



CSÁSZÁR KÖZSÉG Vt-3 területet érintő TRT. és a Helyi Építési Szabályzat módosítás

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: rendelet) 45. § (1) szerinti az OTÉK 2012. augusztus 6.-a előtt hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készült, a rendelet 42/A.§-nak megfelelő ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI ELJÁRÁS előzetes tájékoztatási és partnerségi egyeztetési dokumentációja

Aláírólap

CSÁSZÁR KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS 2021.
(településszerkezeti terv és leírás, helyi építési szabályzat és szabályozási terv)
Császártörzsközsg TRT. M3 autópályát érintő TRT. és a Helyi Építési Szabályzat módosítás

Településtervező: Mészáros Ákos
Címe: 4400. Nyíregyháza, Mező u. 6.
Telefon/fax: (42) 798-754
E-mail: szabolcsterv@gmail.com
Munkaszám: K-E-21/26.
Jogosultság száma: TT 14-0258

Vezető településrendező tervező

.....
Mészáros Ákos
okl. településmérnök
TT-14-0258

TARTALOMJEGYZÉK

CÍMLAP
ALÁÍRÓLAP
TARTALOMJEGYZÉK
I. TERVEZÉSI ELŐZMÉNYEK, HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ
II. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA
III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK
IV. MAGASABB SZINTŰ TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA
1.sz. melléklet – Környezeti értékelés tematika

Nyíregyháza, 2021. december hó

I. TERVEZÉSI ELŐZMÉNYEK, HELYZETFELTÁRO MUNKARÉS

Császárs Község Önkormányzata döntött a településrendezési terv módosításáról, 1 módosítási pont tekintetében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban *Étv.*), az „országos településrendezési és építési követelményekről” szóló szintén többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Korm. számú kormányrendelet (továbbiakban *OTÉK*) figyelembevételével. A tervezés során a módosítást az OTÉK 2012. augusztus 6-a előtt hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével kívánja elvégezni, míg az eljárásrendet tekintve „a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásait alkalmazzuk.

A tervezett módosítás

Császárs Község Képviselő-testületének Császárs Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének megállapításáról szól 8/2007. (IX. 25.) sz. rendelet 8.§ (2) bekezdés c) pont 2 alpontjának módosítása

A tervezett módosítás oka

Az Önkormányzat Képviselőtestülete az adott jogszabályhely tekintetében a jóváhagyott „újonnan kialakítandó telek legkisebb területe 1100m²” érték helyett 900 m²-t kívánt megállapítani. Az adott tömbben a telekterületi mutatók, a nagyobb telekterület értékkel nem teszik lehetővé a további telekosztásokat. Az Önkormányzat ennek lehetőségét továbbra is meg kívánja hagyni, és a rajzi elírást javíttatani kívánja. Ennek érdekében a településrendezési eszközök módosítása mellett döntött.

A tervezett módosítás során terület-felhasználás változás nem került tervezésre. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki.

A R. 32.§ 6.a pontja alapján

(6a) * A településrendezési eszköz egyeztetése állami főépítési eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása

a) magasabb szintű jogszabályi változás átvezetése, érvényesítése, valamint jogszabályi harmonizáció érdekében történik, a 28. § (4) bekezdésében foglalt eset kivételével;

b) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása érdekében történik;

c) helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik, az alábbi esetekben:

ca) szabályozási vonal kialakult állapotnak megfelelő módosítása, vagy szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása, amely következtében a szabályozási szélesség nem csökken, vagy a már meglévő közterület szabályozási szélességének csökkentése 10%-nál kisebb mértékű és a megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 méter, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé,

cb) övezet, építési övezet határának a módosítása, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé, vagy

cc) építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítása;

d) helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása; vagy

e) a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történik.

Mivel hivatkozott jogszabályhelynek megfelel a javasolt módosítás, ezért a Rendelet 42/A.§-nak megfelelő állami főépítési eljárás egyeztetési dokumentációt készítjük el, és egyeztetési eljárást is ennek megfelelően folytatja le az önkormányzat.

Összegzés

A többször módosított, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény előírásait, az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet előírásait a 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési és tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatainak, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban Eljr.), és ezek általános érvényű követelményeihez kapcsolódó eseti hatósági előírásokat megállapító rendeleteket, szabályzatokat, országos szabványokat (ágazati és szakmai) betartottuk, azoktól való eltérés nem válik szükségessé. A lakosság bevonása a településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályairól szóló önkormányzati rendelet előírásai szerint történik.

A fejlesztéssel elérni kívánt településpolitikai cél

Az Önkormányzat támogatja a közösségi jellegű fejlesztéseket.

Hatályos településrendezési eszközök

- Császári Község Önkormányzata a 41/2007. (IX.24.) KT.sz. határozattal elfogadott településszerkezeti terv és leírás
- Császári Község és 8/2007. (IX. 25.) sz. rendelet jóváhagyott helyi építési szabályzat és szabályozási tervek

A rendezéssel érintett területekre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök kivonatait a tervdokumentáció tartalmazza. A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv az njt.hu/önkormányzati rendeletek között megtekinthető.

Hatályos településképi védelmi eszközök

- Császári Község Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2019. (XI.28.) KT.sz. önkormányzati rendelete

A módosítással érintett településrendezési eszközök

- a településszerkezeti terv és annak leírása, valamint
- a helyi építési szabályzat és szabályozási terv

II. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

CSÁSZÁRI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
.../2021. (... ..) önkormányzati rendelete
Császári Építési Szabályzatának
és Szabályozási Tervének megállapításáról szóló
8/2007. (IX.25.) önkormányzati rendelet módosításáról

Császári Község Önkormányzata az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában, kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (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.§ (4) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek véleményének kikérésével a partnerségi egyeztetést követően a Császári Község Szabályozási tervének elfogadásáról és a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2007. (XI.25.) számú rendeletét az alábbiak szerint módosítja:

1.§

A 8/2007. (IX.25.) önkormányzati rendelet (továbbiakban rendelet) 8.§ (2) bekezdés c) pont 2. alpont „**újjonnan kialakítandó telek legkisebb területe 1100m²**” szövegrész helyébe a „**újjonnan kialakítandó telek legkisebb területe 900m²**” szövegrész, lép.

2.§

A rendelet 35.§ a „**7.sz. melléklett Szabályozási terv módosítás T-3.b tervlap M=1:4000**” szövegrésszel egészül ki.

