

BERZENCE NAGYKÖZSÉG

Helyi Építési Szabályzat módosítása

a 1314-1329, 1331-1333 hrsz-ingatlanok
területére vonatkozóan

a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ szerinti egyszerűsített eljárás
keretében

v é l e m é n y e z é s i d o k u m e n t á c i ó

CityPlan Iroda – Székely Nóra e.v.
Kertes Tamás e.v.
2022. november

Berzence Nagyközség

Helyi Építési Szabályzat módosítása a 1314-1329, 1331-1333 hrsz-ingatlanok területére vonatkozóan

a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ szerinti egyszerűsített eljárás
keretében

v é l e m é n y e z é s i d o k u m e n t á c i ó

Megrendelő: **Berzence Nagyközség Önkormányzata**
Kovács Zoltán polgármester
Berzence 7516, Szabadság tér 19,
Tel.: +36/82/546-091

Finanszírozó:

Tervező: CityPlan Iroda
Székely Nóra e.v.
okl. településmérnök
8000 Székesfehérvár, Gáz utca 9/C.
tel: +36-20/415-9131
e-mail: sznori73@gmail.com



Kertes Tamás
okl. településmérnök
5700 Gyula, Vértanúk útja 2.
tel: +36- 30/032212
e-mail: kertestms@gmail.com



Településtervező: Székely Nóra TT 07-0346
okl. településmérnök

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Berzence nagyközség településrendezési eszközeinek módosításához

Alulírott Székely Nóra településtervező nyilatkozom, hogy a tervezői munkám során *az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) és *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet előírásai szerint jártam el.

Nyilatkozom, hogy a 266/2013.(VII.11.) Korm. rendelet szerinti településtervezési tevékenységhez tervezői jogosultsággal rendelkezem, a Magyar Építész Kamara tagja vagyok. (Illetékes területi kamara: Fejér Megyei Építészek Kamarája, Tagszám: TT 07-0346)

A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos tervdokumentáció készítésénél a fent hivatkozott Étv.-ben és kormányrendeleten kívül az alábbi jelenleg érvényes jogszabályokba foglalt követelményeknek tettem eleget:

- *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény,
- *A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról* szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet
- *Somogy Megye Területrendezési tervéről* szóló Somogy Megyei Közgyűlés Elnökének 6/2020.(III.16.) önkormányzati rendelete
- *Az országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet

Székesfehérvár, 2022. november 30.

Székely Nóra
okl. településmérnök

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

**Berzence Nagyközség Önkormányzat Képviselőtestületének
..... rendelete
Berzence Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosításáról**

RENDELET-TERVEZET

Berzence Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

Berzence helyi építési szabályzatáról szóló 8/2004. (IV.6.) önkormányzati rendelet módosításáról

Berzence Község Önkormányzatának képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. Cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében, 6/A. § (3) bekezdésében, 7. § (3) bekezdés c) pontjában, 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek véleményének kikérésével, a partnerségi egyeztetést követően a következőket rendeli el:

1. §

A Berzence helyi építési szabályzatáról szóló 8/2004.(IV.6.) önkormányzati rendelet 9/A. §-sal egészül ki:

„9/A.§

Lf-2 jelű falusias lakóterületek szabályozása

- (1) A falusias lakóterület (Lf-2) telkein az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
 - Legfeljebb kétlakásos lakóépületek,
 - Mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmények,
 - A helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - Szálláshely szolgáltató épület (legfeljebb 15 fh.)
 - A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület,
 - Helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - Sportépítmény,
 - Gépjárműtároló
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény
- (2) Telekalakítás esetén a kialakítható új telkek legkisebb méretei:
 - szélesség: 16 m
 - mélység: 40 m
 - terület: 900 m²
- (3) Megengedett legnagyobb beépítettség: 30 %, Minimális zöldfelületi arány: 40 %.
- (4) Beépítési mód: oldalhatáron álló. 20 m-nél szélesebb telken az oldalhatáron álló építési helyen belül az épület szabadonállóan is elhelyezhető.
- (5) Megengedett legnagyobb építménymagasság új építés vagy bővítés esetén: 7 m.”

2. §

A Berzence helyi építési szabályzatáról szóló 8/2004.(IV.6.) önkormányzati rendelet 1. melléklete 2.4 szelvény helyébe az 1. melléklet lép.

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Kovács Zoltán
polgármester

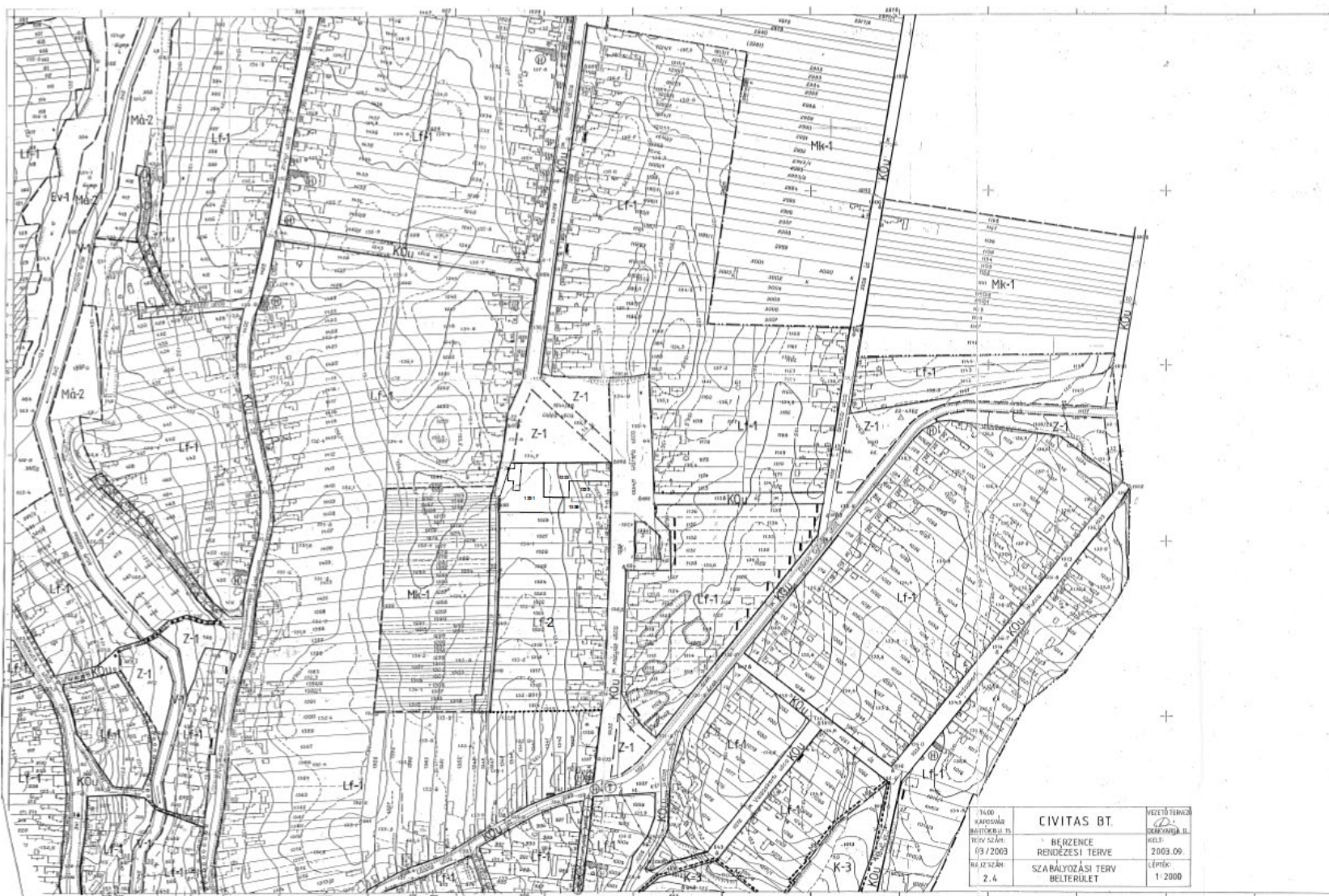
Cseh István
jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet a Berzence Község Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel 2022. napján kihirdetésre került. A kihirdetés időtartama 30 nap.

Berzence, 2022.

Cseh István s.k.
jegyző



Alátámasztó munkarész

Tartalom

1.	A MÓDOSÍTÁS CÉLJA	9
2.	HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ	11
2.1.	Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok.....	11
2.2.	A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata.....	13
2.3.	A hatályban lévő településrendezési eszközök	24
2.3.1.	A hatályos településszerkezeti terv megállapításai	24
2.3.2.	A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv megállapításai	25
2.4.	Változtatás által érintett területek elhelyezkedése	26
2.5.	Az övezetek általános leírása	28
2.5.1.	Az övezet jellege és arculata	28
2.6.	Az épített környezet értékei.....	29
2.6.1.	Településkép, Örökségvédelem.....	29
2.6.2.	Régészeti örökség	30
2.6.3.	Az épített környezet konfliktusai, problémái	30
2.7.	Táji és természeti adottságok vizsgálata.....	31
2.7.1.	Tájhasználat, tájszerkezet	31
2.7.2.	Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek,	32
2.8.	Zöldfelületi rendszer vizsgálata.....	32
2.8.1.	Közterületi zöldfelületek	32
2.9.	Közlekedés	32
2.9.1.	Közúti kapcsolatok	32
2.9.2.	Közösségi közlekedés	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
2.9.3.	Kerékpáros és gyalogos közlekedés.....	33
2.9.4.	Parkolás.....	33
3.	ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ	34
3.1.	Szabályozás célja, megbízói igények.....	34
3.2.	HÉSZ módosítás	35

1. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

A tervezési feladat egy területen a HÉSZ és a szabályozási tervet módosítja.

Berzence Nagyközség Önkormányzatához lakossági kérelem érkezett, melyben a 1331 hrsz-ú telek beépíthetőségét korlátozó 400 m²-es beépíthetőségi korlát eltörlése és a nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület elhelyezésének lehetősége szerepelt.

