

MÁNFA KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN

ZÁRÓ VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ



5T

5T ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI KFT.
7635 PÉCS, DONÁTUSI ÚT 61. TEL.: 30-271-5010.
EMAIL: 5TERVKFT@GMAIL.COM

2017. OKTÓBER

MÁNFA KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN

TELEPÜLÉSTERVEZÉS:


DR. KOVÁCS PÉTER
TT-02-0656



2017. OKTÓBER

TARTALOMJEGYZÉK

I. JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

1. ELŐZMÉNYEK	4.
2. A MÓDOSÍTÁS HELYSZÍNE	5.
3. HELYSZÍNI VIZSGÁLAT, LÉGIFOTÓK.....	6.
4. A MÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA	7.
5. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK.....	11.
6. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK MÓDOSÍTÁSA.....	17.
7. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSA.....	24.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

1. A SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK HATÁROZAT-TERVEZETE	25.
2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE.....	27.

III. MELLÉKLETEK

1. SZÁMÚ MELLÉKLET: ÖNK. KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSE.....	32.
2. SZÁMÚ MELLÉKLET: A HÉSZ MÓDOSÍTÁS TERVEZETE EGYSÉGES SZERKEZETBEN.....	34.
3. SZÁMÚ MELLÉKLET: A VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZBAN BEÉRKEZETT LEVELEK	72.

MÁNFA KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN

I. JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

1. ELŐZMÉNYEK

Mánfa Község településrendezési eszközeinek jelen módosítását, a település észak-keleti, külterületi részén található meddőhányók és környezetük hasznosítására megfogalmazott igény indította el.

Mánfa Község Önkormányzat Képviselő-testülete a szükségessé váló településrendezési eszközeinek módosítását megindító településfejlesztési döntését a 16/2017. (III.08.) számú határozatában fogalmazta meg (ld.: 1. számú melléklet).

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.§-ban foglaltaknak alapján egyszerűsített eljárásként kívánja lefolytatni.

A módosítási dokumentáció a kormányrendelet 45.§ (2) szerinti tartalommal, 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 képviselő-testületének 10/2013. (IX.24) önkormányzati rendelete (SZMSZ) IV. Függeléke), melyeket jelen eljárás során is alkalmazni kíván.

A tervezett módosítás alapvetően nem változtatja meg a település kialakult fő szerkezetét, és infrastruktúra hálózatát, a módosítás várható környezeti hatása nem jelentős, és a település fejlesztési céljaival továbbra is összhangban van. A módosítás során az érintett terület terület-felhasználása, övezete változik, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Mánfa Község Önkormányzata megbízta az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft-t településfejlesztési döntésében meghatározott tervezési munka elvégzésével. A tervezési munka a generáltervezéssel megbízott tervező cégnél Dr. Kovács Péter településrendező tervező (TT-02-0656) irányításával készül.

01.1. VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS

Mánfa Község Önkormányzata a Településrendezési terveinek módosítására kidolgozott dokumentációját véleményezésre megküldte az érintett államigazgatási és önkormányzati szervezeteknek. A beérkezett véleményeket, illetve az arra adott polgármesteri / tervezői válaszokat az alábbi táblázat foglalja össze (ld. 2. számú melléklet):

A módosítással kapcsolatban észrevételt nem tett, kifogást nem fogalmazott meg:

Hivatal neve	Ügyiratszám	Ügyintéző
Baranya Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály	BA/NEF/995- 2/2017.	Zwick Zoltán
Nemzeti Média-és Hírközlési Hatóság	CP/28333- 2/2017.	Mészáros László
Baranya Megyei Kormányhivatal Pécsi Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály	BA- 04/EO/00946 -2/2017.	Levárdy H. - Kohári G.
Baranya Megyei Kormányhivatal Pécsi Járási Hivatal Műszaki Engedélyezési, Fogyasztóvédelmi és Foglalkoztatási Főosztály Útügyi Osztály	ÚT/476- 1/2017.	Volk Csaba
Dél-dunántúli Vízügyi Igazgatóság	KÖZP- 02335- 0002/2017.	Fonód András
Baranya Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Elnökétől	498-2/2017.	Riegl Gábor

A módosítással kapcsolatban észrevételt tett:

Hivatal neve	Ügyiratszám	Ügyintéző
Baranya Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész	BAD/15/256- 2/2017.	Szabó Anita
<u>Észrevétel:</u> - Az 1. sz. módosítás (KK-np övezet kialakítása) ellen nem emel kifogást. - A HÉSZ módosító rendelet-tervezetéhez észrevételezi, hogy a: - A bevezető részben hivatkozott önkormányzati rendeletet kéri javítani. - Az 5-10.§-ban szereplő módosítást nem támogatja. A HÉSZ kötelező a zöldfelület legkisebb mértékének szabályozása, valamint a 18.§ 1. h) pont is hivatkozik ezen szabályozásra. - A 17.§ módosítása felesleges. - A hatályos HÉSZ előírásaival kapcsolatos észrevételei: - A 6.§ FL1 övezet legnagyobb beépítettsége az OTÉK-nál megengedőbb, így kéri a főépítész hozzájáruló nyilatkozatát a rendelet függelékében szerepeltetni. - A 16.§ 4. c) 5. c) első két francia bekezdése a hatályos jogrenddel ellentétes, kéri annak felülvizsgálatát. - Tájékoztat az eljárásrend jogszabályi előírásairól. <u>Polgármester/Tervező válasza:</u> - Észrevétele alapján a bevezetőt pontosítottuk.		

2/b.: Észrevétele alapján, a megjelölt részek hatályon kívül helyezése helyett, az érintett mutató elnevezését pontosítjuk, az egyértelmű jogalkalmazás lehetőségét megteremtve. A módosítás során, a 'legnagyobb talajfedettség' szövegrész helyébe a „minimálisan kialakítandó zöldfelület mértéke „ szöveg lép.

2/c.: Észrevétele alapján, a 17.§ tervezett módosítását elhagyjuk.

3/a.: Kérése alapján, a beépítettség megengedőbb előírásához kapcsolódó hozzájáruló nyilatkozatot függelékben szerepeltetjük.

3/b.: Észrevétele alapján, a hatályos jogrenddel ellentétes rendelkezéseket hatályon kívül helyezzük.

Baranya Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály

PBK/2169-2/2017.

Kraft János

Észrevétel:

A Bányafelügyelet a tájrendezési tevékenységgel kapcsolatosan a közelmúltban adta ki határozatát, mely szerint Mánfa Budafai meddőhányó tájrendezés I. ütem megvalósulását elfogadta. A tájrendezéssel érintett ingatlanok: Mánfa 0310, 0313/2, 0321/2, 0314, 0339/6, 0380/2 és 0399 hrsz-ú ingatlanok. A Bányafelügyelet külön észrevétel nélkül tudomásul veszi a község településszerkezeti tervének tervezett módosítását.

Polgármester/Tervező válasza:

Levelében foglaltakkal a módosítás összhangban van.

Baranya Megyei Kormányhivatal Pécsi Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály Természetvédelmi Osztály

4299-2/2017.

Pappné László Erika

Észrevétel:

1. A módosítani kívánt terület nem érint országos jelentőségű védett természeti területet, Natura 2000 hálózatra tartozó területeket, barlang felszíni védőövezetét, ökológiai hálózat elemét.
2. Zaj-és rezgésvédelmi szempontból nem emel kifogást. A dokumentációt elfogadásra és jóváhagyásra javasolja..

Polgármester/Tervező válasza:

Levelében foglaltakkal a módosítás összhangban van.

Baranya Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály

10.048/2017.

Boda Géza

Észrevétel:

Megállapítja, hogy a módosítások termőföldet a 0399/d erdő művelési ágú ingatlannál érint, valamint a módosítások során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.

Tájékoztató a termőföldekre vonatkozó törvény jogszabályi előírásairól

Polgármester/Tervező válasza:

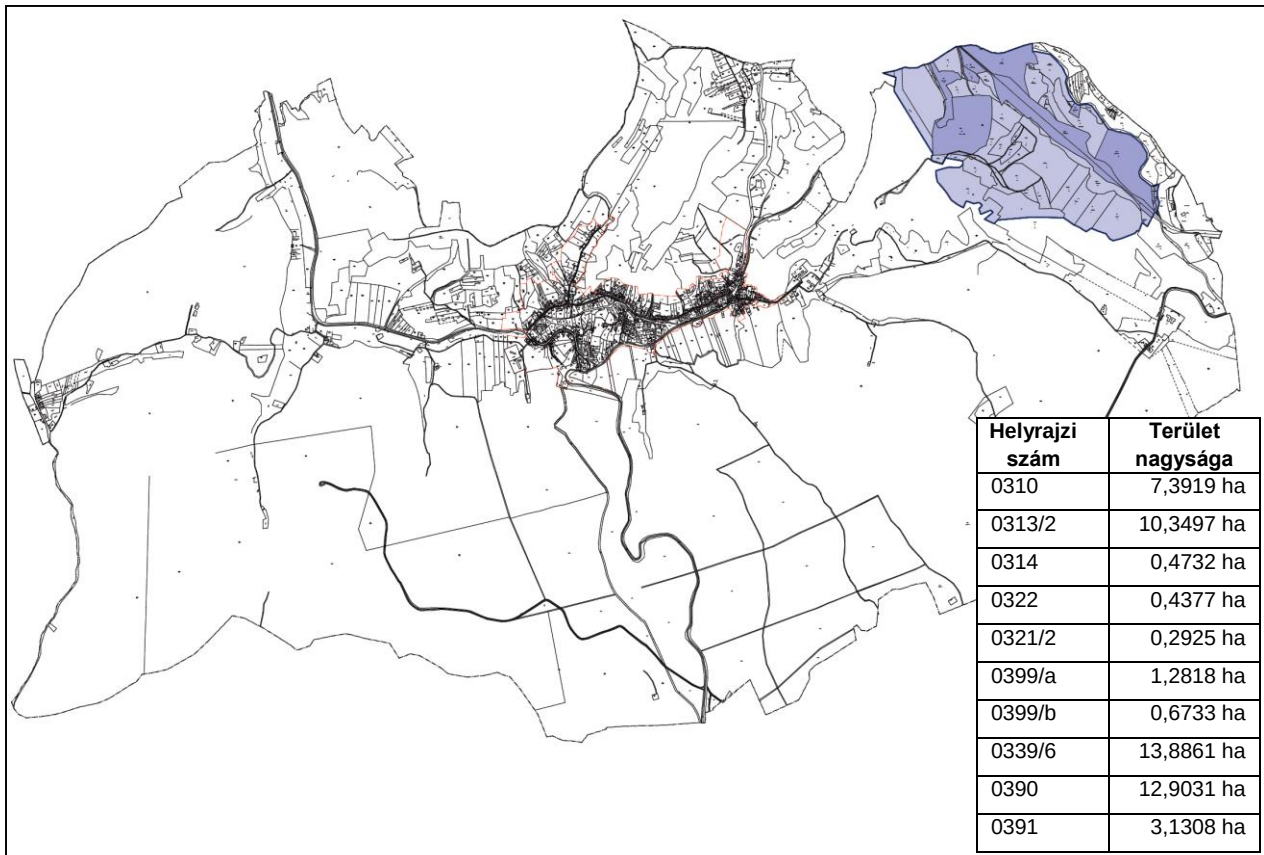
Levelében foglaltakkal a módosítás összhangban van.

A beérkezett vélemények alapján megállapítható, hogy a módosítások tekintetében környezeti vizsgálat lefolytatását egyik államigazgatási szerv sem kérte.

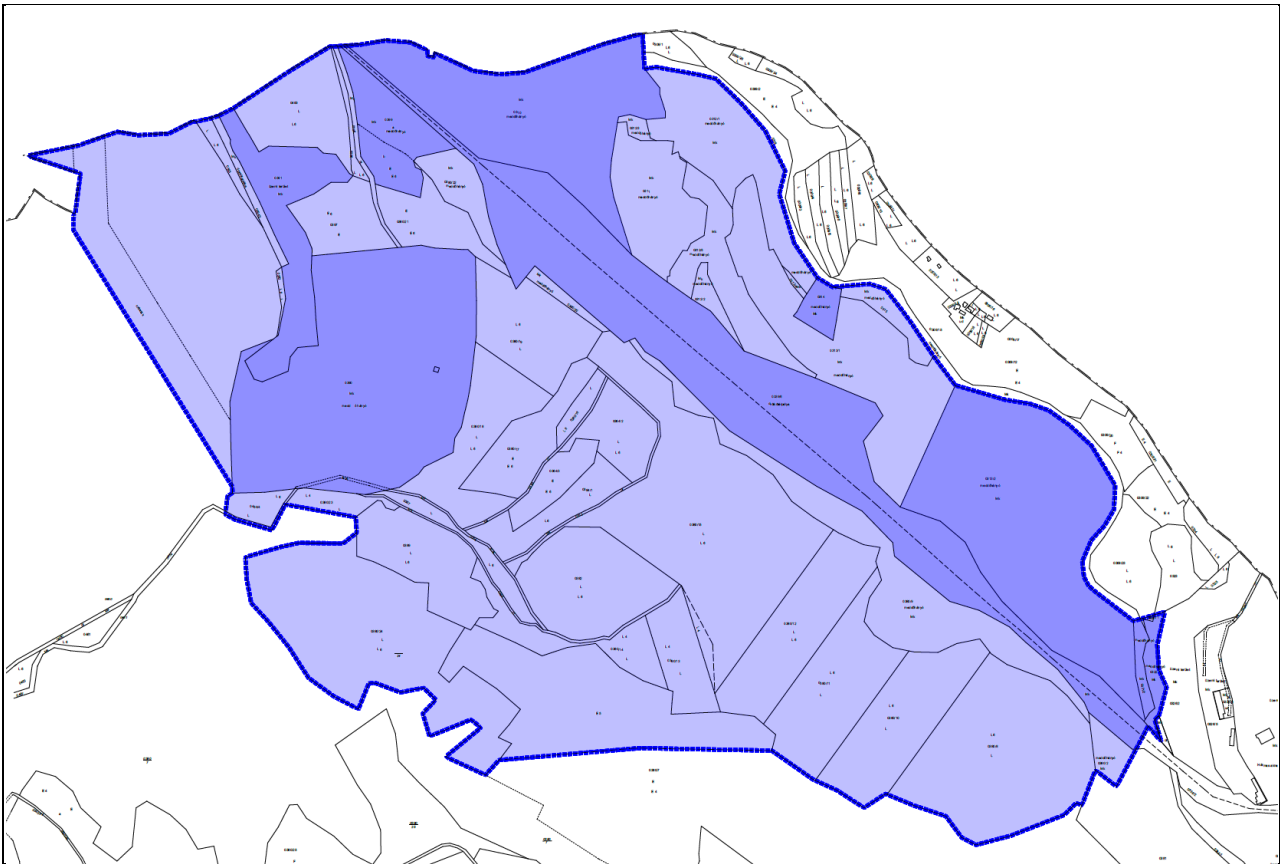
Önkormányzat a kidolgozott dokumentációt a partnerségi egyeztetés szabályai szerint véleményeztette a partnerekkel. A partnerek a véleményezés során észrevételt nem tettek.

2. A MÓDOSÍTÁS HELYSZÍNE

A módosítás Mánfa 0310, 0313/2, 0399, 0314, 0322, 0321/2, 0399/a, /b, 0339/6, 0390 és 0391 hrsz-ú ingatlanok területét érinti, melynek nagysága összesen 43,43 ha.



A módosítással érintett terület elhelyezkedése Mánfa közigazgatási területén



A módosítással érintett területen belül, a napelempark céljára kijelölendő ingatlanok

3. HELYSZÍNI VIZSGÁLATOK, LÉGI FOTÓK

A módosítással érintett terület Mánfa északkeleti részén helyezkedik el, közvetlenül szomszédos az igazgatási terület határával. A módosítással érintett terület egy része feltöltött terület, meddőhányó, melynek rekultivációja folyamatban van, illetve részben megvalósult. A feltöltéssel nem érintett területek jellemzően gyepek művelési ágban vannak.





4. A MÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA

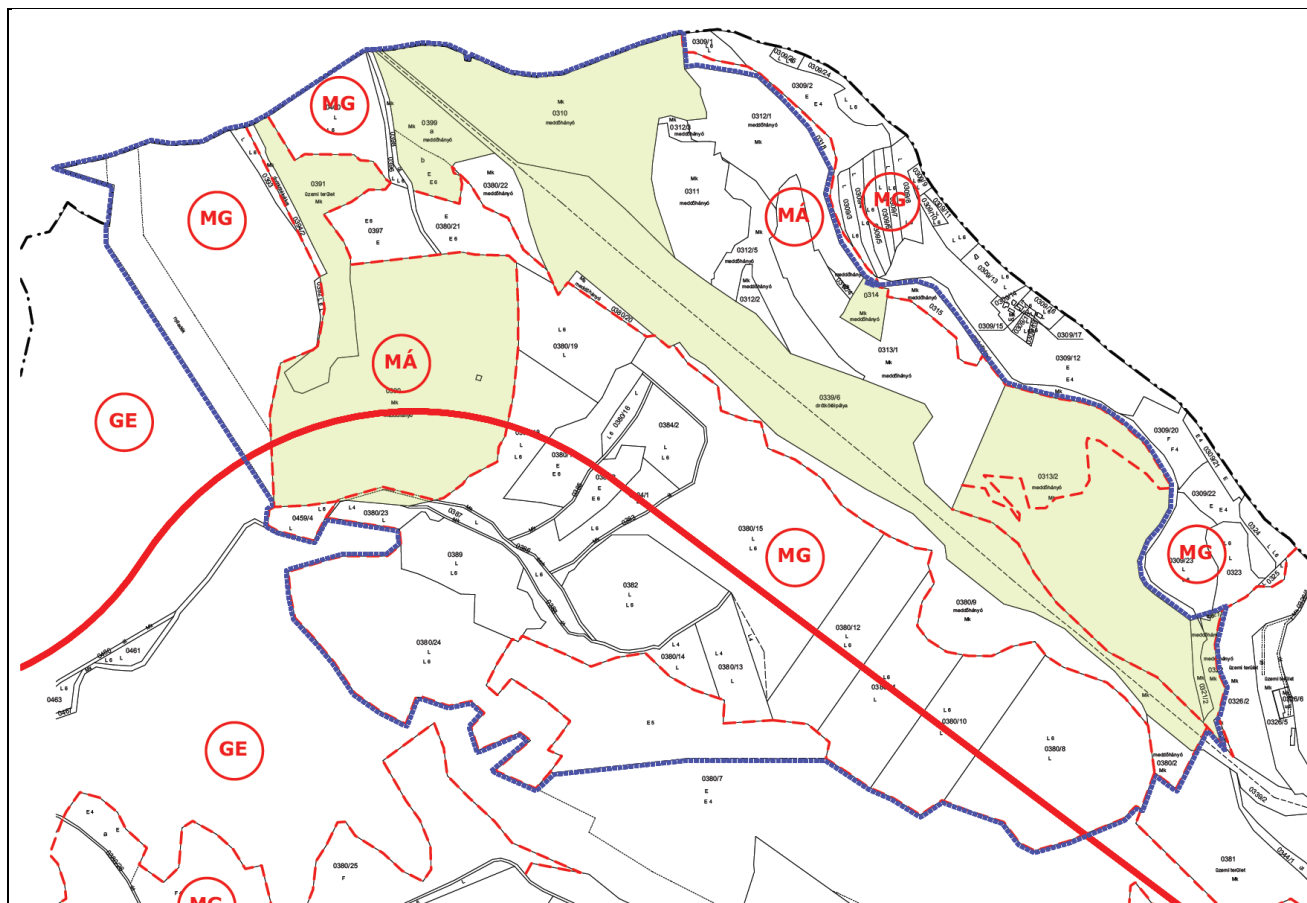
A módosítás célja Mánfa északkeleti oldalán az igazgatási területtel közvetlenül határos, megjelölt külterületi ingatlanok területére vonatkozóan a területfelhasználás módosítása.

A módosítás célja a 0310, 0313/2, 0399, 0314, 0322, 0321/2, 0399/a, /b, 0339/6, 0390 és 0391 hrsz-ú ingatlanok szabályozási környezetének módosítása napelempark elhelyezésének lehetővé tétele.

A módosítás érinti a településszerkezeti tervet, a helyi építési szabályzatszöveges rendelkezéseit, valamint a külterület szabályozási tervet.



Kivonat a hatályos szerkezeti tervből
a módosítással érintett legkisebb területi egység (kék kontúr) megjelölésével



Kivonat a hatályos külterületi szabályozási tervből
sárgával megjelölve a módosuló területek, kék kontúrral a módosítással érintett legkisebb területi egység

A hatályos településrendezési eszközök szerint az érintett ingatlan Má és Mg általános mezőgazdasági-és gyepterületi övezetekbe sorolt. E terület-felhasználás, illetve övezet összhangban van a területek tényleges használatával, a feltöltött területek esetében a rekultivációs tervben megjelöl, nagyrészt megvalósult célállapottal.

A fejlesztés megvalósításához, a napelempark elhelyezhetőségéhez olyan övezeti átsorolására van szükség, mely az energiatermelő létesítmény elhelyezését teszi lehetővé. A hatályos településrendezési eszközök ilyen területet, övezetet nem tartalmaznak, ezért jelen módosítás során, új terület, övezet kerül kialakításra: **Kk-np**, azaz beépítésre nem szánt különleges terület - napelempark terület övezete.

