TARCAL KÖZSÉG POLGÁRMESTERÉTŐL
3915 Tarcal, Fő u. 61.
Tel.: 47/580-444, Fax: 580-441, e-mail: polgmest@tarcal.hu

TÁJÉKOZTATÁS

a településrendezési eszközök

a 453; 454 és 452/2 hrsz.-ú telket érintő építési beruház megvalósíthatósága miatt szükségessé váló módosításáról

Ezúton tájékoztatom, a Tisztelt Lakosságot, Civil szervezeteket és Gazdálkodó szervezeteket, hogy Tarcal Község Önkormányzata a 452/2; 453 **hrsz.-ú ingatlanokon tervezett építési beruházások megvalósíthatósága érdekében a 66/2022. (IX. 27.) sz. határozatában a hatályos településrendezési eszközök módosításáról döntött.**

A módosítási szándékot bemutató dokumentációt véleményezésre bocsátja.

Annak érdekében, hogy az épített környezet alakítása és védelme során a közérdekű intézkedéseket és döntéseket megelőzően, illetőleg azok végrehajtása során biztosítani tudjuk a nyilvánosságot és a közösségi ellenőrzés lehetőségét a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 22/2022. (XI.30.) önkormányzati foglaltak szerint a módosítást bemutató dokumentációt helyi partnerségi egyeztetésre bocsátjuk.

Értesítjük a Tisztelt Partnereket, hogy a módosítási dokumentáció kizárólag elektronikusan a **www.tarcal.hu** honlapon elérhető.

A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban észrevételt, javaslatot kizárólag elektronikus levél (e-mail) formájában, a titkarsag@tarcal.hu email címre megküldve 2022. 12. 14. napjáig tehetnek.

Tarcal, 2022. 12. 06.

Tarcal Község Önkormányzata 2.

Butta László sk.
polgármester

TARCAL KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK -

a 453 és 452/2 hrsz.-ú ingatlanokon megvalósuló beruházás miatt szükségessé váló –

MÓDOSÍTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ
TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ
a 2/2005. (1. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat eldöntéséhez
és partnerségi egyeztetéshez

MEGRENDELŐ:
TARCAL KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
3915 Tarcal, Fő út 51.

TERVEZŐ:
Gergely Péter egyéni vállalkozó
3535 Miskolc, Bartók Béla u. 58.
gergely.peter@uruplan.com

MISKOLC, 2022. október

Tartalomjegyzék

1. Bevezető 4
1.2. A területekre vonatkozó hatályos joganyagok 4
1.3. A véleményezési eljárás típusának meghatározása 4
1.4. Partnerségi egyeztetés 4
1.5. Környezeti vizsgálati eljárás 5
2. A módosítás bemutatása 5
2.1. A tervezési terület bemutatása 5
2.2. A vonatkozó hatályos településrendezési tervek ismertetése 6
2.2.1. A hatályos településszerkezeti elemek 6
2.2.2. A hatályos szabályozási elemek 7
2.3. A tervezett módosítás bemutatása 10
2.4. A településszerkezeti terv változásai 11
3. A módosítások várható környezeti hatásai és infrastrukturális igényei 12
3.1. Környezeti hatások előzetes becslése 12
3.2. Tájrendezés 12
3.3. Közlekedés 13
3.4. Közművek 13
3.5 Hírközlési munkarész 13
3.6 Biológiai aktivitásérék számítás 13

ALÁÍRÓLAP

Településrendezés:
Gergely Péter
okl. településmérnök

TT 05-0489

1. Bevezető

Jelen előzetes tájékoztatási dokumentáció Tarcal 453; 452/2; 452/1; 451; 450; 454; 458; 474/1 hrsz.-ú ingatlanok területét, illetve az ezen földrészletekből telekalakítási eljárások jogerős befejezését követően kialakított ingatlanok igénybevételével, a 453 és 452/2 hrsz.-ú beépített területen beruházás megvalósíthatósága érdekében szükséges településrendezési eszközök módosításával összefüggő véleményezési eljárás alapjául szolgál.

1.2. A területekre vonatkozó hatályos joganyagok

Tarcal község hatályos településrendezési eszközeit a La-Urbe Kft. készítette. A település képviselő testülete Tarcal Község településszerkezeti tervét a 47/2010. (VI.08.) sz. önkormányzati határozattal, a helyi építési szabályzatát az 5/2005. (IV.12.) számú önkormányzati rendelettel hagyta jóvá. A településrendezési eszközökön azóta több módosítás történt.

