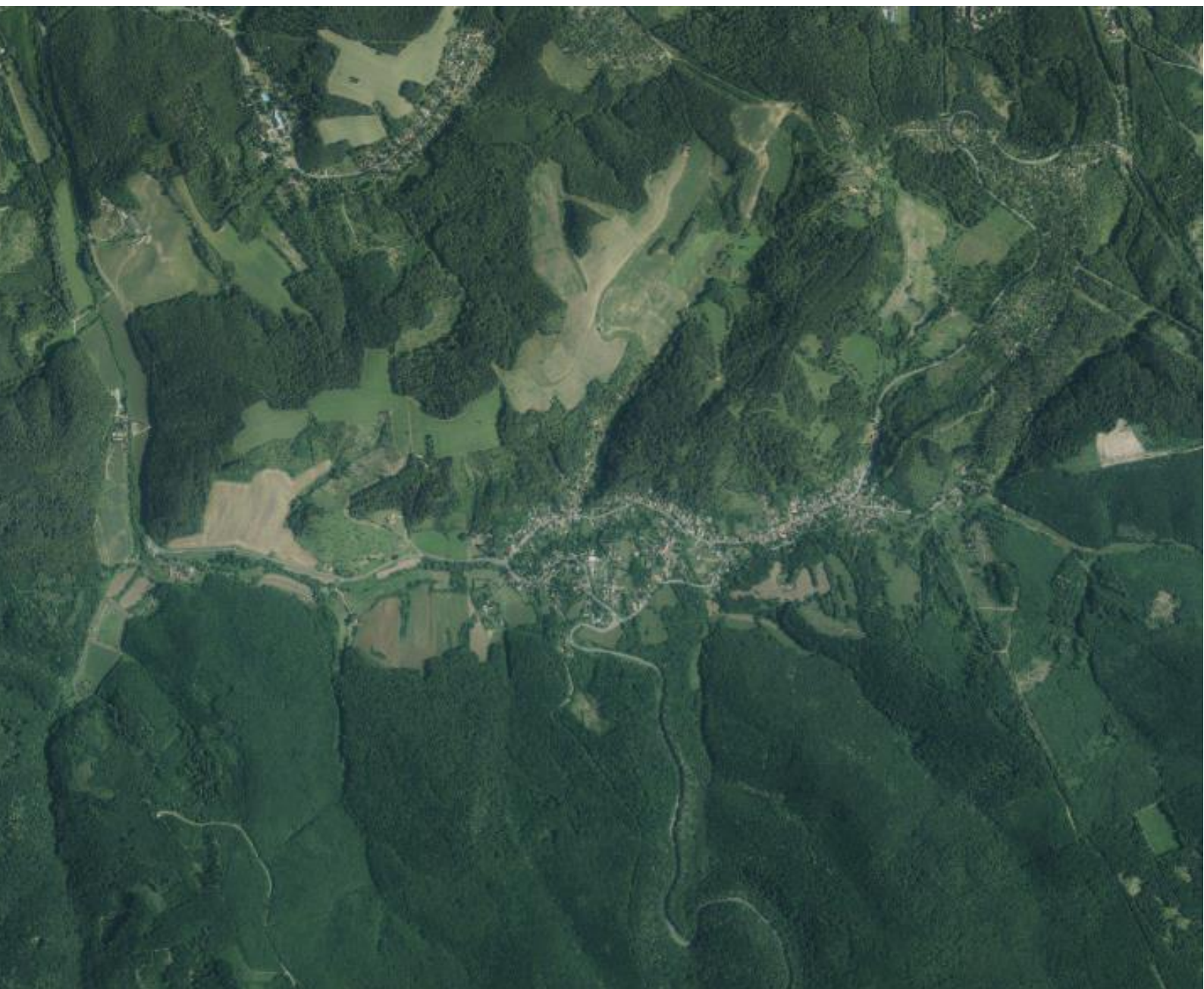


MÁNFA KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
2021. ÉVI 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ



2021. február

MÁNFA KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
2021. ÉVI 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN

TERVEZŐK:

DR. KOVÁCS PÉTER

TELEPÜLÉSTERVEZÉS TT-02-0656

2021.február

Készítette: Kovács Péter településtervező

TARTALOMJEGYZÉK

I. JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

01. ELŐZMÉNYEK.....	4.
02. A MÓDOSÍTÁS HELYSZÍNE	5.
03. A MÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA.....	5.
04. ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK	7.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

01. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE	13.
---	-----

III. MELLÉKLETEK

1. SZÁMÚ MELLÉKLET:	
MÓDOSÍTÁST ELINDÍTÓ ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉS.....	14.

MÁNFA KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

I. JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

1. ELŐZMÉNYEK

Mánfa Község településrendezési eszközeinek 2021. évi 1. számú módosítása a mezőgazdasági, gyepterületekre vonatkozó előírások pontosítását célozza. A tervezett módosítás tervi munkarészeket nem érint, csak a helyi építési szabályzat szöveges előírásait.

Hatályos településrendezési eszközök az Mánfa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 62/2017. (XII.29.) számú határozattal elfogadott településszerkezeti terv, valamint Mánfa Község Önkormányzat Képviselő-testületének Mánfa Község településrendezési tervéről és a helyi építési szabályzatról szóló, 3/2003. (IV.25.) önkormányzati rendelete.

Mánfa Község Önkormányzata Képviselő-testületének hatályos településrendezési tervei módosításának szándékát, településfejlesztési döntését a 8/2021. (II.25.) sz. határozatban fogalmazta meg.

Előzőek alapján, Önkormányzat a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárását a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32.§ (4) bekezdésében foglaltak alapján egyszerűsített eljárásként kívánja lefolytatni. Az egyszerűsített eljárás a vonatkozó kormányrendelet szakasza szerint, a véleményezési szakasz kezdeményezésével indul.

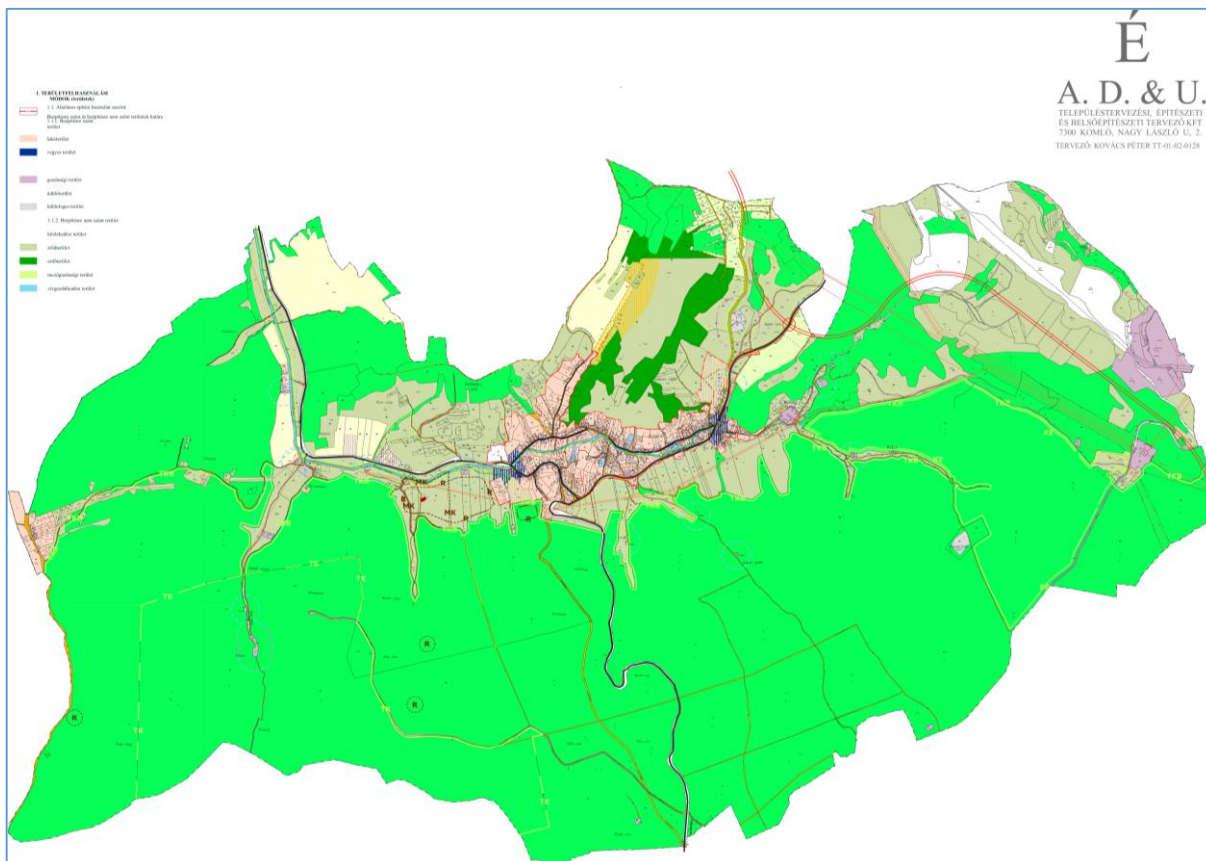
A módosítás a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 45.§ (2) bekezdése szerint, az OTÉK 2012. augusztus 6.-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készül, a hatályos tervekkel összhangban.

