

Som község Helyi Építési Szabályzat módosítása

Alátámasztó munkarész



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

2024. október

SOM
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
MÓDOSÍTÁSA



Megrendelő:
Som Község Önkormányzata

Som Község Önkormányzata
Kovács Szilveszter
polgármester
Som
Ady Endre utca 35/A.
8655 Tel.: +36/84/582-001

Főépítész:
Kadlicskó Krisztián

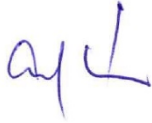
Tervező:
CityPlan Iroda
Székely Nóra e.v.
okl. településmérnök
8000 Székesfehérvár, Gáz utca 9/C.
tel: +36-20/415-9131
e-mail: sznori73@googlemail.com

2024. október

Tartalom

Tartalom.....	3
1 BEVEZETŐ	6
1.1 A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE.....	6
1.2 Környezeti vizsgálat szükségessége:.....	12
1.3 Partnerségi egyeztetés	13
2 ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT.....	14
2.1 A módosítás célja.....	14
2.2 Alátámasztó javaslat - Javasolt településszerkezet, területfelhasználás.....	14
2.3 A HÉSZ változás bemutatása	14
2.3.1 TSZT.....	14
2.3.2 HÉSZ és SZT változásai.....	16
2.4 A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangja	17
2.5 Tájrendezési javaslat.....	18
2.6 Környezetalakítási javaslat.....	18
2.7 Közlekedési javaslat.....	18
2.8 Közmű és hírközlési javaslat.....	18
2.9 Örökségvédelem.....	19
3 TERVIRATOK.....	20

ALÁÍRÓLAP



Településrendezés

Székely Nóra

településrendező tervező

TT 07-0346

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

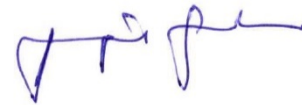


Hornyák Szabolcs e.v.

építész

8000 Székesfehérvár, Gáz utca 9/C.

tel: +36-30/9775-795



TERVEZŐI NYILATKOZAT

Som község 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 *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet és a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 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 Vármegye Területrendezési tervéről* szóló Somogy Megyei Közgyűlés 11/2023.(II.14.) önkormányzati rendelete
- *Az országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet

Székesfehérvár, 2024.október 3.

Székely Nóra
okl. településmérnök

1 BEVEZETŐ

1.1 A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Ordasi Dávid és Fehérvári Zsuzsanna somi lakosok megkereséssel éltek az önkormányzat felé, és kezdeményezték a helyi építési szabályzat módosítását annak érdekében, hogy a tulajdonukban lévő Som, Táncsics Mihály köz 2. szám alatti ingatlan által érintett építési övezetben lehetővé váljon lakóépületek építése. A HÉSZ módosítással kapcsolatban felmerülő költségek megtérítését elvállalták. Som helyi építési szabályzatáról szóló 6/2010. (IV. 14.) önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdése alapján az érintett ingatlan jelenleg a Vt1 (településközpont vegyes terület) besorolási övezetben található, ahol kizárólag alapfokú közösségi funkciót szolgáló telekigényes épületek (pl. óvoda, bölcsőde, általános iskola, bolt, háziorvosi rendelő, kocsmá) és azok kiszolgáló létesítményei helyezhetők el. A fenti bekezdése módosítása szükséges, hogy az OTÉK előírásai szerint a lakó funkció is létesíthető legyen a településközpont övezeteiben.

A települési önkormányzat képviselő-testülete döntött a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet (a továbbiakban: Korm.rendelet) 19. §-a alapján telepítési tanulmányteret kell készíteni a településrendezési szerződés megalapozásához, amelynek tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján - a 7. melléklet figyelembevételével - az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők. A telepítési tanulmányterv elkészítésre került, mely a terviratok elején megtalálható.

A tervezési feladat témában a Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban HÉSZ) módosítása.

A módosítás során a 2022. július 1-jétől hatályos a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.rendelet) eljárási szabályait kell alkalmazni.