Jelenleg az ingatlan Lf-1 övezetbe található. Az önkormányzat támogatja a területen történő fejlesztést, de csupán egy tömb kijelölését szeretné és a település további területén a korlátozás fenntartását indokoltnak tartja. Ezért kiemelt fejlesztési területet kijelöléséről döntött, mely egy telektömbre vonatkozik. A kiemelt fejlesztési területen 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 rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb - nem nagyüzemi - gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény is.”

Az építmény magasság minimális megemlése is indokolt, ezért ez a paraméter is változik.

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.) Kormányrendelet (a továbbiakban: 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 településterv egyszerűsített eljárásban történő módosítása rövidebb eljárási idő alatti lebonyolítást tesz lehetővé. Településszerkezeti tervet az övezeti átsorolás nem érint.

A fentiek alapján Berzence Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete 82/2022.(XI.29.) határozatával a 1314-1329, 1331-1333 hrsz-ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

Berzence Nagyközség
Önkormányzatának Képviselő-testülete
Berzence, Szabadság tér 19.
Tel.:82/546-091.

Jegyzőkönyvi kivonat

Készült Berzence Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének 2022. november 29-én a polgármesteri hivatal tanácstermében megtartott ülésének jegyzőkönyvéből.

82/2022. (XI.29.) számú képviselő – testületi határozat

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

k.m.f.

Kovács Zoltán sk.
polgármester

Cseh István sk.
jegyző

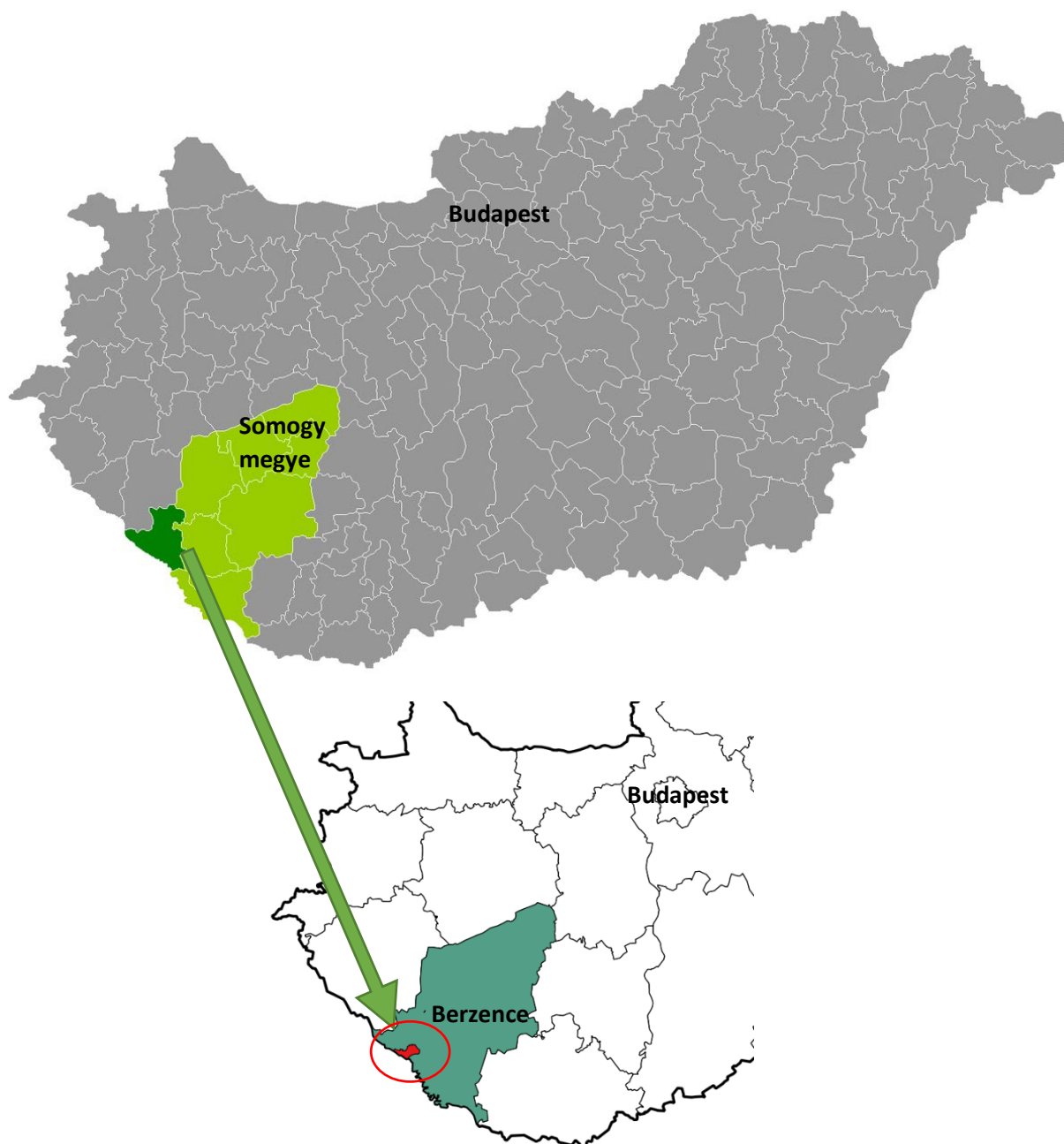
A kivonat hitelétül: Szólar Sándorné
humánpol.üi.



2. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

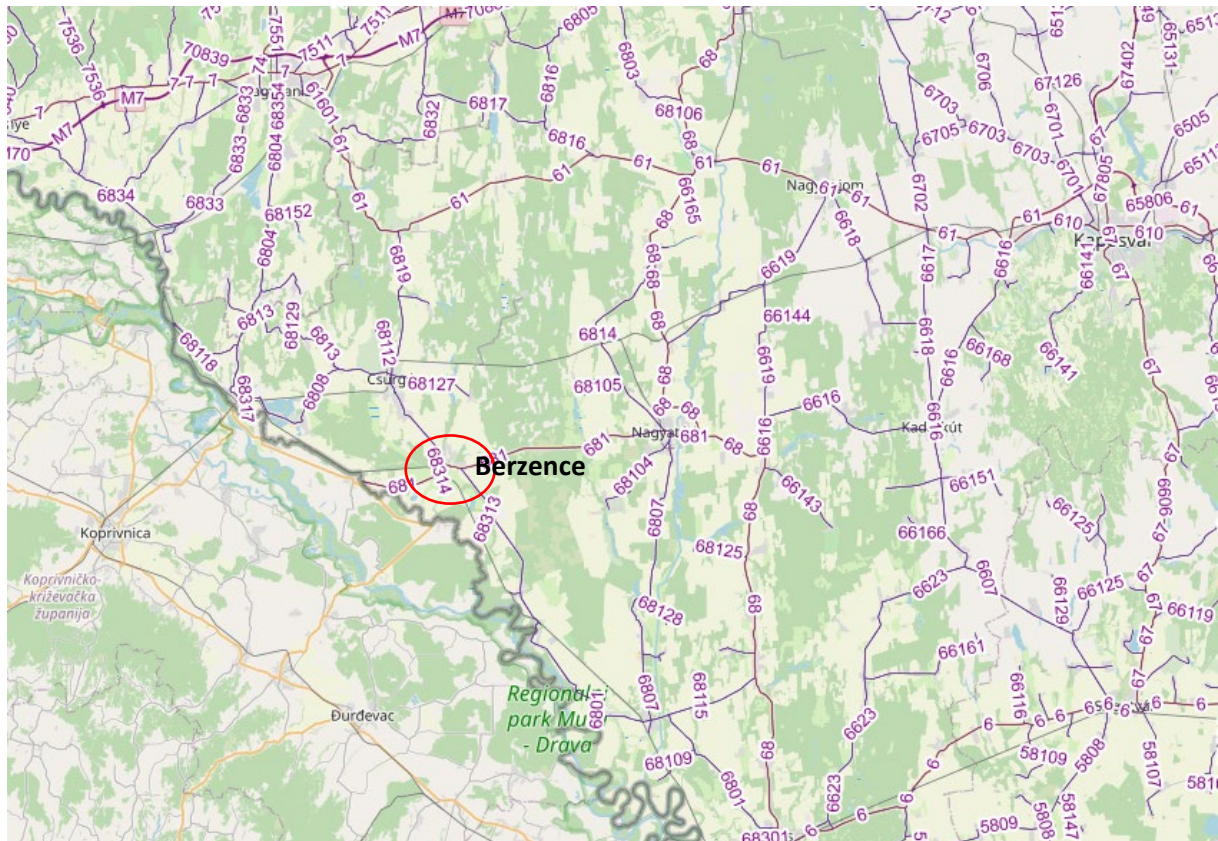
2.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok

Berzence a Dél-Dunántúl régióban, Somogy megyében, a Csurgói járásban található. Somogy megye nyolc járása: Barcsi, Csurgói, Fonyódi, Kaposvári, Marcali, Nagyatádi, Siófoki, Tab járás. Ezekből a Siófoki, Fonyódi és a Marcali járás rendelkezik balatoni kapcsolattal. A Csurgói járást többek között érinti 61 - Dunaföldvár-Dombóvár-Nagykanizsa másodrendű főútvonal, mely Kaposvárat és Nagykanizsát köti össze és 681 - Nagyatád - országhatár másodrendű főút. Az M7 gyorsforgalmi út viszonylata Budapest - Székesfehérvár - Siófok - Balatonszentgyörgy - Nagykanizsa – Letenye.