Önkormányzat a tervezés megindítása előtt döntött a településrendezési terveinek módosítása esetén alkalmazandó partnerségi egyeztetés szabályairól (Mánfa község önkormányzat képviselőtestületének 8/2019. (X.22) önkormányzati rendelete (SZMSZ) IV. Függeléke), melyeket jelen eljárás során is alkalmazni kíván.

Önkormányzat megbízásából a módosítást Dr. Kovács Péter (TT-02-0656) településtervező készíti.

2. A MÓDOSÍTÁS HELYSZÍNE

Tekintettel, hogy a módosítás a mezőgazdasági, gyepterületek (MG) szabályozási előírásainak pontosítását célozza, érintettek a külterületi gyepterületbe sorolt ingatlanok.



hatályos szerkezeti terv

3. A MÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA

A módosítás a gyepterületek övezeteihez (MG) kapcsolódó szabályozási előírások pontosítását célozza. A módosítás elindítója, több, gyepterületet érintő igény megfogalmazása.

Egyrészt felmerült, hogy védelmi céllal lehessen erdősávot létesíteni a gyepterületeken. Ugyanez a hatályos HÉSZ előírásai között a szántóterületekre vonatkozóan megengedett, jellemzően mezővédő erdősávok létesítésénél szükséges előírás. A módosítás során tehát rögzítésre kerül, hogy a mezőgazdasági, gyepterületeken lehet erdőt létesíteni.

Másrészt a hatályos előírások, a gyepterületek övezetében mindennemű építmény elhelyezését tiltja. OTÉK e területeken megengedi a rendeltetéshez kapcsolódó építmények elhelyezését, továbbá bizonyos feltételek (nagyobb telekméret esetén, és a csak a beépíthető 3% feléig) mellett lakóépületek létesítését is. Mánfa külterületén is felmerült az övezetben épületek, építmények elhelyezésének igénye. A mezőgazdasági termeléshez kapcsolódóan

túl, több helyen áll lakóépület is az övezetben. Ezek fennmaradása, amennyiben az előírások engedik, bővítésének biztosítása is cél. Az övezetben az OTÉK előírásainak megfelelő épületek elhelyezését Önkormányzat támogatja. A módosítás során az övezetben az épületek elhelyezésének a tilalma törlésre kerül. Az elhelyezhető lakóépületekre vonatkozóan az építménymagasság 6,0m-ben kerül megállapításra.

Előzőek alapján a módosítás nem érinti a szerkezeti tervet, a szabályozási tervet, csak a HÉSZ vonatkozó övezetének (MG) szöveges előírásait. Az övezet előírásainak javasolt módosítását a későbbi fejezet rendelet-tervezete tartalmazza.

OTÉK vonatkozó előírásai:

Mezőgazdasági terület

29. § (1) *A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás (a továbbiakban: mezőgazdasági hasznosítás) építményei helyezhetők el.*

(2) A mezőgazdasági terület:

a) kertes,

b) általános

mezőgazdasági terület lehet.

