

Tisztelt Berzence Község Önkormányzata, Képviselőtestülete!

Béresné Kiss Éva (Székhely:7516 Berzence Diófa u 3; A.n.: Lázók Éva ; Asz 64975229-2-34)
egyéni vállalkozó az alábbi kéréssel fordulok Önökhöz:

Berzence Diófa u 1 Hrsz.1331 ingatlanon vállalkozás-bővítést szeretnék
eszközölni munkahelyteremtési lehetőséget biztosító, új raktárépület építésével.

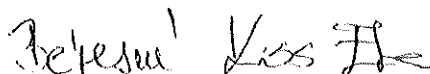
A beruházás megvalósulásához támogatásukat kérem!

A Helyi építési szabályzat III.fejezet beépítésre szánt területekre vonatkozó előírások 9.§, Lf-
1jelű falusias lakóterületek szabályozására vonatkozó (3)bekezdésben 400m2 felső
beépíthetőségi korlátot határoztak meg, melynek eltörlését kérem megtárgyalásra
előterjeszteni a Képviselőtestületnek, az ingatlanra vonatkozóan!

Az eljárás költségét teljes mértékben vállalom.

A szabályzat módosítását egyszerűsített eljárásban kérem, nem összevonva más ügyekkel!

Tisztelettel: Béresné Kiss Éva



Berzence 2022 11. 15.

BÉRESNÉ KISS ÉVA
H-7516 Berzence, Diófa u. 3.
Adószám: 64975229-2-34
Közösségi adószám: HU 64975229
EV.: ET-006758
Nyisz.. 12536033

Előterjesztés

Javaslat Berzence – új falusias lakóterületi övezet megállapítására- településrendezési eszközeinek módosítására egyszerűsített eljárással

Az előterjesztés száma:

Az előterjesztést készítő személy neve: Kovács Zoltán polgármester

Az előterjesztést készítésében közreműködő személy neve: Cseh István jegyző

Az előterjesztés melléklete: határozati javaslat

Az előterjesztés nyílt vagy zárt ülésen való tárgyalása: nyílt

Az előterjesztésről való döntés formája: egyszerű többség

Az előterjesztéshez felhasznált jogszabály:

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

Tisztelt Képviselő-testület!

Berzence Nagyközség Önkormányzatához lakossági kérelem érkezett, melyben a 1331 hrsz-ú telek beépíthetőségét korlátozó 400 m²-es beépíthetőségi korlát eltörlése szerepelt. Jelenleg Lf-1 övezetbe található ingatlan esetében csak úgy lehet kiemelt fejlesztési területet kijelölni, ha a tömbre vonatkozóan meghatározásra kerül a kiemelt fejlesztési terület és új Lf-2 övezet kerül meghatározásra. Javasolt új Lf-2 övezet paraméterei a felmerült igényeket szolgálni tudják: eltörlésre kerül a 400 m²-es korlátozás, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-ai állapot szerinti állapota alapján a 14.§ (3) bekezdés épületeinek építésére is lesz lehetőség:

„A falusias lakóterületen elhelyezhető a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású egyéb - nem nagyüzemi - gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény is.”

A fejlesztés megvalósítása érdekében a településrendezési eszközök módosítása szükséges.

A Korm. rendelet 59.§ (2) c) pontja lehetőséget nyújt – az önkormányzat által kiemelt fejlesztési területté nyilvánítani egy fejlesztési területet. A Korm. rendelet 68.§ (1) b) ba) bekezdése alapján az önkormányzat, képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területén, beruházás megvalósítása miatt indokolt esetben egyszerűsített eljárásban módosíthatja a településterveit, ezen belül a helyi építési szabályzatát. A településtervezési eljárásban történő módosítása rövidebb eljárási idő alatti lebonyolítást tesz lehetővé.

A fentiek miatt szükséges a 1314-1329, 1331-1333 hrsz-ingatlanok– önkormányzati döntéssel való – kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása.

