési mód:	SZ
Kialakítható legkisebb telekterület:	12.000 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség:	6%
Megengedett legnagyobb homlokzatmagasság:	6m
Közművesítettség mértéke:	részleges

2.§

(3) Az **Mk/sz_{bt}** jelű övezetben:

- a) elhelyezhetők a szőlőműveléssel, borászattal és borturizmussal kapcsolatos épületek,
- b) a kialakítható legnagyobb épület bruttó alapterülete 250m²,
- c) legfeljebb 8 fős szálláshely szolgáltató épület építhető,
- d) lakóépület nem építhető.

3.§

Ostoros Község Helyi Építési Szabályzatának 1. mellékletét képező, SZT-01 jelű belterületi Szabályozási tervlapja a tervezési területen, az e rendelet mellékletét képező SZT_02/m jelű tervlapra módosul.

1. Záró rendelkezés

4.§

E rendelet az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak és az érintett államigazgatási szerveknek történt közlést követő 15. napon, de legkorábban a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

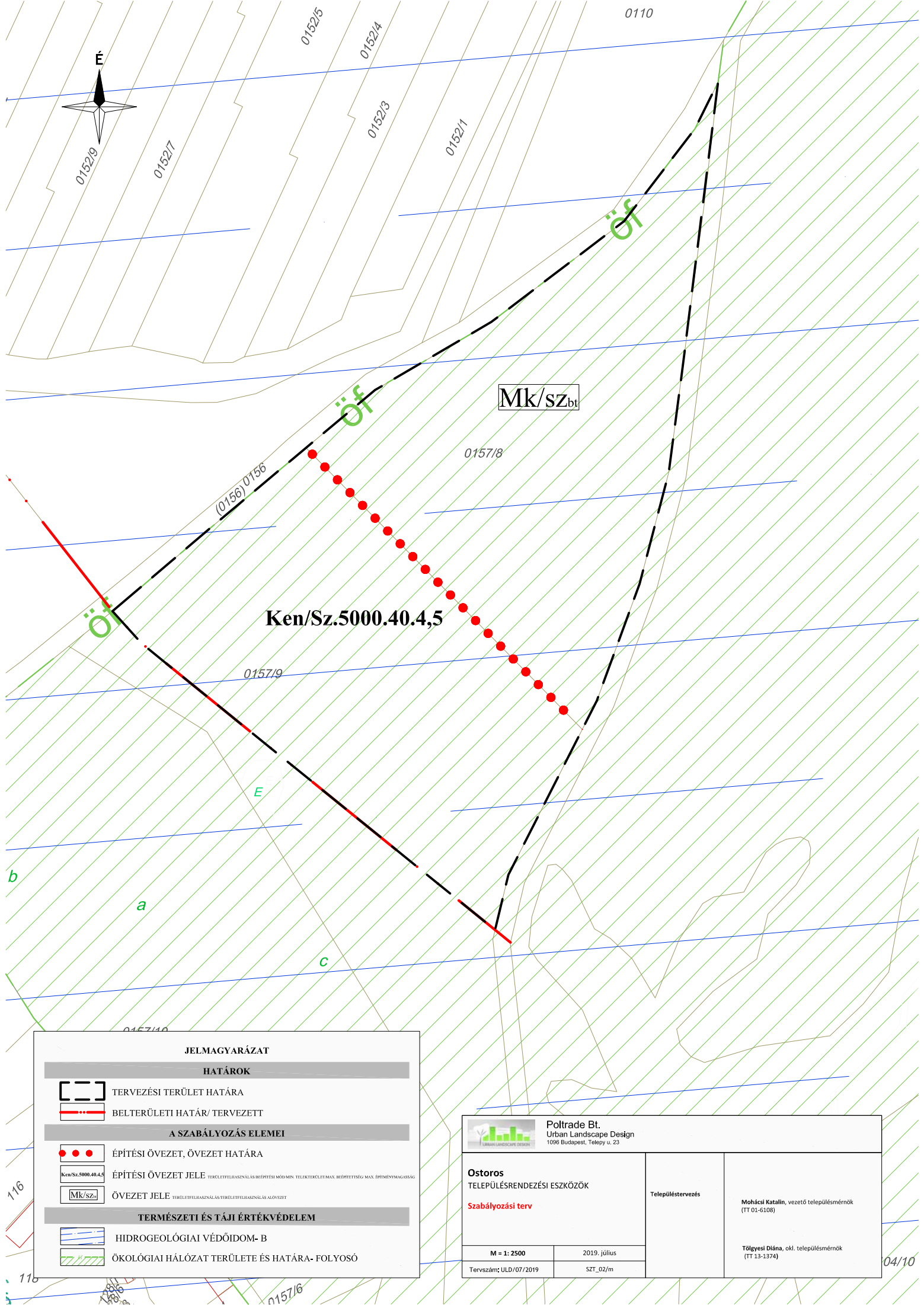
.....
Böjt László
polgármester

.....
Vasas Ágostonné
jegyző

Záradék:

Kihirdetve:

.....
Vasas Ágostonné
jegyző



JELMAGYARÁZAT

HATÁROK

TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA

BELTERÜLETI HATÁR/ TERVEZETT

A SZABÁLYOZÁS ELEMEI

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE TERÜLETFELHASZNÁLÁS BEÉPÍTÉSI MÓDMIN. TELEKTERÜLETMAX. BEÉPÍTETTSÉG MAX. ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG

ÖVEZET JELE TERÜLETFELHASZNÁLÁS TERÜLETFELHASZNÁLÁS ALÓVEZET

TERMÉSZETI ÉS TÁJI ÉRTÉKVÉDELEM

HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐIDOM- B

ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT TERÜLETE ÉS HATÁRA- FOLYOSÓ

Poltrade Bt.

Urban Landscape Design

1096 Budapest, Telepy u. 23

Ostoros

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Szabályozási terv

Településtervezés

Mohácsi Katalin, vezető településmérnök

(TT 01-6108)

Tölgyesi Diána, okl. településmérnök

(TT 13-1374)

M = 1: 2500

2019. július

Tervszám: ULD/07/2019

SZT_02/m