(3) A mezőgazdasági területen

1. a 720 m²-t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad,

2. a 720–1500 m² közötti terület nagyságú telken – a nádas, a gyepek és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével – 3%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,

3. az 1500 m²-t meghaladó területű telken építmény 3%-os beépítettséggel helyezhető el.

(4) A mezőgazdasági területen lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m², egyéb művelési ág esetén 6000 m² telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett 3%-os beépíttség felét nem haladhatja meg. A különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 7,5 m lehet.

(5) A mezőgazdasági területen több önálló telekből az 1. számú melléklet 68. pontja szerinti birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 3%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m²-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti. A birtokközpont telkén a beépíttség a 45%-ot nem haladhatja meg.

(6) A birtokközpont kialakítására vonatkozó építési engedélynek tartalmaznia kell – a központhoz tartozó összes telekre vonatkozóan – azt a tényt, hogy az mely helyrajzi számú birtokközpontba tartozik. Építési tilalmat, illetve építési korlátozást kell bejegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba az építésügyi hatóság határozata és megkeresése alapján – a tulajdonos érdekében – azokra a telkekre, amelyek területe a központ beépíttségének meghatározásakor – egészben vagy részben – beszámításra kerültek.

(7) Indokolt esetben a birtokközpontba tartozó más telken kiegészítő központ alakítható ki, ha a központ beépítettsége a központhoz tartozó összes telek területe után számított beépíthetőségi mértéket nem éri el. Ilyen esetben a telephely beépítettsége a bejegyzett korlátozás szerinti beépíthetőségi mértéket nem haladhatja meg.

4. ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK

4.1. A területrendezési tervekkel való összhang

Mánfa Község hatályos településrendezési eszközei a területrendezési tervek tervkészítéskori elhatározásaival összhangban vannak. A módosítások tervi munkarészt nem érintenek, a településszerkezeti terv nem módosul, a területrendezési terveknek való megfelelés vizsgálat ez esetben nem releváns. A hatályos területrendezési terveket az alábbiakban foglaljuk össze:

A közelmúltban megváltozott az ország és a kiemelt térségekre, és a megyei tervekre vonatkozó térségi szabályok jogszabályi környezete. Jelen módosítás során az új jogszabályoknak (Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény, a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet) és a Baranya Megye Területrendezési tervét tekintettük át.