Berzence elhelyezkedése a Csurgói járásban

Berzence elérhetőség szempontjából kedvező helyzetben van, mivel a település területén halad keresztül a 6819 -es számú összekötő út, mely északi irányba az M7 autópályával és Nagykanizsával termet kapcsolatot. A 681-es számú keleti irányba csatlakozva a 68-as, majd a 61-es úthoz csatlakozva pedig a megyeszékhely, Kaposvár érhető el. A településnek saját határátkelő helye van Horvátország irányába. Zágráb két órányi autózással elérhető, míg Budapest két és fél óra legalább.



forrás: <https://kira.kozut.hu/>

2.2. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

Berzence településrendezési eszközeinek módosítása során a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MaTrT) és a *területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról* szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet), valamint a *Somogy Megye Területrendezési Tervéről* szóló 6/2020. (III.16.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SmTrT) térségi területfelhasználási és övezeti szabályai kerültek alkalmazásra.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MATrT) Szerkezeti terve:

A MaTrT 2. mellékletét képező Ország Szerkezeti Tervében megállapított térségi területfelhasználási kategóriák Berzence területén a következők:

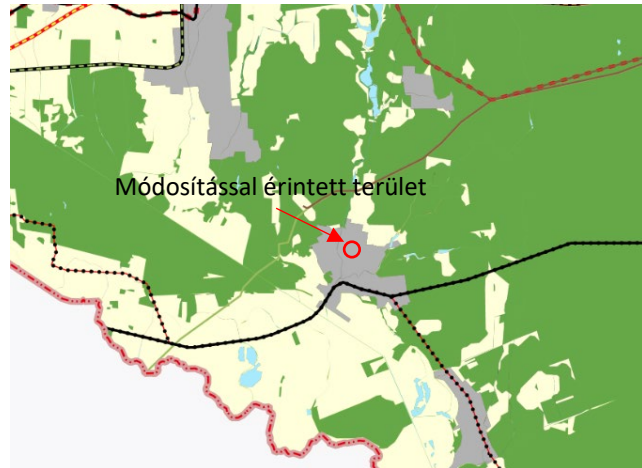
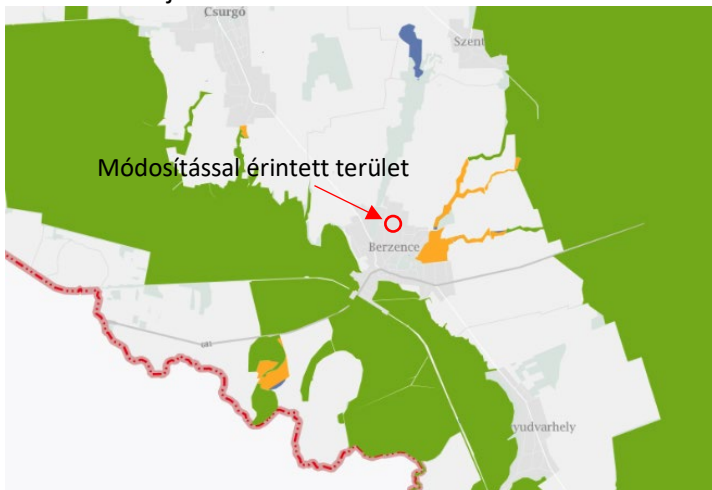
- erdőgazdálkodási térség,
- mezőgazdasági térség,
- települési térség
- vízgazdálkodási térség
- Sajátos terület

Berzence területét az alábbi országos és térségi közlekedési infrastruktúra-hálózatok érintik:

- fő út / 681 - Nagyatád - országhatár másodrendű főút/
- térségi szerepű összekötőút / 6801 - Barcs - Berzence összekötő út/
- tervezett térségi szerepű összekötőút / 6819 - Berzence - Iharosberény összekötő út, /
- meglévő mellékút
- országos vasúti mellékvonal /Gyékényes - Pécs/
- országos kerékpárútvonal /Gyékényes - Berzence/

Berzence területét az alábbi országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózati elem érinti:

- térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat
- földgázszállító vezeték
- földgázelosztó vezeték
- kőolajszállító vezeték



A MATrT Ökológiai hálózat, magterületének övezete, ökológiai folyosójának övezete, pufferterületének övezete.

Nem érintett.

13. Ökológiai hálózat magterületének övezete

25. § (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, vagy a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.

14. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, továbbá az erőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

15. Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

27. § (1) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

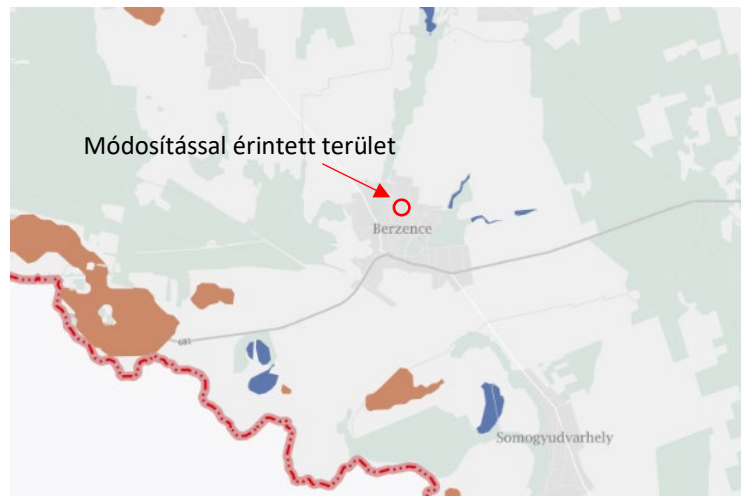
(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében - a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével - a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.

(4) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.

A MATrT Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete.

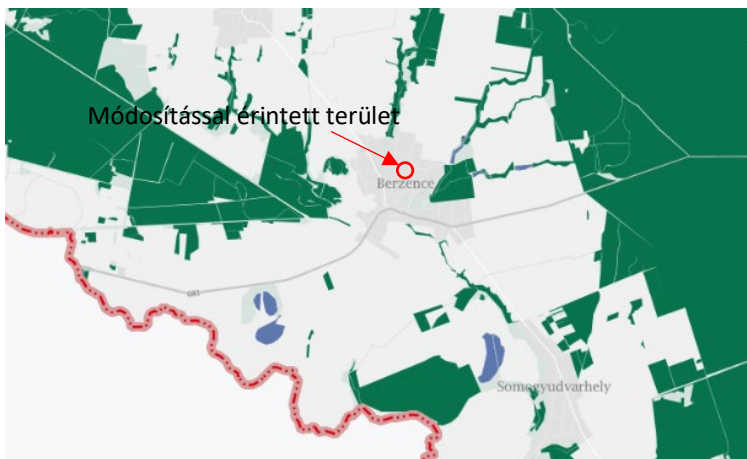
Nem érintett.



16. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

28. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

(2) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.



A MATrT Erdők övezte **nem érintett.**

29.§ Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló

2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

17. Erdők övezete

29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

A MATrT övezeti tervei közül, a Világörökség várományos területek övezte.

Nem érintett.



18. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete

31. § (1) A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén:

- a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,
- új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető; a felszíni tájsebeket rendezni kell,

c) a közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a kulturális és természeti örökség értékeinek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.



Honvédelmi és katonai célú terület övezte által érintett települések. A konkrét érintettség nem ismert.

Érintett

32.§ (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

A hatályos terv a módosítással érintett területet nem sorolja honvédelmi és katonai célú területbe.

19. Honvédelmi és katonai célú terület övezete

32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

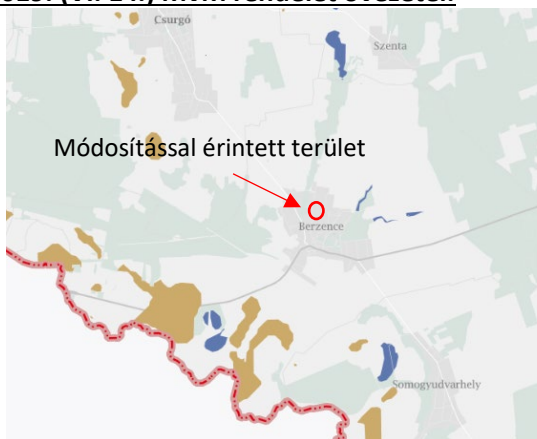
(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben *

a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével - minden területfelhasználási kategóriában - beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni;

b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

(3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet övezetei:



Jó termőhelyi adottságú szántóterületek övezete

Nem érintett.

2. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

2. § (1) A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban – a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett – a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.

(2) A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(3) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a jó termőhelyi adottságú szántók övezete területén, az (1) és a (2) bekezdésben foglaltakon túl, új beépítésre szánt terület csak abban az esetben jelölhető ki, ha a település közigazgatási területén a kijelölés máshol már nem lehetséges.

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Nem érintett.



3. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

3. § (1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.

(2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén az (1) bekezdésben foglaltak mellett beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, és erdőterület területfelhasználási egységbe sorolás esetén

a) az erdőtelepítés megvalósulásáig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható, valamint

b) erdőtelepítést elsődlegesen az élőhelynek megfelelő, természetesen kialakult őshonos fafajokból álló erdőfoltok megőrzésével kell végezni.



Tájképvédelmi terület övezete

Nem érintett.

4. Tájképvédelmi terület övezete

4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos

tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

Vízminőség védelmi terület övezete

Nem érintett.



5. Vízminőség-védelmi terület övezete

5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetében tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltak mellett

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.



Nagyvízi meder övezete

Nem érintett.

6. Nagyvízi meder övezete

6. § (1) A nagyvízi meder övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

(2) A nagyvízi meder övezetében a településrendezési eszközökben, a jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területen a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet építési tevékenységet folytatni.

(3) A településrendezési eszköz módosítása esetén a vízügyi igazgatási szerv egyetértésével lehet új beépítésre szánt területet kijelölni.

VTT-tározók övezete

Nem érintett.