3.§

A rendelet az elfogadást követően lép hatályba.. E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépés napjától iktatott új ügyekben kell alkalmazni.

Császári, 2021.hó.....nap

Beke Gyöngyi
polgármester

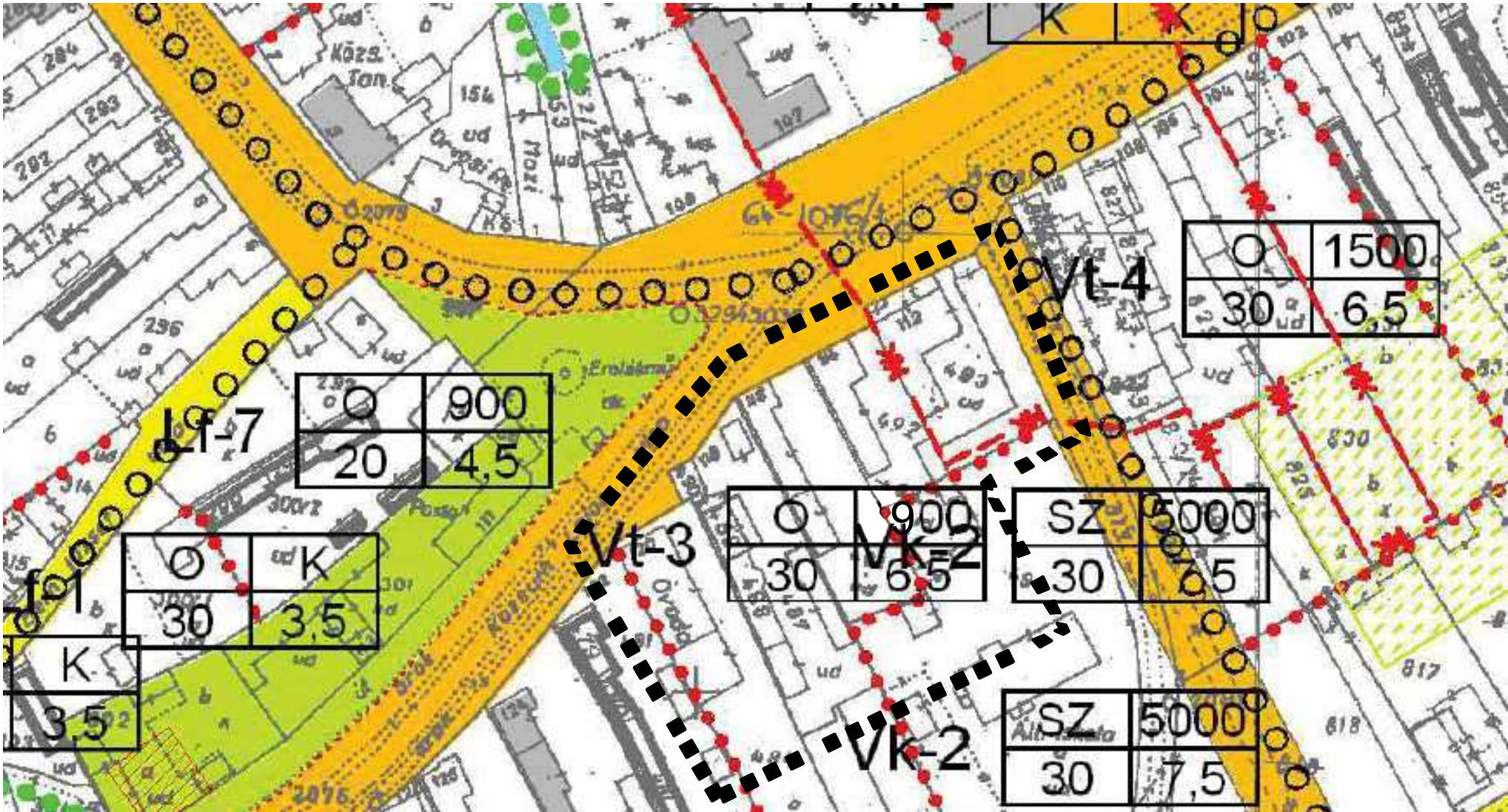
Dr. Dörnyei Vendel
jegyző

Az önkormányzati törvényben biztosított jogkörömben eljárva a .../2021.(... ..) önkormányzati rendeletet – mely Császári Község szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló többször módosított 8/2007. (IX.25.) számú önkormányzati rendelet módosításáról szól – 2021.hó.....napján kihirdetem.

Császári, 2021.hó.....nap

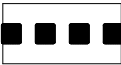
Dr. Dörnyei Vendel
jegyző

A/2021. (... ..) Önk. rendelet 1.sz melléklete
„Szabályozási terv módosítás T-3.b tervlap M=1:4000”



Jelmagyarázat:

Módosítással érintett terület határa



Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült!

MEGBÍZÓ: CSÁSZÁR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA		TERVEZÉS MEGNEVEZÉSE: Császár Község Településrendezési Terv	
TERVEZŐ:  Mészáros Ákos okl. településmérnök TT 14-0258			
A rajz megnevezése: Tervezett állapot szabályozási terv	Dátum: 2021.12.hó	Törzsszám: K-E-21/26.	Rajzszám: T-3.b

Császár

JELMAGYARÁZAT

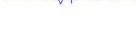
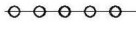
CSÁSZÁR SZABÁLYOZÁSI TERV

KÖTELEZŐ RAJZI SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

FELÜLETEK

	I. rendű közlekedési célú közterület
	II. rendű közlekedési célú közterület
	Zöldterület
	Erdőövezet
	Felszíni vizek vízgazdálkodási övezete
	OTÉK-tól eltérő hátsóker, ill. a telek be nem építhető része
	Műemlék és telke
	Helyileg védendő épület (I. fokozat)
	Helyileg védendő épület (II. fokozat)

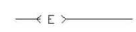
VONALAK

	Tervezett szabályozási vonal
	Beépítési vonal
	Tervezett belterületi határ
	Beépítésre szánt terület határa külterületen
	Felszíni vizek védőtávolságának határa
	Egyéb védőtávolság határa
	Építési övezeteket, ill. övezeteket elválasztó határvonal
	Műemléki környezet határa
	Régészeti lelőhely
	Vegyes használatú gépjármű út
	Önálló gyalogút
	Önálló vagy kijelölt kerékpárút
	Szabályozási szélesség, illetve a szabályozott terület szélessége
	Kötelező fásítás
	Helyi jelentőségű természetvédelmi terület
	Ökoháló
	Natura 2000 terület