1.3. A véleményezési eljárás típusának meghatározása

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) alapján:

„68. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv egyszerűsített eljárásban történő …

b) módosítása esetén, ha

ba) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt,

Tarcal község képviselő-testülete a 66/2022. (IX.27.) sz. határozatában a területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, és a településrendezési célok megvalósítása érdekében a településrendezési eszközök módosítására irányú – általános egyeztetési mód szerinti – eljárást megindításáról döntött.

1.4. Partnerségi egyeztetés

Az önkormányzat a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézmények partnerségi egyeztetési szabályairól szóló 6/2017. (IV.18.) önkormányzati rendelet alapján partnerségi véleményezésre bocsátja a módosítást.

1.5. Környezeti vizsgálati eljárás

A településrendezési eszközök módosításával összefüggésben megtörténik 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, a tervezők és az önkormányzat álláspontja szerint az összes szerv bevonásra kerül.

A környezet védelméért felelős szervek nyilatkozatának figyelembevételével, Tarcal Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a későbbiekben dönt, hogy szükségesnek tartják-e a vizsgálatot.

2. A módosítás bemutatása

2.1. A tervezési terület bemutatása

A módosítással érintett tömb a község belterületének dél-keleti részén található.

1. ábra: A módosítással érintett tömb elhelyezkedése a belterületen (ortofotó forrás: E-közmű ortofotó 2018-2020*)*

*2. ábra: A módosítással érintett tömb ortofotón (forrás :*E-közmű ortofotó 2018-2020)

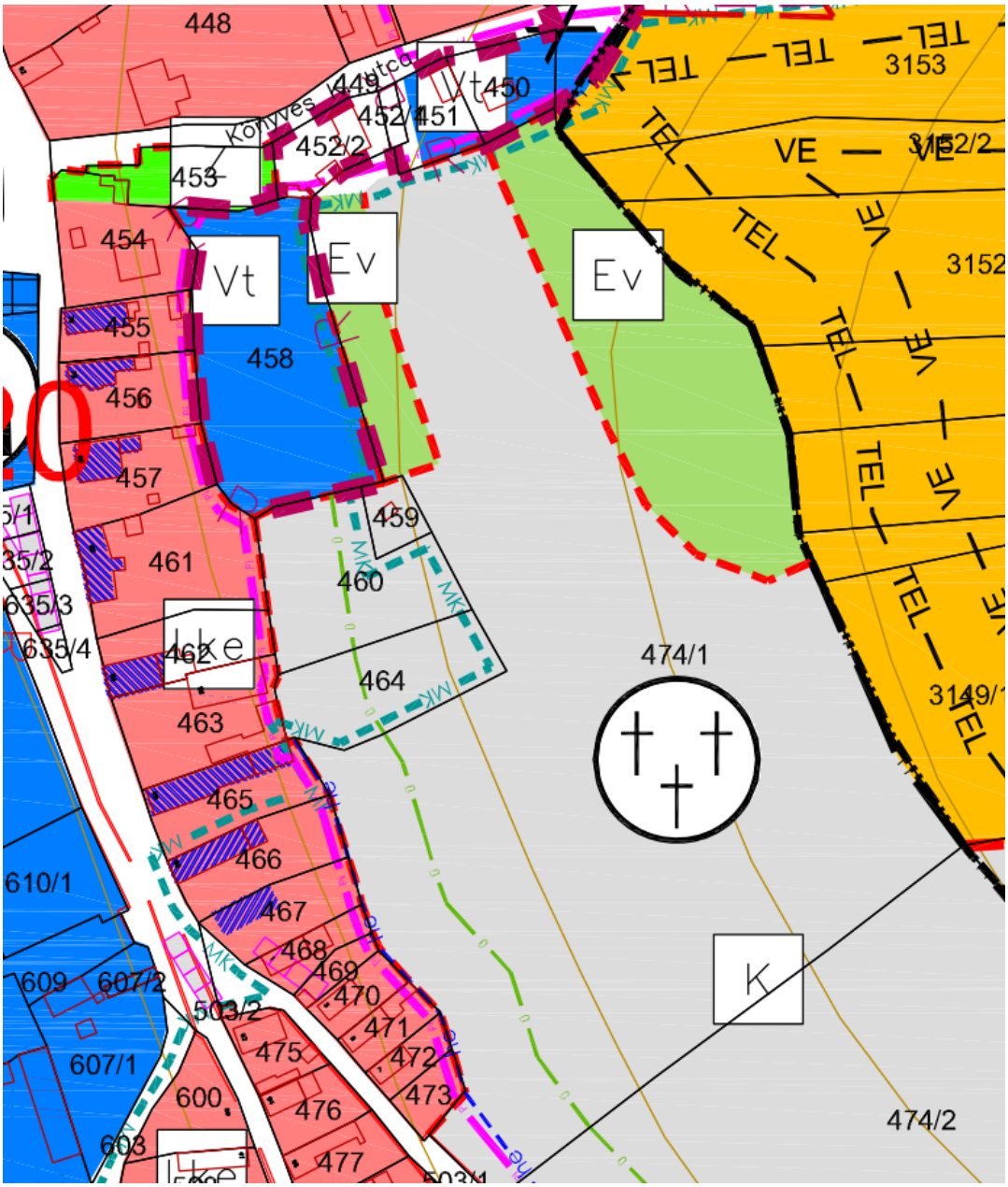
2.2. A vonatkozó hatályos településrendezési tervek ismertetése