A településrendezési terv módosításának költségét a kérelmező, mint finanszírozó vállalta. Berzence Nagyközség Önkormányzata - mint megrendelő - a település hatályos településrendezési eszközök módosításának elkészítésével, a szükséges tervdokumentáció összeállításával Székely Nóra egyéni vállalkozót bízta meg. A településrendezési eszközök jelenlegi módosításával összefüggő főépítési feladatokat Steiner Mónika megbízott települési főépítész látja el.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rend.) és az épített környezet alakításáról szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) előírásai alapján minden településnek el kell készítenie az „új” jogszabályokon alapuló településrendezési eszközeit. Berzence Nagyközség ennek még nem tett eleget, de a helyi építési szabályzat módosítása során már az új jogszabály előírásait kell alkalmazni.

A Korm.rendelet 7.§ (7)-(8) bekezdése szerint

„(7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát - ide nem értve a települési környezeti értékelést -

a) a település önkormányzati főépítésze vagy

b) a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője vagy az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező (a továbbiakban együtt: tervező) határozza meg az (1)-(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

(8) A (7) bekezdés szerinti feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.”

A főépítész a Korm.rendeletben foglalt tartalommal a szükséges feljegyzést elkészítette.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés áttekintése után döntsön a határozati javaslat elfogadásáról.

Berzence Nagyközség Önkormányzata
..... határozata

Berzence Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában biztosított feladatkörében eljárva, valamint a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendeletben foglaltak alapján az alábbi döntést hozza:

Berzence Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete hozzájárul Berzence Község Helyi Építési szabályzatáról szóló 8/2004. (IV. 6.) önkormányzati rendelet módosításának a 1314-1329, 1331-1333 hrsz-ingatlanok Lf-2 övezetbe sorolásának megindításához.

A településrendezési tervek módosításának célja, hogy a meghatározott területen a maximális beépíthetőség ne legyen korlátozva és nem zavaró gazdasági épület építésére is lehetőség legyen.

Berzence Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 68.§ (1) ba) pontja alapján a 1314-1329, 1331-1333 hrsz-ingatlanok által határolt tömböt jelen döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

Berzence Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete az egyszerűsített eljárás tervanyagának elkészítésével Székely Nóra településtervezőt, a megbízott főépítész feladatok ellátásával Steiner Mónika jogosultsággal rendelkező főépítészt bízta meg. A tervek elkészítésének költségeit a 1331 hrsz-ú telek tulajdonosa – mint finanszírozó vállalja.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7.§ (8) bekezdése alapján a megbízott főépítész által előkészített 1. mellékletben foglalat feljegyzést elfogadja.

Határidő: 2022. november 29.

Felelős: polgármester

Berzence, 2022. november

Kovács Zoltán
polgármester

Cseh István
jegyző

1. melléklet

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről I sz. 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése szerinti

Feljegyzés

BERZENCE 1314-1329, 1331-1333 HRSZ-INGATLANOK ÁLTAL HATÁROLT TÖMBRE VONATKOZÓ MÓDOSÍTÁS - MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT, ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Tervezési terület és feladat meghatározása:

Lakossági igény merült fel arra, hogy a 1331 hrsz-ú telek beépíthetőségét korlátozó 400 m²-es beépíthetőségi korlát törlésre kerüljön. Jelenleg Lf-1 övezetbe található ingatlan esetében csak úgy lehet kiemelt fejlesztési területet kijelölni, ha a tömbre vonatkozóan meghatározásra kerül a kiemelt fejlesztési terület és új Lf-2 övezet kerül meghatározásra. Az új Lf-2 övezet paraméterei a felmerült igényeket szolgáltni tudják: eltörlésre kerül a 400 m²-es korlátozás, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-ai állapot szerinti állapota alapján a 14.§ (3) bekezdés épületeinek építésére is lesz lehetőség:

„A falusias lakóterületen elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb - nem nagyüzemi - gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény is.”

A fejlesztés megvalósítása érdekében a településrendezési eszközök módosítása szükséges.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rend.) és az épített környezet alakításáról szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) előírásai alapján minden településnek el kell készítenie az „új” jogszabályokon alapuló településrendezési eszközeit. Berzence Nagyközség ennek még nem tett eleget, de a helyi építési szabályzat módosítása során már az új jogszabály előírásait kell alkalmazni.