Kk-np jelű övezet előírásai:

*"Beépítésre nem szánt különleges területek
Kk-np jelű övezet
16/A.§*

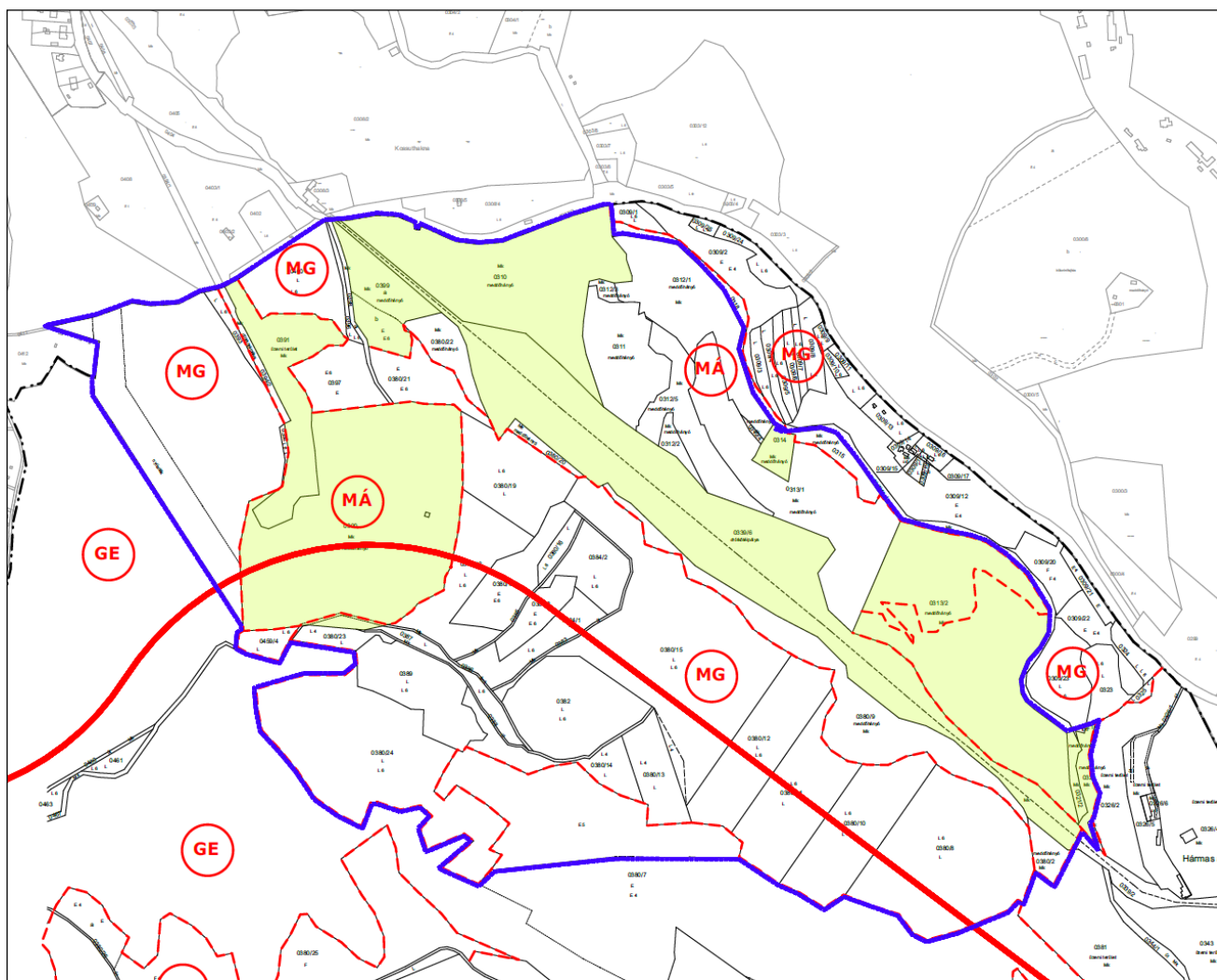
- (1) A K-np jelű övezet napelem parkok létesítésére szolgál, ahol az energiatermelő rendszerek, és az azok üzemeltetéséhez, kiszolgálásához szükséges épületek és építmények helyezhetők el."
- (2) az övezetben előírt maximális építménymagasság: 4,5m
- (3) Az övezetben a telekhatárok mentén, a napelemek telepítésével egyidőben cserjesort kell telepíteni.

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

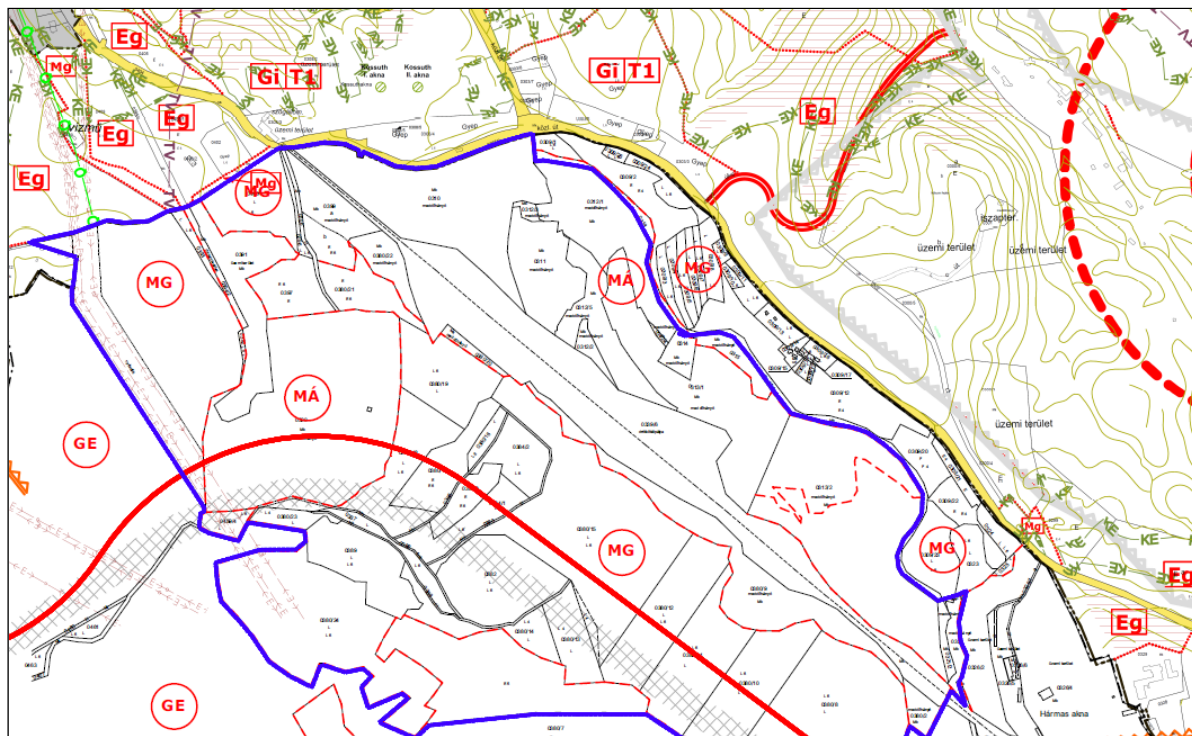
A módosítással érintett területen belüli, a nevezett ingatlanok környezetében fekvő területek terület-felhasználása, övezete nem változik.

Mánfa külterület szabályozási tervét, a következő kivágatokon kiegészítettük Komló Város alaptérképével, illetve szabályozási tervével, hogy a közvetlenül szomszédos területhasználatok északi és keleti irányban is láthatóak legyenek.

E bemutatás igazolja a területek megközelítését is, mely alapvetően a komlói közigazgatási területen lévő útról történik ma is.



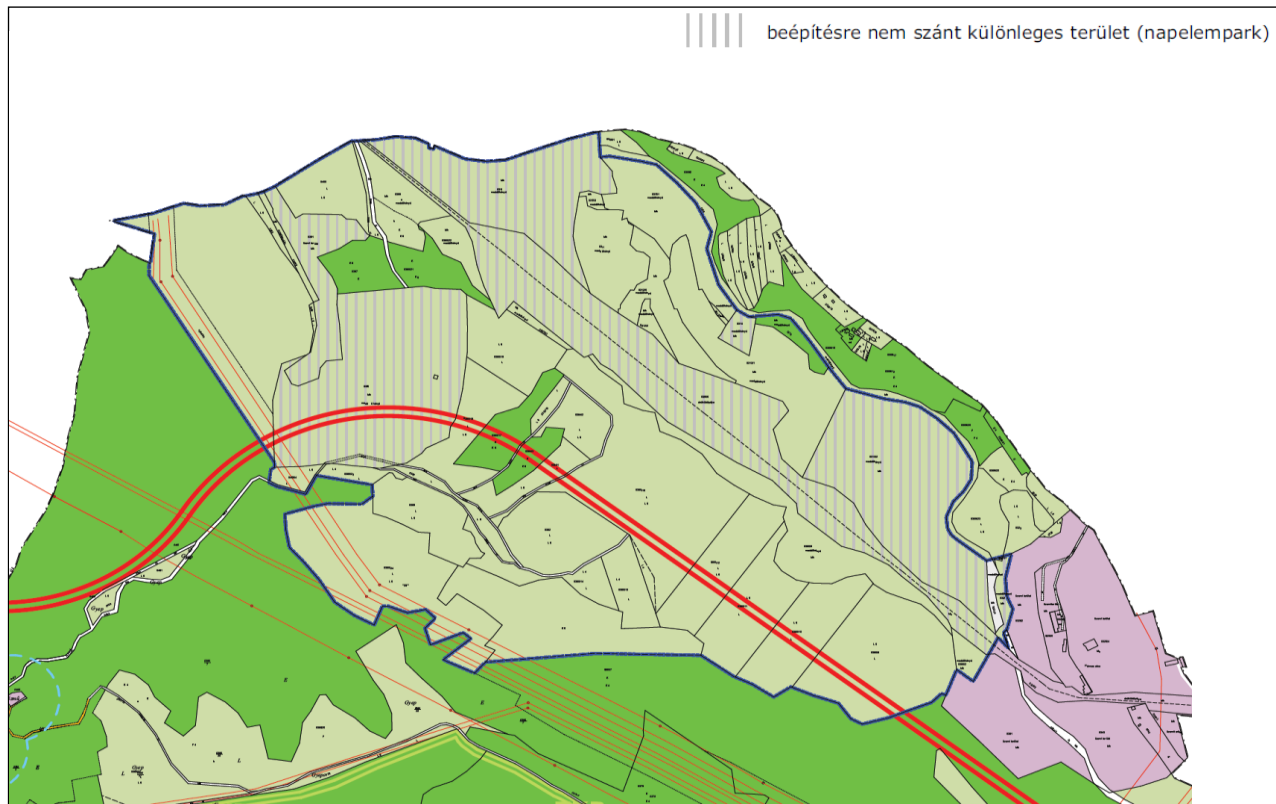
Kivonat a hatályos külterületi szabályozási tervből
Komló Város alaptérképével kiegészítve



Kivonat a hatályos külterületi szabályozási tervből
Komló Város szabályozási tervével kiegészítve

A településszerkezeti terv tervezett módosítása

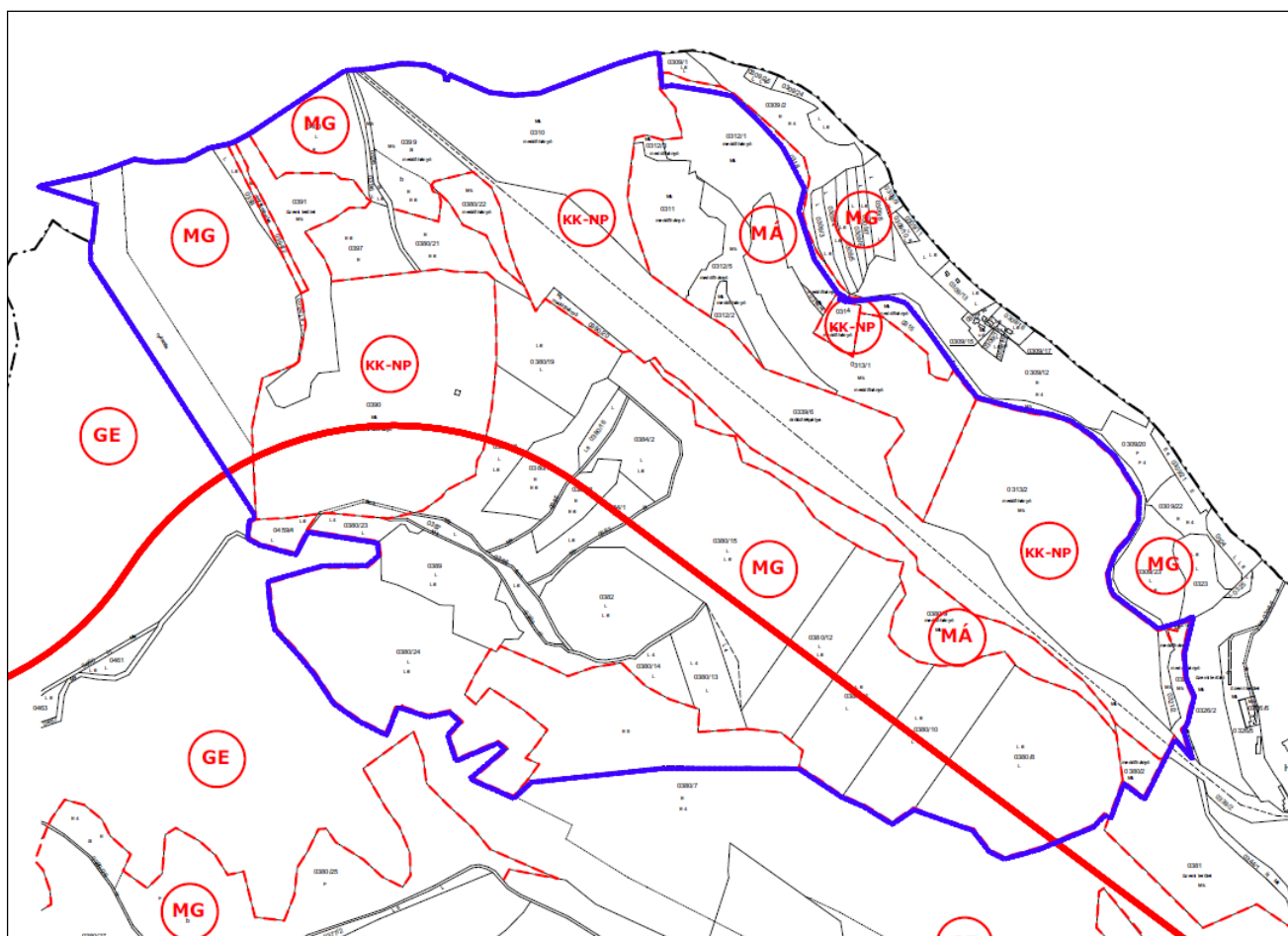
A szerkezeti terven, az érintett ingatlanok terület-felhasználása Kk-np jelű, beépítésre nem szánt különleges területbe kerül. A hatályos településszerkezeti terv a terület-felhasználásokat színnel jelöli meg, övezeti jelet nem alkalmaz. A módosítás során, a hatályos terven e tekintetben nem változtatunk, az új övezetet is az alkalmazott ábrázolásmód szerint jelenítjük meg. A jelmagyarázat kiegészül



Tervezett szerkezeti terv

A szabályozási terv tervezett módosítása

A szabályozási terven a szerkezeti terv elhatározásaival összhangban, az érintett ingatlanok Kk-np jelű övezetbe kerülnek. Környezetük szabályozása nem változik.



Tervezett külterületi szabályozási terv

5. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Jelen módosítás Mánfa településszerkezeti tervét, helyi építési szabályzatát, illetve annak SZ-1 jelű külterületi tervlapjának módosítását érinti.

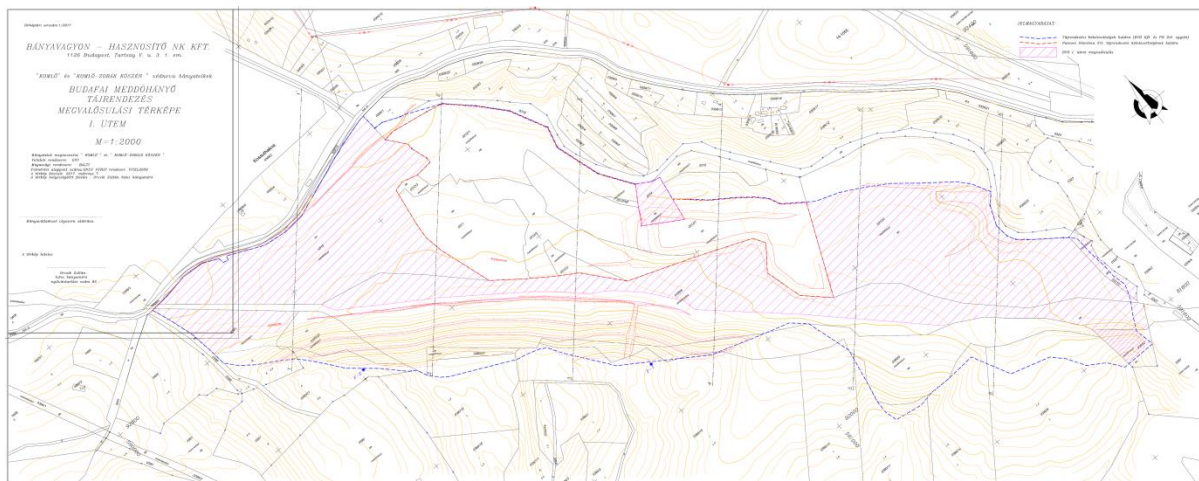
A módosítás során áttekintettük a korábban, a tervekészítés során elkészült megalapozó vizsgálatokat és alátámasztó munkarészeket. Megállapítottuk, hogy a munkarészek Mánfa településrendezési terveinek készítésekor a településrendezési feladatnak megfelelően, a település adottságainak, valamint a településhálózatban elfoglalt helyének figyelembe vételével elkészültek.

Előzőek alapján a megalapozó vizsgálatok, és alátámasztó javaslatok lényegi aktualizálására nincs szükség, a módosítások okán indokolt kiegészítéseket az alábbi fejezetek tartalmazzák.

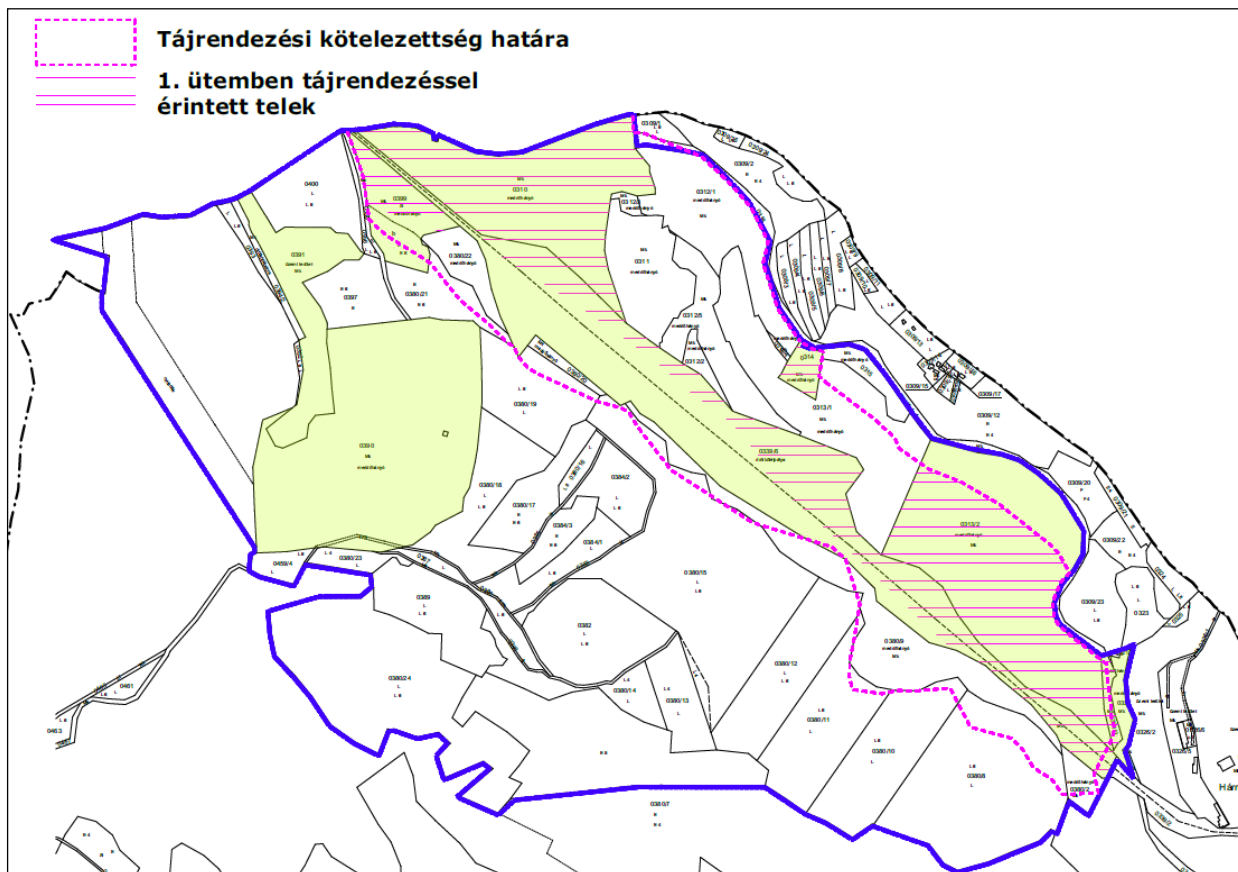
5.1. FÖLDTANI ADOTTSÁGOK

A módosítással érintett területek egy része feltöltött terület, a Budafai meddőhányó területe. A korábbi bányászati tevékenység során, a terület morfológiai adottságain alapuló meddőhányót alakítottak ki. Az illetékes bányavállalkozó a terület tájrendezési műszak tervét, 2009-ben nyújtotta be a Pécsi Bányakapitányságra, melyet a hivatal PBK/3069-23 (2010) sz.

határozatában elfogadott. A tájrendezés kiviteli terve 2013-ban készült el. A terület tájrendezése ez alapján indult meg (2013 október). A meddőhányó tájba illesztése, földtakarása, növényesítése megtörtént, a tájrendezés befejezése, az utógondozási munkák egyes területeken még tartanak. A tájrendezési munkák a tervezett hasznosítás mielőbbi megvalósíthatósága érdekében vélhetően kettéválnak. Első lépésben a területek egy részének tájrendezése rövid időn belül befejeződik, és a használat joga visszakerülhet Komló Város Önkormányzatához. Egyes területek tájrendezésének befejezése (meredekebb területek, rézsűk, csapadékvíz elvezetés utógondozása, növénytakaró telepítése) még egy évet meghaladó munkákat jelenthet. Ezáltal a terület igénybevétele ütemezett lehet. A tájrendezés befejezése szempontjából a terület az alábbi ábrán bemutatott két részből áll.



A sraffozott területek tájrendezése az I. ütemben végrehajtható.