A Korm.rendelet az alábbi linken megismerhető:

<https://njt.hu/jogszabaly/2021-419-20-22>

Az eljárási egyeztetéseket az E-TÉR digitális egyeztető felületen kell folytatni a Korm.rendelet előírásai alapján. A véleményezési eljárások is megváltoztak, így a jelen HÉSZ módosítás tekintetében a korábbi tárgyalásos eljárás helyett most ún. egyszerűsített eljárást lehet lefolytatni, mely csaknem megegyezik a korábbi tárgyalásos eljárással, de ennek az eljárásnak a határideje kissé rövidebb. Azonban a véleményezés előtt meg kell kérdezni a környezet védelméért felelős szervezeteket, hogy kérnek-e környezeti értékelést. A tervezővel folytatott egyeztetés alapján a módosítások várhatóan a környezetre káros hatással nem lesznek.

Az egyszerűsített eljárásban történő módosítás menete:

Ssz.	Eljárási cselekmény	Korm.rendelet szerinti határidő
1.	Testületi döntés a településrendezési eszközök módosításáról:	-

	A településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének a) a készítés vagy módosítás tényét, b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést, c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását együttesen tartalmazó döntése alapozza meg. (Korm.rendelet 59. §)	
2.	A HÉSZ módosítás kezdeményezése a megfelelő tervezési folyamat elindításával az E-TÉR felületén, hozzáférés biztosítása a tervező részére.	-
3.	Adatszolgáltatás letöltése és továbbítása a tervező részére, aki a rendelkezésre álló anyagok alapján elkészíti a véleményeztetési anyagot a tervezett módosításról.	-
4.	A 2/2002. (I. 11.) korm.rendelet alapján a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményének kikérése arról, hogy szakterületükre vonatkozóan a vonatkozó terv alapján várható-e jelentős környezeti hatás és szükséges-e környezeti értékelés készítése elektronikus úton.	15 nap
5.	Az elkészült tervanyag véleményeztetése az E-TÉR felületén az a partnerekkel.	10 nap a vélemények benyújtására
6.	Az E-TÉR felületén futó partnerségi véleményeztetéssel párhuzamosan lakossági fórum tartása, hirdetések közzététele.	10 nap
7.	A véleményeztetési anyag E-TÉR felületére történő feltöltéssel egyidejűleg az E-TÉR felületén kívül a polgármester lakossági fórumot hív össze és gondoskodik a tervdokumentáció közzétételéről. Párhuzamosan történik az E-TÉR felületen történő egyeztetéssel.	Az E-TÉR-en folyó véleményeztetési határidő végéig.
8.	Amennyiben környezeti értékelés elkészítése is szükséges annak a véleményezési eljárása az E-TÉR felületén 30 nap, amely a partnerségi egyeztetéssel párhuzamosan fut.	30 nap
9.	Véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül egyeztetést kezdeményezhet, amelynek eredményét fel kell tölteni az E-TÉR felületére.	A véleményezési határidőt követő 5 napon belül, a kezdeményezéstől számított legalább 5 és legfeljebb 10 napon belüli időpontra.
10.	A véleményezést követően a beérkezett véleményeket és az egyeztetésről készült jkv-et ismertetni kell a képviselő-testülettel, amely elfogadásáról, vagy el nem fogadásáról dönt.	-
11.	A záró szakasz kezdeményezéséhez az E-TÉR felületre fel kell tölteni a véleményezők által elfogadott véglegesített tervezetet.	-
12.	Az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza,	A záró szakmai véle-

	és az E-TÉR felületen a záró szakasz kezdetétől számított 10 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez a véleményezésre jogosult szervek bevonásával.	mény feltöltésének határideje: az egyeztető tárgyalástól számított 5 nap.
13.	A képviselő-testület a HÉSZ módosításról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt.	6 hónap
14.	Az elfogadott rendeletet a hatálybalépése napján fel kell tölteni az E-TÉR felületre.	A rendelet hatálybalépésének napja.



KIVONAT.

**amely készült Som Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2024. szeptember 16-án megtartott rendes, nyilvános testületi üléséről.**

7. napirendi pont: *Javaslat településrendezési szerződés megkötésére Som Község településrendezési eszközeinek 6. számú módosítása érdekében.*

A szavazásnál jelen lévő képviselők száma: 4 fő. A képviselő-testület határozatképes.

