

Előzmények, módosítások ismertetése

Borzavár község településrendezési eszközeinek tervezett módosításához, ennek során a 314/2012. Kormány rendelet 32. §. (1) b) alatti egyszerűsített egyeztetési eljárás szerint vélemények bekéréséhez összeállított tervanyaghoz

Megbízó: Borzavár Község Önkormányzata 8428 Borzavár, Fő u. 43. sz.

1. Előzmények:

Borzavár Község hatályos településrendezési eszközei jellemzően 2005. évben kerültek elfogadásra. A képviselő testület a településfejlesztési koncepciót a 71/2003. (VII. 23.) a településszerkezeti tervet a 36/2005. (05. 25.) számú önkormányzati határozattal hagyta jóvá, a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási Terv a 10/2005. (06. 01.) számú önkormányzati rendelettel került megállapításra. A jóváhagyás óta eltelt időben megbízó tájékoztatása szerint a településfejlesztési koncepció és a településszerkezeti terv vonatkozásában nem történt módosítás, a HÉSZ esetében egy ízben kizárólag a 7. § (6) alatti normaszöveget érintően módosította a képviselő-testület 11/2006. (IV. 27.) rendeletével. (A módosítás a HÉSZ mellékleteit nem érintette)

Borzavár Község Önkormányzata tulajdonosi kérelmek alapján elhatározta településrendezési eszközeinek részleges módosítását, szükségesnek tartja a HÉSZ szövegének megváltozott jogi környezethez történő igazítását.

2. A módosítási szándékok ismertetése:

1. A HÉSZ normaszövegében a birtokközpont létesítésére vonatkozó előírások módosítása a képviselő-testület által jóváhagyott tervezési program szerint.

A jelenleg hatályos HÉSZ 19. §. (8) és (9) rendelkezik a mezőgazdasági területen létesíthető lakóépület illetve birtokközpont, valamint a birtoktest kialakításának szabályairól.

A hatályos szabályozás lényegesen szigorúbb, mint a magasabb rendű jogszabályokban meghatározott feltételrendszer, ami gyakorlatilag nagyon megnehezíti alkalmazását.

Tulajdonosi kérelemre az indokolatlan korlátozás enyhítését kezdeményezi az önkormányzat a település nehéz gazdasági és foglalkoztatási helyzetére tekintettel.

A program pont kapcsán tervezett módosítások részletes ismertetése:

A jelenleg hatályos HÉSZ 19. §. (8) bekezdése nem kellően egzakt módon szabályozza a mezőgazdasági területen létesíthető lakóépület megengedett maximális alapterületét. A bekezdés egyéb előírásai indokoltak, azok módosítását nem tervezzük.

A javasolt pontosított, kiegészített szöveg a bekezdés érdemi módosítása nélkül:

Mezőgazdasági területen létesíthető lakóépület —a tájkarakter megőrzése érdekében— legfeljebb 200 m² földszinti nettó alapterületű lehet. Mezőgazdasági területen lakóépület csak akkor helyezhető el, ha az OTÉK 33.§-ában felsorolt feltételek biztosíthatók. A szükséges feltételek biztosításának módját az építési engedélynek tartalmaznia kell. A használatba vételi engedély kizárólag az előírt feltételek teljesülését követően adható ki.

A jelenleg hatályos HÉSZ 19. §. (9) bekezdése a magasabb rendű jogszabály előírásához (253/1997. Kormány rendelet-OTÉK 29. §. 5-6-7 bekezdései) képest jelentős szigorításként tartalmazza, miszerint birtoktest kialakításába kizárólag olyan telkek vonhatók be, amelyek egymással határosak.

Ez az előírás a magasabb rendű jogszabályokban tükröződő jogalkotói szándékkal, a birtoktest lényegi tulajdonságával ellentétes, hiszen a HÉSZ által szabott feltételek esetén egyszerű telekegyesítés is biztosítani tudná az építési lehetőség előírt minimális beépíthető telekméretből fakadó feltételeit. A módosítás során javasolt a hivatkozott bekezdés harmadik mondatának törlése.