IRÁNYADÓ ELEM

	Tervezett telekhatár
---	----------------------

ALAPTÉRKÉPI ELEMEEK

	Meglévő belterületi határ
	Nagyfeszültségű távvezeték

Lf	SZ	1100
	10	4,5

Az építési övezet jelében a betűjel a rendeltetési előírásokra utal:

a) beépítésre szánt területen:	
Lf	falusias lakó építési övezetek
Vt	településközponti vegyes építési övezetek
Vk	központi vegyes építési övezetek
Gk	kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek
Ge	egyéb gazdasági terület
Ki	közhasználatú építményi építési övezetek
Kb	bányászati övezetek

b) beépítésre nem szánt területen:	
Z	közpark övezet
Ev	védelmi rendeltetésű erdő övezet
Eg	gazdasági rendeltetésű erdő övezet
Ee	egészségügyi-szociális-turisztikai rendeltetésű erdő övezet
Mke	kertes mezőgazdasági övezet
Má	általános mezőgazdasági övezet
Mko	korlátozott használatú mezőgazdasági övezet
KÖu	általános (közúti) közlekedési övezet
KÖv	vasúti közlekedési övezet
VG1	felszíni vizek vízgazdálkodási övezete
VG2	vízbeszerzés vízgazdálkodási övezete

Lf	SZ	1100
	10	4,5

Az építési övezet jelében, a táblázatban a bal felső betű a beépítési módra utal. A lehetséges építési módok:

SZ	szabadonálló
O	oldalhatáron álló

Lf	SZ	1100
	10	4,5

Az építési övezet jelében, a táblázatban, a jobb felső szám, ill. betű az újonnan kialakítható legkisebb teleknagyságra utal (m²)

Lf	SZ	1100
	10	4,5

Az építési övezet jelében, a táblázatban, a bal alsó szám, ill. betű a legnagyobb beépítettségre utal (%)

Lf	SZ	1100
	10	4,5

Az építési övezet jelében, a táblázatban, a jobb alsó szám, ill. betű a telken újonnan vagy bővítéssel kialakuló megengedett építménymagasságot jelzi (m)

A **K** betű kialakult, adottságoktól függő szabályozást jelent.

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült!

MEGBÍZÓ:		TERVEZÉS MEGNEVEZÉSE:	
CSÁSZÁR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA		Császár Község Településrendezési Terv	
TERVEZŐ:			
 Mészáros Ákos okl. településmérnök TT 14-0258			
A rajz megnevezése:		Dátum:	Törzsszám:
Tervezett állapot szabályozási terv		2021.12.hó	K-E-21/26.
		Rajzszám:	T-3.b

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A javasolt változás (módosítás) környezeti hatásai

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 1 § rendelkezik arról, hogy mely esetekben kötelező a környezeti vizsgálat lefolytatása, továbbá arról is, hogy a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál és azok módosítása esetén. A Korm. rendelet rendelkezik arról is, hogy a terv, illetve program kidolgozásáért felelős szerv (a továbbiakban: kidolgozó) állapítja meg, hogy a terv, illetve program beletartozik-e a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére kötelezett körbe.

A tervezési feladat

A tervezett módosítás az újonnan kialakítandó telek legkisebb területe értékének módosítása.

A településrendezési terv módosítás hatására, annak eredményeképpen a Község települési területének szerkezete nem változik a módosítások által, szabályozási tervet és helyi építési szabályzatot érinti a módosítás, az alábbi szempontok figyelembevétele mellett:

- Az igazgatási területen a tervezett módosítások, a természeti értékek, a védett területek területekben változást jelent.
- A Hosszútávú Településfejlesztési Konceptióban elhatárolottakat a módosítás nem érinti. Az önkormányzat a településrendezési eszközök segítségével kívánja a beépítésre szánt területek fejlesztését segíteni illetve a támogatni a településen, a környezeti szempontokat érvényre juttatása mellett.
- A kérelmezett módosítást a területek infrastrukturális ellátottsága, logisztikai kapcsolatai, kiépített útsatlakozása, a környező épületek, építmények köre indokolja.

A település Önkormányzata mindezek alapján döntött a hatályos településrendezési eszközök módosítása vonatkozásában. Jelenlegi módosítások célja a tervezett tevékenységek kereteinek véglegesítése, illetve az ehhez szükséges telekalakítási, építészeti, építéshatósági feltételek biztosítása. A településrendezési eszközök módosítására az Önkormányzat és a területek természeti környezete és építészeti szempontjainak figyelembevételével, kérelmükre kerül sor. A tervezési területen a lehetőségek bővülésével kell számolni a módosított területhasználat révén.

A környezeti elemekre igénybevétel, terhelés szempontjából bekövetkező hatások (földre, levegőre, vízre, élővilágra, épített környezetre, ez utóbbi részeként az építészeti örökségre) megnőnek. A régészeti lelőhelyen történő bármely beavatkozás visszafordíthatatlan következményekkel jár a lelőhelyre nézve. A környezeti elemek rendszereit, folyamatait, szerkezetét, figyelemmel a tájra, településre, klímára, természeti (ökológiai) rendszerre, a biodiverzitásra, nem érintik hátrányosan.

A tervezett módosítással általánosságban a környezet-igénybevétel tekintetében kezelhető beavatkozások, területhasználati változások következnek be, melyek a szomszédos területek – elsősorban mezőgazdasági területek – urbanisztikai és környezeti értékeit nem befolyásolják, az alábbiak figyelembevételével:

- Mivel új beépítésre szánt terület nem keletkezik a módosítások során, annak beépítési intenzitását a környező területek, illetve a jelenlegi beépítettség szintjét nem változtatjuk meg, ennek hatásával nem kell számolni.
- A területen és közvetlen környezetében ismert régészeti terület és épített örökség, természeti értékekkel, ökológiai hálózat megóvása lényeges szempont.