Som Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 4 igen, 0 nem, 0 tartózkodás mellett nyílt, egyhangú szavazással az alábbi határozatot hozta:

Som Község Önkormányzata Képviselő-testületének

61/2024. (IX. 16.) önkormányzati határozat

döntés Som község településrendezési eszközeinek 6. számú módosításáról

1. Som Község Önkormányzatának Képviselő-testülete jóváhagyja Fehérvári Zsuzsanna és Ordasi Dávid megbízók által a 8655 Som, Táncsics Mihály köz 2. szám alatti, 195 hrsz-ú ingatlan fejlesztése érdekében Gosztola Erik építészmérnök 2024. szeptember 10-i dátummal készített telepítési tanulmánytervét, amely alapján úgy határoz, hogy a fenti telepítési tanulmánytervben bemutatott lakóépület megvalósítása érdekében településrendezési eszközeinek 6. számú módosításának finanszírozására az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (3) bekezdés a) pontja alapján településrendezési szerződés köt Fehérvári Zsuzsanna és Ordasi Dávid somi lakosokkal. A megkötött szerződés alapján a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos teljes költségeket (az esetlegesen felmerülő környezeti vizsgálati és örökségvédelmi munkarészek elkészítésének költségeit) Fehérvári Zsuzsanna és Ordasi Dávid magánszemélyek vállalják.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a fenti szerződés megkötése érdekében a szükséges jognyilatkozatok megtételére, a szerződés aláírására.

2. Som Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a határozat 1. pontja alapján a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) korm.rendelet 68. § (1) bekezdés ba) pontja alapján egyszerűsített eljárásban kezdeményezi hatályos településrendezési eszközeinek 6. számú módosítását – a 6/2010. (IV. 14.) önkormányzati rendeletével elfogadott, 5/2012. (IV.20.), 8/2016. (XI. 24.), 14/2018. (XI. 28.), 14/2022. (XI. 30.), 21/2023. (XI. 29.) önkormányzati rendeleteivel módosított Som helyi építési szabályzatát (a továbbiakban: HÉSZ) - az alábbiak szerint:

- a HÉSZ 4. § (1) bekezdésének módosítása annak érdekében, hogy az OTÉK előírásai szerint a lakó funkció is létesíthető legyen a településközpont övezeteiben.

3. A határozat 2. pontjában meghatározott módosítás a környezetre várhatóan káros hatással nem lesz, ezért a Képviselő-testület előzetesen nem tartja szükségesnek az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 3. §-a szerinti külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását. A képviselő-testület erre vonatkozóan az eljárás során kikéri az érdekelt államigazgatási szervek véleményét.

4. A Képviselő-testület nyilatkozik, hogy új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

5. A képviselő-testület a Településrendezési eszközök módosítás véleményezési tervdokumentációjának tartalmára vonatkozó Feljegyzést a melléklet alapján elfogadja.

6. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a határozat 2. pontjában részletezett településrendezési eszközök módosítása érdekében szükséges teendők elvégzésére, a szükséges jognyilatkozatok megtételére, a Korm.rendelet alapján a szükséges eljárások lefolytatására.

határidő: a településrendezési szerződés megkötésére: a döntést követő 30 nap, a településrendezési eszközök módosítása érdekében szükséges eljárások megindítása és lefolytatása: a szerződés aláírását követően, a Korm.rendeletben és az önkormányzati rendeletben foglaltak alapján

felelős: Kovács Szilveszter polgármester

k.m.f.

Kovács Szilveszter s. k.
polgármester

Kétszeriné dr. Takács Éva s. k.
jegyző

A kivonat hitelül:

Ságvár, 2024. szeptember 30.



Koltai Bernadett
Koltai Bernadett
aljegyző

FELJEGYZÉS
Som Község Önkormányzata Képviselő-testülete részére
a Hely Építési Szabályzat módosítása ügyében

A véleményezési tervdokumentáció tartalma
(a 419/2021. (VII.15.) Kr. rendelet 7. § (7) bekezdés alapján)

Som Község Helyi Építési Szabályzatát (HÉSz) és annak mellékletét képező Szabályozási Tervlapjait a 6/2010. (IV. 14.) számú Képviselő-testületi rendelettel hagyta jóvá Som Község Önkormányzata Képviselő-testülete.

A Településrendezési eszközök módosítása az Építési törvény 60. § (8) bekezdése alapján az OTÉK 2012. augusztus 6. napján hatályos tartalmi követelményei és jelmagyarázata figyelembe vételével készül.

A településen nem készült a 314/2012. (XI. 8.) Korm. Rendelet követelményei alapján Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó munkarész.