A bekezdés szövegébe az idézett magasabb rendű jogszabály előírása került beidézésre, mely hiányosan történt, így egy része nem értelmezhető. A mai jogszabály szerkesztési álláspont szerint nem támogatható a helyi rendeletben magasabb rendű jogszabály előírásának szerepeltetése, így az idézett szövegrész helyett csak az idézett szöveget tartalmazó jogszabályi hely megjelölését javasoljuk az övezetre és a birtokközpont telkére vonatkozó beépíthetőség mértékének egyedi meghatározásával:

Az Má-1 és Má-2 övezetekben több telekből álló birtoktest alakítható ki a 253/1997. Kormány rendelet (OTÉK) 29. §. (5) bekezdése szerint, ahol az érintett övezetek területén megengedett beépítettséget kell figyelembe venni, de a birtokközpont telkének beépítettsége ezen belül legfeljebb 30 % lehet. A birtoktest méretének a település külterületi, mezőgazdasági ingatlan-struktúráját figyelembe véve a módosítás után az Má-1 övezetben legalább 5 ha, az Má-2 övezetben 3 ha, Má-3 övezetben változatlanul 10 ha nagyságúnak kell lennie.

2. Az Má-1 külterületi mezőgazdasági övezetekre meghatározott övezeti paraméterek egy részének (kialakítható minimális telekterület és megengedett maximális beépíthetőség) módosítása a képviselő-testület által jóváhagyott tervezési program szerint.

A jelenleg hatályos HÉSZ 19. §. (5) és a külterületi szabályozási terv (KSZA) rendelkezik az Má-1 övezet részletes beépítési feltételeiről.

A hatályos szabályozás ebben a tekintetben is lényegesen szigorúbb, mint a magasabb rendű jogszabályokban meghatározott feltételrendszer, ami ebben a viszonylatban is nagyon megnehezíti alkalmazását.

Az előírt 100 ha minimális beépíthető telek, vagy birtoktest területre meghatározott 0,1 % mértékű beépíthetőség (1000 m²) meg sem közelíti a területnagyságon megtermelhető terménymennyiség és annak gép, eszközigényéből fakadó tárolókapacitást, esetleges feldolgozó, állattartó funkciók nagyságrendjét, jelentősen korlátozva így a településen a mezőgazdasági tevékenység kitermelhető jövedelmezőségét és a foglalkoztatási lehetőségek kihasználását.

A településen kialakult ingatlan struktúra és jellemző telekterületek figyelembe vételével javasoljuk a beépíthető minimális telekterület 5 ha méretűre csökkentését.

Gyakorlatilag ez azt jelenti, hogy csak néhány földrészlet válik önállóan beépíthetővé, jellemzően csak birtokközpont kialakításával nyílik meg a szétszórtan nagyobb területtel rendelkezők számára az építési lehetőség, tehát tömeges építési lehetőségről így sem beszélhetünk.

A mezőgazdasági területek terméshozamának megfelelő mértékben, a megtermelt növényi alapanyagok helyben történő minél magasabb feldolgozottsági szintjének biztosítása, állattartásban történő hasznosítása érdekében az övezetben a beépíthetőség értékét javasoljuk 3,0 %-ra megemelni.

3. Az Má-2 külterületi mezőgazdasági övezetekre meghatározott övezeti paraméterek egy részének (kialakítható minimális telekterület és megengedett maximális beépíthetőség) módosítása a képviselő-testület által jóváhagyott tervezési program szerint.

A jelenleg hatályos HÉSZ 19. §. (5) és a külterületi szabályozási terv (KSZA) rendelkezik az Má-2 övezet részletes beépítési feltételeiről.