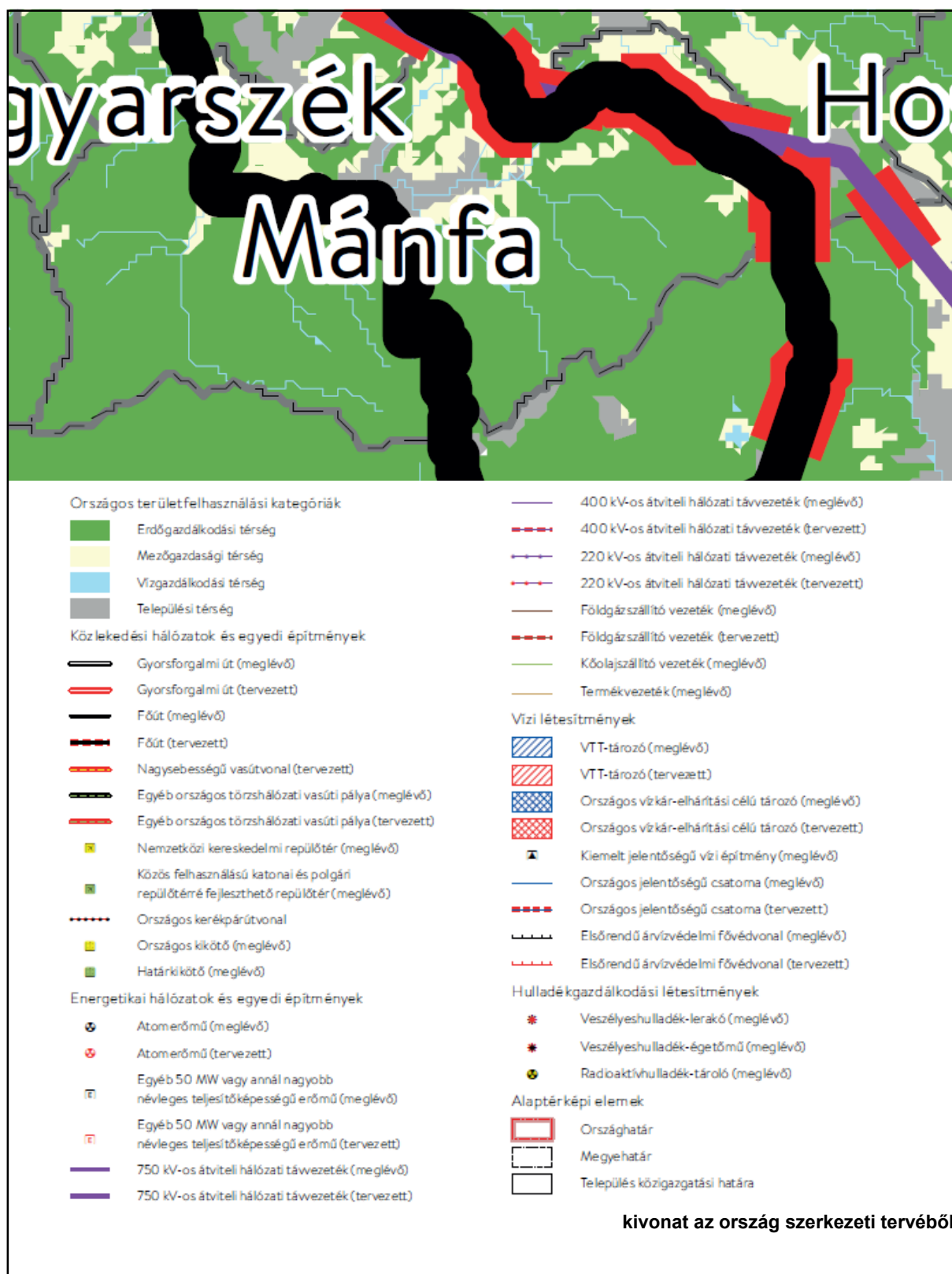
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény

A törvény 2. melléklete tartalmazza az Ország Szerkezeti Tervét, 3. melléklete pedig rögzíti az Országos Övezeti Terv tervlapjait az alábbiak szerint:

- 3/1. melléklet az ökológiai hálózat magterületének övezetét, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetét és az ökológiai hálózat pufferterületének övezetét
- 3/2. melléklet a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetét
- 3/3. melléklet az erdők övezetét
- 3/4. melléklet a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett településeket
- 3/5. melléklet a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett településeket

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján az Országos Övezeti Terv részét képező országos övezetek a következők:

- 1. melléklet szerinti jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- 2. melléklet szerinti erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- 3. melléklet szerinti tájképvédelmi terület övezete
- 4. melléklet szerinti vízminőség-védelmi terület övezete
- 5. melléklet szerinti nagyvízi meder övezete
- 6. melléklet szerinti VTT-tározók övezete



A 2020-ban készült (4/2020. (IV.22.) rendelettel elfogadott) megyei területrendezési terv összhangban van a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénnyel, és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelettel.

Baranya Megye Területrendezési Terve a szerkezeti terven kívül az alábbi országos övezeteket tartalmazza:

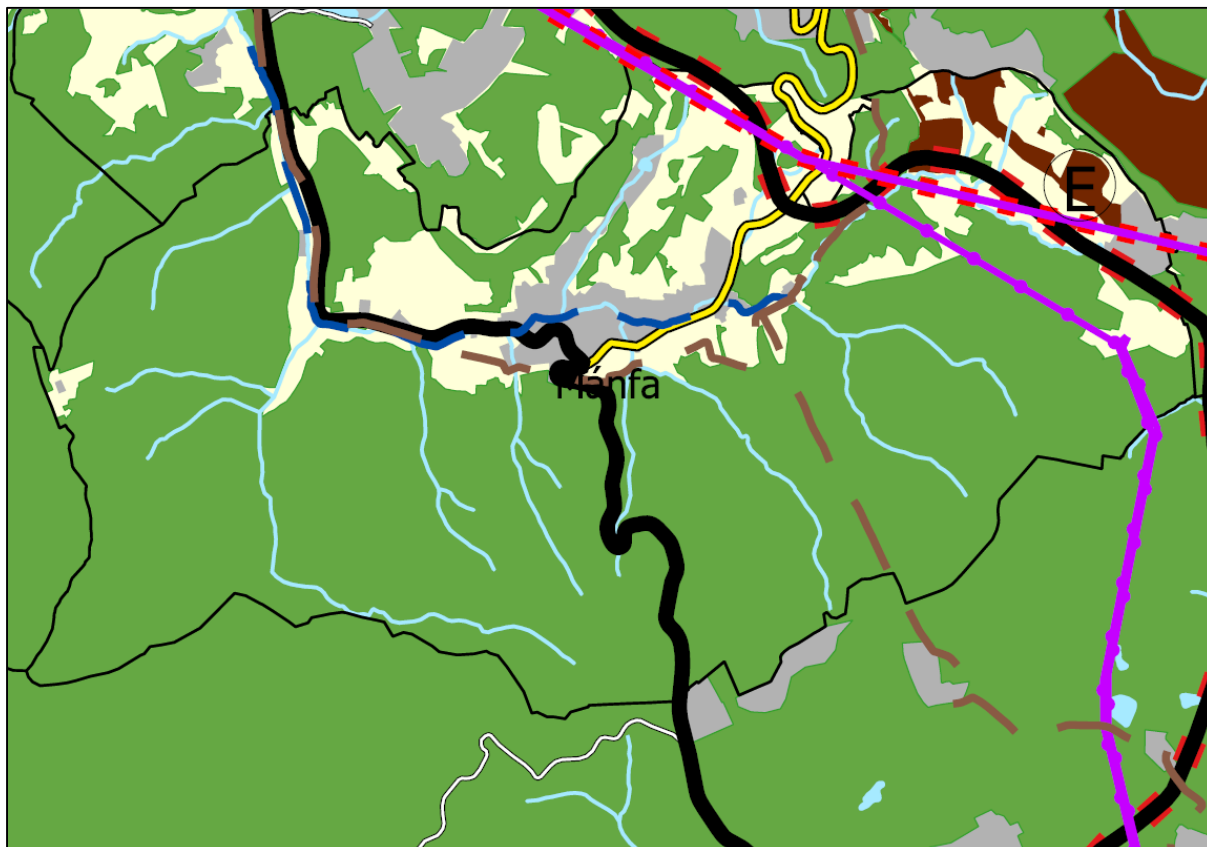
- a) ökológiai hálózat magterületének övezete (3/1. melléklet)
- b) ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (3/2. melléklet)
- c) ökológiai hálózat pufferterületének övezete (3/3. melléklet)
- d) kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3/4. melléklet)
- e) jó termőhelyi adottságú szántók övezete (3/5. melléklet)
- f) erdők övezete (3/6. melléklet)
- g) erdőtelepítésre javasolt terület övezete (3/7. melléklet)
- h) tájképvédelmi terület övezete (3/8. melléklet)
- i) világörökségi és világörökségi várományos terület övezete (3/9. melléklet)
- j) vízminőség-védelmi terület övezete (3/10. melléklet)
- k) nagyvízi meder övezete (3/11. melléklet)
- l) honvédelmi és katonai célú terület övezete (3/12. melléklet)

A megyei övezetek a következők:

- a) ásványi nyersanyagvagyon övezete (3/13. melléklet)
- b) rendszeresen belvízjárta terület övezete (3/14. melléklet)
- c) földtani veszélyforrás terület övezete (3/15. melléklet)
- d) egyedileg meghatározott megyei övezetek
 - gazdaságfejlesztés célterületének övezete (3/16. melléklet)
 - turizmusfejlesztés célterületének övezete (3/17. melléklet)
 - építészeti örökség szempontjából kiemelten kezelendő területek övezete (3/18. melléklet)
 - együtt tervezésre javasolt térségek övezete (3/19. melléklet)

Mánfa községet érinti az ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, a jó termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, az erdőtelepítésre javasolt terület övezete, a tájképvédelmi terület övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, a földtani veszélyforrás terület övezete és a turizmusfejlesztés célterületének övezete.