A véleményezési tervdokumentáció tartalma a fentieknek megfelelően:

BEVEZETÉS

I. ELŐKÉSZÍTÉS-VIZSGÁLATOK

1.1 Tervi előzmények vizsgálata (Hatályos településrendezési tervek, területrendezési tervek)

1.2. Fejlesztési igények, beépítési, változtatási szándékok

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Rendelettervezet

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

3.1. Településrendezési javaslat

3.2. A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangja

3.3. Tájrendezési javaslat

3.4. Környezetalakítási javaslat

3.5. Közlekedési javaslat

3.6. Közmű és hírközlési javaslat

3.7. Örökségvédelem

A tervdokumentáció készítése során nem szükséges azon vizsgálatok elvégzése, melyek a település teljes területére vonatkoznak, illetve a vizsgált területet nem befolyásolják.

Az OTÉK 2012. augusztus 6. napján hatályos tartalmi követelményei által a fentiekben ismertetett alátámasztó munkarészek értelemszerűen, a tervezési feladatnak megfelelő mélységben kerül kidolgozásra.

Tab, 2024. szeptember 10.



Kadlicskó Krisztián
települési főépítész

1.2 Környezeti vizsgálat szükségessége:

A tervmódosítás véleményeztetése településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) által szabályozott egyszerűsített eljárás keretein belül történik. A településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1. § (3) bekezdése értelmében a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége a várható környezeti hatás eseti meghatározása alapján dönthető el. A Korm. rendelet rendelkezéseinek megfelelően megkerestük az érdekelt államigazgatási szerveket, hogy nyilatkozzanak a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről. A beérkezett vélemények alapján az önkormányzatnak kellett eldönteni, hogy le kívánja-e folytatni az eljárás második fázisában meghatározott vizsgálati eljárást. Az érdekelt államigazgatási szervek – akik határidőn belül adtak választ - azt nyilatkozták, hogy a tervmódosítás volumene nem indokolja a környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását.

Az önkormányzat a beérkezett vélemények alapján úgy döntött, hogy nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását.

1.3 Partnerségi egyeztetés

Egyszerűsített egyeztetési eljárás esetén a polgármester a településrendezési eszköz tervezetét a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt véleményezteteti a partnerekkel a Korm. rendelet 65. § (1) bekezdésben foglaltak alapján. A polgármester a beérkezett véleményeket ismerteti a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt.

2 ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

2.1 A módosítás célja

A tervezési feladat a Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban HÉSZ) módosítása.

Ordasi Dávid és Fehérvári Zsuzsanna somi lakosok megkereséssel éltek az önkormányzat felé, és kezdeményezték a helyi építési szabályzat módosítását annak érdekében, hogy a tulajdonukban lévő Som, Tánicsics Mihály köz 2. szám alatti ingatlan által érintett építési övezetben lehetővé váljon lakóépületek építése. A HÉSZ módosítással kapcsolatban felmerülő költségek megtérítését elvállalták. Som helyi építési szabályzatáról szóló 6/2010. (IV. 14.) önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdése alapján az érintett ingatlan jelenleg a Vt1 (településközpont vegyes terület) besorolási övezetben található, ahol kizárólag alapfokú közösségi funkciót szolgáló telekigényes épületek (pl. óvoda, bölcsőde, általános iskola, bolt, háziorvosi rendelő, kocsmá) és azok kiszolgáló létesítményei helyezhetők el. A fenti bekezdése módosítása szükséges, hogy az OTÉK előírásai szerint a lakó funkció is létesíthető legyen a településközpont övezeteiben.

A képviselő-testület a 61/2024.(IX.16.) határozatával arról döntött, hogy kezdeményezi hatályos településrendezési eszközeinek módosítását – 6/2010. (IV. 14.) önkormányzati rendeletével elfogadott, 5/2012. (IV. 20.), 8/2016. (XI. 24.) és 21/2023.(XI.29.) önkormányzati rendeleteivel módosított Som helyi építési szabályzatáról szóló rendeletét - az alábbiak szerint:

- A településközpont vegyes terület (Vt1) övezeti előírásaiból a lakóépület építhetőségének felülvizsgálata.