7. VTT-tározók övezete

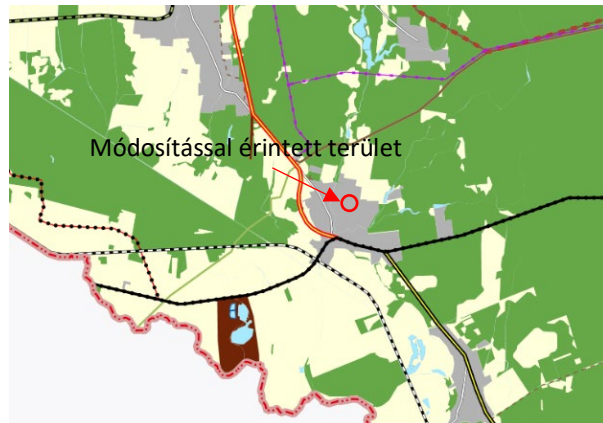
7. § A VTT-tározók övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

Somogy Megye Területrendezési Tervéről szóló 6/2020. (III.16.) önkormányzati rendeletben (SMTTrT) megállapított övezetek célja, hogy meghatározza a megye egyes térségei területfelhasználásának feltételeit, a műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények összehangolt térbeli rendjét.

hatályos: 2020.március 16.

Berzence területén az alábbi térségek találhatók:

- erdőgazdálkodási térség,
- mezőgazdasági térség,
- települési térség
- vízgazdálkodási térség
- Sajátos terület



Berzence területét az alábbi közlekedési infrastruktúra-hálózatok érintik:

Berzence területét az alábbi országos és térségi közlekedési infrastruktúra-hálózatok érintik:

- fő út / 681 - Nagyatád - országhatár másodrendű főút/
- térségi szerepű összekötőút / 6801 - Barcs - Berzence összekötő út/
- tervezett térségi szerepű összekötőút / 6819 - Berzence - Iharosberény összekötő út, /
- meglévő mellékút
- országos vasúti mellékvonal /Gyékényes - Pécs/
- országos kerékpárútvonal /Gyékényes - Berzence/

Berzence területét az alábbi országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózati elem érinti:

- térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat
- fölgázszállító vezeték
- földgázelosztó vezeték
- kőolajszállító vezeték

Ásványi nyersanyagvagyon övezte által érintett települések

Érintett.

Ezen övezetek esetében csak az érintett települések kerültek meghatározásra, a ténylegesen érintett területek lehatárolását a településrendezési eszközökben kell elvégezni. A hatályos településrendezési eszközök a tervezési területre vonatkozóan nem állapítanak meg érintettséget.



8. Ásványi nyersanyagvagyon övezete

8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

Ásványi nyersanyagvagyon övezete: kiemelt térség esetében a területrendezésért felelős miniszter rendeletében, valamint a megyei területrendezési tervben megállapított övezet, amelyben a megállapított bányatelekkel lefedett, valamint bányatelekkel le nem fedett, az állam kizárólagos tulajdonát képező, az állami ásványi nyersanyag és geotermikus energiavagyon nyilvántartás szerint nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyon területei találhatók



Rendszeresen belvízjárta terület
övezete

Nem érintett.

9. Rendszeresen belvízjárta terület övezete

9. § (1) A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a rendszeresen belvízjárta terület övezet területén az (1) bekezdésben foglalt előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

- a) a településrendezési eszközökben a természetvédelmi szempontokkal összhangban kell szabályozni a régészeti lelőhelyek leletmentését és bemutatását lehetővé tevő építmény, a horgászturizmust szolgáló esőbeálló jellegű építmény, továbbá a legkevesebb 5 ha területű rét vagy legelő művelésű águ telken a legeltetést biztosító, állatállomány számára szolgáló hagyományos istállóépület, valamint a strand működtetéséhez szükséges építmény elhelyezésének a feltételeit,
- b) az a) pontban fel nem sorolt építmény a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával építhető vagy bővíthető;
- c) új vegyszertároló, üzemanyagtöltő állomás, hulladékkezelő létesítmény, valamint szennyvíztisztító nem létesíthető.



Tanyás területek övezete

Nem érintett.

Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések

Érintett.

Ezen övezetek esetében csak az érintett települések kerültek meghatározásra, a ténylegesen érintett területek lehatárolását a településrendezési eszközökben kell elvégezni. A hatályos településrendezési eszközök a tervezési területre vonatkozóan nem állapítanak meg érintettséget.

Földtani veszélyforrás terület övezete: kiemelt térségi területrendezési terv esetében a területrendezésért felelős miniszter rendeletében, valamint a megyei területrendezési tervben megállapított övezet, amelybe a geomorfológiai adottságaik és földtani felépítésük folytán a lejtős tömegmozgások és egyéb kedvezőtlen mérnökgeológiai adottságok által érintett területek tartoznak;

11. Földtani veszélyforrás terület övezete

11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.

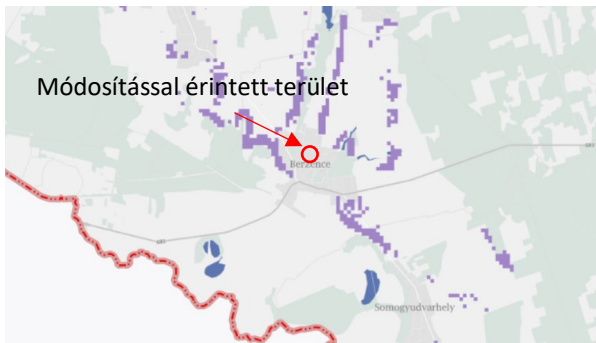
(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a földtani veszélyforrás terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltakon túl, le kell határolni az övezetbe tartozó azon területeket, amelyekre vonatkozóan új beépítésre szánt terület tényleges igénybevétele előtt a felszíni vizek és belvizek szakszerű elvezetését biztosító tervet kell készíteni.



Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vett vehető terület övezete
Nem érintett.

Az SmTrT-ben megállapított naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete tekintetében – érintettség esetén – az SmTrT 8. § szerinti övezeti előírások alkalmazandók. A naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete érinti Berzence közigazgatási területét, de az övezeti átsorolással érintett területet nem.

megjegyzés: A 6/2020. (III.16.) önk. rendelet 8. § (1) bekezdése szerint „az övezet területén háztartási méretű kiserőművek kivételével naperőmű nem létesíthető”.



Vízerózióval veszélyeztetett terület övezete
Nem érintett.

Vízerózióval veszélyeztetett terület övezete tekintetében – érintettség esetén – az SmTrT-ben – az SmTrT 9. § szerinti övezeti előírások alkalmazandók.

A vízerózióval veszélyeztetett terület övezete érinti Berzence közigazgatási területét, de a tervezési területet nem.



Aprófalvas települések övezete
Nem érintett.

Aprófalvas települések egyedi övezetének esetében nincs érintettség Berzence területén.



Dráva-menti települések övezete
Érintett.

Somogy Megye Területrendezési Terve módosításának elfogadásáról szóló 1/2020.(III.16.) közgyűlési elnöki határozat 2. melléklete az egyedileg meghatározott megyei övezetekre vonatkozó ajánlások között fogalmaz meg pontokat, mely a térséget érinti.

Ez estben:

Fogalommeghatározás: egyedileg meghatározott megyei övezet, amelybe a Dráva folyó mentén, a határtól legfeljebb 10 km-re fekvő települések tartoznak.

b) Ajánlások

1) A megyei önkormányzat koordinációval is segíti az övezetbe tartozó települések felzárkózását.

2) A megyei önkormányzat nagy hangsúlyt helyez az övezeten belüli különleges, vizes élőhelyek és táji értékek védelmére és az ökológiai gazdálkodás, valamint az ezzel összhangban kialakított turizmus előmozdítására, továbbá a vízi turizmus helyi bázisainak, valamint kikötőbázisainak közös építészeti arculati tervezésére, a kínálat összehangolására.

3) Az érintett települések bevonásával a megyei önkormányzat turizmusfejlesztési program készítését kezdeményezi a Dráva térségre

- 4) A határ menti periférikus térségekben a megyei önkormányzat támogatja a határon átnyúló kapcsolatok kiépítését, megerősítését.
- 5) A megyei önkormányzat a közlekedés javítása céljából kiemelt fontossággal kezeli az övezetbe tartozó településeket, amelyek közlekedésfejlesztési célú beruházások esetén prioritást élveznek.
- 6) A határ és ezáltal a Dráva mentén a megyei önkormányzat szorgalmazza kisebb átkelők, kompok fejlesztését, valamint a gazdasági-kereskedelmi kapcsolatok élénkítése érdekében a jelenlegi határátkelési pontok fejlesztését, kapacitásbővítését támogatja.

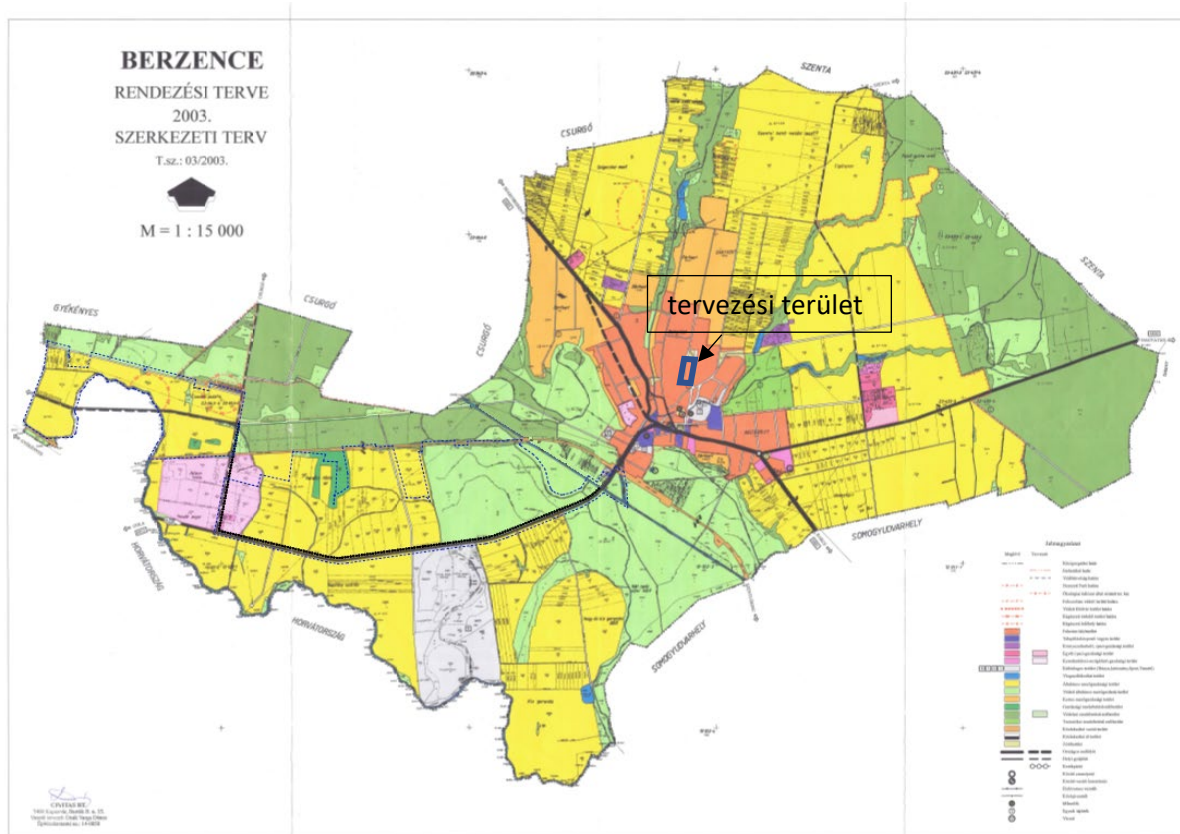
2.3. A hatályban lévő településrendezési eszközök

Berzence Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a 15/2004.(III.30.) határozatával fogadta el településszerkezeti tervét.