2.2.1. A hatályos településszerkezeti elemek

A változással érinett Tarcal 453 hrsz alatti ingatlan beépítésre nem szánt közparkba van sorolva, a Tarcal 452/2 hrsz és 452/1 hrsz alatti ingatlanok közút területfelhasználási egységként jelenik meg, a Tarcal, 451 hrsz és 450 hrsz alatti ingatlan településközponti vegyes területként van szabályozva. A Tarcal 454 hrsz alatti ingatlan lakó kertvárosias övezetben van. A Tarcal 474/1 hrsz alatti ingataln temető és védő erdő területfelhasználási egységbe sorolt.

A módosítással érintett területet érintett a műemléki környezet határával, valamint a pincés terület határával.

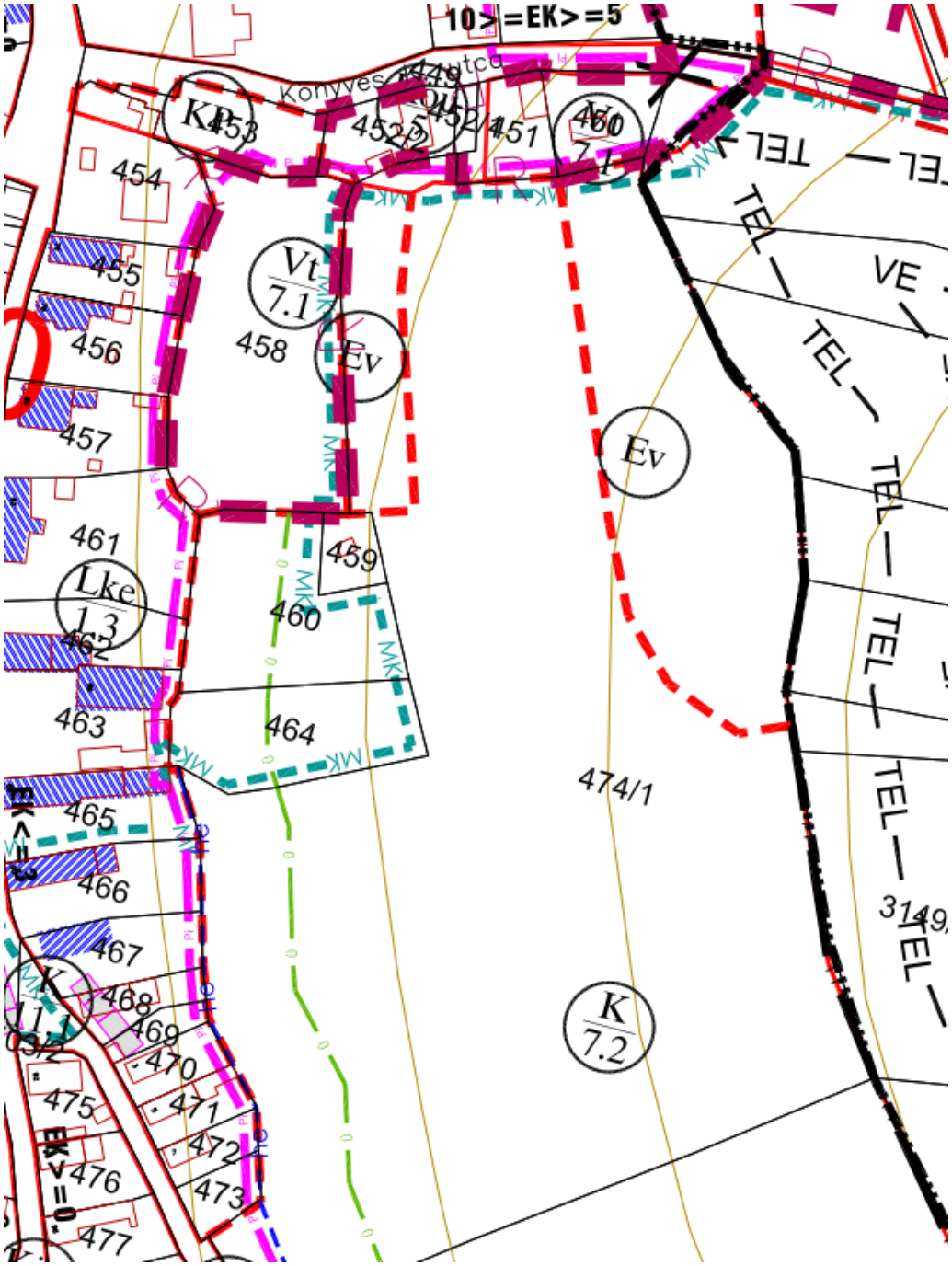
Tarcal község településrendezési tevének K-6 jelű módosításához készült örökségvédelmi hatástanulmány alapján a jelenlegi módosítás érinti a régészeti érdekű területet.