Feltöltött területek építésföldtani szempontból:

A jelenlegi építésföldtani adottságokat a lerakott anyagok természetes tulajdonságai (ásványos összetétel, kötőanyag, méret stb.) és a lerakás technológiája határozza meg. Fontos sajátosság, hogy a meddőhányó kiképzése évtizedek során valósult meg, tehát az elsőként lerakásra került részletekben – a későbbiekben fellépett nyomás és a természetes mállás eredményeként – már megkezdődött azon konszolidációs folyamat, mely területrészenként eltérő stabilitást is eredményez a jelenlegi meddőhányó területén. Az összetétel ismeretében egyértelmű, hogy dominánsan szilárd és átmeneti kőzetek törmelékei vannak jelen, mely kedvező, hiszen a kőzetanyag további szétesése a köztes részletek kitöltését eredményezi és a felszíni víz így csak a legmeredekebb részletekben okozhat a jövőben eróziós kimosásokat. A köztes anyagot elsősorban a szilárd kőzetek saját málladékai jelentik és azok eltérő mértékű mállással rendelkeznek. A lerakás során elsősorban jura időszaki, alárendeltebben fiatalabb neogén képződményeket halmoztak fel és azok mérete valamint kötöttsége (kötőanyaga) különböző. A kőzetek többsége vékonyréteges, lemezes és leveles elválású (agyagkő, homokkő, márga, aleuolit stb.), tehát a napszíni hatások (fagy, csapadék stb.) eredményeként természetes módon lépett fel a stabilitást fokozó aprózódás. A lerakás technológiája során valójában nem volt réteges terítés és tömörítés, azonban a lejtős területen végzett elhelyezés során megtörtént azon gravitációs osztályozódás, mely területrészenként eltérő stabilitást eredményezett. A homlokdöntéses, vagy hossz tengelyben történő előrehaladásos töltés során a tengelyvonalban nagyobb mértékű tömörödés alakult ki, mint a hányó oldalain (a vegyes kőzetanyag és a helyben megvalósult mállás eredményeként). Ennek megfelelő, hogy a középvonalban tömörebb állapotok alakultak ki, mint a lejtős részletekben, hiszen a lerakáskor a lejtőn történő elmozgás inkább a nagyobb darabokra volt jellemző, míg a finomabb törmelékek köztes kitöltésként helyben maradtak, hiszen ekkor nem valósult meg a csapadékvizek koncentrált át- és lefolyása. Ennek során a szintesre kiképzett, vagy a folyamatos felhalmozási helyeken és a szállítási nyomvonalakban megvalósult azon tömörödés, amely a laza üledékekhez viszonyítva kedvezőbb teherviselő képességet eredményez napjainkra. Ezen jelenlegi adottságnak, annak ismeretében van jelentősége, hogy a meddőhányó tájrendezése során laza üledékkel történt a lefedés. A fedőanyag erózió érzékenysége okán a meredekebb lejtőrészekről elsősorban csapadékok által roncsolódott vagy részlegesen leszállítódott a takarósáv, míg az alacsony lejtőszögű, vagy közel szintes helyszíneken e folyamat valójában nem lépett fel. Így a meddőhányó területén a legkiemeltebb és szintes részletekben, valamint a koronaszint környezetében az 5°-nál nem meredekebb lejtős részletekben van lehetőség – egyedi feltételekkel – épített környezet elhelyezésére, hiszen a meredekebb oldalakon megvalósult vonalas eróziós jelenségeket, valamint a lábvonal irányába tartó gravitációs anyagáthelyeződéseket a továbbiakban is kezelni szükséges.

Jelenlegi ismeretek és az aktuális terepi jelenségek alapján kijelenthető, hogy a meddőhányó lezárása nem eredményezhet a későbbiekben olyan havária helyzetet, mely belső izzást követően égéssel nyilvánulhat meg. Korábban a területen időszakosan megvalósult az égés, azonban akkor nem volt rendezett vízelvezetés és az egykori koncentrált elnyelődések okozták a pirit bomlásával a gyulladásos eseményeket. Ilyen helyzet – a meddőhányó területén történő koncentrált elnyelődés hiányában – a jövőben már nem valósulhat meg.

A jelenlegi építésföldtani adottságok ismeretében a területnek csak a legkiemeltebb részletén, valamint annak alacsony hajlású oldalain javasolt a tervezett területhasználat.

A tervezett napelem park könnyűszerkezetes épített környezet kialakítását eredményezi. A terület beépítése során a napelemek súlya és elhelyezése alapján nem valósulhat meg olyan mértékű terhelés az altalajra, amely a jelenlegi egyensúlyi helyzetet megváltoztatja, ha az alapozás a terület adottságaihoz igazodik. A napelemek elhelyezésekor fontos szempont, hogy a teher elosztott legyen, vagy az alapozási mód a jelenlegi tömörödés mértékét fokozza.

A jelezett feltételek betartásaként a napelemek elhelyezése történhet:

- terepszint felett ráccsal összekötött pontalapokkal,
- terepszintbe süllyesztett vb. gerendaráccsal,
- egyedi cölöpökkel.

Az első két esetben megvalósul az egyenletes teherelosztás, míg a harmadik alapozási módnál a cölöp bejuttatása a leendő terhelésnél nagyobb erővel történik, tehát az altalaj tovább stabilizálódik. Az alapozási mélységet minden esetben viszont olyan talajkörnyezetben kell felvenni, amely szulfátkorróziótól mentes. Amennyiben nem biztosítható, akkor a szulfátkorrózió ellen védekezni szükséges.

5.2. KÖZLEKEDÉS

Jelen módosítási eljárás nem érint közlekedési területet. A módosítással érintett ingatlanok a Komló közigazgatási területén tervezett útról érhetők el. A tervezett hasznosítás során, a jelenlegi ingatlanhatárok várhatóan több esetben megváltoznak. A telekalakítás során keletkező ingatlanok megközelítését továbbra is biztosítani kell, ennek javasolt módja közforgalom elől elzárt magánút kialakítása.

5.3. KÖZMŰELLÁTÁS

A módosítással érintett helyszínek jellemzően beépítetlenek, közművel nem kiépítettek. A tervezett használathoz a villamos-energia hálózathoz való csatlakozás szükséges. A csatlakozó vezetékszakaszokat ki kell építeni.

A terület feltöltöttségéből fakadóan a csapadékvíz elvezetés fontos követelmény. A tájrendezés során a terület csapadékvíz elvezető rendszere kiépül, illetve részben kiépült. Ezt követően a fenntartási és monitorizálási feladatok állnak fenn.

5.4. TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDTERÜLETEK

Jelen módosítási eljárás zöldterületet, zöldfelületet, erdőterületet nem érint, a vizsgálataink során helyi vagy országos védelemre javasolható természeti érték nem került elő. Az érintett terület védett természeti területet, Natura 2000 területet és barlang felszíni védőövezetét nem érinti.

A területek egy része jelenleg is gyepterület, a tájrendezéssel érintett területek esetében a célállapotként megfogalmazott állapot szintén a gyepterület. A tervezett használat a gyepes felületeket kismértékben veszi igénybe, a kis kiterjedésű tartószerkezettel, melyek a jellemzően alapozás nélküliek, így nincs környezetterhelés. A területen új burkolt felületek a használathoz nem szükségesek. A létesítmény elhelyezésének leglényegesebb táji és természetvédelmi hatása a területfoglalás. A tervezett létesítmény a táji környezetben előre láthatólag visszafordítható változást eredményez, a jelenlegi beépítetlen területen építmények kerülnek elhelyezésre, melyek későbbi elbontásával az eredeti tájhasználat visszaállhat.

5.5. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A módosítással érintett területen régészeti, építészeti, kulturális, vagy természeti érték nem ismert.

5.6. KÖRNYEZETALAKÍTÁS

Helyzetfeltárás és helyzetelemzés, illetve helyzetértékelés, valamint alátámasztó javaslat

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 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 a módosítások jelentős környezeti hatást nem indukálnak, így a módosításhoz külön környezeti értékelés készítését nem igényelte a döntéshozó Mánfa Község Önkormányzata.

A módosításhoz általános, leíró jellegű környezetalakítási, környezetértékelési munkarész készült a következők szerint.

1. Napelem park létesítése

A módosítás Mánfa 0310, 0313/2, 0399, 0314, 0322, 0321/2, 0399/a, /b, 0339/6, 0390 és 0391 hrsz-ú ingatlanok területét érinti.

A módosítás célja a 0310, 0313/2, 0399, 0314, 0322, 0321/2, 0399/a, /b, 0339/6, 0390 és 0391 hrsz-ú ingatlanok szabályozási környezetének módosítása napelempark elhelyezésének lehetővé tétele, a területhasználat módosítása.

A hatályos településrendezési eszközök szerint általános - és gyepterületi besorolású a terület rekultivációja részben megtörtént, illetve folyamatban van.

Környezetvédelmi szempontból a módosítás nem jelent környezetterhelő hatású módosulást. A jelenlegi mezőgazdasági területen kialakított napelem park kezelése a továbbiakban zöldfelület fenntartására fog szorítkozni. A jelenlegi gyepműveléshez hasonlóan füvesített területek alakulnak ki. A létesítés rövid időszakában sem várható környezetterhelés a több száz méterre elhelyezkedő lakóházaknál. A környezetvédelmi követelmények, határértékek betartását a létesítési tervek garantálják.

A napelem park (-ok) megvalósítása a rekultivációs munkálatok előrehaladtával ütemezetten valósítható (-k) meg. A kialakuló telekstruktúra és funkcionális használatnak megfelelően a csapadékvizek akadálymentes elvezetését fenn kell tartani. A beavatkozások során az egész terület átfogó vízrendezését kell biztosítani.

A kialakuló telekméretektől függően a környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. számú melléklete 128. pontja szerint a 3 ha területfoglalástól fennállhat az előzetes vizsgálati eljárás lefolytatásának a kötelezettsége.

A kiserőmű (-vek) tájba illesztése érdekében – figyelembe véve azt, hogy a fásítás árnyékoló hatása miatt a napelemek hatékonyságát csökkenti – a telkek határai mentén cserjesort kell telepíteni.

A megújuló energiatermelésre irányuló fejlesztési terv megvalósulása a környezetterhelés mérséklését eredményezi. A napelem park által biztosított energia kiváltja a fosszilis energia felhasználását, ezzel csökkentve a légszennyezőanyag terhelést. A projekt megvalósulásának komoly szerepe lehet a település és térsége környezettudatosságának fejlesztésében is.

A módosításnak környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi szempontú akadálya a követelmények betartása esetén nincs.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a tervezett terület-felhasználát módosítás környezetvédelmi szempontból megvalósítható. A követelmények figyelembe vételével, történő tervezéssel, illetve azok következetes betartatásával jelentős zavaró hatás nem prognosztizálható a módosítás következtében.

A településrendezési eszközök módosítása során elvégzett helyzetfelmérés és helyzetelemzés alapján megállapítható, hogy a településrendezési eszközök pontosítása, módosítása a környezethasználat minőségét nem, vagy kedvező irányba (pl.: naperőmű park kialakítása) változtatja meg.

6. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK

Mánfa Község hatályos településrendezési eszközei a területrendezési tervek elhatározásaival összhangban vannak. Jelen módosítási eljárás nem tartalmaz olyan módosítási elemet, mely ezen változtatna.

Előzőek részletes bemutatását az alábbiak tartalmazzák:

6.1 Az Országos Területrendezési Terv (2003. évi XXVI. törvény).

Az Országos Területrendezési Terv (OTrT) 2. és 3. melléklete rögzíti az Ország szerkezeti tervét és az országos övezeteket, melyekből az alábbiak érintik Mánfa közigazgatási területét:

2. melléklet: Az ország szerkezeti terve

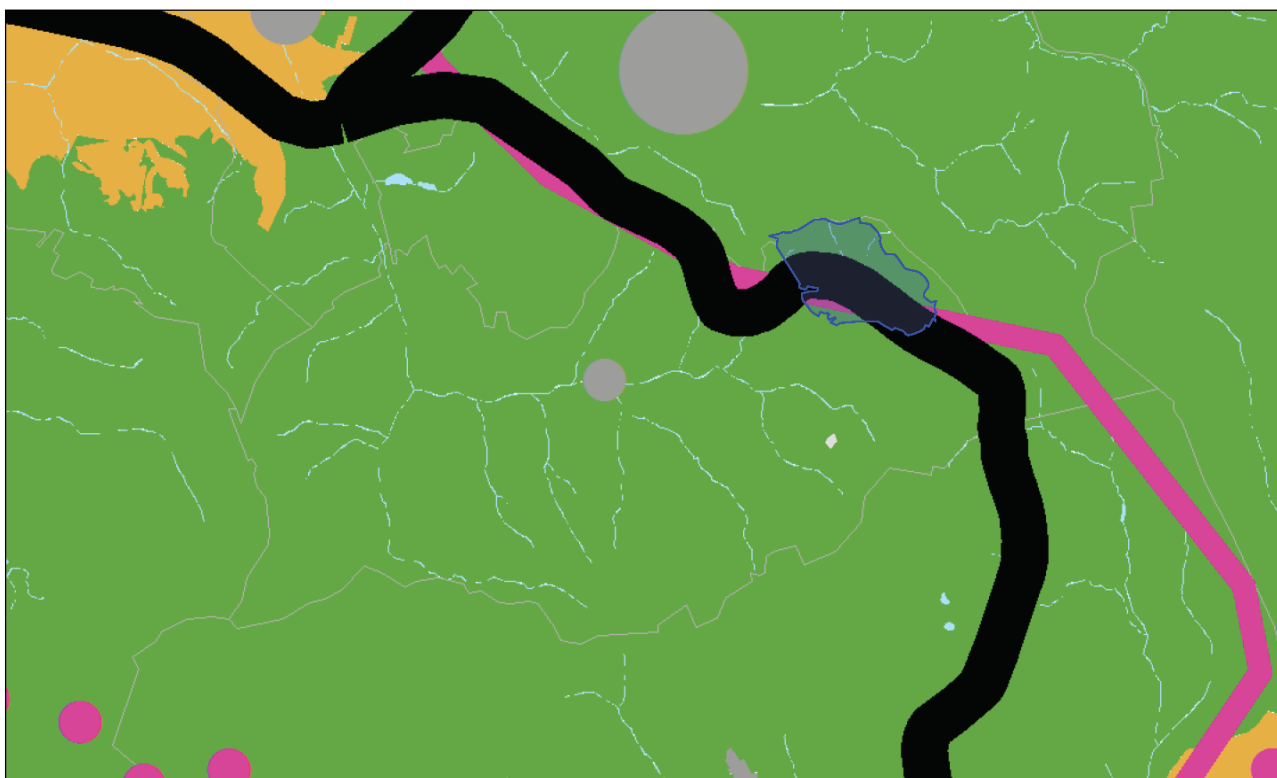
3. melléklet tartalmazza, az alábbiak szerint:

3/1. melléklet az országos ökológiai hálózat övezete,

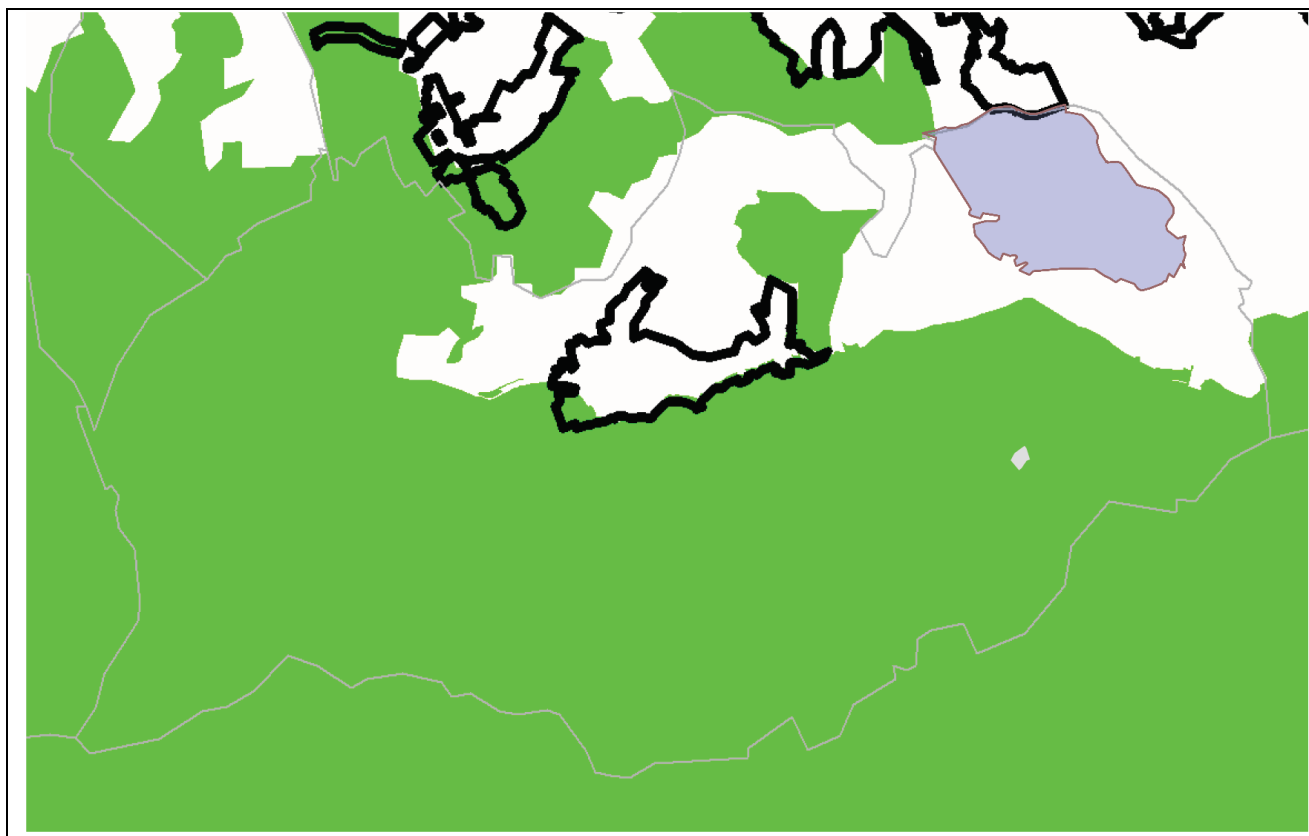
3/4. melléklet a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete,

3/5. melléklet a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete,
(országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete)

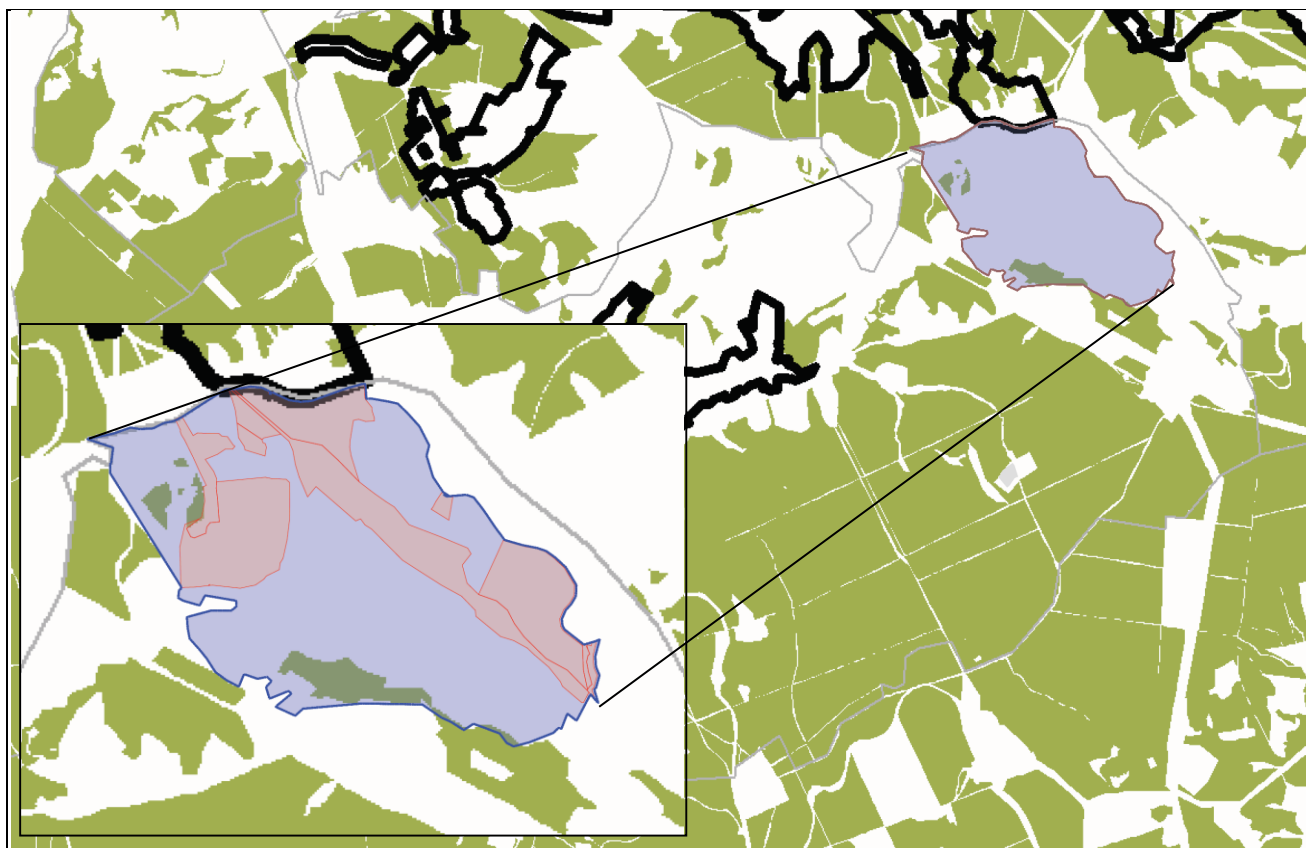
3/7. melléklet az országos vízminőség-védelmi terület övezete