Berzence Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a 8/2004. (IV.6.) önkormányzati rendelettel jóváhagyta *Berzence helyi építési szabályzatát*.

2.3.1. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai

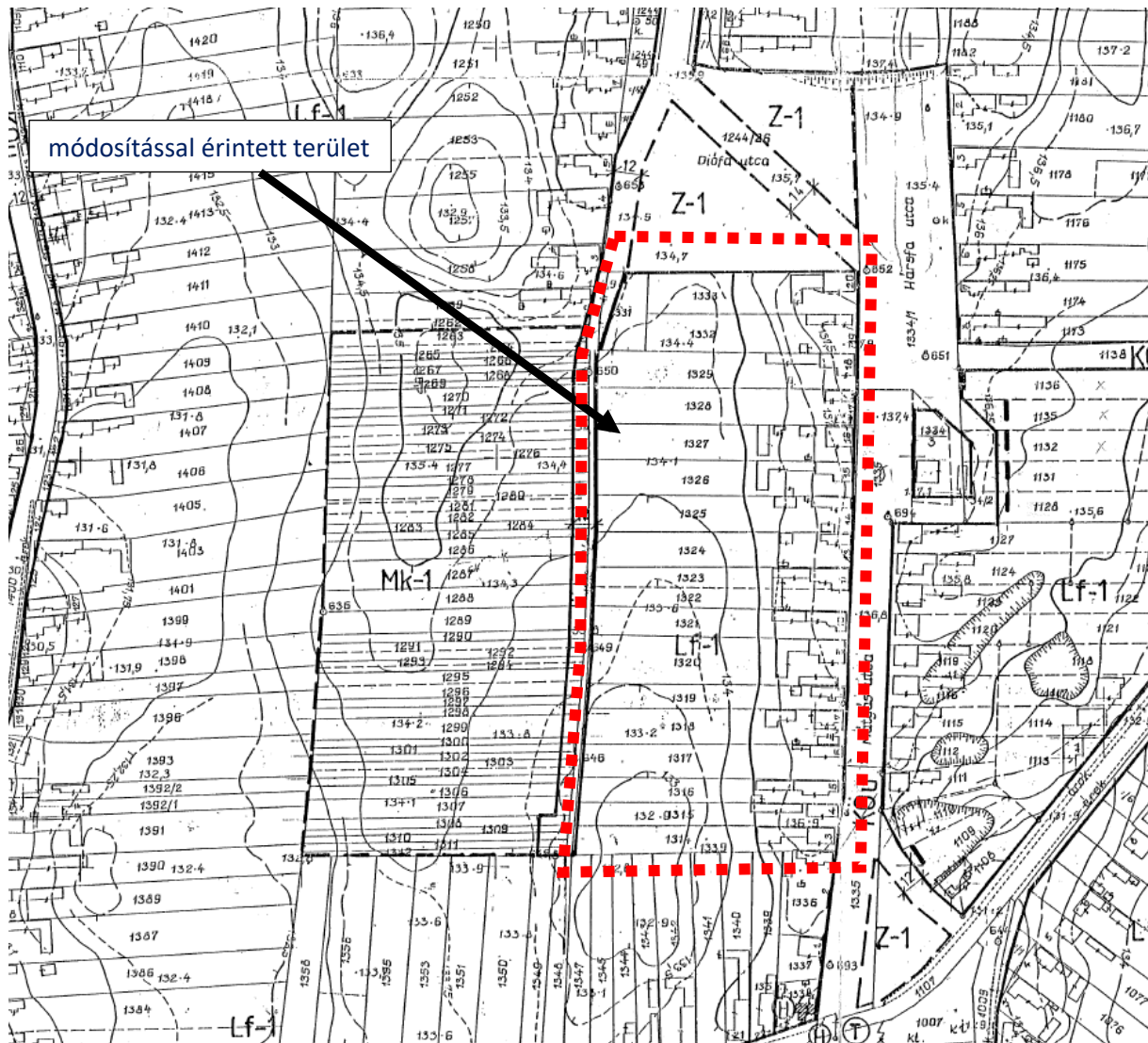
A módosítás nem érint településszerkezeti elemet, így annak módosítása nem szükséges.



2.3.2. A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv megállapításai

Berzence Nagyközség 8/2004. (IV.6.) Kr. számon jóváhagyott Berzence község Helyi Építési Szabályzata.

1. melléklet 2.4 szelvény



A szabályozási tervlapon jól látszik a jelenlegi Lf-1, módosítással érintett területe. A módosítás szabályozási terv módosítást von maga után.

A hatályos HÉSZ 9.§-a szabályozza a falusias lakóterületet. A hatályos előírások a következők:

9.§.

Lf-1 jelű falusias lakóterületek szabályozása

(6) A falusias lakóterület telkein az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:

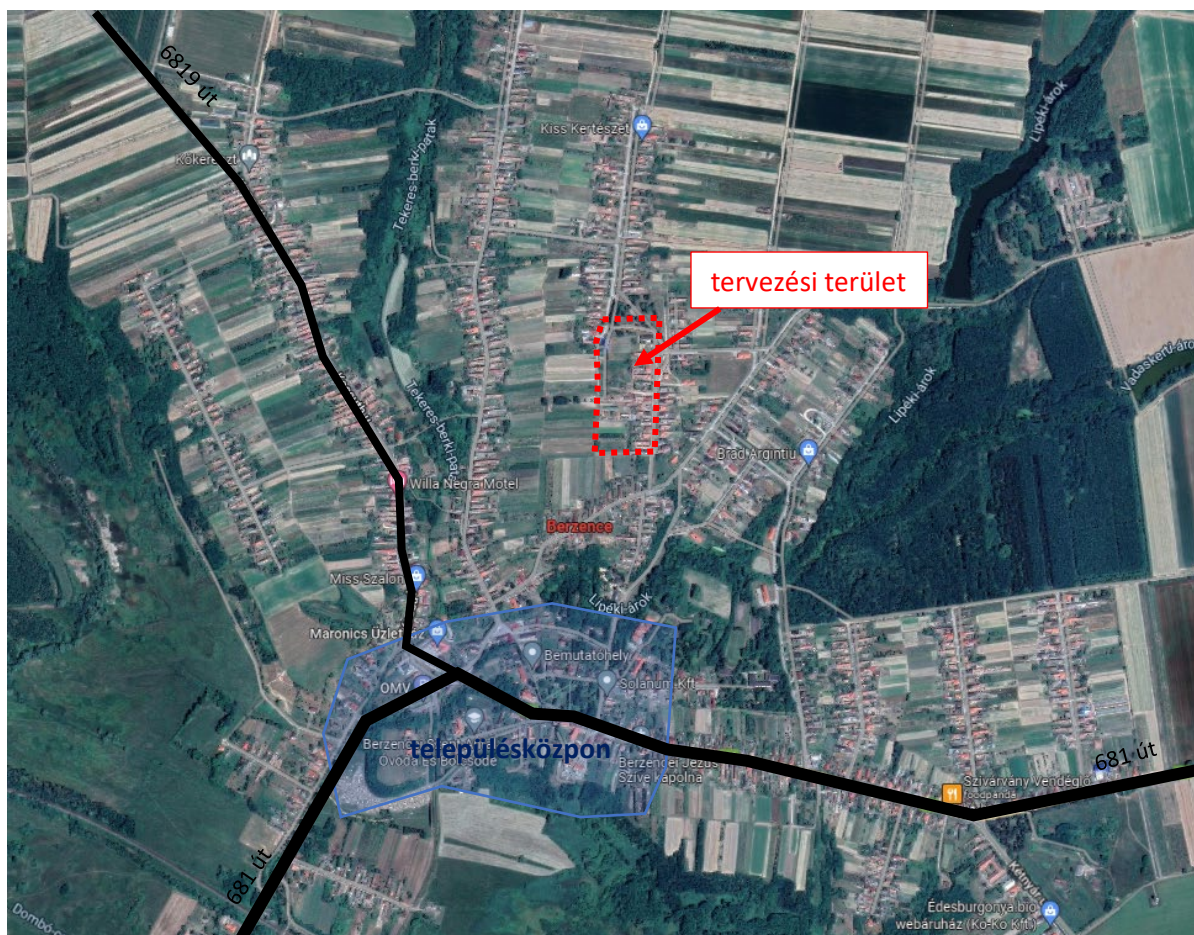
- Legfeljebb kétlakásos lakóépületek,
- Mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
- A helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- Szálláshely szolgáltató épület (legfeljebb 15 fh.)
- A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület,
- Helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,

- Sportépítmény,
 - Gépjárműtároló.
- (7) Telekalakítás esetén a kialakítható új telkek legkisebb méretei:
- szélesség: 16 m
 - mélység: 40 m
 - terület: 900 m²
- (8) Megengedett legnagyobb beépítettség: 30 %, de legfeljebb 400 m² beépített terület. Zöldfelület céljára (beépítetlen és burkolatlan telekrész) a telek területének legalább 40 %-a fenntartandó.
- (9) Beépítési mód: oldalhatáron álló. 20 m-nél szélesebb telken az oldalhatáron álló építési helyen belül az épület szabadonállóan is elhelyezhető.
- (10) Megengedett legnagyobb építménymagasság új építés vagy bővítés esetén: 4,5 m.
- (11) A területen haszonállat-tartás építménye legfeljebb bruttó 60 m²-en létesíthető.¹

¹ Módosította a 15/2015.(VIII.25.) önkormányzati rendelet 3.§ (1) bek. Hatályos: az állami főépítész hatáskörében eljáró megyei kormányhivattal és az érintett államigazgatási szervekkel történt közlést követő 15. napon

Az Lf-1 övezet beépítést korlátozó előírása ((8) bekezdés: „de legfeljebb 400 m² beépített terület”) és az elhelyezendő épületek és létesítmények nem felelne meg a hatályos előírásoknak. A település teljes területén a község nem kívánja a fenti előírásokat alkalmazni, ezért új Lf-2 övezet kialakítása és szabályozása a megoldás.