Nem érinti az ökológiai hálózat pufferterületének övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, a világörökségi és világörökségi várományos terület övezete, a nagyvízi meder övezete, honvédelmi és katonai célú terület övezete, az ásványi nyersanyagvagyon övezete, a rendszeresen belvízjárta terület övezete, a gazdaságfejlesztés célterületének övezete, az építészeti örökség szempontjából kiemelten kezelendő területek övezete és az együtt tervezésre javasolt térségek övezete.



Kivonat a Baranya Megye Szerkezeti tervéből

Mánfa Község hatályos településrendezési eszközei a területrendezési tervek elhatárolásaival összhangban vannak. A módosítás során meglévő övezet előírásai módosulnak.

4.2. Táj-, természetvédelem

A tervezett módosítás a gyepterület szabályozási előírásait érinti. Erdő létesítésnek és épület, építmény elhelyezésének lehetősége kerül rögzítésre az övezetben. Az övezeti besorolás nem változik, a településszerkezeti terv nem változik, így a tájhasználat és a táj karakter változásában sem várható érdemi változás.

Erdő létesítésre várhatóa védelmi céllal kerül sor, épület létesítése pedig az OTÉK-ban megengedett feltételekkel lehetséges, azzal a pontosítással, hogy az önálló lakóépület építménymagassága az OTÉK-ban megengedett 7,5 m helyett 6,0m-ben kerül megállapításra. Egyéb településképi követelményeket a településképi rendeletben lehet rögzíteni (jelenleg nincs hatályos rendelet).

A külterületét országos, és helyi természetvédelmi területek és övezetek érintik (nemzeti ökológiai hálózat ökológiai folyosója, tájképvédelmi terület, tájvédelmi körzet, helyi természetvédelmi terület), e területeken a vonatkozó előírások, jogszabályok betartása a továbbiakban is kötelező.

4.3. Környezetvédelem

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiával és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezés sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerint „a település egészére készülő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv” esetén környezeti értékelést kell végezni a várható jelentős hatások ellenőrzése érdekében.

A települések egyes részeinek településrendezési eszközei kidolgozásakor, módosításakor a környezetre gyakorolt jelentős hatás(-ok) figyelembevételével dönt a döntéshozó, illetve a környezetvédelmi, természetvédelmi és a vízügyi hatóság a környezeti értékelés elvégzésének szükségességéről.

A településrendezési eszközök módosítására vonatkozó tervezési program alapján előzetesen értékelésre került az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 4. §-ának és 2. sz. melléklete figyelembe vételével a várható környezeti hatások jelentősége.

Az előzetes vizsgálatok alapján környezetvédelmi szempontból az erdőtelepítés nem kifogásolható, az építmények elhelyezése – az OTÉK és a helyi építési szabályzatban foglaltak betartásával – jelentős környezeti hatást nem indukálnak, így a módosításhoz külön környezeti értékelés készítését nem igényelték a döntéshozó Mánfa Község Önkormányzata.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a tervezett módosítások környezet- természet és tájvédelmi szempontból megvalósíthatók. A követelmények figyelembevételével, történő tervezéssel, illetve azok következetes betartatásával zavaró hatás nem prognosztizálható a módosítások következtében.

4.4. Örökségvédelem

A gyepterületeket a településen áthaladó 66. számú főúttól délre – egy XII. században, román stílusban épült templom – műemlék, és műemléki környezete érinti, továbbá ennek környezetében régészeti lelőhely.

Fent említett területeket érintő változás esetén figyelembe kell venni a vonatkozó helyi illetve országos előírásokat.

Előzőek alapján a módosítások kulturális örökségvédelmi érdekeket nem sértenek.