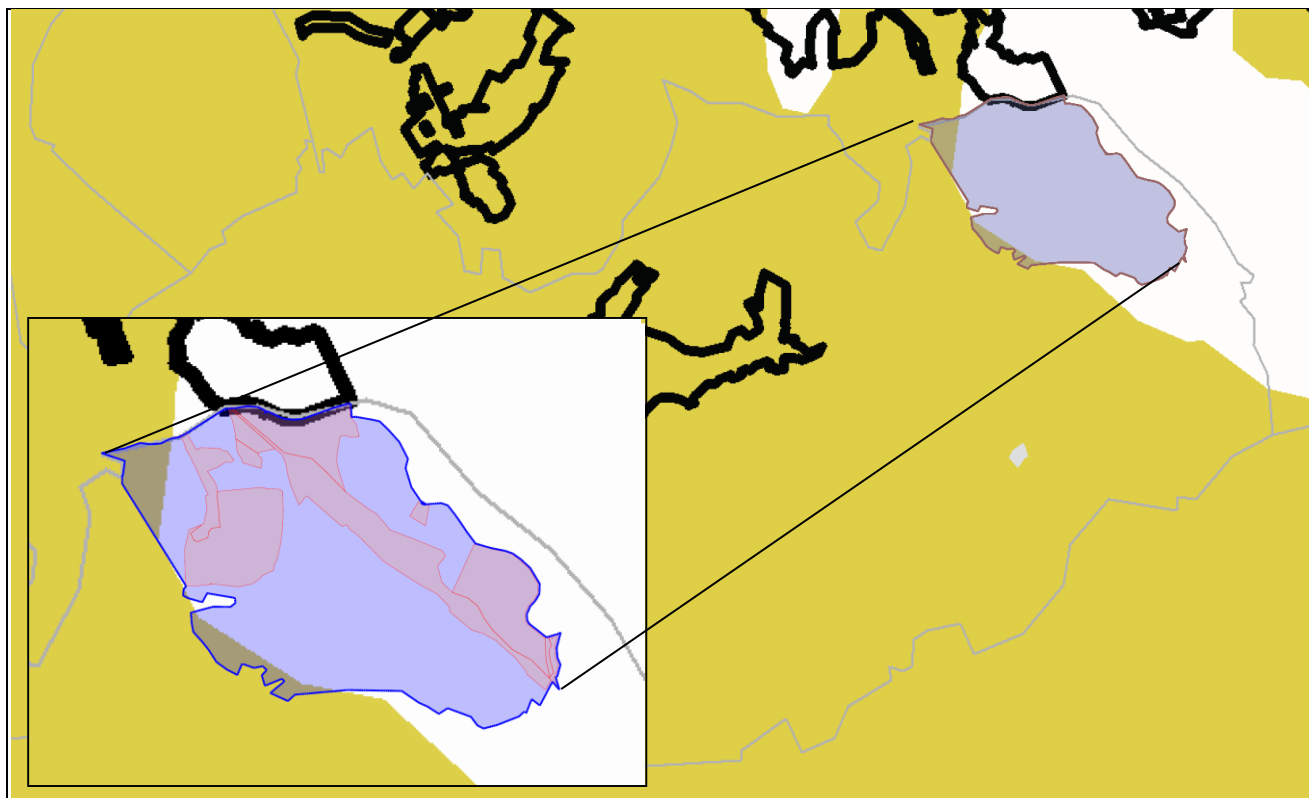
Az ország szerkezeti terve



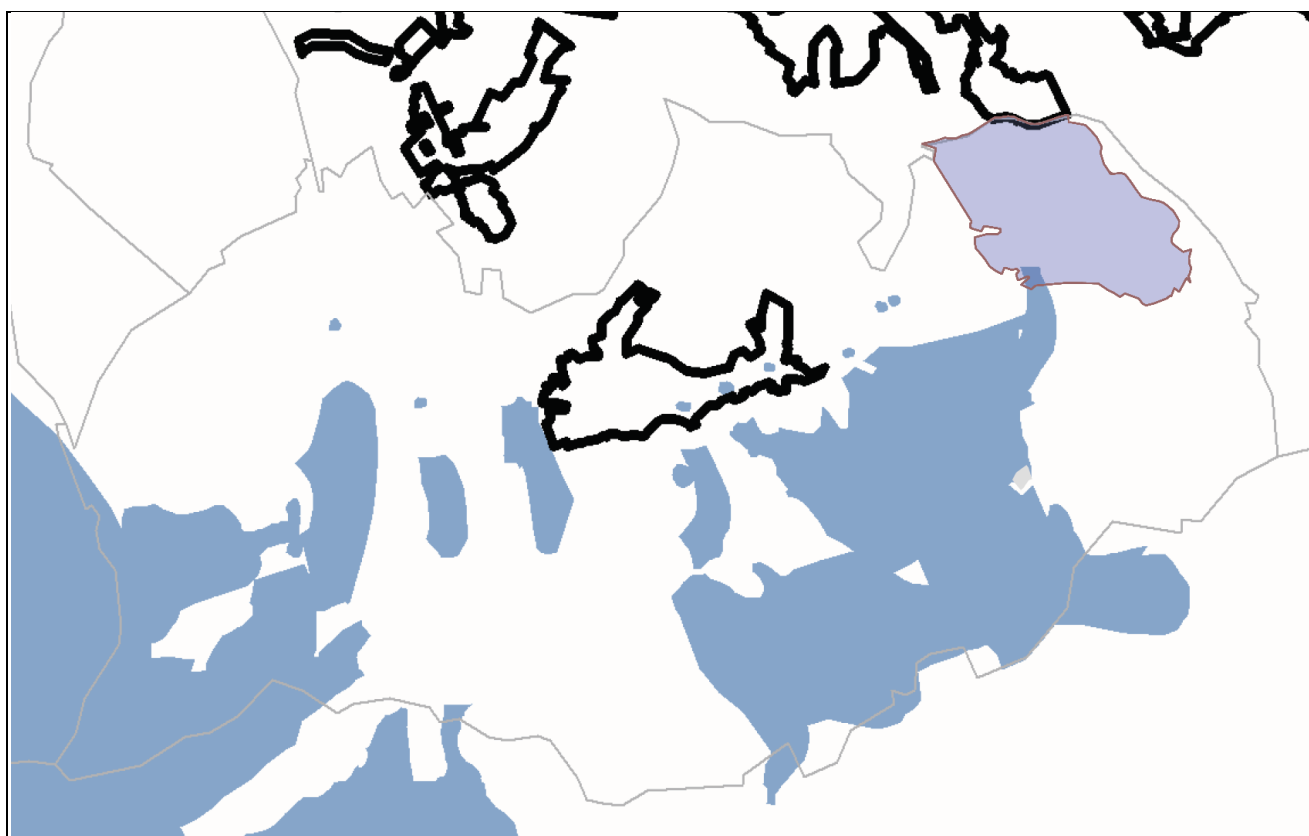
Országos ökológiai hálózat övezete



Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete



Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete



Országos vízminőség-védelmi terület övezete

A közigazgatási terület érintettségén túl, jelen eljárásban módosítással érintett területen belül, a ténylegesen módosuló ingatlanokat az országos övezetek nem érintik.

6.2 Baranya Megye Területrendezési Terve

Baranya megye területrendezési tervének (BMTrT) 2. és 3. melléklete rögzíti a megye térszerkezetét és övezeteit. Mánfa Község igazgatási területét az alábbiak érintik:

2. melléklet: Baranya megye szerkezeti terve

3. melléklet az alábbiak szerint:

3/1. melléklet: Ökológiai folyosó övezete (Magterület)

3/3. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

3/4. melléklet: Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete

3/5. melléklet: Országos jelentőség tájképvédelmi terület övezete

3/9. melléklet: Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete

3/14. melléklet: Földtani veszélyforrás területe övezete

3/15. melléklet: Vízéróziónak kitett terület övezete

A **kék színnel megjelölt** övezeteket az egyes törvények területrendezéssel összefüggő módosításáról szóló 2013. évi CCXXIX. törvénnyel (a továbbiakban: MTv.) megszüntette, a településrendezési tervek készítésénél nem kell alkalmazni.

A módosítással érintett terület mezőgazdasági és erdőgazdálkodási térségben fekszik.

A településszerkezeti terv tervezett módosításait vizsgálva az alábbiak állapíthatók meg a tervezett településszerkezeti terv és a megyei területfelhasználási kategóriák összefüggésében:

Mezőgazdasági térség:

-a BMTrT szerkezeti tervében a mezőgazdasági térség területe a közigazgatási területre vonatkozóan: 309,5219 ha.

-a község településszerkezeti tervében a módosítás figyelembevételével a mezőgazdasági terület nagysága közigazgatási területre vonatkozóan: 442,05 ha

A mezőgazdasági terület nagysága a mezőgazdasági térség területéhez képest 143 % azaz megfelel az OTvT 6. § (2) bekezdés b) pont azon előírásának, mely szerint „a mezőgazdasági térséget legalább 85 %-ban mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe kell sorolni”.

Erdőgazdálkodási térség:

-a BMTrT szerkezeti tervében az erdőgazdálkodási térség területe a közigazgatási területre vonatkozóan: 2369,8149 ha.

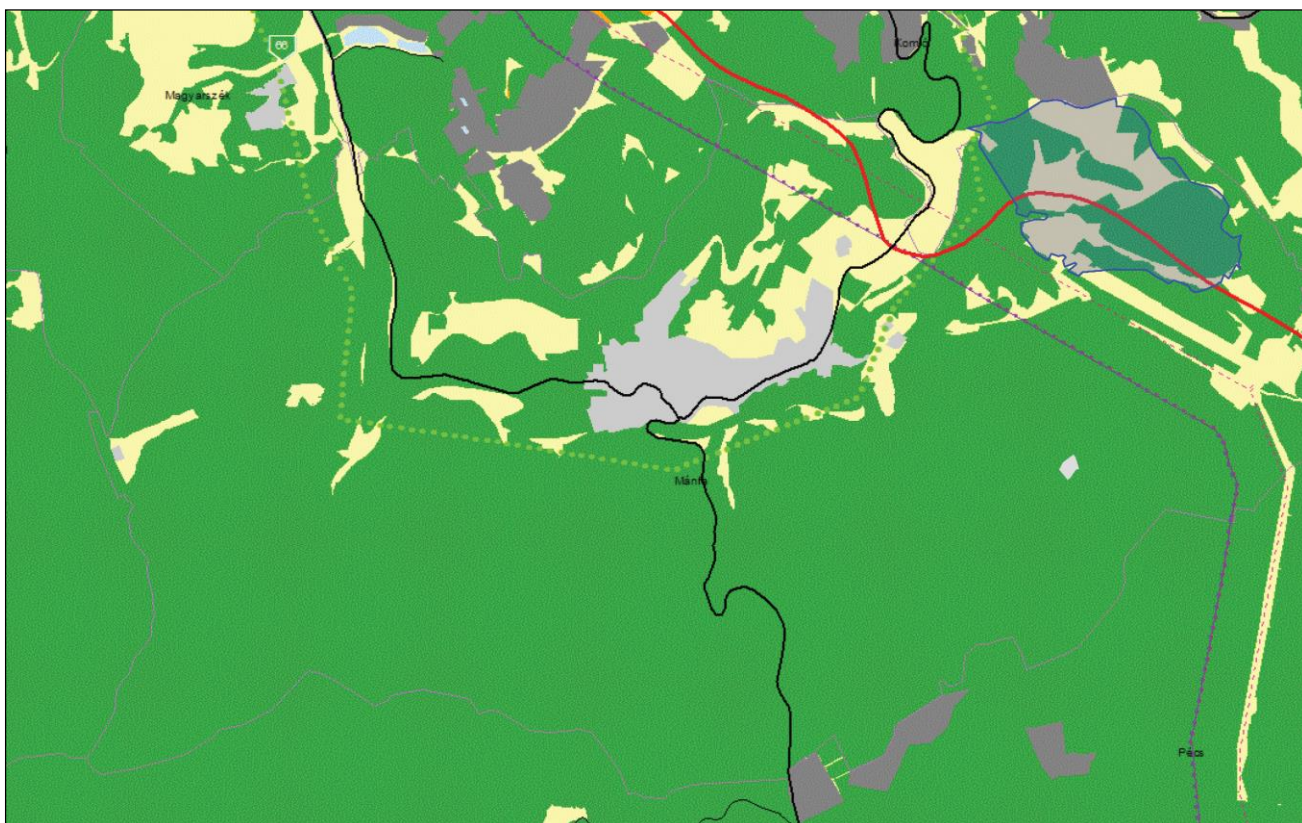
-a község településszerkezeti tervében a módosítás figyelembevételével az erdőgazdálkodási terület nagysága közigazgatási területre vonatkozóan: 2035,872 ha

Az erdőgazdálkodási terület nagysága az erdőgazdálkodási térség területéhez képest 85,91 % azaz megfelel az OTvT 6. § (2) bekezdés b) pont azon előírásának, mely szerint „az erdőgazdálkodási térséget legalább 85 %-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni”.

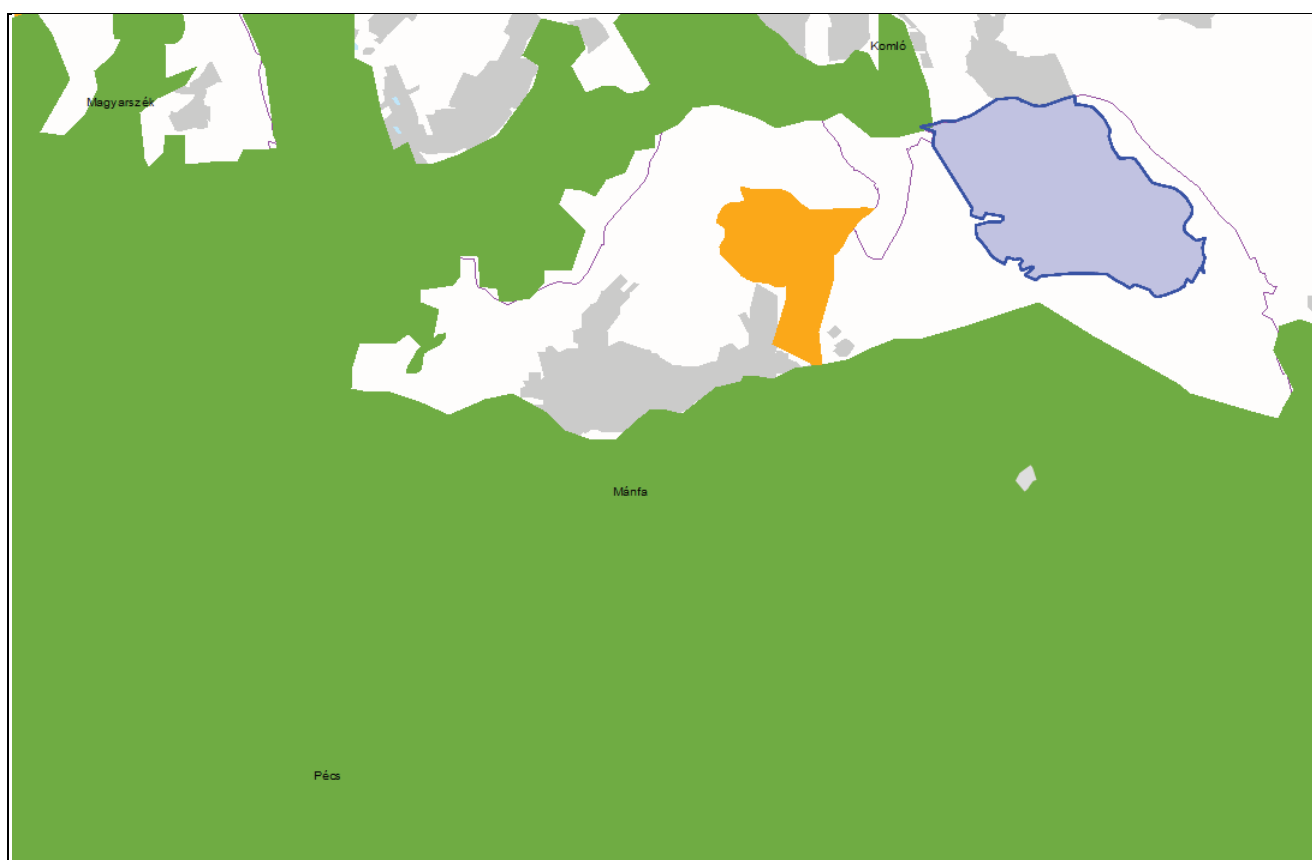
Magterület övezetét a módosítási terület nem érinti.

A lehatárolt területet érinti az erdőtelepítésre alkalmas terület övezete, valamint a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete.

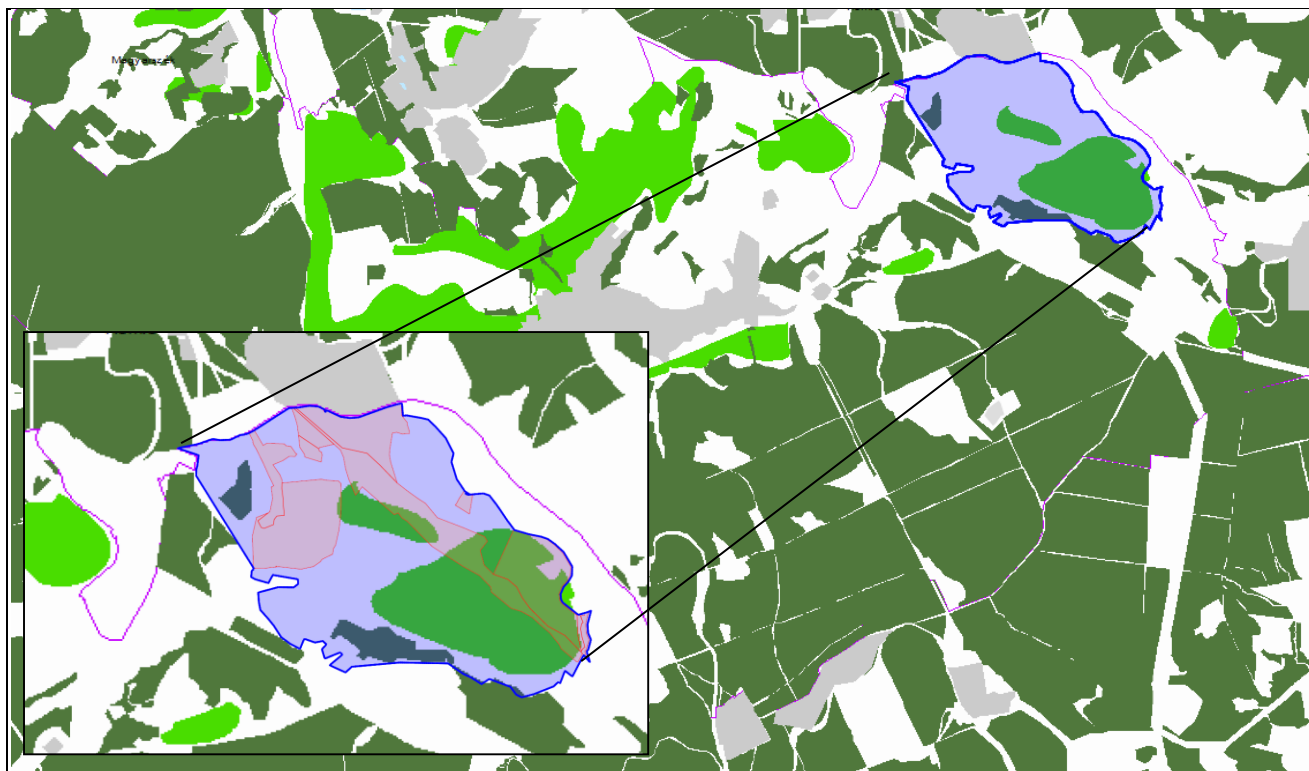
A település teljes közigazgatási területét érinti az országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete, a földtani veszélyforrás területe övezete, valamint a vízéróziónak kitett terület övezete.



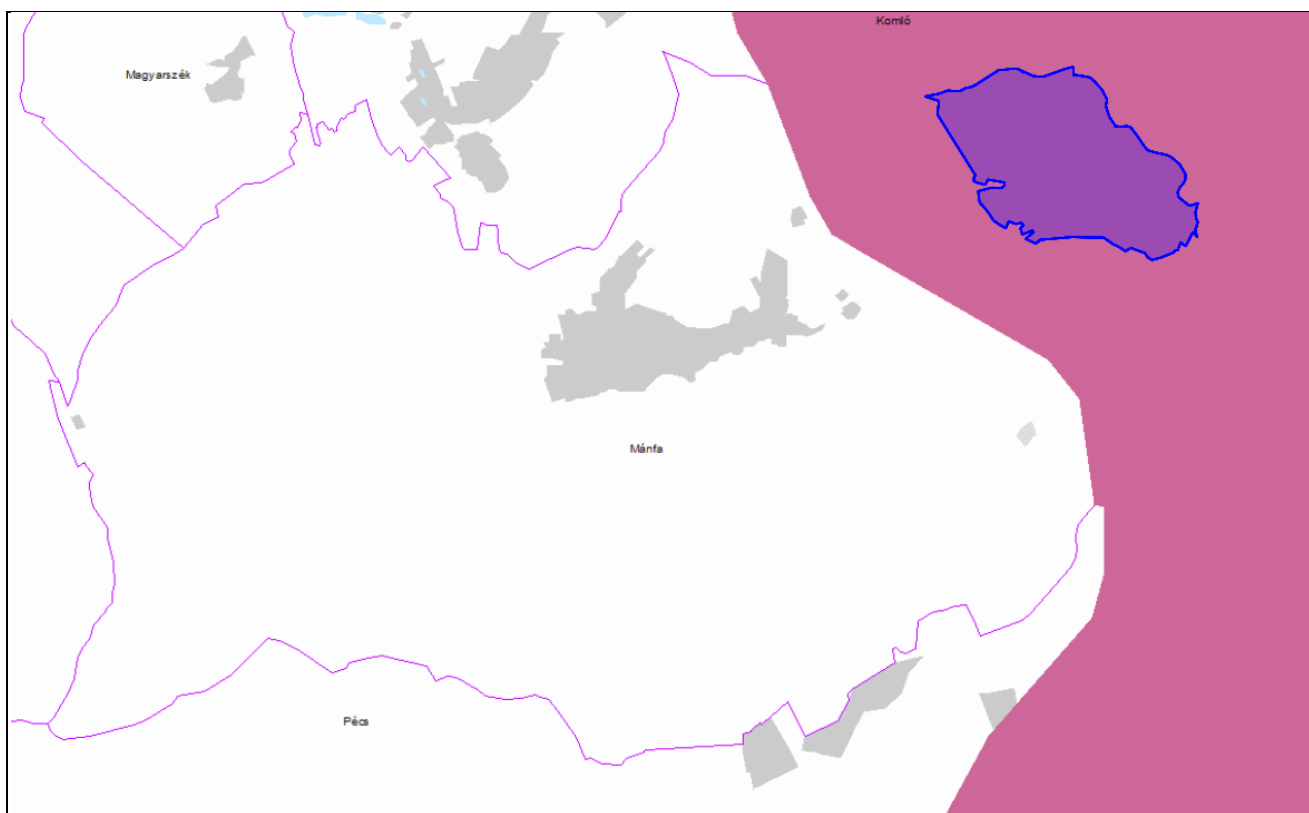
Baranya Megye Területrendezési Terv - Szerkezeti terv