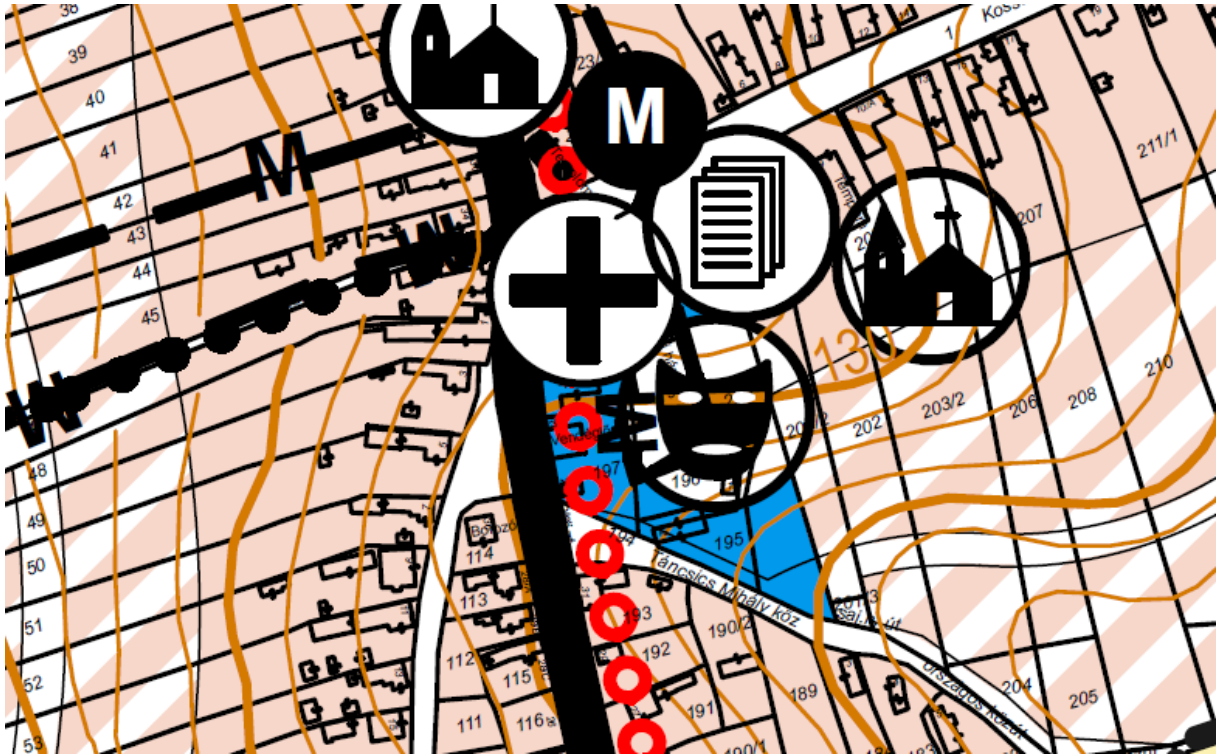
2.2 Alátámasztó javaslat - Javasolt településszerkezet, területfelhasználás

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) vonatkozó rendelkezése (16. § (1) bekezdés) szerint a „**Településközponti vegyes terület** a településszerkezet központi vagy alközponti funkciójának ellátása érdekében – a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál”. A módosítás kapcsán nem merült fel olyan építési beruházás, mely a jelenlegi területfelhasználási egységbe nem fér bele. A településszerkezet átalakulása nem következik be a módosítás végett. Som központját érintő módosítás a település fejlődése miatt szükséges.