A hatályos szabályozás ebben az övezetben is lényegesen szigorúbb, mint a magasabb rendű jogszabályokban meghatározott feltételrendszer, ami ebben a tekintetben is nagyon megnehezíti alkalmazását.

Az előírt 50 ha minimális beépíthető telek, vagy birtoktest területre meghatározott 0,2 % mértékű beépíthetőség (1000 m²) itt sem közelíti meg a területnagyságon megtermelhető terménymennyiség és annak gép, eszközigényéből fakadó tárolókapacitást, esetleges feldolgozó, állattartó funkciók nagyságrendjét, jelentősen korlátozva így a településen a mezőgazdasági tevékenység kitermelhető jövedelmezőségét és a foglalkoztatási lehetőségek kihasználását.

A településen kialakult ingatlan struktúra és jellemző telekterületek figyelembe vételével javasoljuk a beépíthető minimális telekterület 3 ha méretűre csökkentését.

Gyakorlatilag ez azt jelenti, hogy néhány földrészlet önállóan beépíthetővé válik, de jellemzően csak birtokközpont kialakításával nyílik meg a szétszórtan nagyobb területtel rendelkezők számára az építési lehetőség, tehát tömeges építési lehetőségről itt sem beszélhetünk.

A mezőgazdasági területek terméshozamának megfelelő mértékben, a megtermelt növényi alapanyagok helyben történő minél magasabb feldolgozottsági szintjének biztosítása, állattartásban történő hasznosítása érdekében az övezetben a beépíthetőség értékét javasoljuk 3,0 %-ra megemelni.

4. A HÉSZ normaszövegében az annak elfogadása óta bekövetkezett jogszabályváltozások miatt magasabb rendű jogszabályi előírásoknak ellentmondó szövegrészek törlése, javítása.

A jelenleg hatályos HÉSZ megalkotása óta a jogszabályi környezet és az alkalmazásban érintett államigazgatási struktúra többször jelentősen megváltozott, a jogalkotás módszertana is csiszolódott.

A HÉSZ megalkotásakor a magasabb rendű jogszabályokkal teljesen harmonizált helyi rendelet számos helyen ellentmondásba került több ma hatályos előírással, megfogalmazással.

A HÉSZ szöveges kiigazításainak rajzi vonatkozása nincs, az kizárólag a rendelet szövegét érintő beavatkozás.

5. Tervezői hibajavítás: az Má-3 övezetre vonatkozóan a HÉSZ 1,0 %-os, míg a külterületi szabályozási terv csak 0,5 %-os maximális beépíthetőséget határoz meg. A két ellentmondásos adatot a korlátozás miatti kártalanítás igényének kizárhatósága érdekében a HÉSZ szerinti, magasabb, 1,0 %-os értékre javítottuk a KSZA-M tervlapon.

A módosítások során a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természet-közeli terület megszüntetése.

A településrendezési eszközök módosítása előzőek figyelembe vételével a 2013. januárjától hatályos, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. Kormány rendelet 32. §. (1) b) alatti egyszerűsített egyeztetési eljárás szerint történik.

A módosítások kizárólag a külterületi szabályozási tervet és a Helyi Építési Szabályzat rendeleti szövegét érintik, és az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának felelnek meg.

Jelen módosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. Kormány rendelet 45. §. alatt meghatározott átmeneti rendelkezések szerint 2015. december 31-ig hagyható jóvá és az ilyen módon módosított településrendezési eszközök 2018. december 31-ig alkalmazhatóak.

A Településszerkezeti Terv és leírás, valamint a belterületi szabályozási terv módosítását egyik módosítási igény sem teszi szükségessé.

Veszprém, 2015, október hó.

.....
Szabó Balázs
okleveles építészmérnök
építész tervező, településrendező
munkatárs, Otn. É 19-0405.

.....
Szabó Zoltán
okleveles építészmérnök
településrendező vezető tervező
Otn. TT/1 19-0100.