A Rendelet 2.sz. mellékletében foglaltak biztosítása**1. A TERV VAGY PROGRAM MILYEN MÉRTÉKBEN,**

- a) szab keretet tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan:

A módosított településrendezési terv új beépítésre szánt területet nem jelöl ki. A természeti erőforrásokat, a jelenlegi a településen meglévő területhasználatokat is figyelembe véve, azzal összhangban érinti. Környezeti igénybevétel a védelmi intézkedések által nem lesz jelentős.

- b) befolyásol más tervet vagy programot - ideértve azt is, ha az a tervhierarchiában elfoglalt helyéből következik -, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve program tartalmára, megvalósítására:

A hatályos megyei tervvel az összhang biztosított.

- c) fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére:

A tervezett módosítás, a fenntartható fejlődés elveivel teljes összhangban van.

- d) vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak:

Várhatóan nem jelentkeznek környezeti problémák, illetve a megvalósítást követően a környezeti állapotnak a településen javulnia kell.

- e) jelentős a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok (mint pl. a hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással, vízgyűjtő-gazdálkodással összefüggő tervek, programok stb.) végrehajtása szempontjából:

Vízgazdálkodással kapcsolatos jogszabályokat nem érint a tervezett módosítás.

2. A VÁRHATÓ HATÁSOK,

- a) időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján:

Környezeti hatással nem kell számolni, visszafordíthatatlan környezeti beavatkozás nem történik.

- b) összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást:

Nem lesznek egymással összeadódó, felerősítő hatások.

- c) az országhatáron áttérjednek:

Országhatáron áttérjedő hatással nem kell számolni.

- d) olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek (mint pl. a balesetek okozta változások stb.):

Emberi egészségre, környezetre kockázatot jelentő hatással nem kell számolni. A tervezett módosításnak nem lesznek negatív hatásai lesznek ilyen tekintetben.

- e) nagyságrendje és területi kiterjedése alapján (földrajzilag, illetve az érintett lakosság számát tekintve):

Kiterjedése a település és környéke lakossága

- f) olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védettséget élveznek:

Várhatóan nem jelentkeznek környezeti problémák, illetve a megvalósítást követően a környezeti állapotnak a településen javulnia kell.

- g) feltételezhetően a 4. számú melléklet 3.5.2. és 3.6.2. pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő:

A tervezett módosítások javítják a társadalmi, gazdasági folyamatokat.

- h) a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló kormányrendeletben a vizekre és a védett területekre meghatározott környezeti célkitűzések elérése, illetve megtartása megghiúsul, a vizek vagy a védett területek állapotromlása következik be:

Vizekben, védett vízbázisokban, védett területekben állagromlás nem következik be.

3. A VÁRHATÓAN ÉRINTETT TERÜLET ÉRTÉKES, ILLETVE SÉRÜLÉKENY, MERT,

- a) a környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges:

A környezeti elemekben, rendszerekben szignifikáns változást nem okoz.

- b) a területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van:

Környezetvédelmi határértéket meghaladó igénybevétel, kibocsátás nem keletkezik.

- c) a terület hasznosítása, használata intenzív (mint pl. intenzív mezőgazdasági, erdőgazdasági termesztés, termelés, sűrűn beépített terület stb.).

A terület jelenlegi hasznosítása, használata nem tekinthető intenzívnek.

Környezeti hatások értékelése

Összességében megállapítható, hogy a módosítás szerinti fejlesztések megvalósulása a tervszerű kidolgozás esetén nem jelenthet negatív környezeti hatást sem helyi szinten, sem országhatáron áterjedően.

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat eldöntéséhez, a 218/2009. (X.6.) Korm. rendelet szerinti országos, kiemelt térségi és a megyei övezetek érintettségének meghatározásához, a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9. melléklet szerinti adatszolgáltatáshoz, valamint a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42. § szerinti tárgyalásos eljárás keretén belül a Korm. rendelet 29/A. § szerinti partneri véleményeztetéshez készített dokumentáció Császár Község Önkormányzatának megrendelése alapján készült.

Az Étv. 7.§ előírásainak való megfelelés igazolása

(1) A településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, valamint az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

(2) A településfejlesztés és a településrendezés során biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel. Ennek során figyelembe kell venni

- a) a népesség demográfiai változását, lakásszükségletét,

Nem releváns.

- b) a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeit, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékos személyek igényeire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a civil szervezetek, az egyházi jogi személyek működési feltételeinek lehetőségeire,

Nem releváns.

- c) a helyi népesség identitásának erősítését, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzését,

Segíti ezen elveket.

- d) a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit, a mező- és erdőgazdaság, a közlekedés, a posta és a hírközlés, a közüzemi ellátás, különösképpen az energia- és vízellátás, a hulladékkezelés, a szennyvízelhelyezés és -kezelés, valamint a nyersanyaglelőhelyek biztosítását,

Nem releváns.

e) a helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentését, az integráció elmélyítését,
Ezt az elvet hivatott elősegíteni a javasolt módosítás.

f) a közlekedési kényszer csökkentését és a megfelelő színvonalú közlekedés kialakítását,
Nem releváns.

g) az egészséges lakó- és munkakörülmények, a népesség biztonságának általános követelményeit,
Nem releváns.

h) a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrészek és az építészeti és régészeti örökség védelmét, felújítását és továbbfejlesztését, valamint az értékes építmény és tájrészlet látványát (rálátás), továbbá az ingatlanról feltárló kilátás védelmét, annak mértékéig, hogy az az érintett telkek szabályos beépítését ne akadályozza,
A hatályos településrendezési tervek országos és helyi értékvédelmi elemei e tekintetben nem érintik a tervezési területet és környezetét.

i) a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjait,
Káros környezeti hatásokkal nem kell számolni.

j) a tájhasználat, a tájszerkezet és a tájkép formálásának összehangolt érdekeit, különös tekintettel a víz, a levegő, a talaj, a klíma és az élővilág védelmére,
Káros környezeti hatásokkal nem kell számolni.

k) a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást,
Nem releváns.

l) az arra alkalmas természeti adottságok gyógyászati hasznosításának elősegítését és védelmét,
Jelen tervjavaslat nem érint ilyen célú felhasználást.

m) a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit,
Jelen tervjavaslat nem érint ilyen célú felhasználást.

n) az ásványvagyon-gazdálkodás érdekeit,
Jelen tervjavaslat nem érint ilyen célú felhasználást.

o) az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználását, valamint
Javítja az infrastrukturális erőforrások optimális felhasználását.

p) a zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatását.
A módosítás környezetkímélő fejlesztést jelent.