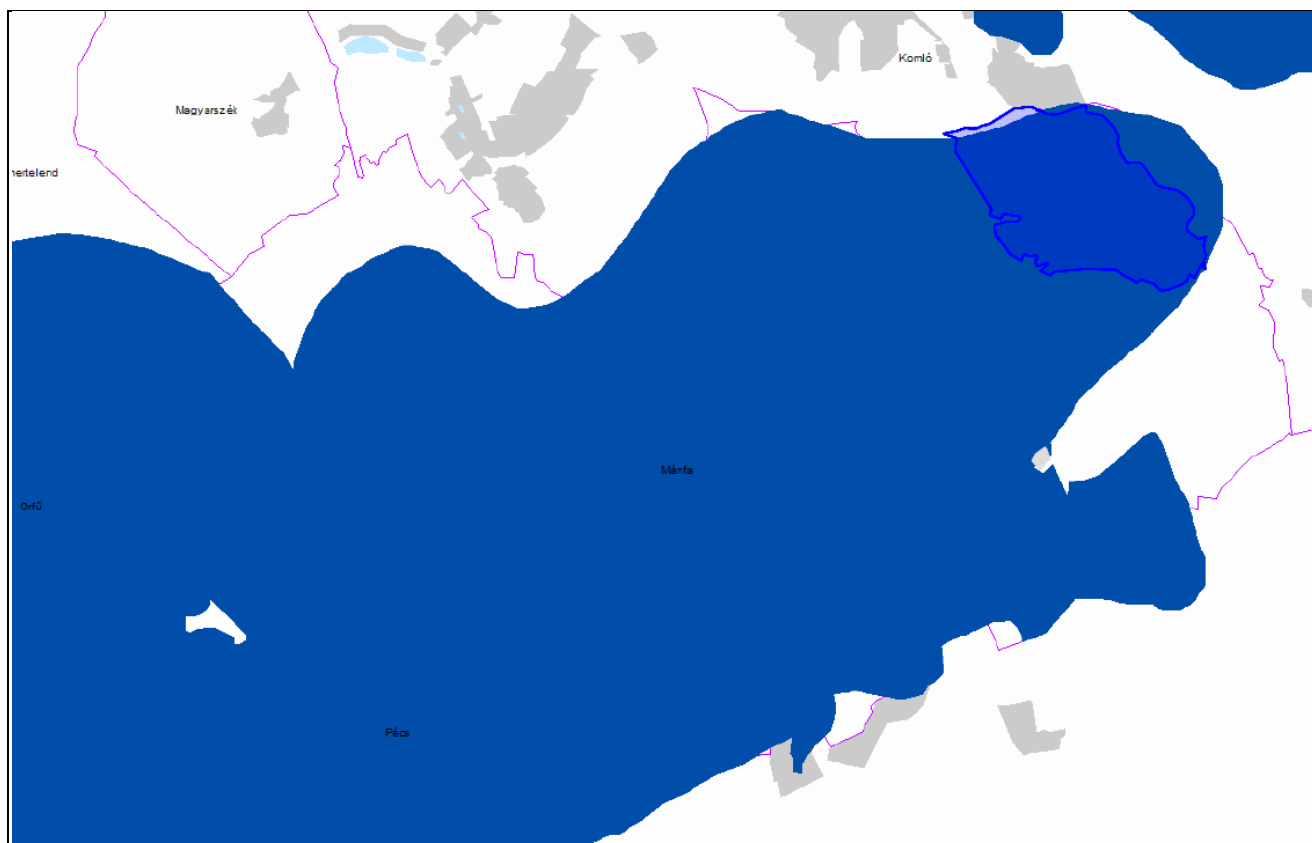
BMTTr 3/1. melléklet - Magterület - zöld, Ökológiai folyosó - sárga, Pufferterület -



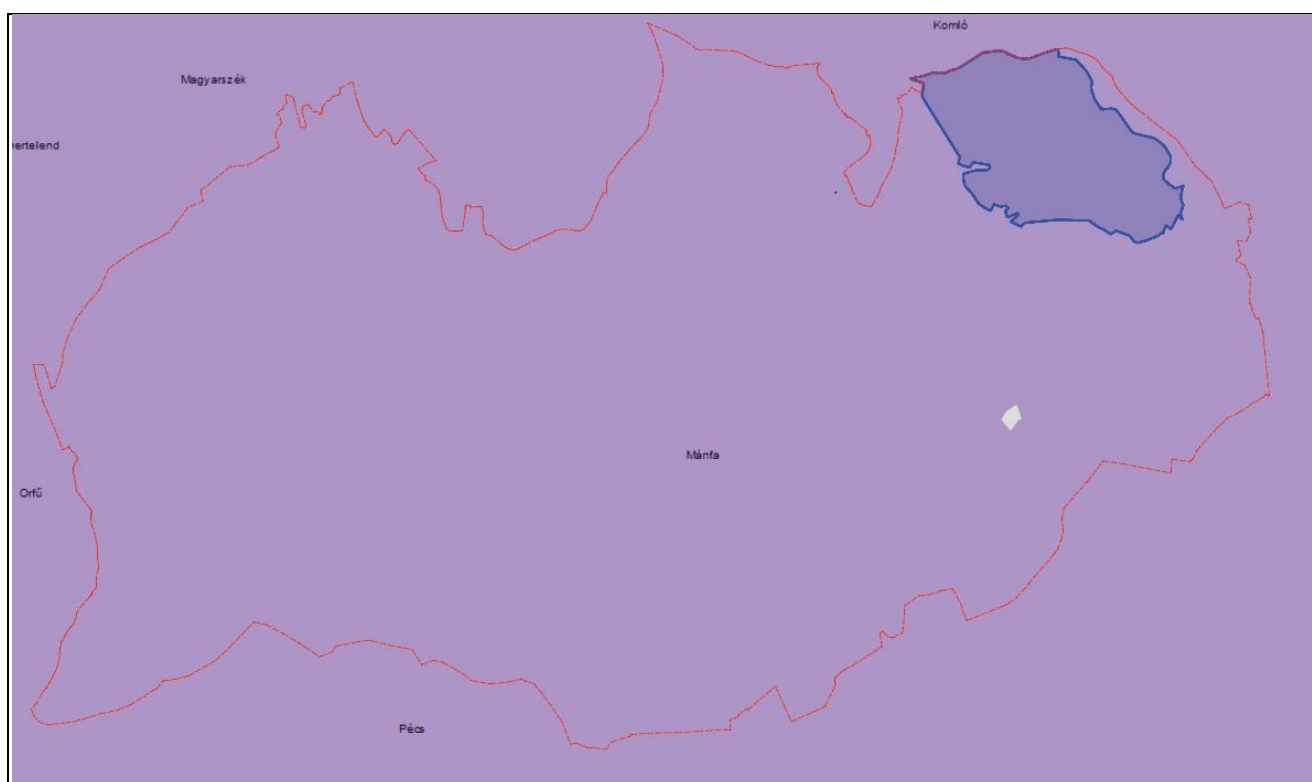
BMTTr 3/3. melléklet - Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete



BMTTr 3/4. melléklet - Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete



BMTTrT 3/9. melléklet - Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete



BMTTrT 3/14. melléklet - Földtani veszélyforrás területe övezete

7. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. Mánfa Község településrendezési eszközeinek jelen módosítása nem tartalmaz olyan elemeket, mely az aktivitásérték egyensúlyának igazolását szükségessé teszi.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

1. A SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK HATÁROZAT-TERVEZETE

**Mánfa Község Önkormányzata Képviselő-testületének
..... határozata
a község településszerkezeti tervéről
szóló Önkormányzati határozat
módosításáról**

1. Mánfa Község Önkormányzata Képviselő-testülete Mánfa Község Szerkezeti Tervét jelen határozat mellékletében megjelölt területre vonatkozóan a mellékletben foglaltak szerint módosítja.

Mánfa, 2017. hó

jegyző

polgármester

Záradék:

A határozat kihirdetése

jegyző

Mánfa Község Önkormányzata Képviselő-testületének határozata melléklete



2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE

Mánfa Község Önkormányzata Képviselő-testületének/2017 (.....) 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 érdekelték 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. 1.§ 2. pontjában az „E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásai alkalmazandók.” szövegrész hatályát veszti.

(2) A R. 1.§ 3. pontjában az „A lista önkormányzati határozattal kiegészíthető, törölhető, változtatható.” szövegrész hatályát veszti.

(3) A R. 1. § 4 pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„4. A rendelet az alábbi 2. mellékletekkel együtt érvényes:

- külterületi szabályozási tervlap	M 1:10000
- belterületi szabályozási tervlap	M 1:4000
- új lakóterületek szabályozási tervlap	M 1:2000
- új lakóterületek szabályozási tervlap	M 1:2000”

2.§ A R. 2.§-a hatályát veszti.

3.§ (1) A R. 3.§ 1. pontjában az „- a tényleges felhasználás szándékának testületi határozattal történő megerősítését követően –,” szövegrész hatályát veszti.

(2) A R. 3.§ 2. pontja hatályát veszti.

4.§ (1) A R. 4.§ 1. pontja az alábbi sorral egészül ki:

„különleges terület

Kk „

(2) A R. 4.§-ában a „Amennyiben olyan területek beépítésére kerül sor, melyeken a csapadékvíz elvezetése még nem megoldott, a területek beépítése előtt a azok

vízvezetésére a 18/1996.(VI.13.) KHVM rendelet előírásai szerinti vízjogi engedélyt kell beszerezni.,” szövegrész hatályát veszti.

5.§ A R. 6.§ 4. pontjában a 'legnagyobb talajfedettsége' szövegrész helyébe a „minimálisan kialakítandó zöldfelület mértéke „ szöveg lép.

6.§ (1) A R. 7.§ 2. pontjában a a 'legnagyobb talajfedettsége' szövegrész helyébe a „minimálisan kialakítandó zöldfelület mértéke „ szöveg lép.

(2) A R. 7.§ 3. pontja hatályát veszti.

7.§ (1) A R. 8.§ 2. pontjában a 'legnagyobb talajfedettsége' szövegrész helyébe a „minimálisan kialakítandó zöldfelület mértéke „ szöveg lép.

(2) A R. 8.§ 3. pontja hatályát veszti.

8.§ A R. 9.§ 3. pontjában a 'legnagyobb talajfedettsége' szövegrész helyébe a „minimálisan kialakítandó zöldfelület mértéke „ szöveg lép.

9.§ A R. 10.§ 1. pontjában a 'legnagyobb talajfedettsége' szövegrész helyébe a „minimálisan kialakítandó zöldfelület mértéke „ szöveg lép.

10.§ (1) A R. 11.§ 2. pontjában a 'legnagyobb talajfedettsége' szövegrész helyébe a „minimálisan kialakítandó zöldfelület mértéke „ szöveg lép.

(2) A R. 11.§ 4. pontja hatályát veszti.

11.§ (1) A R. 12.§ 2. pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„2. Az e területbe tartozó közterületek telekhatárait, szabályozási szélességét a szabályozási terv jelöli.”

(2) A R. 12.§ 4. pontjában a „10 m-nél magasabb önálló hírközlési építmény, szerkezet telepítését az FVM Területi Főépítész irodával véleményeztetni kell.” szövegrész hatályát veszti.

12.§ A R. 13.§ 2. pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„2. A közparkokban az OTÉK 27. § (4) és (5) bekezdése szerint helyezhető el építmény, legfeljebb 4,5 m-es építménymagassággal.”

13.§ (1) A R. 14.§ 2. pontjában az „Az erdészeti létesítmény (épület, kerítés, stb.) építése, elhelyezése, korszerűsítése, megszüntetése erdészethatósági engedélyhez (is) kötött tevékenység.” szövegrész hatályát veszti.

(2) A R. 14.§ 3. pontja hatályát veszti.

14.§ (1) A R. 15.§ 1. pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„1. E területfelhasználási egységben (területen VT) az OTÉK 30. § (2) bekezdése szerinti építmények helyezhetők el.”

(2) A R. 15.§ 3. pontja hatályát veszti.

(3) A R. 15.§ 4. pontjában az „a 123/1997.(VII.18.) Kormányrendelet rendelkezései alapján.” szövegrész hatályát veszti.

(4) A R. 15.§ 5. és 6. pontja hatályát veszti.

15.§ (1) A R. 16.§ 2. pontja hatályát veszti.

(2) A R. 16.§ 4. c.) pontjában az „A területen megvalósítandó létesítmény építési engedély köteles” szövegrész hatályát veszti.

(3) A R. 16.§ 5. c.) pontjában az

„- A területen épület építése csak építési engedély alapján végezhető.

- A földrészleten felvonulási épületet csak a gazdasági épületre kért érvényes építési engedély birtokában lehet létesíteni, és az csak az épület elkészültéig maradhat fent.” szövegrész hatályát veszti.

16.§ A R. az alábbi, új 16/A.§-al egészül ki:

"Beépítésre nem szánt különleges területek

Kk-np jelű övezet

16/A.§

(1) A K-np jelű övezet napelem parkok létesítésére szolgál, ahol az energiatermelő rendszerek, és az azok üzemeltetéséhez, kiszolgálásához szükséges épületek és építmények helyezhetők el.

(2) az övezetben előírt maximális építménymagasság: 4,5m

(3) Az övezetben a telekhatárok mentén, a napelemek telepítésével egyidőben cserjesort kell telepíteni.”

17.§ (1) A R. 18.§ 1. b.) pontjában a „(jelenleg a 80/1999. (VI.11.) Korm. rendelet)” szövegrész hatályát veszti.

(2) A R. 18.§ 1. f.) pontjában a „(jelenleg a 21/1999. (VII.22.) KHVM-KöM együttes rendelet)” szövegrész hatályát veszti.

(3) A R. 18.§ 2. a.) pontjában a „(A levegő védelmével kapcsolatosan a 21/2001.(II.4) Korm.rendelet és a végrehajtására kiadásra kerülő jogszabályok szabályait kell alkalmazni. A légszennyezettség határértékeiről a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről a 14/2001. (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendeletrendelkezik.)” szövegrész hatályát veszti.

(4) A R. 18.§ 2. b.) pontjában a „(jelenleg a 3/1984. (11.7.) OVH, illetve a 4/1984. (II.7.) OVH rendelkezés VI. területi kategória szerint)” szövegrész hatályát veszti.

(5) A R. 18.§ 2. c.) pontjában a „(jelenleg a 4/1984. (1.23.) EüM rendelet 1. sz. mellékletében foglaltak)” szövegrész hatályát veszti.

18.§ A R. 20.§-a hatályát veszti.

19.§ A R. 21.§ 1. és 2. pontja a hatályát veszti.

20.§ A R. 2. mellékletét képező „Külterület szabályozási tervlap” módosítással érintett területeinek normatartalma helyébe e rendelet 1. mellékleteinek normatartalma lép.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

21.§ (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, 2017. hó

jegyző

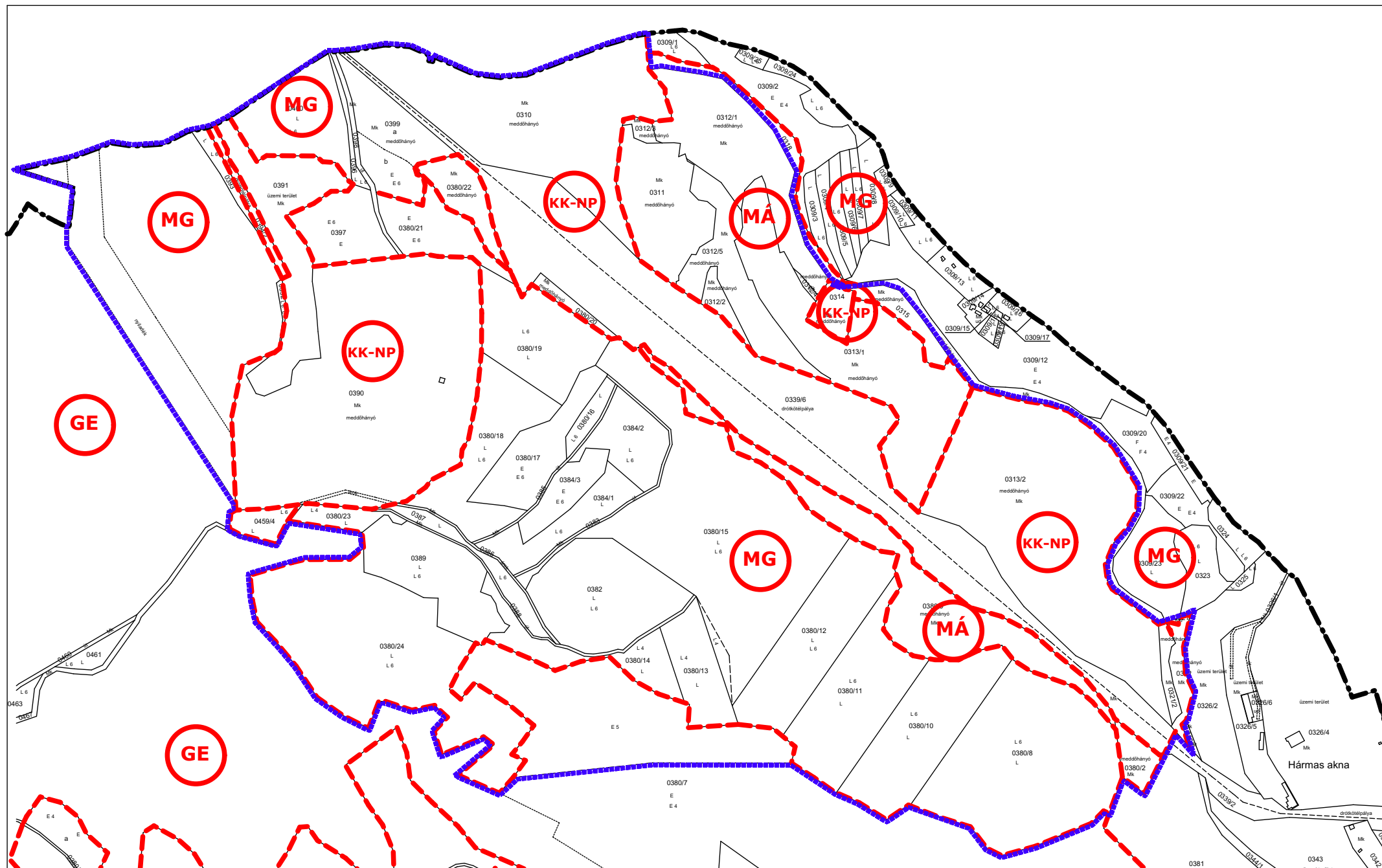
polgármester

Záradék:

A rendelet kihirdetése

jegyző

*Mánfa Község Önkormányzata Képviselő-testülete/2017 (.....) önkormányzati rendelet
1. melléklete*



1. számú melléklet

KIVONAT

a képviselő-testület 2017. március 8-i ülésének
jegyzőkönyvéből

MÁNFA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 16/2017. (III.08.) sz. határozata településrendezési döntések meghozataláról.

Mánfa Község Önkormányzat Képviselő-testülete a polgármester előterjesztése alapján megtárgyalta a „településrendezési döntések meghozatala” tárgyú előterjesztésben foglaltakat és az alábbi határozatot hozza:

1. A képviselő-testület támogatja az előterjesztés szerinti nagyságrendben a településrendezési eszköz módosítását.
2. A képviselő-testület a készülő településrendezési eszköz tekintetében a lakossággal, érdekképviselői-, civil- és gazdálkodó szervezetekkel történő egyeztetésének szabályait a képviselő-testület szervezeti és működési szabályzatáról szóló 10/2013. (IX.24.) sz. önkormányzati rendelet (SZMSZ) IV. sz. függelékében szereplő partnerségi rend szerint határozza meg, és utasítja a polgármestert, hogy az egyeztetési folyamat során az abban foglaltak szerint járjon el.
3. A képviselő-testület megállapítja, hogy a vonatkozó jogszabályok értelmében a településrendezési eszköz módosítása egyszerűsített eljárás keretében történhet.
4. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a módosításhoz szükséges beszerzés lefolytatására és a munka megrendelésére, melynek pénzügyi fedezetét Komló Város Önkormányzat biztosítja. Felhatalmazza a polgármestert, hogy Komló Város Önkormányzatával a pénzügyi fedezet átadás-átvétele tárgyában megállapodást kössön.
5. A képviselő-testület utasítja a polgármestert, hogy a fenti döntés szerint készítse elő a településrendezési terv módosítását.

Határidő: azonnal és folyamatos
Felelős: Hohn Krisztina polgármester

K.m.f.

dr. Vaskó Ernő s.k.
címetes főjegyző

Hohn Krisztina s.k.
polgármester

Kiadmány hitelül:


Bódis Éva
ügyintéző

2. számú melléklet

MÁNFA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK
3/2003.(IV.25.) számú rendelete
MÁNFA KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉRŐL
ÉS
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

Mánfa község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16.§-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben kapott felhatalmazás alapján az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg:

A r e n d e l e t h a t á l y a

1. §

1. A rendelet területi hatálya község teljes közigazgatási területére terjed ki.
2. A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, felhasználni, építési tevékenységet végezni, valamint arra hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet és a hozzá tartozó szabályozási tervlapok együttes alkalmazásával szabad. ~~E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásai alkalmazandók.~~
3. A helyi védelemben részesülő építmények listáját a melléklet tartalmazza. ~~A lista önkormányzati határozattal kiegészíthető, törölhető, változtatható.~~
4. A rendelet az alábbi, ~~az A. D & U. Településtervezési, Építészeti és Belsőépítészeti Tervező Kft által készített~~ mellékletekkel együtt érvényes:

- | | |
|---|-----------|
| - külterületi szabályozási tervlap | M 1:10000 |
| - belterületi szabályozási tervlap | M 1:4000 |
| - új lakóterületek szabályozási tervlap | M 1:2000 |
| - új lakóterületek szabályozási tervlap | M 1:2000 |

~~A szabályozás elemei~~

~~2. §~~

~~1. A szabályozás elemei a település alakításában játszott szerepnek megfelelően vagy II. rendűek.~~

~~2. Az elsőrendű szabályozási elemek a település egésze szempontjából a legfontosabbak, ezért ezeket csak a szabályozási terv módosítására előírt eljárással lehet megváltoztatni. Elsőrendűnek tekintendő minden olyan szabályozási elem, amit a 3. bekezdés tételesen nem sorol fel.~~

~~3. Másodrendű szabályozási elemek hatósági eljárásban, illetve önkormányzati rendeletben módosíthatók, pontosíthatók, kiegészíthetők.~~

~~a) Hatósági eljárásban például elvi építési engedélyezési eljárás keretében módosítható, vagy meghatározható a telekhatár, az építési vonal, a védősávok és területek az illetékes szakhatóságok hozzájárulásával.~~

~~b) Önkormányzati rendelettel meghatározható, vagy módosítható a helyi védelem alatt álló terület, épület és egyedi tájértékű objektum, valamint az 1997. évi LXXVIII. Törvény 17. §-ában szereplő sajátos jogintézmények közül az elővásárlási jog, a helyi közút céljára történő lejegyzés és a településrendezési kötelezések.~~

A belterületi határ megállapítása

3. §

1. A község belterületét növelni - ~~a tényleges felhasználás szándékának testületi határozattal történő megerősítését követően~~ - a belterületi szabályozási terven jelölt alábbi területekkel lehet:

- a) A község belterületének nyugati szélén a volt TSZ-major és környezete, azaz a 0529/1, 0529/2, 0530, 0531/18 0531/19, 0531/20, 0531/21, hrsz-ú ingatlanokkal
- b) Ugyancsak a belterület nyugati szélén a 0515/1, 0515/2, 0515/3, 0518, 0527/2, 0527/3, 0527/4 hrsz-ú ingatlanokkal
- c) A község belterületének keleti végén 0601/2, 0601/3, 0601/4, 0602, 0606, 0607 /1, 0607 /2, 0608, 0609/34 hrsz-ú ingatlanokkal

~~2. A lakóterületi bővítés a területekre készített közműellátási program testületi elfogadását követően történhet.~~

A területfelhasználás rendszere

4. §

1. Az 1. § 1. bekezdésben lehatárolt területen az alábbi megnevezésű és jelű területfelhasználási egységek találhatók:

beépítésre szánt területek:

lakóterületek

L

üdülőterületek

Ü

településközponti vegyes területek

TV

gazdasági területek

G

különleges területek

KÜ

beépítésre nem szánt területek:

közlekedési terület

K

zöldterület

Z

erdőterület

E

mezőgazdasági terület

M

vízgazdálkodási terület

V

különleges terület

Kk

2. A területfelhasználási egységek területe - amennyiben azoknak több felhasználási módú, vagy építési feltételű része van - övezetekre, illetve építési övezetekre tagolódik.