3. ábra: Részlet a hatályos településszerkezeti tervből

2.2.2. A hatályos szabályozási elemek

Tarcal község Helyi Építési Szabályzatát (továbbiakban: HÉSZ) a képviselő-testület 5/2005. (IV.12.) önkormányzati rendeletet számon fogadta el.



4. ábra: A szabályozási terv kivonata

A településközponti vegyes (Vt) területre vonatkozó előírásokat a HÉSZ tartalmazza:
14. *§ (7)* A Vt 7.1 övezet előírásai
a) Az övezet elsősorban idegenforgalmi, turisztikai, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely
szolgáltató funkciók elhelyezésére szolgál.
b) Az övezetben nem helyezhető el üzemanyagtöltő.
c) Lakófunkció csak intézményi funkcióval vegyesen létesíthető.

A kertvárosias (Lke) területre vonatkozó előírásokat a HÉSZ tartalmazza:
„11.§. Kertvárosias lakóterületek
(1) A szabályozási terven Lke jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint kertvárosias lakóterületek.
(2) A kertvárosias lakóterületen belül elhelyezhető épületek és funkciók:
a) legfeljebb négylakásos lakóépület,
b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.
(2a) A kertvárosias lakóterületen kivételesen elhelyezhető:
a) legfeljebb hatlakásos lakóépület,
b) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
c) sportépítmény,
d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.
(3)Kivételesen elhelyezhető egyéb kereskedelmi szálláshely szolgáltató épület, legfeljebb a hatlakásos lakóépületnek megfelelő vendégszobaszámmal.
(4)A kertvárosias lakóterületen belül kivételesen sem helyezhető el üzemanyagtöltő céljára szolgáló épület.
(6) Az egyes övezetekben lakótelkek funkcionális zónákra tagozódnak
Az Lke 1.3 , Lke 1.4 és Lke 1.5 jelű lakóövezetek funkcionális zónái:
a) Lakó és gazdasági udvar zónája
1. Az utcai telekhatártól számított 15 méteren belül melléképület nem helyezhető el.
2. Az utcai telekhatártól számított 20 méteren belül a melléképület csak főépületekkel egybeépítve létesíthető.
3. Az állattartó melléképület esetében az állattartó épületre vonatkozó védőtávolságok

betartandók.

b) Gazdasági kert és zóna

1. Az utcai telekhatártól számított 20 métertől számítandó zóna.

2. A melléképületek a kötelező oldalkerti és hátsókerti méretek betartása mellett szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra melléképület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.