(3) A (2) bekezdésben foglaltak érvényesülése - különösen a természet- és a környezetvédelem, az erdők és a felszíni és felszín alatti vizek védelme, az ár- és belvízvédelem, valamint a termőfölddel és a területekkel való takarékos bánás - érdekében az alábbi követelményeknek kell érvényt szerezni:

a) a településfejlesztés és a településrendezés során a település teljes közigazgatási területét érintő árvíz, belvíz, valamint csapadékvíz szakszerű és ártalommentes elvezetését biztosítani kell, részbeni összegyűjtése és helyben tartása biztosításának az adottságok és a lehetőségek szerinti figyelembevételével,
Nem releváns.

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,
Nem releváns.

c) a települések beépítésre szánt területeinek összességét - ott, ahol az fizikailag lehetséges - beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, a települések összenövésének elkerülése érdekében,

Nem releváns.

d) a termőföld igénybevitelével járó, újonnan beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki,

Nem releváns.

e) a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.

Nem releváns.

Az épített környezet, tájvédelem

A tervezett módosítások a település kialakult településszerkezetét, úthálózati és morfológia szerkezetét alapjaiban nem változtatja meg. A javasolt fejlesztések az országos fejlesztési tervek és lehetőségek alapján beleesik a településfejlesztési koncepció és a településrendezési tervek által befogott időtávlatba. A javasolt módosítások a fejlesztési területen az építészeti karaktert nem befolyásolják, érdemben nem változtatják meg. Minimálisan intenzívebb beépítéssel kell számolni, viszont az érintett területek morfológiailag olyan helyzetben van, amely a településképet, a település megjelenését, kompaktságát nem zavarják. Minimális korrekciókat jelentenek, melyek esetében a meglévő települési környezet a tervezett fejlesztésekkel összhangban állnak. A tájhasználat nem változik, az új létesítmények megjelenésével a táj arculata, a településképp az adott helyen jelentősen nem változik, az épített környezet látványa megmarad.

Karakter és településképp védelem

A védelem tárgya a település egyéni arculata, mely e területekkel együtt képez egységet. A tervezett módosításokkal általánosságban a környezet-igénybevétel tekintetében kezelhető beavatkozások következhetnek be, terület-használati változások viszont nem következnek be, a módosítások a városi területek természeti-táji értékeit nem veszélyeztetik. Legjelentősebb hatással az övezeti előírások változása lehet, ezzel a talajhasználat, a táji-, településképi elemek módosulása jelenik meg az adott környezetben. Tehát a módosításoknak a települési környezetben lenne hatása, a tájszerkezetben nem. A tervmódosítással a terület-felhasználás is változik, viszont javul a település-szintű biológiai aktivitásérték mutatót. A tervezési területet érintő módosítások a településképet-karaktert nem befolyásolják.

Tájrendezés, zöldfelületi rendszerek

A tervezési terület nagy részén a valódi biológiai potenciál értékek, a biodiverzitás jónak mondható. A változtatással elvárható fejlesztés, magas zöldfelületi igénye miatt – növelheti a valódi biológiai potenciált. A tervezett módosítás nem érint megújuló természeti erőforrásokat. A módosítások élőhely-csökkenést érdemben nem eredményeznek. A helyenként található faállomány csökkentheti a deflációs hatásokat, a szél talaj közeli szinteken való mérséklésével javíthatja a környező területek vízháztartását. A kistáj területén az évi átlagos csapadék összege 550 – 600 mm közötti, ebből a vegetációs időszakra mindössze 350 mm várható.

A javasolt módosítások esetében a tervezési területek kicsi tájképi értékkel bírnak, de településképi értéket képviselnek. Ezeknek az értékeknek a védelme fontos, elsősorban hagyományőrzési és kulturális szempontból. A tervezési terület alapvetően homogén megjelenésű, mind fenntartásában, mind kialakításában jellegzetes terület. Megfelelő kísérő intézkedésekkel az esetleges kedvezőtlen hatások nemcsak feloldhatók, hanem a növényállomány gyarapításával kedvező irányba fordíthatók. Nagyobb mennyiségű faállomány telepítésével a tájban megjelenő, azt gazdagító szegélyhatások nagymértékben növelhetők. A faállomány ráadásul csökkentheti a deflációs hatásokat, a szél talaj közeli szinteken való mérséklésével javíthatja a környező területek vízháztartását.

A tervmódosítás települési-táji környezetre gyakorolt hatása (a lokális környezeti alaphelyzetek változásától) nem minősül jelentősnek. A környezeti hatások általánosan szinten tartó, vagy kedvezőbb környezeti állapotokat eredményeznek, mint az eredeti területhasználat jelentett. A változtatások lokálisan az eredeti települési, táji környezetben a tájkép lényeges megváltoztatása nélkül valószínűsíthető meg és tartható fenn.

A tájrendezési vizsgálatot, illetve értékelést a jelenlegi szerkezeti terv terület felhasználási és szabályozási elemeiben bekövetkező változtatási igény tette indokolttá. A tájrendezési vizsgálat azzal, hogy feltárta a tervezett terület felhasználások, illetve beépítések által várható környezeti hatások mértékét, megalapozta a tervmódosítás megvalósításának jogszabályi és környezetvédelmi lehetőségét.

A terv és módosítása alapvetően nem eredményez az eredeti állapottól a megengedettnél kedvezőtlenebb környezeti hatásokat, így a hatásában távlatban elsősorban környezeti, tájképi, gazdasági, és társadalmi vonatkozásban minősül jelentősebbnek.

Az Étv. hivatkozott szakaszának 7§. (3) bekezdés b) pontja előírja, hogy „újonnan beépítésre szánt területek” kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének - a külön jogszabály alapján számított - biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékéhez képest nem csökkenhet”. A tervezés során erről nem kell gondoskodni, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre „a településrendezési terv tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9.sz. melléklete előírásainak megfelelően.

Összességében a tervmódosítás tájképre gyakorolt hatása a megengedett értékeken belüli változásokat eredményezi. Az elkészített tájrendezési vizsgálat, illetve tájrendezési értékelés a szerkezeti terv és szabályozási terv tájrendezési alátámasztó munkarészét megalapozó anyagként elfogadásra javasolt. A tájrendezési értékelés alapján a településre vonatkozó Helyi Építési Szabályzat elfogadásra javasolt.