3. Az egyes övezetek területe telkekre, építési telkekre és a megközelítésükre szolgáló közterületre oszlik.

Beépítésre szánt területek

~~Amennyiben olyan területek beépítésére kerül sor, melyeken a csapadékvíz elvezetése még nem megoldott, a területek beépítése előtt a azok vízelvezetésére a 18/1996.(VI.13.) KHVM rendelet előírásai szerinti vízjogi engedélyt kell beszerezni.~~

Lakóterületek (L)

5.§

1. A terület elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál. A lakóépületekben, illetve lakóterületen olyan funkciók is elhelyezhetők, amelyek környezetterhelése nem haladja meg az adott lakóterületre megengedett határértékeket.
2. A területen, lakóépületeken kívül önállóan is elhelyezhető a helyi lakosság gépkocsi-tárolója, alapellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, valamint az 1. bekezdésben megfogalmazott követelményeknek megfelelő gazdasági tevékenységet szolgáló épület.
3. A lakóterületen a következő övezetek találhatók:

falusias lakóövezet	FL
kertvárosias lakóövezet	KEL

Falusias lakóterület (FL)

6.§

1. A területen az OTÉK 14. § 1. és 2. bekezdésében felsorolt építmények helyezhetők el.
2. A területen elhelyezhető gazdasági célt szolgáló épületekre vonatkozó további szabályok:
 - a.) Gazdálkodási célú épület -ha a telken lakóépület is van -nem lehet nagyobb az építési telek területének 15 %-ánál. A lakótelek beépítettsége a gazdálkodás építményeivel együtt sem haladhatja meg az adott övezetre vonatkozó határértéket.
 - b.) Gazdálkodás céljára elsősorban a meglévő gazdasági épületeket kell felhasználni.
3. A kialakult építési övezetekben legfeljebb két telek vonható össze.
4. A terület építési övezeteit, valamint az azokat betartandó telekalakítási és építési előírásokat az alábbi táblázat és szöveges kiegészítése tartalmazza:

az építési telek						az épület
övezeti jele	beépítési módja	legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettsége	legnagyobb talajfedettsége minimálisan kialakítandó zöldfelület mértéke	legnagyobb építménymagassága
		m ²	m	%	%	m
FL1	O	K	K	45	60	4,5

FL2	O	K	K	30	40	4,5
------------	----------	----------	----------	-----------	-----------	------------

Kertvárosias lakóterület (KEL)

7.§

1. A területen az OTÉK 13. § 1., 2. és 3. bekezdése szerinti építmények helyezhetők el.
2. A terület építési övezeteit, valamint az azokat betartandó telekalakítási és építési előírásokat az alábbi táblázat és szöveges kiegészítése tartalmazza:

az építési telek						az épület
övezeti jele	beépítési módja	legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettsége	legnagyobb talajfedettsége minimálisan kialakítandó zöldfelület mértéke	legnagyobb építménymagassága
		m ²	m	%	%	m
KEL	SZ	900	20	25	35	4,5

~~3. Az újonnan kialakítandó lakóterületekre részletes szabályozási terve(ke)t és telekalakítási tervet kell készíteni. A részletes szabályozási tervek készítése során mérnökgeológiai és geotechnikai alátámasztó munkarészt kell készíteni a várható felszínmozgások miatt.~~

Üdülőterületek (Ü)

8.§

1. A területen az OTÉK 22. §-a szerinti üdülőépületek, üdültáborok és kempingek helyezhetők el.
2. A területen betartandó telekalakítási és építési szabályokat az alábbi táblázat alapján kell meghatározni:

az építési telek						az épület
övezeti jele	beépítési módja	legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettsége	legnagyobb talajfedettsége minimálisan kialakítandó	legnagyobb építménymagassága

					zöldfelület mértéke	
		m ²	m	%	%	m
ÜÜ1	SZ	3000	50	10	20	7,5
ÜÜ2	SZ	3000	50	10	20	4,5

~~3. Az újonnan kialakítandó üdülőterületekre beépítési és elvi engedélyezési tervet kell készíteni.~~

Településközpont vegyes terület (TV)

9.§

1. A területen az OTÉK 16. §-ában megnevezett építmények helyezhetők el.
2. E területfelhasználási egységbe (területbe) a községek központ területe tartozik.
3. A területen betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

az építési telek						az épület
övezeti jele	beépítési módja	legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettsége	legnagyobb talajfedettsége minimálisan kialakítandó zöldfelület mértéke	legnagyobb építménymagassága
		m ²	m	%	%	m
TV	K, SZ	300	K	70	80	6

Gazdasági terület (GK)

10.§

1. A gazdasági terület vendéglátási rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

az építési telek						az épület
övezeti jele	beépítési módja	legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettsége	legnagyobb talajfedettsége minimálisan kialakítandó zöldfelület mértéke	legnagyobb építménymagassága
		m ²	m	%	%	m

GK	SZ	1500	25	25	35	7,5
----	----	------	----	----	----	-----

Különleges területek (KÜ)

11.§

1. A különleges területbe az OTÉK 24. § szerinti területek tartoznak.
2. A községben található két különleges terület található a temető és a budafai kőfejtő, melyek telekalakítási és beépítési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

az építési telek						az épület
övezeti jele	beépítési módja	legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettsége	legnagyobb talajfedettsége minimálisan kialakítandó zöldfelület mértéke	legnagyobb építménymagassága
		m ²	m	%	%	m
KÜ1	SZ	-	-	2	5	4,5
KÜ2	-	-	-	-	-	-

2. A temető 50 m-es környezetében kegyeletet sértő épület nem helyezhető el, kegyeletet sértő tevékenység nem folytatható.
3. A temető területét beültetési kötelezettség terheli. A lombkorona fedettség el kell, hogy érje az 50 %-ot.

~~4. A budafai kőfejtő területén semminemű építési tevékenység nem folytatható.~~

Beépítésre nem szánt területek

Közlekedési, közműelhelyezési, hírközlési terület(K)

12.§

1. E területfelhasználási egység (terület) az OTÉK 26. § (1) és (3) bekezdésben leírt célra szolgál.
2. Az e területbe tartozó közterületek telekhatárait, szabályozási szélességét a szabályozási terv jelöli. ~~E területszámba eső meglévő épületeken mindennemű építési tevékenység a területszámba kialakításának várható idejét, az épületeknek a területszámban elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve, az illetékes közlekedési szakhatóság állásfoglalásának figyelembe vételével engedélyezhető.~~

3. A közutak építési területének legkisebb szélességét - ahol a szabályozási terv másként nem jelöli - az OTÉK 26. § (2) bekezdés szerint kell biztosítani.
4. Hírközlési létesítmények közterületen, az ágazati szabványok, szakhatósági előírások betartásával helyezhetők el. ~~10 m-nél magasabb önálló hírközlési építmény, szerkezet telepítését az FVM Területi Főépítész Irodával véleményeztetni kell.~~

Zöldterület(Z)

13.§

1. E területfelhasználási egységbe (területbe) a közparkok (ZP), a védő-takaró fásítások és sportterületek (ZS) tartoznak.
2. A közparkokban az OTÉK 27. § (4) és (5) bekezdése szerint helyezhető el építmény, legfeljebb 4,5 m-es ~~építmény~~magassággal.
3. A meglévő és újonnan létesítendő zöldterületek és felületek folyamatos fenntartásáról esetenkénti felújításáról gondoskodni kell.
4. A szabályozási tervben jelölt, jelenleg más rendeltetésű területeken az eredeti rendeltetés megszüntetése után az előfásítást el kell végezni.

Erdőterület (E)

14.§

1. E területfelhasználási egységbe (területbe) a védelmi (védő és védett) (VE), kutatási (KE) és gazdasági (GE)rendeltetésű erdők, illetőleg az ilyen célra kijelölt területek tartoznak.
2. A területen - a kilátótornyok kivételével - építmények nem helyezhetők el, kivéve a gazdasági rendeltetésű erdőterületen az erdő rendeltetésének megfelelő gazdasági, szolgálati és vadgazdálkodási építmények, amelyek kivonással elhelyezhetők. ~~Az erdészeti létesítmény (épület, kerítés, stb.) építése, elhelyezése, korszerűsítése, megszüntetése erdészethatósági engedélyhez (is) kötött tevékenység.~~
3. ~~Beruházás céljára csak akkor vehető erdő igénybe, ha erre alkalmas más művelési ágú terület nincs. A termelésből való kivonáshoz az erdészeti szakhatóság engedélye szükséges.~~

Vízgazdálkodási terület(VT)

15.§

1. E területfelhasználási egységben (területen VT) az OTÉK 30. § (2) bekezdése ~~és a parti sávok, vízjárta területek, valamint fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról szóló 46/1999.(III.18.) kormányrendelet~~ szerinti építmények helyezhetők.
2. A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.
- ~~3. Az álló és folyóvizek partjától (telekhatárától) számított 6 m szélességben karbantartás céljára szolgálatom biztosítandó.~~
4. A kutak 100m-es környezetében a külső védőterületre vonatkozó előírásokat kell betartani ~~a 123/1997.(VII.18.) Kormányrendelet rendelkezései alapján.~~
- ~~5. A közcélú vízellátási építmények fenntartását, az ezzel kapcsolatos feladatokat a 120/1999.(VIII.6.) Kormányrendelet figyelembe vételével kell ellátni.~~
- ~~6. Vízimunka elvégzéséhez illetve vízellátási építmény megépítéséhez, átalakításához és megszüntetéséhez (létesítési engedély), továbbá annak használatba vételéhez, üzemeltetéséhez, valamint minden vízhasználathoz (üzemelési engedély) vízjogi engedély szükséges az 1995. évi LVII. Tv. 28.§ (1) alapján.~~

Mezőgazdasági terület(M)

16.§

1. E terület-felhasználási egység (terület) az OTÉK 29. §-a szerinti célt szolgálja
- ~~2. A szabályozási terven jelölt mezőgazdasági rendeltetésű terület erdőterületté az illetékes hatóságok jóváhagyásával, közlekedési és egyéb rendeltetésű területté a szabályozási terv módosításával sorolható.~~
3. A mezőgazdasági terület a következő övezetekre tagolódik:

általános	MÁ
gyepterület	MG
kertövezet	MK

4. Az általános mezőgazdasági övezet (MÁ):

- a.) Ebbe az övezetbe sorolandók a szántó, szőlő, gyümölcsös művelési ágak területei.
- b.) Az övezet területén erdő is létesíthető.
- c.) gyümölcsös, szőlő és szántó művelési ágú földrészleteken a maximális beépítettség 3%. ~~A területen megvalósítandó létesítmény építési engedély köteles.~~ A gyepterület (MG) művelési ágú területeken építmény nem helyezhető el.

5. . A „kertövezet” a szabályozási terven MK jellel megjelölt mezőgazdasági rendeltetésű terület.

- a.) A kertövezetben állattartásra szolgáló építmény nem építhető.
- b.) Telekalakítás, beépítés szabályai:

- A kertövezetben csak 900 m²-es, vagy azt meghaladó, csak közterületről, vagy magánútról megközelíthető új földrészletek alakíthatók ki, melyek minimális szélessége: 15 m.

- A földrészleteken egy, a 3 % beépítettséget meg nem haladó alapterületű, ideiglenes tartózkodásra is alkalmas gazdasági épület helyezhető el. Különálló építményként csak pince és közműpótló berendezés építhető: árnyékszék csak a főépülettel együtt helyezhető el.

- A szomszédos telektől olyan távolságokat kell megtartani, hogy az elhelyezni kívánt épület mellékfunkciói (pl. pince földdombja, épület körüli víztelenítés, stb.) a szomszédos telkek használatát nem zavarják. Egymáshoz közeli épület elhelyezés esetén az OTÉK-ben előírt tűztávolságot kell megtartani.

- az előkert mélysége minimálisan 5 m.

- A telken garázs nem létesíthető.

c.) A gazdasági épület előírásai:

- ~~- A területen épület építése csak építési engedély alapján végezhető.~~

- ~~- A földrészleten felvonulási épületet csak a gazdasági épületre kért érvényes építési engedély birtokában lehet létesíteni, és az csak az épület elkészültéig maradhat fent.~~

- A gazdasági épület földszintes, legfeljebb 3,5 m-es építménymagasságú és 6,5 m gerincmagasságú lehet. Az épület tetőtere beépíthető.

- Az épületet 40-45° -os hajlásszögű szimmetrikus nyeregtetővel kell lefedni, a héjazat égetett anyag cserépfedés, pikkelyes jelleget adó bitumenes zsindely lehet. Hullámpala, fémlemez fedés nem alkalmazható
- Az épületek csak természetes építőanyagokból építhetők (kő, tégl, vályog)

d.) Pince, kerítés, támfal:

- Pince az épülettel szerves egységben, abból nyílóan, az épület mögött a domb felőli oldalon, vagy attól különállóan helyezhető el. A pincének egész területével a rendezett terepszint alatt kell lennie.
- A pince közterület, vagy idegen telek alá nem nyúlhat, illetve azt max.1-m-re közelítheti meg.
- A meglévő, vagy a művelésből, beépítésből adódó magasság-különbségeket természetes földművekkel (rézsűkkel) kell kialakítani.

6.¹

Beépítésre nem szánt különleges területek

Kk-np jelű övezet

16/A.§

- (1) A K-np jelű övezet napelem parkok létesítésére szolgál, ahol az energiatermelő rendszerek, és az azok üzemeltetéséhez, kiszolgálásához szükséges épületek és építmények helyezhetők el.
- (2) az övezetben előírt maximális építménymagasság: 4,5m
- (3) Az övezetben a telekhatárok mentén, a napelemek telepítésével egyidőben cserjesort kell telepíteni.

Építészeti értékek védelme

17.§

- 1) A településen található, műemléki védettséget élvező épület, valamint helyi védelemre javasolt épületek és épületegyüttesek, továbbá régészeti védelem alatt álló területek listáját e rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza.
- 2) Az Önkormányzat a község múltjának, építészeti hagyományainak megőrzése érdekében helyi védettséget rendel el. Helyi védettséget az 1 sz. melléklet

¹ Hatályon kívül helyezve 29/2011 (IV.28.) önkormányzati rendelet.

szerinti, a település legértékesebb épületei, építészeti értéket képviselő részletei és építészeti egységei élveznek.

3) A helyi védettség alatt álló létesítmények tekintetében az I. fokú építésügyi eljárásokban az általános előírásokon túlmenően az e rendelet előírásában foglalt építésügyi kötelezettségek is betartandók.

4) A védettségfokozatai:

a./ H-1 védettségű épület, melynél a védelem az épületegészére,

b./ H-2 védettségű épület, a védettség az épület valamely meghatározott részére terjed ki.

5) A H-2 jelű épületeket hagyományos építészeti tömegükben, tetőformájukban kell megtartani, érintetlenül hagyva a homlokzati nyílásrendet és a nyílások osztását megőrizve a homlokzatitagozatokat.

a./ A védelem nem akadályozza az épület:

- belső átalakítását, korszerűsítését, amennyiben az eredeti belső szerkezetet elvárható módon tiszteletben tartja,

- bővítését, amennyiben az eredeti épület tömegformája, utcafépi szerepe nem változik, illetve szerkezetével, anyaghasználatával összhangban marad.

b./ A védett épület csak a teljes műszaki és erkölcsi avultság esetén bontható el. A bontási szándékról értesíteni kell a Megyei Múzeum Helytörténeti Osztályát és a megyei főépítést, a megsemmisülés előtti esetleges speciális dokumentálás, illetve a megyei jegyzékből való törlés miatt.

- Bontás előtt az épület és a telek felmérési dokumentációját /fotó dokumentációval) el kell készíteni, és azt mind helyben, mind a megyei levéltárban meg kell őrizni.

- Amennyiben a bontásra kerülő épület valamely értékes építészeti, szerkezeti, díszítő eleme vagy kapcsolódó tárgy megmenthető, arról a bontási engedélyben intézkedni, és elhelyezéséről gondoskodni kell.

-

6) A H-2 jelű védettség esetén a meghatározott részértéket kell védeni. Az épületekbizonyos kötöttségek mellett átalakíthatók, bővíthetők, felújíthatók és lebonthatók.

- Tárgyi részérték védelme esetén azt az építés során eredeti szerepének megfelelően újból alkalmazni kell.

- Az épülettömeg védelme esetén az esetlegesen építendő új épület csak az eredetivel azonos, vagy ahhoz hasonló párkány- és gerincmagasságú és tetőhajlásszögű lehet.

7) A helyi védettségű épületek rontott homlokzata esetén az építési engedélyezés során a tervezett építési tevékenység jellege, nagyságrendje függvényében az

alábbiakat szorgalmazni kell:

- megfelelő felületképzést és színezést,
- a tagozatok, az eredeti arányú nyílászárók, részben vagy egészben történő visszaállítását,
- a homlokzatok, a tetők rosszul átépített részeinek visszaállítását, - a homlokzatok, a tetők rosszul átépített részeinek visszaállítását,
- a főtömeghez szervesen kapcsolódó toldalékok elbontását vagy építészeti egységet eredményező átépítését,
- a kerítések, kapuk visszaállítását, illetve utcaképhez illeszkedő átépítését,
- az épület és a hozzátartozó építmények mai elveknek megfelelő és környezethez illeszkedő építészeti egységeinek megteremtését.

- 8) A helyi védettségű épület rendeltetésszerű használata meghatározó jelentőségű. Amennyiben az eredeti hasznosítás nem biztosítható, az esetleges alternatív lehetőségek között a közcélú funkciókat előnyben kell részesíteni.

A helyi védelem alá vonandó épületek tulajdonosait - előzetes szóbeli tájékoztatást követően egyedi határozattal kell értesíteni a védelem tényéről, és annak az építési előírások szerint tartalmáról, biztosítva a fellebbezés lehetőségét.

Környezet- és természetvédelmi szabályok

Hatályuk kiterjed a föld és a víz védelmére, a levegőtisztántartására, az élővilág-, táj- és természet védelmére, a települési környezet megóvására, zaj- és rezgések elleni védelemre, valamint ahulladékkezelésre.

Környezet- és tájvédelem

18.§

1. Általános követelmények

- a.) A beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, melyek a környező területek jelenlegi és tervezett használati módját lehetetlenné teszik.
- b.) A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása, rendeltetési mód változás(ok), valamint a telepengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenység ~~jelenleg a 80/1999. (VI.11.) Korm. rendelet~~ csak a környezetvédelmi kölcsönhatások ellenőrzése, a környezetvédelmi előírások és határértékek betartása alapján történhet, a szakhatóságok előírása szerint.

- c.) Az új területek beépítésének előfeltétele a közművesítés, különös tekintettel a szennyvízcsatorna- és csapadékvíz-elvezető hálózat kiépítése, illetve a meglévő területeken a közművek megvalósításáig szakszerű közműpótló (zárt gyűjtő) betervezése és kivitelezése kötelező.
- d.) A vízhasználat csak a csatornahálózat egyidejű kiépítésével bővíthető.
- e.) A csapadékvíz elvezetéséről vagy a szennyezetlen vizek elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának, használójának gondoskodnia kell. A vízfolyásokba csak az első fokon eljáró vízügyi hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad csapadékvízbevezetni.
- f.) A környezeti állapotot jelentősen terhelő tevékenységek üzemeltetői számára - különös tekintettel a vízminőségi kárelhárításra kötelezett üzemekre ~~(jelenleg a 21/1999. (VII.22.) KHVM-KöM együttes rendelet)~~ - üzemelés-technológiai terv készítése kötelező. Az üzemelés-technológiai terv készítési kötelezettség alá tartozó tevékenységeket, illetve üzemeltetőket a jogszabályok jelölik meg, illetve az önállótelepülési környezetvédelmi program keretében kell kijelölni.
- g.) A kereskedelmi szolgáltató és az ipari-gazdasági területen a kialakult zajkibocsátó források irányába az épületeket úgy kell elhelyezni, hogy a védett homlokzat(lakószoba homlokzata) az ellenkező irányba kerüljön.
- h.) A telkek területeinek - az övezeti előírásokban - meghatározott részét zöldfelületként kell kialakítani. Az övezeti előírásokban szereplő értékek egyszintes növényállományra vonatkoznak. Többszintes növényállomány telepítése esetén a zöldfelület ennél kisebb is lehet, de kertészeti szakvéleménnyel kell igazolni, hogy ezáltal a környezeti értéke nem lesz kisebb.
- i.) A közutak építési területén fasorokat kell telepíteni. A fasorok helyét a közművek és az útburkolatok tervezésekor biztosítani kell.

2. Környezetterhelési határértékek

- a.) Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a környezetilevegőtisztasági követelményeket és a levegőtisztaság-védelmi előírásokat, valamint határértékeket. ~~(A levegő védelmével kapcsolatosan a 21/2001. (II.4.) Korm.rendelet és a végrehajtására kiadásra kerülő jogszabályok szabályait kell alkalmazni. A légszennyezettség határértékeiről a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről a 14/2001. (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet rendelkezik.)~~
- b.) Élővízbe, illetve közcatorna-hálózatba bocsátott szennyezőanyag- tartalomra vonatkozó határértékeket be kell tartani ~~(jelenleg a 3/1984. (II.7.) OVH, illetve a 4/1984. (II.7.) OVH rendelkezés VI. területi kategória szerint).~~
- c.) Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy létesíthető, illetve üzemeltethető, hogy zajkibocsátása nem haladhatja meg az előírt zajterhelési határértékeket ~~(jelenleg a 4/1984. (I.23.) EüM rendelet 1. sz. mellékletében foglaltak).~~
- d.) Zajterhelési határértéket külön önkormányzati rendeletben kell meghatározni.

19.§

1. A közutak építési területén fasorokat kell telepíteni. A fasorok helyét a közművek és az útburkolatok tervezésekor biztosítani kell.
2. A személygépkocsik parkolását alapvetően telken belül kell megoldani.
3. Az új - közterületi - jármű-várakozóhelyeket az OTÉK 42. § (7) bekezdése szerint fásítani kell.
4. A gépkocsik közterületen történő várakozását önálló parkolási rendeletben kell szabályozni.