4.5 Közlekedés

A módosítás helyi illetve országos közút területét nem érinti. A módosítás következményeképp esetlegesen megvalósuló változások a közlekedést jelentősen nem befolyásolják, a mezőgazdasági területek megközelítését a továbbiakban is biztosítani kell.

4.6 Közműellátás

A módosítás közműhálózatot nem érint. Amennyiben az előírások megváltozását követően építési tevékenység valósul meg, úgy arra vonatkozóan a helyi építés szabályzatban és az országos jogszabályban foglaltakat be kell tartani. A létesítendő funkciókhoz szükséges közműellátást biztosítani kell.

4.7. Biológiai aktivitásérték számítás

A módosítások során újonnan beépítésre szánt területek kijelölése nem történik, ezért a biológiai aktivitásérték egyensúlya nem változik.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

A módosítás során a településszerkezeti terv nem változik, csak a HÉSZ szöveges rendelkezései módosulnak az MG övezetre vonatkozóan.

1. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK HATÁROZAT-TERVEZETE

**Mánfa Község Önkormányzata Képviselő-testületének
önkormányzati rendelete
a Helyi Építési Szabályzatról szóló 3/2003. (IV.25.) sz. önkormányzati rendelet
módosításáról**

Mánfa Község Önkormányzata Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bek. a) pontja és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bek. 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bek 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról, és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. számú melléklete szerinti államigazgatási szervek és egyéb érdekelt véleményének kikérésével Mánfa Község településrendezési tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 3/2003. (IV.25.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: R) módosításáról az alábbi rendeletet alkotja:

1.§ (1) A R.16. § 4. c.) pontjában a „ A gyepek (MG) művelési ágú területeken építmény nem helyezhető el.” szövegrész hatályát veszti

(2) A R. 16.§ 6. pontja helyébe az alábbi szöveg lép:

„6. Az MG jelű gyepek és legelő területeken:

a.) erdő létesíthető

b.) az önálló lakóépület építménymagassága a 6,0 m-t nem haladhatja meg.”

Záró rendelkezések

2.§ (1) E rendelet a jóváhagyást követő 15. napon lép hatályba. Rendelkezéseit a hatályba lépését követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.

(2) E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvének való megfelelést szolgálja.

Mánfa, 2021.....

dr. Vaskó Ernő
címetes főjegyző

Takács Zsolt
polgármester

Záradék:

A rendelet kihirdetése: 2021. január

dr. Vaskó Ernő
címetes főjegyző

1. SZÁMÚ MELLÉKLET:
ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉS

K I V O N A T

MÁNFA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

8/2021. (II.25.) sz. határozata

a Helyi Építési Szabályzat módosításáról

A 27/2021. (I.29.) Korm.rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított jogkörben – a Mánfa Község Önkormányzat Képviselő-testületének szervezetét és működését érintő veszélyhelyzeti szabályozásról szóló 9/2020. (XI. 5.) önkormányzati rendelet 4. §-ának megfelelően – a Képviselő-testület tagjaival egyeztetve, Mánfa Község Önkormányzat Képviselő-testületének hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozom:

- 1) Mánfa Község Önkormányzata kéri településrendezési eszközök módosítását a mezőgazdasági gyepterületek (MG) övezeti előírásainak pontosítása érdekében.
- 2) Mánfa Község Önkormányzata a HÉSZ módosításához szükséges tervezési munkát 325.000 Ft (ÁFA mentes) áron megrendeli, melynek összegét a kérelmezők pénzeszköz átadás-átvételi megállapodásban foglaltaknak megfelelően megtérítik az Önkormányzat részére.
- 3) A településrendezési terv módosításának elindítására a tervezési díj teljes összegének az Önkormányzathoz történő beérkezését követően kerül sor.
- 4) Mánfa Község Önkormányzata a vonatkozó jogszabályok értelmében az egyszerűsített eljárás lefolytatása mellett dönt.
- 5) Mánfa Község Önkormányzat felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a vállalkozó szerződés aláírásáról, valamint az aláírást követően a kérelmezők tájékoztatásáról.

Határidő: 2021. március 10.

Felelős: Takács Zsolt polgármester

Mánfa, 2021. február 25.