Közművesítési javaslatok

A tervezett módosítások a közműfejlesztési munkarészt nem érintik. A tervkészítést megelőzően a közmű üzemeltetőkkel a meglévő közművek nyomvonalát, méreteit, valamint a várható fejlesztési igényeket nem volt indokolt egyeztetni. A közművek elhelyezésénél az MSZ 7487 előírásait be kell tartani. A tervezési területek közműellátás biztosítva van, és a jövőben is biztosított.

Szabályozási koncepció

Császári Község jelenleg hatályos Helyi építési szabályzatát és annak mellékletét képező szabályozási tervét 8/2007. (IX.25.) KT.sz rendeletével fogadta el a település. A jelenleg hatályos településrendezési tervet a VÁTERV Konzorcium készítette 2007. évben. A Község igazgatási területének szabályozása több tervlapon (külterület és belterület szabályozási tervlapjain) lett kidolgozva. Császári Község Önkormányzata döntött településrendezési terv módosításáról, az Étv. az OTÉK és a Rendelet előírásainak figyelembevételével.

Az Önkormányzat Képviselőtestülete az adott jogszabályhely tekintetében a jóváhagyott „újonnan kialakítandó telek legkisebb területe 1100m²” érték helyett 900 m²-t kívánt megállapítani. Az adott tömbben a telekterületi mutatók, a nagyobb telekterület értékkel nem teszik lehetővé a további telekosztásokat. Az Önkormányzat ennek lehetőségét továbbra is meg kívánja hagyni, és a rajzi elírást javíttatani kívánja. Ennek érdekében a településrendezési eszközök módosítása mellett döntött.

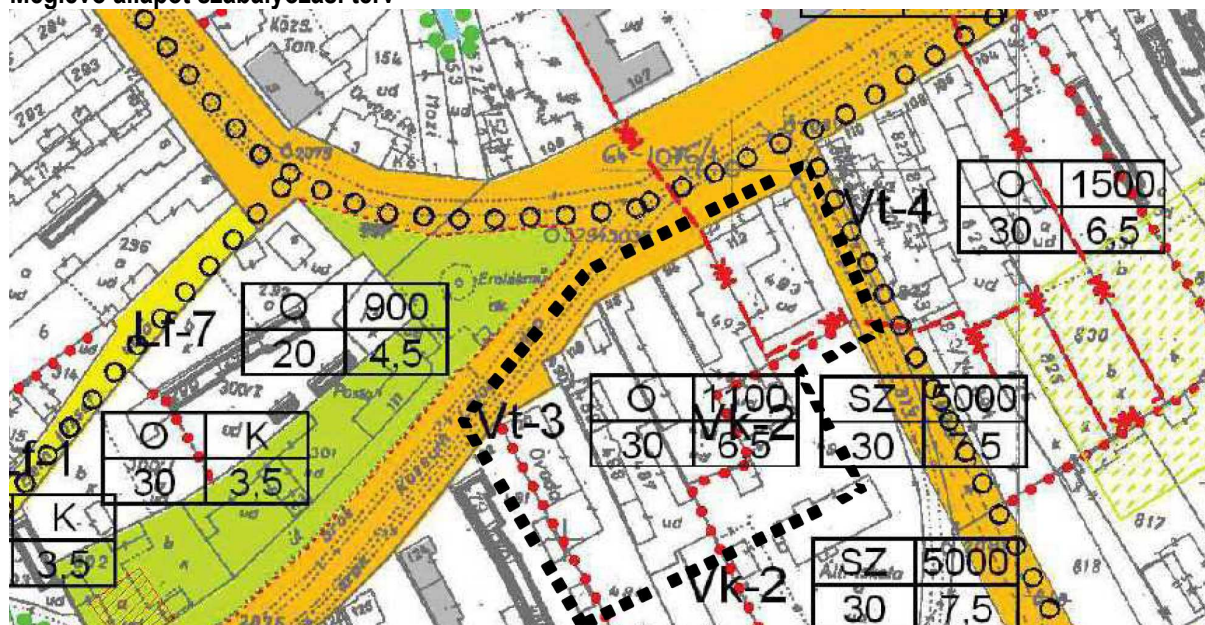
A R. 32.§ 6.a pontja alapján

b) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása érdekében történik;

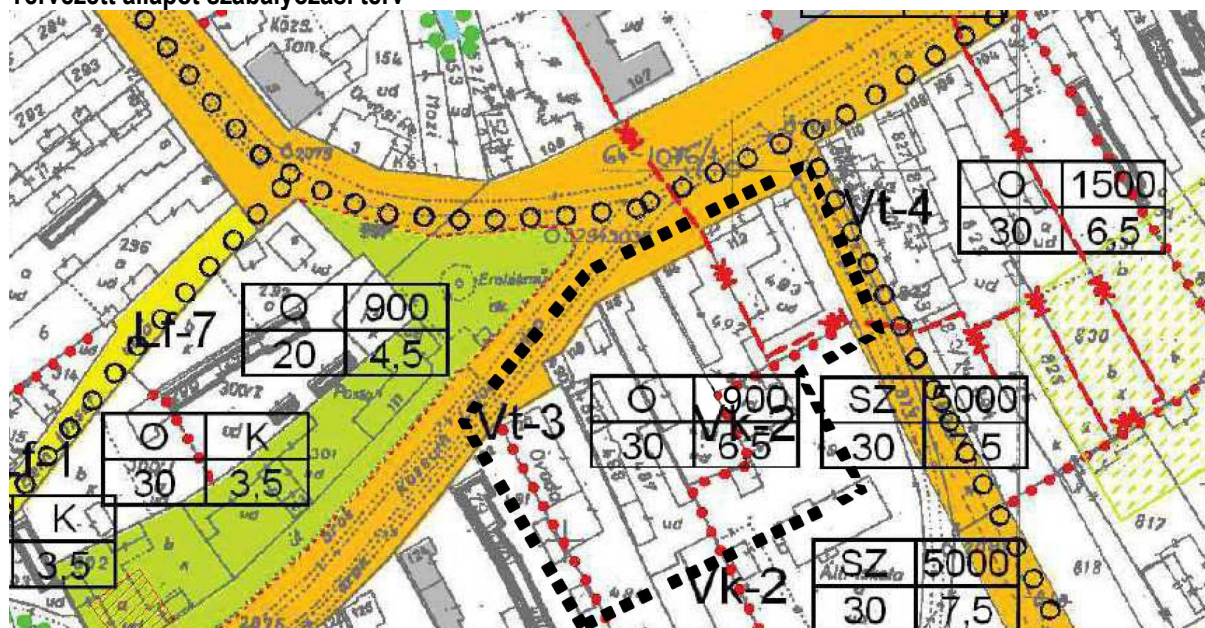
Mivel hivatkozott jogszabályhelynek megfelel a javasolt módosítás, ezért a Rendelet 42/A.§-nak megfelelő állami főépítési eljárás egyeztetési dokumentációt készítjük el, és egyeztetési eljárást is ennek megfelelően folytatja le az önkormányzat.