Tűzvédelem

20.§

- ~~1. Az „A”, „C” tűzveszélyességi osztályba tartozó és az „A”, „B” tűzveszélyességi osztályba tartozó helyiségeket tartalmazó épületek, az 500m² alapterület (szintenkénti összesített alapterület) feletti „D”, „E” tűzveszélyességi osztályba tartozó ipari, mezőgazdasági és tárolóépületek, valamint minden külön jogszabály szerinti közösségi épület, illetve a kétszintesnél nagyobb szintszámú lakó és üdülőépület esetében (a pinceszintek figyelembe vétele nélkül) és az ezekkel szomszédos más rendeltetésű és tűzveszélyességi osztályú épületek között saját és szomszédos telken tűztávolságot kell tartani. A tűztávolság mértékét a tűzvédelmi hatóság határozza meg.~~
- ~~2. A mértékadó tűzszakasz területét a 2/2002.(I. 23.) BM rendelet 5. sz. melléklet 1/5. fejezete alapján kell meghatározni, majd ezt figyelembe véve a 35/1996. (XII. 29.) BM rendelettel kiadott Országos Tűzvédelmi Szabályzat 46.§ (5) (6) bekezdése alapján kell biztosítani a szükséges oltóvíz-intenzitást.~~
- ~~3. Az eggyel alacsonyabb tűzállósági fokozathoz tartozó tűzállósági határértékű épületszerkezetekből, anyagokból létesítendő építmények esetében be kell szerezni az illetékes elsőfokú tűzvédelmi hatóság engedélyét.~~
- ~~4. A település tűzvíz-ellátását, valamint a tűzoltás feltételeit (tűzoltási út, terület) a 35/1996.(XII. 29.) BM rendelettel kiadott Országos Tűzvédelmi Szabályzat vonatkozó előírásai szerint kell kialakítani illetve biztosítani.~~
- ~~5. A tűzoltóság vonulása és működése céljára ha arról más jogszabály, illetve nemzeti szabvány másként nem rendelkezik az építményhez olyan utat illetve területet kell biztosítani, amely alkalmas a tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működtetésére.~~

Záró rendelkezések

21.§

- ~~1. A település környezetvédelmével kapcsolatos szabályokra külön önkormányzati környezetvédelmi rendeletet kell alkotni.~~
- ~~2. A településen való állattartás szabályait külön önkormányzati rendeletben kell megállapítani.~~

3. E rendelet és a hozzá tartozó szabályozási tervlapok 2003. május 1-től lépnek hatályba. Rendelkezéseit az ezt követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.

Mánfa, 2003. április 25.

.....
Schmidt Zoltán
polgármester

.....
Dr Páll József
jegyző

Kihírdetve:

Helyben szokásos módon 2003. április 28.

Dr Páll József
jegyző

1. sz. melléklet a 3/2003.(IV.25.) sz. önkormányzati rendelethez.

Sorszám	Utca	Házszám	HRSZ	Védelmi javaslat
1	Árpád		5395/3	H-1
2	Árpád	1	5313/7	H-2
3	Budafa	19	5210	H-2
4	Fábián Béla	7	5005	H-1
5	Fábián Béla	11	5007	H-2
6	Fábián Béla	51	5070/1	H-2
7	Fábián Béla	69	5088	H-1
8	Fábián Béla	73	5090	H-2
9	Fábián Béla	87	5099	H-1
10	Fábián Béla	89	5100	H-1
11	Fábián Béla	91	5101/2	H-2
12	Fábián Béla	133	5138	H-1
13	Forrás köz	6	5224	H-1
14	Kaposvári	11	5398/2	H-1
15	Kaposvári	12	5382	H-1
16	Német	2	5051/5	H-1
17	Német	7	5028/2	H-2
18	Német	23	5036	H-2
19	Óvoda	12	5347	H-2
20	Plébánia köz	1	5386/2	H-2

CÍM: Árpád u.**HRSZ:** 5395/3**VÉDETTSÉGI FOK:** H-1**VÉDENDŐ ÉRTÉKEK**

A helyben tapasztalt melléképületek gazdag téglatextúrája itt a lakóépület ornamentikáját képviseli. Az épület a homlokzati megjelenésével színes foltot jelent a faluban. A kovácsoltvas ablakrácsokkal védettséget élvezhet.

KORREKCIÓS JAVASLAT

Az épület stílusához illő (esetlegesen kovácsoltvas) kerítés kialakítása, mellyel növelhető az épület kvalitása, s értéke.

CÍM: Budafa u. 19.**HRSZ:** 5210**VÉDETTSÉGI FOK: H-2****VÉDENDŐ ÉRTÉKEK**

A magyar falvakra, s Mánfán is jellemző gazdasági melléképület hagyományos megjelenése. Terménytároló, állattartó funkció megőrzése. A kő falszerkezet téglakerettel gyakori megjelenésű a településen.

KORREKCIÓS JAVASLAT

A lakóépületek általában „elütnek” a melléképületektől, a két funkciónak a építészeti arculatot kereső harmónia megteremtése.

CÍM: Fábrián Béla u. 7.**HRSZ:** 5005**VÉDETTSÉGI FOK:** H-1**VÉDENDŐ ÉRTÉKEK**

A faluképben megjelenő klasszicizáló hosszan elnyúló homlokzat, a maga sajátos „einfuhrt”-os kapualjával. Az építészeti stílus lenyomata az utókor számára is maradandó érték.

KORREKCIÓS JAVASLAT

A homlokzat vakolatarchitektúrájának javítása, a kapuzat zártságának oldása, például kémlelő ablakokkal.

CÍM: Fábián Béla u. 69.

HRSZ: 5088

VÉDETTSÉGI FOK: H-1



VÉDENDŐ ÉRTÉKEK

A melléképületeknek az a példája, ahol a követ vályogtéglával kombinálta az építető, építő. A védendő értékeknek ez is egy láncszeme lehet.

KORREKCIÓS JAVASLAT

Feltételezhetően nem szellőztetés céljából alakult ki a nyílás a tűzfalon. Pótlása elsőrendű feladat. A fal repedései gyenge alapra utalnak, vagy süllyedésre, alapozás megerősítése fő

megoldandó.

CÍM: Fábíán Béla u. 73.

HRSZ: 5090

VÉDETTSÉGI FOK: H-2



VÉDENDŐ ÉRTÉKEK

A kapu már ismerős lehet a Fábíán Béla u. 7-ből, itt azonban monogrammal ellátott

kovácsoltvas betétes elemek láthatók a kazettákra osztott kapun

KORREKCIÓS JAVASLAT

A fémkapuzat erősen korrodál, felületét a további rozsdásodást megelőzendő ápolni kell

CÍM: Fábíán Béla u. 87.

HRSZ: 5099

VÉDETTSÉGI FOK: H-1



VÉDENDŐ ÉRTÉKEK

Az épület és a hátsó udvarában létesített új épület a hátrányos helyzetű cigány diákok számára biztosít kollégiumi ellátást. Építő kezek és gondolatok az épülethez csak annyiban nyúltak amennyire szükséges volt

KORREKCIÓS JAVASLAT

Amennyiben nincs védetség alatt az épület, mely 1914-ben épült, védelem alá javasolt.

CÍM: Fábíán Béla u. 89.**HRSZ:** 5100**VÉDETTSÉGI FOK: H-1****VÉDENDŐ ÉRTÉKEK**

A szomszédos épület társa, rendkívül finom részletképzésű például a pinceablaka, de emellett az einfuhrt sem maradt el a zárt homlokzatról

KORREKCIÓS JAVASLAT

Amennyiben nincs védettség alatt az épület, védelem alá javasolt. A kapu mellett bevezetett gázcsatlakozás nem szerencsés esztétikailag.

CÍM: Fábíán Béla u. 91.**HRSZ:** 5101/2**VÉDETTSÉGI FOK:** H-2

VÉDENDŐ ÉRTÉKEK

Az előző két épület egységet harmadikként lezáró „nagy bejáratú” épület. A felsorakoztatott kapuzatok között ez is védelemre szorul. Formai kialakítását fontos megőrizni

KORREKCIÓS JAVASLAT

Mindenképpen figyelmet szenteli a kapuzatra. A homlokzat előtt ritkítani a buja növényzetet

CÍM: Fábrián Béla u. 133.

HRSZ: 5138

VÉDETTSÉGI FOK: H-1**VÉDENDŐ ÉRTÉKEK**

Kissé elhanyagolt állapotban lévő egykori állattartó istálló, a kőművesmester ügyessége tetten érhető a szalagdíszes, s keretező formajátékban.

KORREKCIÓS JAVASLAT

Nem szabad az megvárni míg a ereszcsonna hiánya miatt is, az épület elkezd oszlásnak indulni. Az apróbb javítások gazdaságosabbak, mint egy átfogó felújítás

CÍM: Forrás köz. 6.**HRSZ:** 5224**VÉDETTSÉGI FOK: H-1****VÉDENDŐ ÉRTÉKEK**

A tájba süllyesztve, eldugottan egy újabb értéket képviselő pajta. A részletek elárulják

hagyománya volt Mánfán a hasonló stílusú pajták, istállók építése

KORREKCIÓS JAVASLAT

Szerencsére a zártság nem azt jelenti, hogy nem törődnek az épülettel, a jövőben is megtartandó magatartást, értékelni kell.

CÍM: Kaposvári u. 12.

HRSZ: 5382

VÉDETTSÉGI FOK: H-1



VÉDENDŐ ÉRTÉKEK

Az utcával párhuzamos gazdasági épületekkel szemben egy utcára merőleges istálló. A fenti képet ábrázoló épület része a számtalan felsorakoztatott társának.

KORREKCIÓS JAVASLAT

A tulajdonos érdekes gyűjtőszenvédéllyel van megáldva, bizonyos fokon értékelhető, de akkor legyen a háttér is vendégcsalogató, és ne polgárpukkasztó

CÍM: Német u. 7

HRSZ: 5028/2

VÉDETTSÉGI FOK: H-2



VÉDENDŐ ÉRTÉKEK

Zászlós példája a zászlóyszerű szerkezeti rétegződésnek. Kőre téгла majd fa. Nem a megszokott istállóarchitektúra.

KORREKCIÓS JAVASLAT

Az egyediség ebben az esetben is értékelendő pozitívum. Az állékonyság kérdése azonban megvizsgálandó lenne.

CÍM: Német u.23.

HRSZ: 5036

VÉDETTSÉGI FOK: H-2





VÉDENDŐ ÉRTÉKEK

Nehéz eldönteni miért esztétikusabb az istálló(feltéve ha az), mint a lakóépület? A melléképület anyagválasztéka nagyon érzéki. Ezek az anyagok jobban dacolnak az időjárás viszontagságaival, mint a vakolt homlokzat

KORREKCIÓS JAVASLAT

Ajánlatos volna „lecserélni a szemmel láthatóan máladózó vakolatot „strapabíró” anyagra, mondjuk, kőre.

CÍM: Óvoda u.12.

HRSZ: 5347

VÉDETTSÉGI FOK: H-2



VÉDENDŐ ÉRTÉKEK

A Fábián Béla utca után az Óvoda utcában is leledzik egy okkersárga homlokzatú, klasszicista stílusú épület. Egy hibája, hogy nem az óvodásokat rejti magában, hanem magán tulajdon. Az igazi óvoda környezete meg sem közelíti a képen látható „idillt”.

KORREKCIÓS JAVASLAT

Az épületnek egy arca van, többarcúvá tehető, az eredeti értékek tiszteletben tartásával.

CÍM: Plébánia köz.1.

HRSZ: 5386/2

VÉDETTSÉGI FOK: H-2

**VÉDENDŐ ÉRTÉKEK**

A Plébánia köz egyetlen figyelemre méltó kapuja. Érték.

KORREKCIÓS JAVASLAT

A fém, ha nem tartják karban, korrodál. A felületvédelemre is szentelni kell némi időt

3. számú melléklet



BARANYA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: BA/NEF/995-2/2017
Ügyintéző: Zwick Zoltán

Tárgy: Mánfa község TRE. módosítása
véleményezési szakasz
Hivatkozási szám:
Melléklet:

Mánfa község Önkormányzata Mánfa község TRE. módosítása tárgyban benyújtott dokumentáció alapján szakhatósági véleményem az alábbiak szerint adom meg:

A tervezett módosításokat közegészségügyi szempontból nem kifogásoljuk, a további eljáráson részt kívánunk venni.

A szakhatósági véleményt a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (Ket.) 44. § (1) és (2) bekezdések, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37. § (2) bekezdés b) pontjában foglalt jogkörében adta ki az I. fokú közegészségügyi hatóság.

Pécs, 2017.09.22.

Dr. Horváth Zoltán
kormány megbízott felhatalmazása alapján kiadmányozta

Dr. Makai Aranka
Dr. Makai Aranka
főosztályvezető helyettes



Kapják:

1. Mánfa község Önkormányzata 7304 Mánfa Fábíán Béla u. 58.
2. Irattár

Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály
7623 Pécs, Szabadság u. 7. ☎ 7601 Pécs, Pf.: 47. ☎ jü: +36-72 896-191; ke: +36-72 896-197
☎ +36-72 896-333 ✉ jarvanyugy@baranya.gov.hu; kozegeszsegugy@baranya.gov.hu
Honlap: www.bamkh.hu

09 22 Zwick

1530

e-mail.

Mánfa Község Önkormányzat
Érkezett: 2017.09.21.
Cyíratszám: 240-2
Cyíntéző:
Melléklet:

Iktatószám: CP/28333-2/2017
Tárgy: Véleményezés
Ügyintéző: Mészáros László

Hohn Krisztina polgármester részére
Mánfa
Fábián B. u. 58.
7304

Tisztelt Hohn Krisztina Polgármester Asszony!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: **Hatóság**) Mánfa Község Településrendezési eszközeinek észak-keleti külterületével kapcsolatos módosítását megvizsgálta.

A módosítás hírközlési érdeket nem sért, a Hatóság kifogást nem emel.

Jelen véleményt 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: **Korm. Rendelet**.) 38. § (2) b) pontjában meghatározottak szerint a Korm. Rendelet. 9. melléklet 20. pontjában foglalt felhatalmazás alapján adta a Hatóság.

Pécs, 2017. szeptember 14.

Tisztelettel





BARANYA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

PÉCSI JÁRÁSI HIVATAL

Mánfa Község Önkormányzat	
Érkezett:	240-3/2017
Gyiratszám:	2017.09.21
Gyintéző:	
Melléklet:	

Iktatószám: BA-04/EO/00946-2/2017

Ügyintéző: Levárdy H. – Kohári G.

Telefonszám: 72/795-729

Email: kohari.gabriella@baranya.gov.hu

Tárgy: Mánfa község településrendezési eszközeinek
2017. évi módosítása ügyében véleményezés

Hohn Krisztina Polgármester Asszonynak

Mánfa Község Polgármestere

Mánfa Község Önkormányzata

Komlói Közös Önkormányzati Hivatal Mánfai Kirendeltsége

Mánfa

Fábián Béla u. 58.

7304

Tisztelt Polgármester Asszony!

Mánfa község településrendezési eszközeinek 2017. évi módosítása ügyében 2017. szeptember 13. napján érkezett tervdokumentáció felülvizsgálata alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 41. § (2) a.) pontjában és 9. melléklet 17. pontjában foglaltak alapján a benyújtott módosítással kapcsolatosan az alábbi

tájékoztatást adom:

A módosítással kapcsolatosan feladat- és hatáskörünkbe tartozó követelményeket nem állapítunk meg, mivel egyedi műemléket, műemléki területet és régészeti lelőhely területét nem érinti.

Egyúttal kérem Tisztelt Polgármester Asszonyt, hogy a Korm. r. 43.§ (2) bekezdésében foglaltak szerint az elfogadott településrendezési eszközt megküldéséről gondoskodjon, illetve az elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérési lehetőségéről tájékoztatni szíveskedjen.

Pécs, 2017. szeptember 14.

Dr. Kollár Ferenc járási hivatalvezető felhatalmazása alapján kiadmányozta:


Czeglédyné Levárdy Henriette
örökségvédelmi szakügyintéző

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár

Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
7623 Pécs, Rákóczi út 30.

☎ +36-72 795-728 ☎ +36-72 795-700 ✉ pecc.epites@baranya.gov.hu Honlap: www.bamkh.hu



BARANYA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

PÉCSI JÁRÁSI HIVATAL

Mánfa Község Önkormányzat	
Dátum	2017.09.28.
Ügyiratszám	
Ügyintéző	
Ellátó	

Ügyiratszám: ÚT/476/1/2017.

Ügyintéző: Volk Csaba

Telefon: 72/896-265

Tárgy: Mánfa község településrendezési
eszközeinek módosítása –
véleményezés

Mánfa Község Önkormányzata

Mánfa

Fábián B. utca 58.

7304

Tisztelt Cím!

A 2017. szeptember 11-én kelt levelükben megadott webhelyen elérhető Mánfa község településrendezési eszközeinek módosítását tartalmazó egyeztetési anyagot áttanulmányoztam, s arra vonatkozóan az alábbi véleményt adom:

- Az 5T ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI Kft. (tervező: Dr. Kovács Péter, tervezői engedély száma: TT-02-0656) által 2017. július hónapban készített egyeztetési anyagban foglaltakkal kapcsolatban utügyi szempontból kifogásom nincs.

Pécs, 2017. szeptember 25.

Tisztelettel:

Dr. Kollár Ferenc járási hivatalvezető felhatalmazása alapján kiadmányozta:



Műszaki Engedélyezési, Fogyasztóvédelmi és Foglalkoztatási Főosztály Ütügyi Osztály
7630 Pécs, Hengermalom u. 2. ☎ 7602 Pécs Pf.: 315.

☎ +36-72 896-288 ☎ +36-72 795-700 ✉ pecs.utugy@baranya.gov.hu Honlap: www.bamkh.hu

Kapják:

1. Mánfa Község Önkormányzata
7304 Mánfa, Fábán B. utca 58.
2. Irattár

Ügyiratszám: KÖZP-02335-0002/2017.

Előadó: Fonód András

☎ 72/506-307

Dátum: 2017.09.26.

Címzett: **Mánfa Község
Polgármestere**

**Hohn Krisztina
Polgármester**

**7304 Mánfa,
Fábián B. u. 58.**

Tárgy: Mánfa településrendezési
eszközeinek módosítása –
véleményezési szakasz

Ügyintéző: Bódizs Éva

Mánfa Község Önkormányzat	
Erkezett:	240-5
Ügyiratszám:	
Ügyintéző:	
Melléklet:	

Tisztelt Polgármester Asszony!

A Dél-dunántúli Vízügyi Igazgatóság a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38.§ (4). a) pont alapján véleményezi és megállapítja a feladat- és hatáskörébe tartozó követelményeket, a 9. melléklet, 9. pontjában foglaltaknak megfelelően.

2017.09.13.-án érkezett megkeresésükre, Mánfa településrendezési eszközeinek módosítása az északi-keleti külterületi részen található meddőhányók és környezetük hasznosítása tárgyában, a Dél-dunántúli Vízügyi Igazgatóságnak érdemi észrevétele nincs. Jelen állapotában vízgazdálkodási, vízvédelmi szakmai szempontokat a dokumentáció nem érint, ezért a módosítás ellen kifogást nem emelünk. Amennyiben a későbbiek során kivitelezésre kerülne, sor és a napelempark csapadékvíz elvezetése érintené Igazgatóságunk kezelésébe tartozó vízfolyást, kérjük keressék fel hozzájárulási kérelmükkel Igazgatóságunkat.


Polgár Károly
osztályvezető





**BARANYA MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT KÖZGYŰLÉSÉNEK
ELNÖKÉTŐL**

Mánfa Község Önkormányzat
Dátum: 2017. 10. 16.
Ügyiratszám: 240-6/2017.
Ügyintéző:
Melléklet:

Ügyiratszám: 498-2/2017.
Ügyintéző: Riegl Gábor
mb. megyei főépítész
tel: 500-404
e-mail: riegl.gabor@baranya.hu

Tárgy: Mánfa község településrendezési
eszközeinek 2017.évi módosítása
véleményezési szakasz
Ügyintéző: Bódizs Éva

Hohn Krisztina polgármester
Mánfa Község Önkormányzata

Mánfa
Fábián Béla u. 58.

7304

Tisztelt Polgármester Asszony!

Hivatalom részére a tárgyi üggyel kapcsolatban megküldött-, az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft. (Dr. Kovács Péter településrendező tervező, TT-02-0656) által 2017. július dátummal készített véleményezési dokumentáció részletes átvizsgálását követően az alábbi megállapításokat teszem.

A tárgyi eljárás 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.) 32. § (4) bekezdésében foglaltak alapján az egyszerűsített eljárás rendje szerint zajlik.

Előzmények:

Mánfa község hatályos településrendezési eszközeit a település Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2003. (IV. 25.) önkormányzati rendelet rögzíti.

A településrendezési eszközök tárgyi módosításának célja a település északkeleti, külterületi részén található meddőhányók és környezetük hasznosításának településrendezési tervi megalapozása.

Módosuló településrendezési eszközök:

1. Napelempark kialakítása a település északkeleti, külterületi részén

A tervezési területet a 0310, 0313/2, 0399, 0314, 0322, 0321/2, 0399/a, 0399/b, 0339/6, 0390 és 0391 hrsz-ú ingatlanok alkotják. A módosítás a terület szabályozási környezetének módosítására, napelempark elhelyezésének lehetővé tételére irányul.

A hatályos településrendezési eszközök „Általános mezőgazdasági terület” és „Mezőgazdasági terület – gyepterület” területfelhasználási móddal, „Má” és „Mg” övezeti besorolással rögzítik az érintett ingatlanokat.

A módosítás során a fenti földrészletek területfelhasználási módja „Különleges beépítésre nem szánt terület-napelempark”-ra, övezeti besorolása „Kk-np”-re változik. A helyi építési szabályzat kiegészül a „Kk-np” övezetre vonatkozó előírásokkal.

A módosítás érinti a településszerkezeti tervet. Újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvénnyel (OTrT), illetve a Baranya Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Baranya Megye Területrendezési Tervéről szóló 9/2005. (V. 12.) Kgy. rendelettel (BMTrT) való összhang vizsgálata

Mánfa község településrendezési eszközeinek tárgyi módosítási helyszínének ténylegesen módosításra kerülő földrészletei a BMTrT „Erdőtelepítésre alkalmas terület” és „Földtani veszélyforrás terület” övezeteit érinti.

A dokumentáció alátámasztó munkarészének 5.1. pontjában a terület földtani adottságai, valamint a tervezett hasznosítás földtani összefüggései elemzésre és bemutatásra kerültek.

Megállapítom, hogy jelen módosítási eljárás nem tartalmaz olyan módosítási elemet, mely az OTrT-ben és a BMTrT-ben megfogalmazott követelményekkel ellentétes lenne – a fenti előírásoknak megfelel.

A fent leírtak alapján a véleményezési anyag tartalmával kapcsolatban kifogást nem emelek, a dokumentáció megoldásaival egyetértek.

Véleményemet az EljR. 41. § (2) – (3) bekezdése, valamint a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 9. § (1) bekezdés d) pontja alapján - a rendelkezésemre álló határidőn belül - adtam meg.

Felhívom a figyelmet, hogy az EljR. 41. § (4) bekezdése alapján az eljárás a 39-40. § szerint folytatódik. Az EljR. 40. § (1) bekezdése kimondja, hogy: „A polgármester, a véleményezési szakasz lezárását követően a településrendezési eszköz tervezetét, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi végső szakmai véleményezésre az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak.”

Kérem, hogy a záró szakmai vélemény kiadását követően véglegesített és elfogadott/jóváhagyott tervdokumentáció 1 eredeti példányát Hivatalom részére megküldeni szíveskedjen.

Kelt: Pécs, 2017. szeptember 27.