2.4. Változtatás által érintett területek elhelyezkedése



A tervezési terület Berzence belterületének északi lakóterületi részén található. A módosítás a Diófa és Mátyás utca továbbá a Szent László utca teleklábai által körül határolt tömböt érinti.



A Mátyás utcában jellemzően hosszú és mély telkek vannak, melyek egy részének értékesítésével a Diófa utca folytatásában is kezdenek telkek létesülni. A Diófa utca tervezési területtel szemkötti oldala kertes mezőgazdasági területként használt. A 1331 telken jelenleg is áll egy épület, melyen új épületet is el szeretnék helyezni. A vele szemkötti oldal még lakóterület.

A terület közműekkel ellátott: víz, gáz és elektromos áram található a telken.

2.5. Az övezetek általános leírása

2.5.1. Az övezet jellege és arculata

A keskeny, hosszú szalagtelkes telekstruktúra a jellemző, de a később kialakított részeken – mikor már nem volt hangsúlyos a háztáji gazdálkodás - már szélesebb, rövid telkeket alakítottak ki. Az épületek oldalhatárra épületek, a település nagy részén utcafronti beépítéssel, vagy csak minimális előkert megtartásával.

Az épületállományban megtalálható a hagyományos oldaltornácos parasztháztól a polgárosodottabb, utcával párhuzamos kontyolt tetővel épülő lakóépülettől a sátortetős (kádárkocka) kockaházon át a 90-es évektől jellemző tetőteres nyeregtetős családi háztól a tördelt, alacsony hajlásszögű sátortetős modern (mediterrán) épületig minden.

Az épületek nagyfokú változatossága miatt az új épületek építésénél, illetve a meglévő átépítésénél elsősorban a környező épületekhez igazodjunk, a házuk illeszkedjen az utcaképhez.

lakóterületi rész háttérben a tervezési területtel



forrás: Berzence településképi arculati kézikönyv

Lakóterületi utcakép



2.6. Az épített környezet értékei

2.6.1. Településkép, Örökségvédelem

A Somogy Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya által adott adatszolgáltatás alapján: Berzence közigazgatási területén az alábbi műemlék épületek és műemléki környezet található.

azonosító	cím	HRSZ	név	védelem
7822	Kavulák u. 7.	326	Szent Antal Kápolna	Műemléki
7825	Szabadság tér 17.	929	Festetics-kastély	Műemlék
7824	Szabadság tér	938	római katolikus templom	Műemléki
7823	Kinizsi u.	954/3	Vár-rom	Általános műemléki védelem

Műemléki környezet

Sz. Antal kápolna műemléki környezete

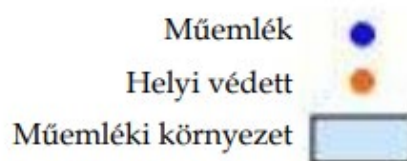
282 hrsz, 283 hrsz, 325 hrsz, 327 hrsz, 328 hrsz, 329/1 hrsz, 329/2 hrsz, 537 hrsz, 538 hrsz, 539 hrsz

Volt Festetich-kastély műemléki környezete 883 hrsz, 884/2 hrsz, 884/3 hrsz, 884/4 hrsz, 884/5 hrsz, 924/1 hrsz, 924/3 hrsz, 924/4 hrsz, 925 hrsz, 926 hrsz, 927/4 hrsz, 930 hrsz, 931 hrsz

R.k. templom műemléki környezete

341 hrsz, 533/5 hrsz, 570 hrsz, 571 hrsz, 572/1 hrsz, 572/2 hrsz, 573/1 hrsz, 935 hrsz, 936 hrsz, 937 hrsz, 939 hrsz, 943 hrsz

A tervezési területet műemlék és műemléki környezet nem érinti.

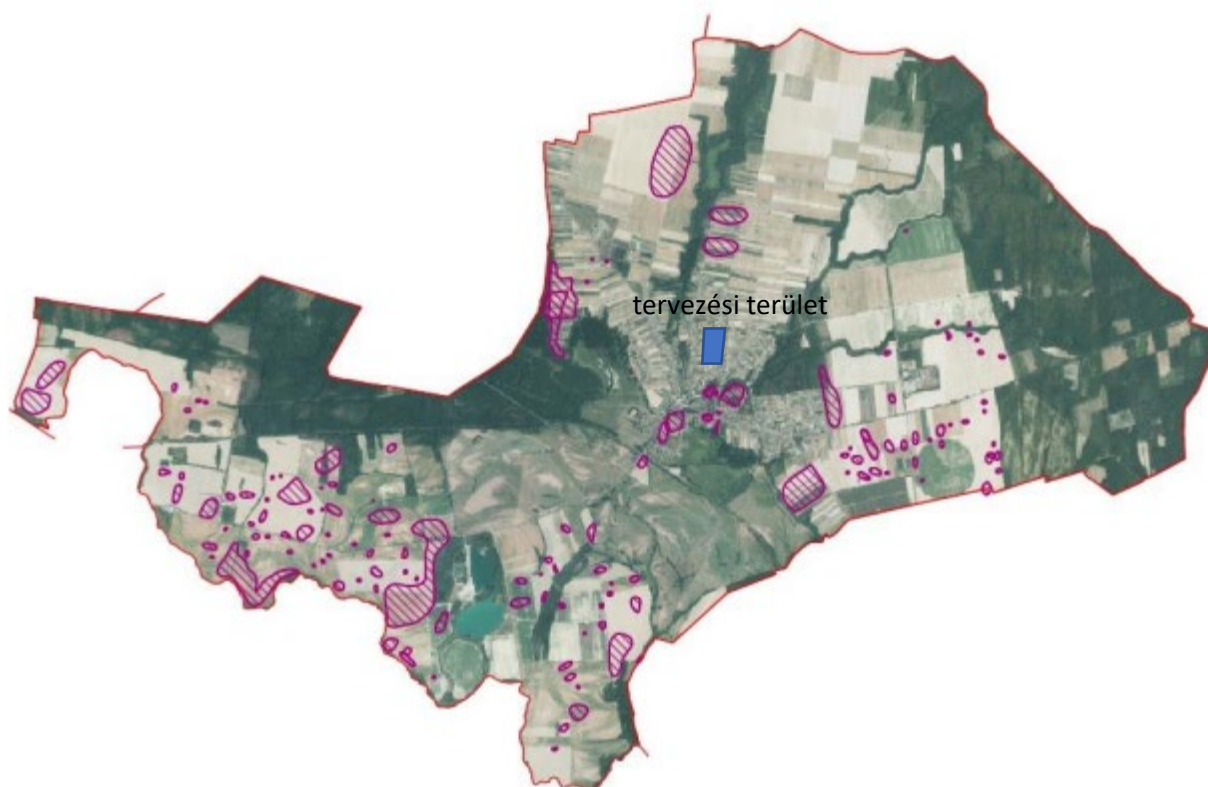


A vizsgált területeken belül és annak környezetében sem található nyilvántartott országos vagy helyi épített érték vagy műemlék. Ezért a módosítás révén nem feltételezhető épített kulturális örökséget érintő negatív hatás.

Településkép szempontjából kertvárosias lakóterület a módosítással érintett terület, egyéb előírás nem vonatkozik rá.

2.6.2. Régészeti örökség

A közhiteles örökségvédelmi nyilvántartásában Berzence nagyközség közigazgatási területén számos azonosított régészeti lelőhely szerepel. Ezek közül a tervezési területeket egyik sem érinti közvetlenül.



2.6.3. Az épített környezet konfliktusai, problémái

A tervezési terület Berzence jelenlegi belterületén található, a központi településrészen. A településképeben ez a terület nem jelenik meg karakteresen, még egy magasabb intenzitású beépítés esetén sem. Épített környezeti konfliktus, probléma nem feltételezhető

2.7. Táji és természeti adottságok vizsgálata

2.7.1. Tájhasználat, tájszerkezet

Berzence topográfiai szempontból Légrád–Barcsi–Dráva-völgy 438 km² (Korábban Közép-Dráva-völgy néven.) kisaján, a Duna–Tisza-medence nagytáján, azon belül a Dráva–Száva-vidék nagytájrésztén és a Közép-Dráva menti síkvidék középtáján található.

Belső-Somogy D-ről szomszédos kistája, folyómenti része. Ártéri szintű tökéletes síkság, ill. a folyótól távolabb teraszmaradványos, enyhén hullámos síkság. Szubmediterrán éghajlati hatás alatt álló, holtmedrekkel, teraszmaradványokkal tagolt mentesített ártér, ahol réti és humuszos öntéstalajokon erdőmozaikos szántóföldi művelés dominál. Emberi hatáserősség: Az emberi tevékenység az eredeti természeti adottságokat csak közepes mértékben módosította, a kistájon a 2 euhemerób típus osztozik. A domborzatot és a vízhálózatot kisebb terep- ill. mederrendezések formálták. A talajviszonyok a szántóföldi tömörödés és a vízelvezetés miatt változtak. Természetközeli növényzet a kistáj területének 20-30%-án fedezhető fel. Az 1990 és 2018 között bekövetkezett felszínborítás-változások szerint gyengült az összesített antropogén hatáserősség.