3. Az utcai telekhatártól számított 40 méteren túl a telekrész nem beépíthető.

4. Lakófunkció a zónában önállóan nem helyezhető el, csak a lakó és a gazdasági udvar zónájához kapcsolódva, onnan átnyúlva.

Az temetőterületre (K/7.2) területre vonatkozó előírásokat a HÉSZ tartalmazza:

„20. *§. (4) b)* K /7.2 temetőterület, működő, vagy működésbe vonható temetőterület.

Az újonnan működésbe vont területek esetében 20 méter széles védőerdősávot kell kialakítani.

A közpark (Kp) területre vonatkozó előírásokat a HÉSZ tartalmazza:

„25. §. Zöldterületek

(1) A település közterületi zöldterületei önálló terület felhasználási egységként közpark formában jelennek meg.

Jele: KP

(2) A közpark szabályozásánál az OTÉK zöldterületet szabályozó paragrafusa az irányadó, az alábbi előírások betartása mellett:

A közpark legalább 40 %-át fásítottan kell kialakítani a tájkarakterhez illeszkedő növényállománnyal.

(3) Védett közterekhez kapcsolódó közparkok külön előírás szerint."

Az erdőterületre (Ev) területre vonatkozó előírásokat a HÉSZ tartalmazza:

„26. §. Erdőterületek

(1) Az erdő céljára szolgáló terület.

(2) Az erdőterületek az erdő rendeltetése szerint:

Ev védelmi rendeltetésű (védett vagy védő) erdő övezet

Az övezeten belül csak köztárgyak, utak, nyomvonal jellegű vezetékek, közműépítmények, utak helyezhetők el akkor, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák. Épület a védelmi erdőben nem helyezhető el."

2.3. A tervezett módosítás bemutatása

A jelen módosítást megelőzően, ezen területre elkészítette a La-Urbe Kft. Tarcal község településrendezési tevének K-6 jelű módosítását (2017), melyben a 450 , 451 és 458 hrsz

alatti ingatlanokat zöldterületként szabályzott részben már korábban beépített területek beépítésre szánt, településközponti vegyes területként (Vt-7.1) történő kijelölése történt meg.

A 453 és 452/2 hrsz közpark övezetbe tartozó zöldterület funkció nem szolgálja a közösség érdekeit

A módosítás célja az, hogy a Tarcal, belterület 453 hrsz és 452/2 hrsz alatti ingatlanok beépítésre szánt területté válhassanak, és ott a település turisztikai célú gazdaságfejlesztési beruházás valósuljon meg. A megvalósításhoz szükséges a 452/1; 451; 450; 454; 458; 474/1 hrsz-ú ingatlanok területét, illetve az ezen földrészletekből telekalakítási eljárások jogerős befejezését követően kialakított ingatlanok igénybevétele is.

A 454 hrsz alatti ingatlan lakó kertvárosias (Lke) övezetből , településközpont vegyes (Vt) övezetbe kerül átsorolásra.

A 453 hrsz és 452/2 hrsz alatti ingatlanok beépítésre nem szánt övezetből , településközpont vegyes (Vt) építési övezetbe kerül átsorolásra.

Az átsorolással érintett ingatlanokra vonatkozó tervezett szabályozás szerint, a településközpont vegyes építési övezetben (tervezett jelölés: Vt-7.2)