Meglévő	
Övezeti jel	Vt-3
Beépítési mód (%)	oldalhatáron álló
Legkisebb alakítható telekterület (m ²)	1100
Maximális beépítés (%)	30
Maximális építmény magasság (m)	6,5
Minimális zöldfelület (%)	50
Tervezett	
Övezeti jel	Vt-3
Beépítési mód (%)	oldalhatáron álló
Legkisebb alakítható telekterület (m ²)	900
Maximális beépítés (%)	30
Maximális építmény magasság (m)	6,5
Minimális zöldfelület (%)	50

Meglévő állapot szabályozási terv



Tervezett állapot szabályozási terv



Övezeti előírások

Rendeltetési előírások

- Az építési övezetben lakóépület, igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület; egyéb közösségi szórakoztató épület; egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- kivételesen - nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
- helyezhető el.
- Az építési övezetben nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- A b). pontban felsorolt épületek, építmények az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak betartása mellett csak akkor helyezhetők el, ha a szomszédos lakóövezeti telekhatár mellett 5 m széles sávban háromszintes növénytelepítés megtörtént.

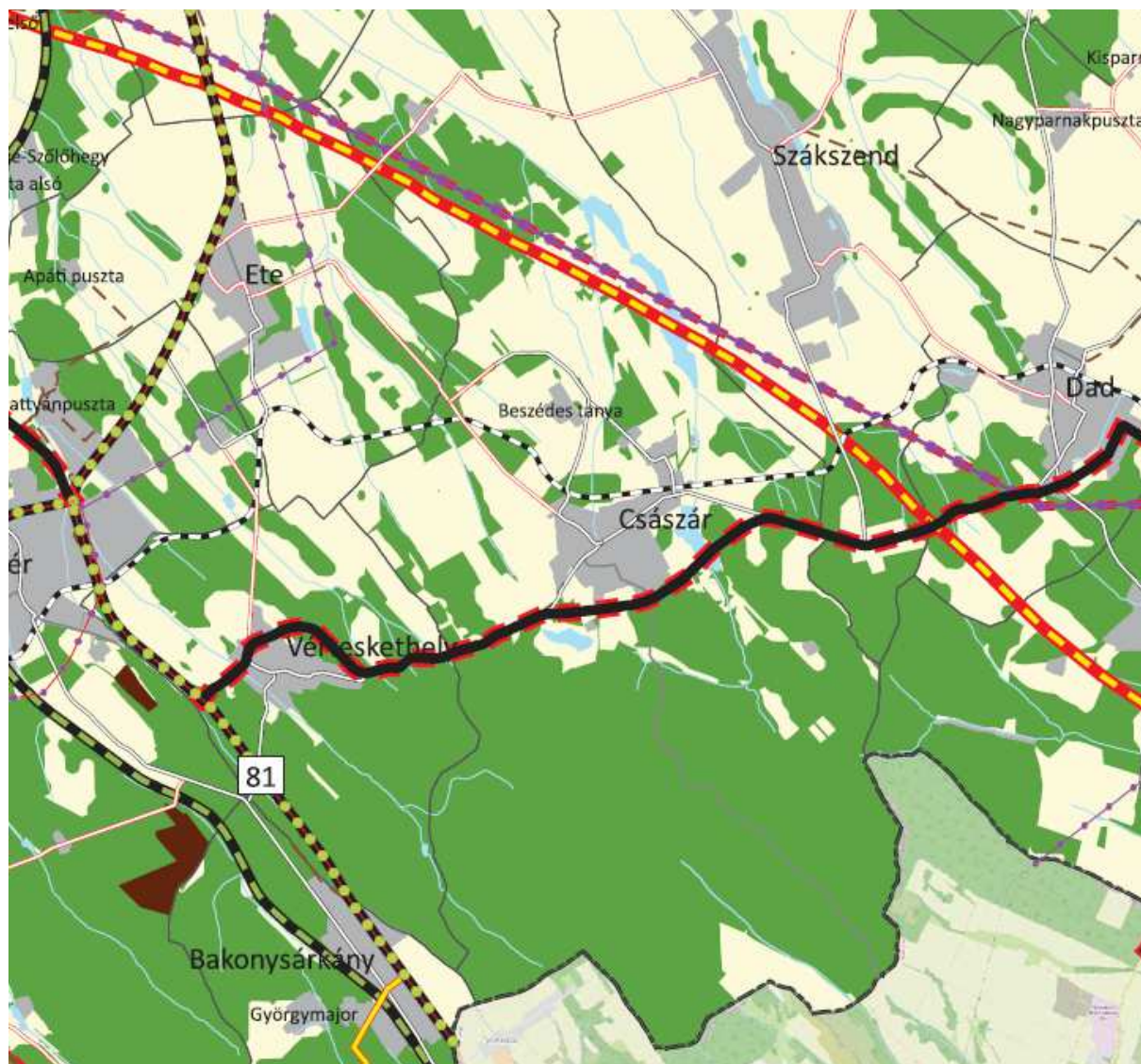
Vt3 építési övezet esetén

a megengedett beépítési mód oldalhatáron álló. Az építési helyen belül az épületet mindig az oldalsó telekhatárhoz csatlakozóan, vagy kialakult állapothoz igazodóan a csorgóköz megtartásával kell elhelyezni; az épületet az utcában kialakult rend szerinti oldalhatárra kell helyezni, ha szomszédos épület nem korlátozza az oldalsó telekhatár választását, akkor mindig az északi égtáj vonalához közelebb fekvő oldalhatárra kell az épületet telepíteni.