Tisztelettel:



Nagy Csaba
elnök



BARANYA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: **BAD/15/256-2/2017.**
Ügyintéző: Szabó Anita
tel.: 72/795-350
e-mail: szabo.anita@baranya.gov.hu

idegenszám: -
ügyintézőjük: Bódizs Éva

Mánfa Község Polgármesteri Hivatala
Hohn Krisztina Polgármester Asszony részére

Mánfa
Fábián B. u. 58.
7304

Tárgy: Mánfa Község településrendezési tervének 2017. évi módosítása egyszerűsített eljárás keretében –
közbenső vélemény

Tisztelt Polgármester Asszony!

Az egyeztetésre megküldött tervdokumentációról a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: **EljR.**) **41.§ (3) bekezdés, valamint 45. § (2) a) pontjában** foglalt jogkörben az **OTÉK 2012. augusztus 06-án hatályos szabályozása** alapján közbenső véleményünket az alábbiakban adjuk meg:

Az egyeztetési terv megoldásaival az alábbi észrevételeink figyelembevételével értünk egyet, az egyeztetés lezárása után kérjük, hogy a véglegesített tervet küldje meg végső szakmai véleményezésre:

1. 1. sz. módosítás – Kk-np övezet kialakítása a 0310, 0313/2, 0399, 0314, 0322, 0321/2, 0399/a, /b, 0339/6, 0390, 0391 hrsz-ú ingatlanok igénybevételével: a módosítási szándék ellen kifogást nem emelünk.
2. A HÉSZ módosító rendelet-tervezetéhez az alábbi észrevételeket tesszük:
 - a. A bevezető részben hivatkozott önkormányzati rendeletet kérjük javítani.
 - b. 5-10.§-ban szereplő módosítást nem támogatjuk. A HÉSZ kötelező tartalma a zöldfelület legkisebb mértékének szabályozása., valamint a 18.§ 1. h.) pont is hivatkozik ezen szabályozásra.
 - c. A településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 14.§ (2) bekezdése, valamint az EljR. 23/A.§ (2) bekezdése alapján a 17.§ módosítása felesleges.
3. A jelenleg hatályos HÉSZ előírásaival kapcsolatban az alábbi észrevételeket tesszük:
 - a. 6.§ (4) bekezdésében szereplő FL1 építési övezet legnagyobb beépítettsége az OTÉK-nál megengedőbb előírást tartalmaz. Kérjük a területi főépítész hozzájáruló nyilatkozatát a rendelet függelékében szerepeltetni, vagy ezen előírást összhangba hozni az OTÉK-kal.
 - b. 16.§ 4. c.), 5. c.) pontjának első kettő francia bekezdése a hatályos jogrenddel ellentétes, kérjük ezek felülvizsgálatát.
4. **Felhívjuk a figyelmet az EljR. 29/A.§-ában szereplő partnerségi egyeztetés megváltozott szabályaira**, melyek betartását a végső szakmai véleményezésre szánt dokumentációban igazolni szükséges. Itt jegyezzük meg, hogy az EljR. 29/A.§ (1) bekezdése szerint a partnerségi egyeztetés szabályait az önkormányzat rendeletben állapítja meg.

A véleményezési eljárásra vonatkozó további általános érvényű észrevételeim:

5. Felhívjuk a figyelmét, hogy a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek jogszabályn alapuló észrevételeit a tervezés során figyelembe kell venni. Az **EljR. 39. § (1)-(2) bekezdései** értelmében szakmai „véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről

jegyzőkönyvet kell készíteni. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket- egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is –ismertetni kell a képviselő- testülettel, amelyek elfogadásáról, vagy el nem fogadásáról a képviselő- testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell”.

6. Tájékoztatjuk, hogy az **EljR. 40. § (2) b) pontja** értelmében a végső szakmai véleményezési szakaszban „az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza és a beérkezéstől számított ... 15 napon belül egyeztetést kezdeményez az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázására”. Az EljR. 40. § (4)-(7) bekezdései értelmében „az állami főépítész az egyeztető tárgyalásra ...a hely és időpont megjelölésével a tárgyalás előtt legalább 8 nappal elektronikus úton meghívja a véleményezési szakaszban véleményt adó valamennyi államigazgatási szervet, településszerkezeti terv esetén az érintett területi, települési önkormányzat képviselőjét. Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül, amely tartalmazza a felmerült valamennyi véleményeltéréssel kapcsolatos döntést, és a településrendezési eszköz elfogadására alkalmassá tételéhez szükséges feltételeket. Az állami főépítész a jegyzőkönyvet és ... a záró szakmai véleményét az egyeztetést követően 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a településrendezési eszköz elfogadásához. Amennyiben az egyeztető tárgyalás eredményeként a településrendezési eszköz jelentős átdolgozása szükséges, a polgármester az átdolgozást követően a településrendezési eszköz tervezetét ismételten benyújtja az állami főépítésznek, aki ezt követően az EljR. 40.§ (2) bekezdés a) pontja szerint jár el.”
7. Felhívjuk figyelmét, hogy **Hivatalunk** adja ki a jóváhagyáshoz szükséges végső szakmai véleményt az egyeztetési eljárás lezárultát követően elkészült, véglegesített dokumentációról. **Ehhez csatoltan kérjük megküldeni az EljR. 40. § (1) szerint** az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, további azok másolati példányát elektronikus úton, valamint a véleményezők észrevételeire adott önkormányzati állásfoglalásokat, továbbá a polgármester nyilatkozatát arról, hogy az **EljR.** által kötelezővé tett véleményezési eljárást lefolytatta, valamint melyek azok az érdekelt államigazgatási szervek, melyek az **EljR. 34. § (2) a)-c) pontjai** alapján kifogást nem emelő véleményezőnek tekinthetők.
8. Felhívjuk a figyelmet, hogy az EljR. 43. § (1) bekezdése értelmében a településrendezési eszköz legkorábban:
 - a. teljes eljárás esetén a településrendezési eszköz (2) bekezdés szerinti közlését követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon,
 - b. az egyszerűsített eljárás esetén a településrendezési eszköz (2) bekezdés szerinti közlését követő 5. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon,
 - c. a tárgyalásos eljárás és az állami főépítész eljárás esetén az elfogadást követő napon lép hatályba.
9. Az **Étv. 8. §. (4)** alapján a polgármester gondoskodik „a településrendezési eszközök nyilvánosságáról, amennyiben ennek információtechnológiai feltételei fennállnak,a településrendezési eszközöknek az önkormányzat honlapján való közzétételről”.
10. Előzetesen jelezzük, hogy az EljR. 43.§ (2) bekezdése szerint a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról, továbbá az elfogadott településrendezési eszközt vagy módosítását az elfogadást követő 15 napon belül
 - a. rövid, közérthető összefoglaló kíséretében közzéteszi az önkormányzati honlapon hirdetményben és az önkormányzati hivatalban nyomtatásban, és
 - b. megküldi hitelesített pdf és a ba) és bb) alpont szerinti szervnek szerkeszthető - jogszabályban meghatározottak szerinti nyilvántartásra alkalmas - digitális formátumban az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt a Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság részére (a továbbiakban: Lechner Tudásközpont), az állami

főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak, az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek vagy

- c. a megküldés helyett digitális formátumban a jegyzőkönyvvel együtt mint elektronikus úton hitelesített dokumentumot elérhetővé teszi a b) pont ba)-bc) alpontja szerinti szerveknek.
11. Tájékoztatjuk, hogy az **EljR. 43. § (3) bekezdése** értelmében „amennyiben az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a fővárosi és megyei kormányhivatalnál - a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett - a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását”.
12. Kérjük, hogy a jóváhagyott dokumentáció **egy teljes, jegyző és polgármester által hitelesített** példányát Hivatalunk számára – lehetőség szerint elektronikus (pdf) formában is –szíveskedjenek megküldeni. Kérjük rávezetni a szerkezeti tervlapra az azt elfogadó határozatszámot, a szabályozási tervlapokra az azokat elfogadó rendeletszámot is. Felhívjuk a figyelmet, hogy a dokumentációkat minden tervezőnek is alá kell írni.

Pécs, 2017. szeptember 29.

Tisztelettel:

Dr. Horváth Zoltán kormány megbízott
felhatalmazása alapján kiadmányozta:



Lukáts István
állami főépítész

Kapja

- Címzett + „tv”
- Dr. Kovács Péter 5T Kft. 5tervkft@gmail.com
- Irattár



BARANYA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: PBK/2169-2/2017.

Ügyintéző: Kraft János

☎: +36-72-795-297

☎: +36-20-662-54-36

✉: kraft.janos@baranya.gov.hu

Tárgy: Mánfa község településrendezési
eszközeinek 2017. évi módosítása
(Észak-keleti külterület) -
véleményezés

MÁNFA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

7304 Mánfa, Fábíán B. u. 58.

Önöknél:

Ü.i.: Bódizs Éva

A Baranya Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztálya (továbbiakban: Bányafelügyelet) a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 38.§ (4) és (5) bekezdésére hivatkozva közli, hogy Mánfa község településrendezési eszközeinek 2017. évi (Észak-keleti külterület) módosítását tartalmazó dokumentáció a Bányafelügyelet feladat- és hatáskörébe tartozó követelményeknek megfelel.

A Bányafelügyelet indoklásul a következőket adja elő:

Mánfa Polgármestere a Bányafelügyeleten 2017. szeptember 13-án iktatásra került megkeresésében jelezte, hogy összeállításra került a község településrendezési eszközeinek 2017. évi módosítását tartalmazó dokumentáció. A tervezett módosítást részletező véleményezési dokumentáció a település honlapjáról történő letöltéssel volt elérhető (készítette: 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft. 7635 Pécs, Donátusi út 61.).

Mánfa község településrendezési eszközeinek 2017. évi módosításának keretében a véleményezési dokumentációban megadott indoklással kezdeményezték a 0310, 0313/2, 0399, 0314, 0321/2, 0322, 0399/a-b, 0339/6, 0390 és 0391 hrsz-ú ingatlanokat érintő összesen 43,43 ha területű egységre vonatkozóan új övezetek kialakítása mellett a meglévő övezetek határvonalainak megváltoztatását. A módosítás alapvető célja, hogy a változtatások eredményeként olyan új övezet is kialakításra kerüljön, amely lehetőséget biztosít a jövőben napelem park megvalósítására.

A változtatásra meghatározott terület egység egy részét alkotja a korábban befejezett mélyszinti bányászat során kiképzett meddőhányó (u.n.. Budafai). A nem hasznosított ásványi nyersanyagok több évtizedes lerakása során kiképzett morfológiai állapotok tájrendezési munkálatai már megkezdődtek és

Hatósági Főosztály Bányászati Osztály

7623 Pécs, József A. u. 5. ☎ 7602 Pécs, Pf.: 61.

☎ +36-72 795-300 ☎ +36-72 507-712 ✉ banyafelugyelet@baranya.gov.hu Honlap: www.bamkh.hu

jelenleg is zajlanak. A tájba illesztési tevékenységet több bányavállalkozó végzi ütemekre bontottan, vagyis a tájrendezési munkálatok megvalósulása szakaszos.

A napjainkig elvégzett tájrendezési tevékenységgel kapcsolatosan adta ki a Bányafelügyelet PBK/1511-23/2017. sz. határozatát, mely szerint a Mánfa, Budafai meddőhányó tájrendezés I. ütem megvalósulását elfogadta. Az I. ütem tájrendezéssel érintett ingatlanok a Mánfa 0310, 0313/2, 0321/2, 0314, 0339/6, 0380/2 és 0399 hrsz-ú ingatlanok.

A településszerkezeti terv módosítása során kialakuló új övezet – a véleményezési dokumentációban megalkotott határvonalak alapján – a Budafai meddőhányónak azon részletére terjed ki, amelyre vonatkozóan elfogadásra került a tájrendezési tevékenység (I. ütem). A településszerkezeti terv nem irányzott elő változtatásokat azon helyszínekre vonatkozóan, ahol a továbbiakban tájrendezési tevékenységeket is végeznek, így a Bányafelügyelet külön észrevétel jelzése nélkül tudomásul veszi Mánfa község településszerkezeti tervének tervezett módosítását.

A Bányafelügyelet véleményét a Magyar Állami Földtani Geofizikai és Bányászati Adattárban meglévő adatok és dokumentációk felhasználásával, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42.§ (1) bekezdése alapján adta ki. A Bányafelügyelet hatáskörét a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény 43.§ (3), valamint 44.§ (1) bekezdése határozza meg. A Bányafelügyelet illetékességi területéről a Magyar Bányászati és Földtani Szolgálatról szóló 161/2017. (VI.28.) Korm. rendelet 1. melléklete rendelkezik.

Pécs, 2017. szeptember 15.

Dr. Horváth Zoltán kormány megbízott felhatalmazása alapján kiadmányozta:



Kapja):

1. Mánfa Község Önkormányzata, 7304 Mánfa, Fábíán B. u. 58. pghiv@manfa.hu
2. Irattár



BARANYA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

PÉCSI JÁRÁSI HIVATAL

Mánfa Község Önkormányzata	
Érkezett:	2017.09.25
Ügyiratszám:	240-4
Ügyintéző:	
Melléklet:	

Ügyiratszám: 4299-2/2017.
Ügyintéző: Pappné László Erika
Telefonszám: 72/567-180

Tárgy:

Mánfa településrendezési eszközeinek módosítása az észak-keleti külterületi részen található meddőhányók és környezetük hasznosítása céljából egyszerűsített eljárásban véleményezés

Ügyintéző:

Bódizs Éva

Hohn Krisztina polgármester részére
Mánfa Község Önkormányzata

7304 Mánfa

Fábián B. u. 58.

Tisztelt Polgármester Asszony!

Mánfa Község (7304 Mánfa, Fábián B. u. 58.) településrendezési eszközeinek módosítása az észak-keleti külterületi részen található meddőhányók és környezetük hasznosítása céljából tárgyában indult egyszerűsített eljárás véleményezés eljárási szakaszában a Baranya Megyei Kormányhivatal Pécsi Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály (a továbbiakban: Járási Hivatal) az alábbi véleményt adja a 2017. szeptember 13. napján érkezett tárgy szerinti megkeresés és a mellékleteként benyújtott véleményeztetési dokumentációhoz (a továbbiakban: dokumentáció).

Táj- és természetvédelmi szempontból:

1. A Járási Hivatal a dokumentáció és a rendelkezésre álló adatok alapján természet- és tájvédelmi szempontból megállapította, hogy a módosítani kívánt terület országos jelentőségű védett természeti területet, a 275/2004. (X. 8.) Kormányrendelet alapján az Európai Községek Natura 2000 hálózatba tartozó területeket, barlang felszíni védőövezetet, ökológiai hálózat elemét nem érinti.

Zajvédelmi szempontból:

2. Az érintett területek szabályozási környezetének módosítása ellen zaj- és rezgésvédelmi szempontból kifogást nem emelek.
3. A Járási Hivatal felhívja a figyelmet, hogy Mánfa Község Önkormányzatának a Mánfa Község Településrendezési Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2003.(IV.25.) számú rendelete 18. § (2) bekezdés d) pontja tekintetében az országosan alkalmazandó zajterhelési határértékeket a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet tartalmazza.

Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály Természetvédelmi Osztály
7621 Pécs, Papnövelde u. 13-15. ☎ 7602 Pécs, Pf.: 412.

☎ +36-72 795-168 ☎ +36-72 795-700 ✉ pecs.kornyeztvedelem@baranya.gov.hu Honlap: www.bamkh.hu

A Járási Hivatal megállapította, hogy a tárgyi módosításra vonatkozóan nem indokolt lefolytatni az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 6. § szerinti környezeti vizsgálatot (környezeti értékelést).

A Járási Hivatal a dokumentációt **elfogadásra és jóváhagyásra javasolja** természet- és tájvédelmi, valamint környezetvédelmi szempontból.

A Járási Hivatal a tárgyi rendezési terv ügyben véleményezést adó államigazgatási szervként a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. § (2) bekezdés b) pont, valamint a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) alapján járt el.

A Járási Hivatal illetékességi területéről a Kormányrendelet 8/A. §-a rendelkezik.

Pécs, 2017. szeptember 21.

Dr. Kollár Ferenc
járási hivatalvezető
felhatalmazása alapján
kiadmányozta:

kiadmány hitelül:



Lénárd Miklós Benedek s.k.
osztályvezető

Kapják:

1. Mánfa Község Polgármestere
(7304 Mánfa, Fábán B. u. 58.) „tv”
2. Irattár



BARANYA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Mánfa Község Önkormányzat	
Érkezett:	2017. 10. 13.
Ügyiratszám:	240-7/2017.
Ügyintéző:	
Melléklet:	

Ügyiratszám: 10.048/2017.

Ügyintéző: Boda Géza

Tárgy: Mánfa Község
településrendezési
eszközeinek módosítása
Ügyintézőjük: Bódizs Éva

Hohn Krisztina Polgármester Asszony részére

Mánfa Község POLGÁRMESTERE

7304 M Á N F A

Fábián B. u. 58.

Tisztelt Polgármester Asszony!

Mánfa Község településrendezési eszközeinek 2017. évi módosítása tárgyában hivatalunknak megküldött egyeztetési anyaghoz az alábbi véleményt adom:

Megállapítottam, hogy a módosítások termőföldet egy esetben – a 0399/b erdő művelési ág - érintenek, valamint a módosítások során *nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, az érintett ingatlanokon belül és azok környezetében a területfelhasználás és az övezeti besorolás nem változik.*

A fentiekre tekintettel a változásokhoz az alábbi figyelembevételével járulok hozzá:

A településrendezési terv módosítás során a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Tftvtv.) előírásainak a termőföldek használatára és a más célú hasznosítására vonatkozó előírásai az alábbiak:

A Tftvtv. 6/B. § (1) bekezdése szerint: „Ha az ingatlanügyi hatóság a településrendezési eszközök, településfejlesztési koncepció, illetve az integrált településfejlesztési stratégia elkészítése vagy azok módosítása tekintetében az egyeztetési eljárásban véleményező hatósággént működik közre, a termőföld védelmének érvényesítése érdekében érvényre kell juttatnia, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen. A vélemény kialakítása során figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy az egyeztetési eljárás tárgyát képező földrészletekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti területhasználás ne akadályozza.”

Tftvtv. 6.§ (2) bekezdése szerint: „Az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak -a (3) bekezdésben meghatározott eset kivételével - kifogást kell emelni, ha településrendezési eszköz készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek

- a) többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, terület felhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet, vagy

b) övezeti besorolásának megfelelő terület felhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

(3) A (2) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a zártkerti ingatlan esetében, ha a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása a zártkerti ingatlan területének beépítésre szánt területbe történő átsorolása érdekében történik.

A Tftvtv. 9.§ (1) bekezdése szerint : "Termőföld más célú hasznosításának minősül:

a./ a termőföld olyan időleges vagy végleges igénybevétele, amellyel a termőföld a továbbiakban mezőgazdasági hasznosításra időlegesen vagy véglegesen alkalmatlanná válik;

b./ a termőföld belterületbe vonásának engedélyezése;

c./ az Evt. hatálya alá nem tartozó üzem-, majorfásítás, valamint az út, vasút és egyéb műszaki létesítmény tartozékát képező fásítás igénybevétele."

A Tftvtv. 10.§ (1) bekezdése szerint: „Az ingatlanügyi hatóság engedélyével lehet termőföldet más célra hasznosítani. Az engedély hiánya esetén a más hatóságok által kiadott engedélyek ne mentesítik az igénybevevőt az e törvényben foglalt jogkövetkezmények alól. Az ingatlanügyi hatóság engedélye nem mentesít más a szükséges más hatósági engedélyek megszerzésének kötelezettsége alól.”

Tftvtv. 10.§ (3) bekezdése alapján: „Más hatóságok a termőföldet érintő engedélyezési eljárásuk során kötelesek meggyőződni arról, hogy rendelkezésre áll-e a termőföld más célú hasznosításának engedélyezéséről szóló jogerős ingatlanügyi hatósági határozata. Termőföld más célú hasznosításának engedélyezéséről szóló jogerős ingatlanügyi hatósági határozat hiánya esetén a hatóságnak az eljárását fel kell függesztenie.”

A Tftvtv. 11.§ (1) bekezdése alapján: „Termőföldet más célra csak kivételes - elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével - lehet felhasználni.”

A Tftvtv. 11.§ (2) bekezdése szerint: „Az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetőleg helyhez kötött igénybevétel céljából lehet.”

A Tftvtv. 11.§ (3) bekezdése értelmében: „A (2) bekezdés alkalmazása szempontjából helyhez kötött igénybevételnek kell tekinteni különösen

a./ a meglévő létesítmény bővítését, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítését;

b./ a bányászati és a természeti kincsek kitermeléséhez szükséges egyéb létesítményt;

c./ azt a területet, amelyet a Kormány a Magyar Közlönyben közzétett határozatával beruházási célterületté nyilvánított.”

A Tftvtv. 11.§ (4) bekezdése szerint: „az igénybevételt az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb területre kell korlátozni.”

Belterületbe vonásra vonatkozó külön előírások

A Tftvtv. 15.§ (2) bekezdése szerint: „Termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő. A kérelemhez csatolni kell az érintett földrészletek helyrajzi számait, a

területnagyságot, és a terület-felhasználási célt tartalmazó képviselő-testületi döntést, valamint a településszerkezeti terv kivonatát. A kérelemben az önkormányzatnak nyilatkoznia kell arról, miszerint a kérelemben megjelölt földrésztelkek a kérelemben megjelölt célra 4 éven belül felhasználásra kerülnek."

A Tftvtv. 15.§ (3) bekezdése alapján: „belterületi, illetőleg beépítésre szánt területi felhasználásra kerülő területeket folyamatosan, a településfejlesztés megvalósításától függően vonhatók a belterületbe."

A Tftvtv. 15. § (4) bekezdése szerint: „A belterületbe vonás iránti kérelem elbírálása során elutasítási ok lehet, ha a kérelemmel érintett termőföldek nem szomszédosak belterületi földrésztelkekkel, továbbá a kérelmezett, az átlagosnál jobb minőségű termőföldek mellett gyengébb minőségű termőföldek is szomszédosak belterületi földrésztelkekkel. E bekezdés alkalmazása során szomszédos földrésztelkeknek minősülnek azok a földrésztelkek is, amelyeket önálló helyrajzi számon nyilvántartott út (árok, csatorna) választ el a belterülettől."

Tftvtv. 15.§ (5) bekezdése szerint: „El kell utasítani a belterületbe vonás iránti kérelmet, ha az
a./ nem olyan földrésztelre vonatkozik, amelyeket az önkormányzat a településszerkezeti tervben meghatározott célra 4 éven belül ténylegesen felhasználni tervez, vagy
b./ olyan terület-felhasználási célra irányul, amely a település belterületén beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén megvalósítható."

A más célú hasznosítási kérelmet a termőföld fekvése szerint illetékes járási hivatal földhivatali osztályához kell benyújtani.

A további véleményezési eljárás szakaszokban is részt kívánunk venni.

Pécs, 2017. szeptember 29.

Dr. Horváth Zoltán kormány megbízott
felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Tisztelettel: 

Dr. Gál Zoltán
főosztályvezető