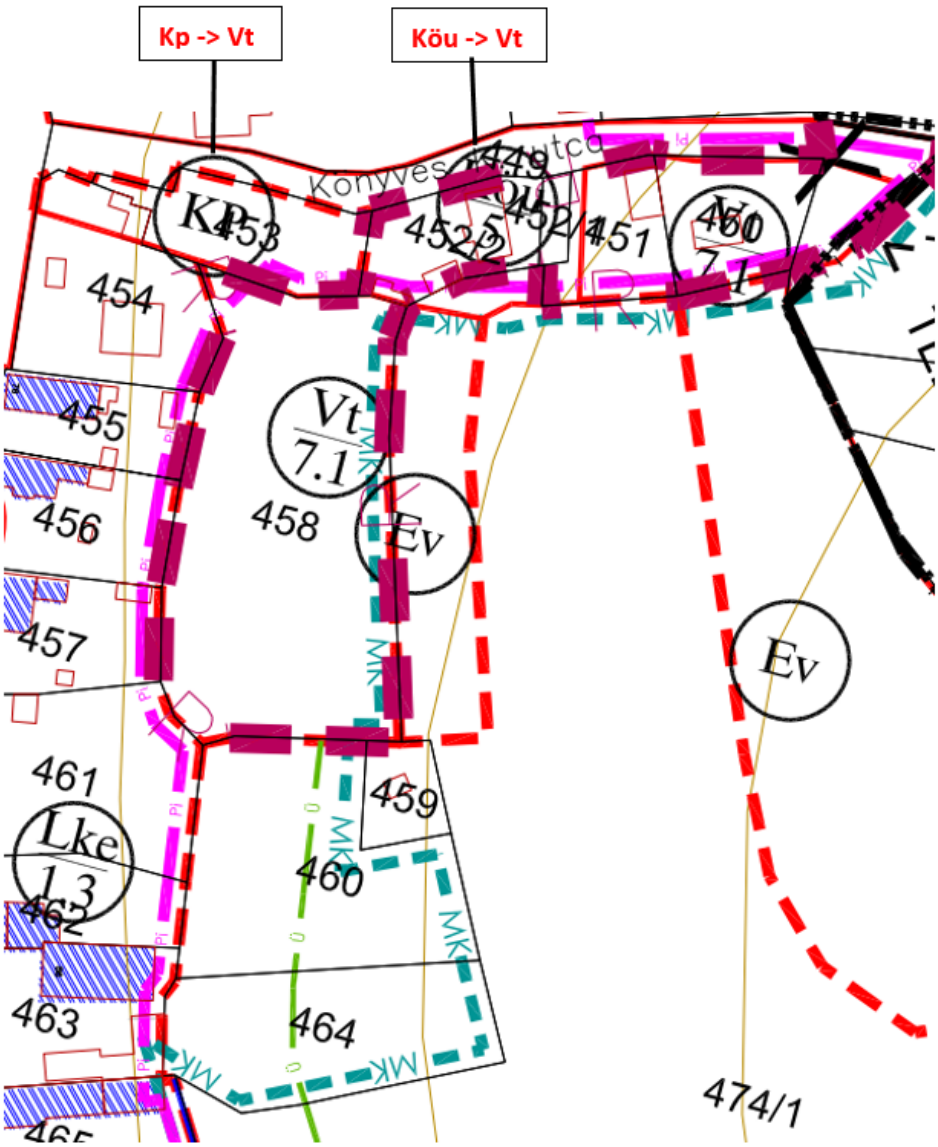
> *a) elsősorban idegenforgalmi, turisztikai, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely , szolgáltató funkciók*
> *b) önálló lakófunkció*
> *létesíthető.*

A 458 hrsz alatti ingatlan megközelítése a 452/1 hrsz útként szabályozott (Köu/5) ingatlan meghosszabbításával – a temető területéből kiszabályozott – közúton történik meg.

A korábbi célkitűzésnek és módosításban leírtaknak megfelelően, a temető fásítási szándékának - meglévő erdőterületi (Ev) övezet - bővítésével biztosítható a biológiai aktivitási érték.

2.4. A településszerkezeti terv változásai

A módosítás a településszerkezeti tervet érinti, ugyanis a közpark és közút övezetből településközpont vegyes övezet került meghatározásra. A változás illeszkedik a 451, 450 és 458 hrsz alatti ingatlanok övezeti besorolásához, mely szintén településközpont vegyes övezetben van.



5. ábra: tervezett szabályozási terv módosítás

3. A módosítások várható környezeti hatásai és infrastrukturális igényei

3.1. Környezeti hatások előzetes becslése

A módosítással érintett közpark beépítésre szánt településközpont vegyes övezetbe való átsorolása nem kifogásolt, mivel a zöldterület láthatóan nem szolgálta a közösség érdekeit, így negatív hatás nem éri a területet.

3.2. Tájrendezés

A tájhasználatban és a tájszerkezetben változás nem következik be.

3.3. Közlekedés

A módosítással érintett telkek közterület kapcsolata biztosított, közlekedési érdekek nem sérülnek. Külön szakági alátámasztó rész kidolgozása nem indokolt.

3.4. Közművek

A terület közművesített és könnyen ellátható a teljes közművel. A településrendezési terv módosításának témája nem indokolja szakági munkarész kidolgozást.

3.5 Hírközlési munkarész

Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet.

3.6 Biológiai aktivitásérék 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 kerül sor, ezért biológiai aktivitási érték számítás készítése szükséges.