A Korm.rendelet 7.§ (7)-(8) bekezdése szerint

„(7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát - ide nem értve a települési környezeti értékelést -

a) a település önkormányzati főépítésze vagy

b) a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője vagy az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező (a továbbiakban együtt: tervező)

határozza meg az (1)-(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

(8) A (7) bekezdés szerinti feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.”

Indoklás a tervdokumentáció tartalmi követelményének megállapításához:

A módosítás szükségessége azért merült fel, mert kisebb, nem zavaró tevékenységek vállalkozásukat a jelenleg meglévő nagy telkükön kívánják bővíteni. A hatályos övezeti paraméterek korlátozó előírásai

miatt erre most nincs mód. A módosítás volumene kicsi, településszerkezeti tervet nem érint. A telkek övezeti paramétereinek változása és a módosítás hatása miatt az alábbi munkarészek elkészítését javaslom:

A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

- 1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok
- 1.2. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata
- 1.3. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása
 - 1.3.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök
 - 1.3.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai
 - 1.3.3. A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv megállapításai
- 1.4. Változás által érintett terület elhelyezkedése
- 1.5. Az övezetek általános leírása, az övezet jellege és arculata
- 1.6. Az épített környezet értékei
 - 1.6.1. településkép, örökségvédelem
 - 1.6.2. régészeti örökség
 - 1.6.3. Az épített környezet konfliktusai, problémái
- 1.7. A táji és természeti adottságok vizsgálata
- 1.8. Zöldfelületi rendszer vizsgálata
- 1.9 Közlekedés (közúti kapcsolatok, közösségi közlekedés, kerékpáros és gyalogos közlekedés, parkolás)

A főépítész az alábbi alátámasztó munkarészeket kéri:

TARTALOMJEGYZÉK – önkormányzati főépítész javaslata

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

2. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

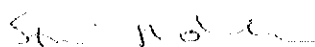
2. Szabályozás célja, megbízói igények
3. HÉSZ módosítás

Fontosnak tartom, a tervezési területre a fent meghatározott témák összefüggéseiben kerüljenek vizsgálatra, nem tartom szükségesnek a Korm. rend. szerinti fejezetcímek alkalmazását, ezen kívül javaslom azon fejezetek, alfejezetek összevonását, ahol a téma szükségessé tesz.

Környezeti vizsgálat - Az önkormányzat környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek.

HÉSZ és szabályozási terv módosítás kidolgozása során a szerzett jogok nem sérülnek.

BÉrzence, 2022. november 16.



Steiner Mónika
önkormányzati főépítész



Tárgy: árajánlat Berzence HÉSz módosítása a 1314-1329, 1331-1333 hrsz-ingatlanokra új Lf-2 övezet kialakítása

Tisztelt Polgármester Úr!
Tisztelt Béres Attila Úr!

Berzence Nagyközség Helyi Építési szabályzat 1314-1329, 1331-1333 hrsz-ingatlanok területére vonatkozó új Lf-2 övezet kialakítása vonatkozóan, egyszerűsített eljárásban az alábbi ajánlatot tesszük:

Tervezési munka:

	Tervezési feladat	Részfeladat tervezési díja
1	településrendezési eszközök módosítása egyszerűsített eljárással	800.000 Ft (alanyi adómentes)

Az egyeztetési eljárás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 68.§ szerinti egyszerűsített eljárás keretében történhet.

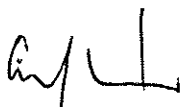
Az egyeztetési eljáráshoz főépítész bevonása szükséges, - Steiner Mónika - megfelelő jogosultsággal, akinek díjazása a tervezési ajánlatba beépítésre került.

A környezeti vizsgálat nem része az ajánlatnak, amennyiben előírják annak szükségességét, arra jogosult tervező külön ajánlata alapján készül.

Az árajánlat 5 hónapig érvényes.

Székesfehérvár, 2022. november 16.

Tisztelettel:


Székely Nóra E.V.
8000 Székesfehérvár,
Gáz utca 9/c. IX/38.
Adószám: 61861622-1-27

Székely Nóra
okl. településmérnök, térinformatikai szakmérnök
TT-07-0346; SZTT-07-0346; TR -07-0346; É3-07-0346;
Főépítészvi vizsga nyilvántartási szám: PM/44/2011.