Domborzat

1-4 km szélességű, Őrtilostól Drávatamásiig 60-70 km hosszúságban elnyúló, jórészt alacsony- és magasártéri szintekre, Dráva-morotvákra, elhagyott medrekre tagolódó alluviális felszín az ÉÉNy-DDK-i irányú völgyben, az erősen meanderező folyó bal partján. EK-ről rövid szakaszon a Kelet-Zalai-dombság löszös pereme, majd Csurgótól DK-re Nyugatés Kelet-Belső-Somogy szélfújta homokkal fedett hordalékkúpjának 10-20 m-es alámosott pereme szegélyezi. Utóbbi magaspart egyes szakaszokon (pl. Berzence-Bélavár között) 30 m viszonylagos magasságot is elér, egyúttal ez a kistáj maximális relatív relief értéke; a síkságon belül csupán néhány m-es szintkülönbségek adódnak. Rendkívül jellegzetes ennek a somogyi magaspartnak a zezugos futása, felülnézetben ívesen hajladozott. Mindmégannyi meandergörbület, a középszakasz jellegű folyó pleisztocén végi-holocén laterális eróziójának iskolapéldája. A magasparttól gyakran vízenyős, mocsaras, helyenként vízzel kitöltött fiatal morotvák az alluviális szint fölé 3-5 m-rel emelkedő, szigetekké formálódott morotvateraszokat különítenek el. Magasabb, új-pleisztocén Dráva-terasz csak helyenként (pl. Barcsnál 5-6 m viszonylagos magasságban, 1 km szélességben) maradt meg: a legtöbb helyen vagy lesüllyedt, vagy a Dráva később, a jelenkorban elrombolta. A meanderező folyó időről időre bekövetkező, ezen a ma is gyengén szeizmikus területen gyakran szerkezeti mozgásoktól is befolyásolt mederváltozásait jól jelzi, hogy nem csupán a pleisztocén magaspart zezugos futású, hanem e part és a jelenlegi folyómeder egymáshoz viszonyított helyzete is sajátos: pl. Csurgó és Bélavár között, sőt már fentebb, a Zákányi-rögtől kezdve (Gyékényes) tekintélyesen (8-10 km) eltávolodnak egymástól. Bélavártól Heresznyéig a folyó a magaspart tövében folyik, tovább Barcsig ismét távolabb kerülnek, míg Barcs alatt újra fiatal alámosás tanúi lehetünk. Az elfajult folyó árterén morotvák tömege jellemzi a kiszélesedővölgyszakaszokat. Morotvatavak, vízenyős lapályok, újholocén szintek, zugaikban alacsony meander teraszok sorakoznak. Egyikmásk elhagyott Dráva-mederben ma állandó vízfolyás van (Zsdála, Dombó-csatorna, Rinya alsó folyása).

A beépítettség mértéke

4,9% (2000: 4,7%), jóval elmarad az országos átlagtól (6,2%). A települések és a közlekedési hálózat élőhelyeket feldaraboló hatása jelentős, a tájökológiai fragmentáció értéke kissé magasabb az országos átlagnál (3,8 km/km²). A gazdasági, infrastrukturális és társadalmi fejlettség komplex mutató szerint a táj települései Csurgó és Barcs kivételével elmaradottnak tekinthetők.

Éghajlati tényezők, vízrajz

Az éghajlati tényezők tekintetében a Dunántúli dombságra jellemző átlag értékekkel találkozunk.

A napsugárzás évi átlaga 445 KJ/m², maximuma júliusban, minimuma decemberben van. A napsütéses órák száma meghaladja az évi 2000 órát, az égbolt 50-55%-ban borult.

Az évi középhőmérséklet 10-10,5 Co, a leghidegebb hónap a január, a legmelegebb a július. Az uralkodó szélirány a DNY-ÉK-i, a csapadék évi mennyisége 750-800mm - viszonylag egyenletes eloszlásban.

A település vízrajzának meghatározója a földrajzi elhelyezkedés. A terület fő felszíni vízgyűjtője a Dráva. A településen áthaladó mély árkokban húzódó patakok - a Tekeres-berki, a Lipáki és a Vadaskerti - vizei a Dombó-csatornán keresztül táplálják a fő vízgyűjtőt.

A kavicsos üledék bányászatának következtében több hektáros bányató alakul ki az úgynevezett Garics-i területen. A patakok széles és mély árkain számos halastó és víztározó található. A Dráva vízgyűjtőjének felső területein a talajvíz a terepfelszín lejtésével ellentétesen emelkedik, a völgyekben a vízállás magas, ingadozása csekély.

2.7.2. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek,

A tervezési terület országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000 területet), országos ökológiai hálózat övezetét, illetve egyéb táj és természetvédelmi szempontból értékes területet (pl. Ramsari terület, földvár) nem érint.

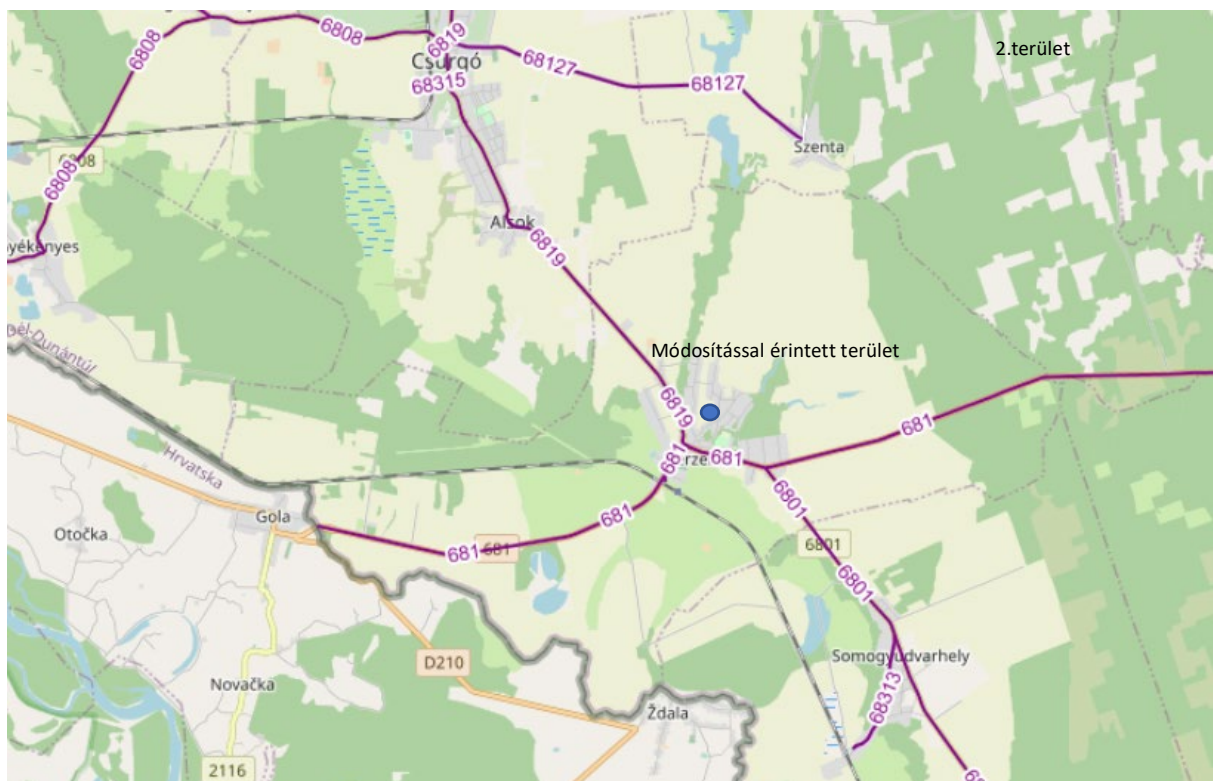
2.8. Zöldfelületi rendszer vizsgálata

2.8.1. Közterületi zöldfelületek

A vizsgált területet határoló utcáira nem jellemzőek a telepített fasorok. Más a település zöldfelületrendszerében jelentős szerepet játszó elem nem érinti a területet. A tervezési területtel északról határos tömb közkert – zöldterület, melyet a továbbiakban is akként kell használni.

2.9. Közlekedés

2.9.1. Közúti kapcsolatok



forrás: <http://kira.gov.hu/kira/main.jsp>

A módosítás során településrendezési eszközökben szereplő utak nyomvonala nem változik.

2.9.2. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A településen átmenő 64-e főút mentén van felfestéssel elválasztott két oldali kerékpársáv. A terület megközelítést szolgáló utcák kisforgalmúak, így az úttest is biztonságosan használható kerékpározásra.

2.9.3. Parkolás

A vizsgált területeken közterületi parkolás csak időszakosan jelenik meg. A személy- és tehergépjármű parkolása a többi érintett utcában telken belül megoldott és ott is kell továbbiakban megoldani.

3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

3.1. Szabályozás célja, megbízói igények

A tervezési feladat egy területen a HÉSZ és a szabályozási tervet módosítja.

Berzence Nagyközség Önkormányzatához lakossági kérelem érkezett, melyben a 1331 hrsz-ú telek beépíthetőségét korlátozó 400 m²-es beépíthetőségi korlát eltörlése és a nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület elhelyezésének lehetősége szerepelt.