IV. MAGASABB SZINTŰ TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési tervek:

- a 2018. évi CXXXIX. törvénnyel jóváhagyott Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervnek Országos Területrendezési Terve (OTrT), valamint
- a Komárom-Esztergom Megyei Közgyűlés 6/2020.(VI.25.) sz. megyei önkormányzati rendelete, Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Tervről



MTTrT térségi szerkezeti terv részlet

Az igazgatási területet az alábbi területfelhasználási kategóriák érintik:

1. erdőgazdálkodási térség
2. mezőgazdasági térség
3. sajátos területfelhasználású térség
4. vízgazdálkodási térség
5. települési térség (a tervezési terület által érintett)

A településrendezési eszközök tervezett módosítása megfelel Komárom-Esztergom Megye Közgyűlésének, „Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Tervről” szóló 6/2020. (VI.25.) számú önkormányzati rendeletének.

1.sz. melléklet**Tematika**

1. A környezeti értékelés kidolgozási folyamatának ismertetése
 - 1.1. előzmények, különösen a tematika tartalma
 - 1.2. a tervezési folyamat más részeihez való kapcsolódása
 - 1.3. a környezeti értékelés készítése során tett javaslatok hatása a terv, illetve program alakulására
 - 1.4. a környezet védelméért felelős szervek és az érintett nyilvánosság bevonása, az általuk adott véleményeknek, szempontoknak a környezeti értékelés készítése során történő figyelembevétele, az indokok összefoglalása;
 - 1.5. a környezeti értékelés készítéséhez felhasznált adatok forrása, az alkalmazott módszer korlátai, nehézségek, az előrejelzések érvényességi határai, a felmerült bizonytalanságok.
2. A terv, illetve program és a kidolgozásukkor vizsgált változatok (a továbbiakban: változatok) rövid ismertetése:
 - 2.1. a terv, illetve program céljainak, tartalmának összefoglaló ismertetése, kiemelve a környezeti értékelés készítése szempontjából fontos részeket;
 - 2.2. a terv, illetve program összefüggése más releváns tervekkel, illetve programokkal;
 - 2.3. a változatok közötti választás indokai, a választást alátámasztó vizsgálat rövid leírása.
3. A terv, illetve program, valamint a változatok megvalósítása környezeti hatásainak, következményeinek feltárása
 - 3.1. a terv, illetve program céljainak összevetése a terv, illetve program szempontjából releváns nemzetközi, közösségi, országos vagy helyi szinten kitűzött környezet- és természetvédelmi célokkal;
 - 3.2. környezetvédelmi célok és szempontok megjelenése, illetve figyelembevétele a tervben, illetve programban;
 - 3.3. a terv, illetve program céljainak egymás közti, illetve a releváns tervek, illetve programok (2.2.) céljaival való konzisztenciája környezeti szempontból;
 - 3.4. a jelenlegi környezeti helyzet releváns, a tervvel, illetve programmal összefüggésben lévő elemeinek ismertetése;
 - 3.4.1. földrajzilag lehatárolt tervezési terület esetén, illetve, ha a hatásterület földrajzilag lehatárolható, a terület azon környezeti jellemzőinek azonosítása, amelyeket a terv, illetve program megvalósítása valószínűleg jelentősen befolyásol,
 - 3.4.2. a környezeti állapot egyéb jellemzőinek leírása (eltartóképeség, terhelhetőség),
 - 3.4.3. a fennálló környezeti konfliktusok, problémák leírása és mindezek várható alakulása, ha a terv, illetve program nem valósulna meg;
 - 3.5. a terv, illetve program megvalósulásával közvetlenül vagy közvetve környezeti hatást kiváltó tényezők, okok feltárása, különös tekintettel azokra a tervelemekre, tervezett intézkedésekre, amelyek:
 - 3.5.1. természeti erőforrás közvetlen igénybevételét vagy környezetterhelés közvetlen előidézését jelentik,
 - 3.5.2. olyan társadalmi, gazdasági folyamatokat váltanak ki, vagy ösztönöznek, amelyek közvetett módon környezeti következménnyel járhatnak;
 - 3.6. az előző pontok szerint meghatározott információkból kiindulva a terv, illetve program megvalósítása esetén várható, a környezetet érő hatások, környezeti következmények előrejelzése:
 - 3.6.1. jól azonosítható környezet igénybevétel vagy terhelés esetén különös tekintettel:
 - 3.6.1.1. a környezeti elemekre (földre, levegőre, vízre, élővilágra, épített környezetre, ez utóbbi részeként az építészeti és régészeti örökségre),
 - 3.6.1.2. a környezeti elemek rendszereire, folyamataira, szerkezetére, különösen a tájra, településre, klímára, természeti (ökológiai) rendszerre, a biodiverzitásra,
 - 3.6.1.3. az előbbi hatások következtében az érintett emberek egészségi állapotában, valamint társadalmi, gazdasági helyzetében – különösen életminőségében, kulturális örökségében, területhasználata feltételeiben – várhatóan fellépő változásokra;
 - 3.6.2. a közvetett módon hatást kiváltó tényezők fellépése esetén különös tekintettel:
 - 3.6.2.1. új környezeti konfliktusok, problémák megjelenésére, meglévők felerősödésére,
 - 3.6.2.2. környezettudatos, környezetbarát magatartás, életmód lehetőségeinek, feltételeinek gyengítésére vagy korlátozására,
 - 3.6.2.3. a természeti erőforrások megújulásának korlátozására,
 - 3.6.2.4. a nem helyi természeti erőforrások jelentős mértékű használatára vagy a helyi természeti erőforrások túlnyomóan más területen való hasznosítására;

- 3.7. a környezeti következmények alapján a terv, illetve program és a változatok értékelése, a környezeti szempontból elfogadható változatok meghatározása.
4. A terv, illetve program megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezetre káros hatások elkerülésére, csökkentésére vagy ellentételezésére vonatkozó, a tervben, illetve programban szereplő intézkedések környezeti hatékonyságának értékelése, javaslatok egyéb szükséges intézkedésekre.
5. Javaslat olyan környezeti szempontú intézkedésekre, előírásokra, feltételekre, szempontokra, amelyeket a terv, illetve program által befolyásolt más tervben, illetve programban figyelembe kell venni.
6. A terv, illetve program megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezeti hatásokra vonatkozóan a tervben, illetve programban szereplő monitorozási javaslatok értékelése, javaslatok egyéb szükséges intézkedésekre.
7. Közérthető összefoglaló.