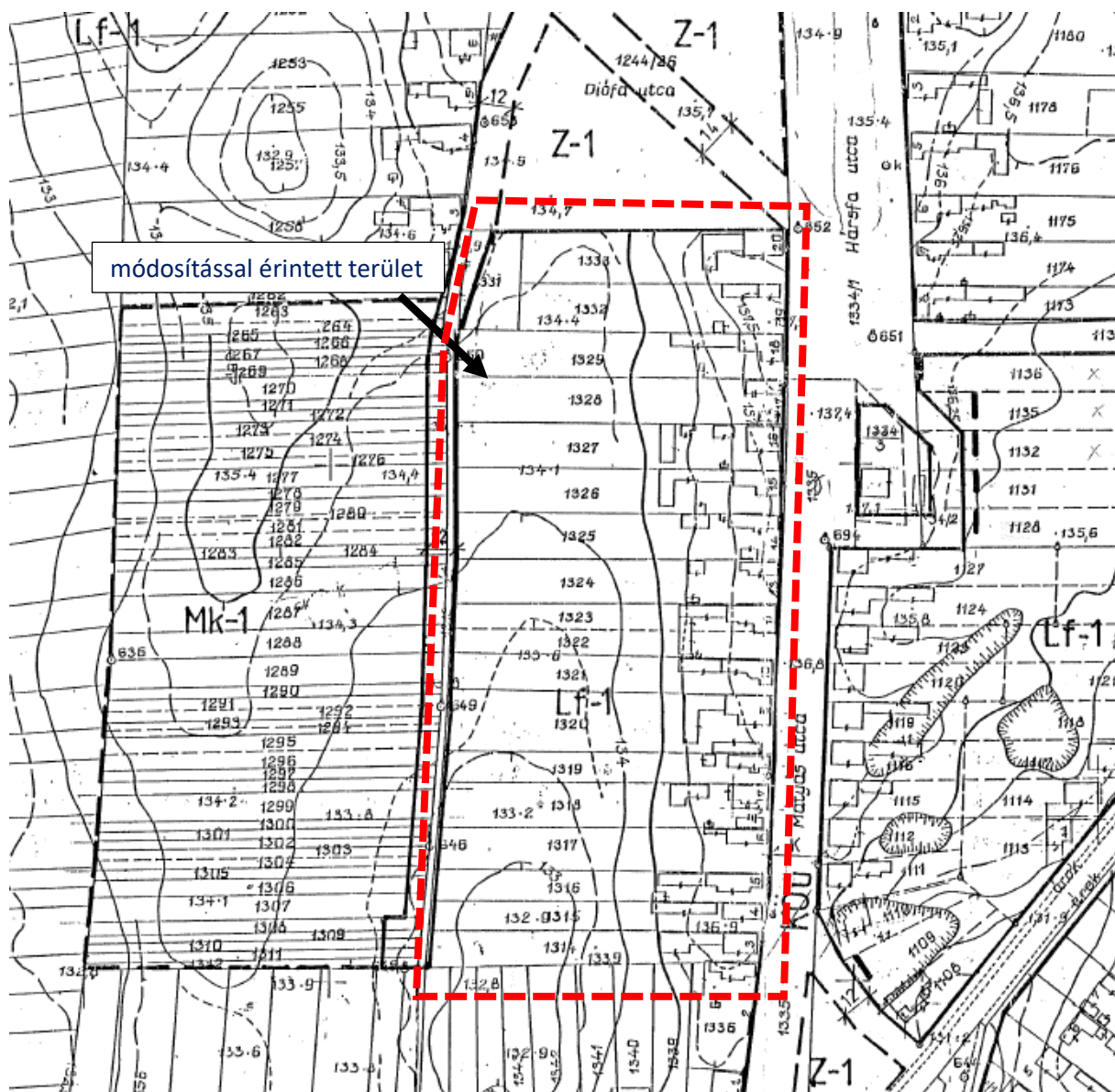
Jelenleg az ingatlan Lf-1 övezetbe található. Az önkormányzat támogatja a területen történő fejlesztést, de csupán egy tömb kijelölését szeretné és a település további területén a korlátozás fenntartását indokoltnak tartja. Ezért kiemelt fejlesztési területet kijelöléséről döntött, mely egy telektömbre vonatkozik. A kiemelt fejlesztési területen 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 rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb - nem nagyüzemi - gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény is.”

Az építmény magasság minimális megemlése is szükséges a gazdasági épületek elhelyezése miatt.

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 kiemelt fejlesztési terület a 1314-1329, 1331-1333 hrsz-ingatlanokat foglalja magába.

3.2. HÉSZ módosítás

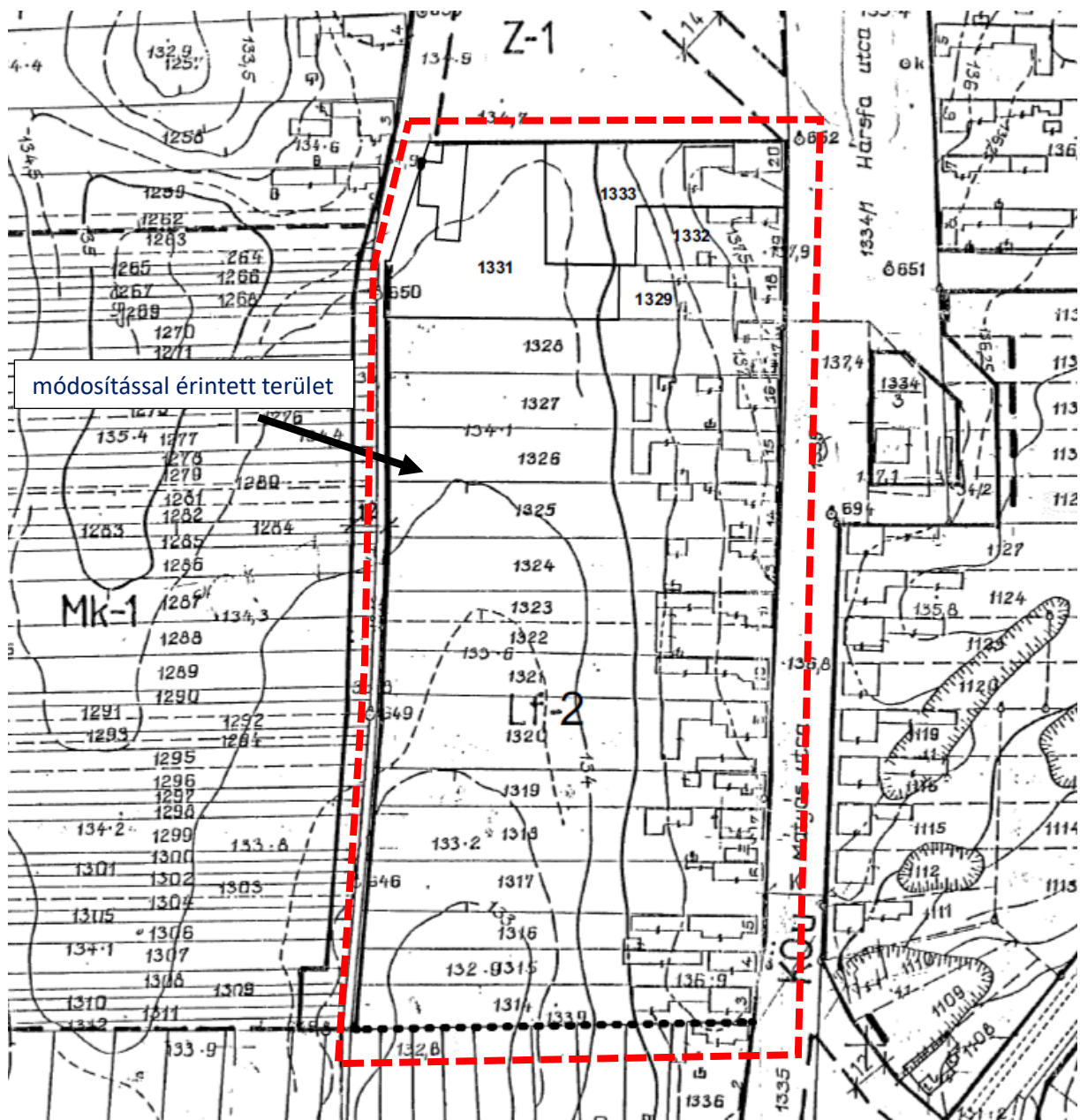


A módosítás szabályozási terv módosítást von maga után.

A szabályozási terv az alábbiak szerint módosul:

A hatályos földhivatali nyilvántartás szerint a tervezési terület észak telekegyüttese: 1331, 1332, 1333 és 1329 hrsz-ú ingatlanok telekhatár rendezése történt, melyet a tervezett szabályozási terven átvezettünk. A Diófa utca 1331 hrsz-ú ingatlant érintő szabályozása megtörtént. Ugyanakkor a már megépült épület a közterületre rálóg, ezért ott kis mértékű szabályozási korrekciót javasoltunk.

A szabályozást egyben a 1314 hrsz-ú és a Szent László utca telek végeiben jelölt övezeti határ jelenti, mely a régi Lf-1 és az újonnan létesített Lf-2 övezet közötti határvonalat jelöli.



A hatályos HÉSZ 9.§-a szabályozza a falusias lakóterületeket.

A Berzence helyi építési szabályzatáról szóló 8/2004.(IV.6.) önkormányzati rendelet 9/A. §-sal egészül ki:

„9/A.§

Lf-2 jelű falusias lakóterületek szabályozása

(1) A falusias lakóterület (Lf-2) telkein az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:

- Legfeljebb kétlakásos lakóépületek,
- Mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmények,
- A helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- Szálláshely szolgáltató épület (legfeljebb 15 fh.)
- A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület,

- Helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- Sportépítmény,
- Gépjárműtároló
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény

(2) Telekalakítás esetén a kialakítható új telkek legkisebb méretei:

- szélesség: 16 m
- mélység: 40 m
- terület: 900 m²

(3) Megengedett legnagyobb beépítettség: 30 %, Minimális zöldfelületi arány: 40 %.

Beépítési mód: oldalhatáron álló. 20 m-nél szélesebb telken az oldalhatáron álló építési helyen belül az épület szabadonállóan is elhelyezhető.

Megengedett legnagyobb építménymagasság új építés vagy bővítés esetén: 7 m.”