2.3 A HÉSZ változás bemutatása

2.3.1 TSZT

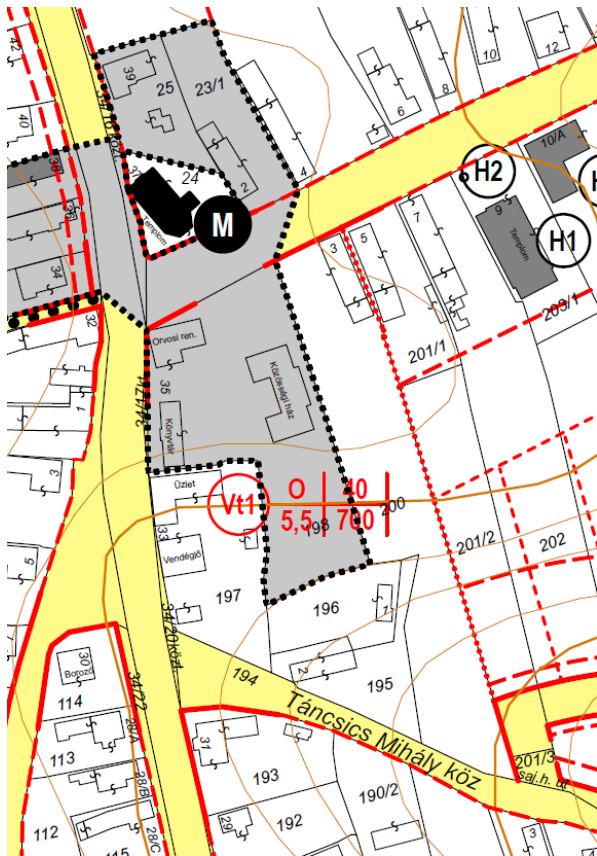
A módosítás a településszerkezeti terv módosítását nem igényli. A hatályos terv 2010-ben került jóváhagyásra és így a 2021. december 12-ei OTÉK előírások szerint annak mellékleteként meghatározott jelmagyarázatot kell alkalmazni.



hatályos településszerkezeti terv

2.3.2 HÉSZ és SZT változásai

módosítási területet



Hatályos szabályozási terv részlete

Javasolt módosítás:

A Vt1 övezet szabályozása esetében a domborzati adottságokat és a meglévő telkeket is figyelembe kell venni. A területen csak az elhelyezhető funkció az ami változik, vegyes területen nem csak a települést ellátó intézmények, hanem a lakó rendeltetés is elhelyezhetővé válik.

Fentiek alapján a HÉSZ szövegének 4.§ (1) bekezdése kiegészül a lakóépületek elhelyezésének lehetőségével.

A Som helyi építési szabályzatáról szóló 6/2010. (IV. 14.) önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A területre az OTÉK vonatkozó előírásait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a területen alapfokú közösségi funkciót szolgáló telekigényes épületek (pl. óvoda, bölcsőde, általános iskola, bolt, házi orvosi rendelő, kocsmá) és azok kiszolgáló létesítményei **és lakóépületek** helyezhetők el.”

2.4 A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangja

Térségi tervekkel való összhang igazolása:

MaTrT –ben megállapított országos övezetek	tervezési terület
ökológiai hálózat magterületének övezete	nem érinti
ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	nem érinti
ökológiai hálózat pufferterületének övezete	nem érinti
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti
erdők övezete	nem érinti
tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	nem érinti
világörökségi és világörökség váro mányos területek övezete	nem érinti
honnvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben megállapított övezetek, melyek érintik Som települését

9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben megállapított övezetek	tervezési terület
jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	nem érinti
tájképvédelmi terület övezete	nem érinti
ásványi nyersanyagvagyron övezete	érinti
<p>Ásványi nyersanyagvagyron 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 energiavagyron nyilvántartás szerint nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyron területei található. A tervezési területen ásványi nyersanyagvagyron nem található.</p>	
földtani veszélyforrás terület övezete	érinti
<p>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.</p>	
vízerózióknak kitett terület övezete	nem érinti
általános mezőgazdasági terület övezete	nem érinti

Somogy Vármegye Területrendezési Tervéről szóló 11/2023.(II.14.) önkormányzati rendeletében megnevezett övezetek, amik érintik a települést

Somogy Vármegye Területrendezési Tervéről szóló 11/2023.(II.14.) önkormányzati rendeletében érintett övezetek	tervezési terület
Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete	nem érinti

2.5 Tájrendezési javaslat

A HÉSZ módosítás a tájat nem befolyásolja, beépítésre szánt terület most is és az is marad a település központjában. A változás során a területen az OTÉK által megengedett funkciók helyezhetők el, mely jelenleg korlátozott.

2.6 Környezetalakítási javaslat

Az egyes tervek, ill. programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 1. § (3) bekezdés a) pontja szerint a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége [Kvt. 43. § (5) bekezdés b) pontja] a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál.

A Kormányrendelet 4. § (2) bekezdése alapján a döntéshez a kidolgozó kikéri a 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek (a továbbiakban: környezet védelméért felelős szervek) véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás.







A módosítás léptéke környezetalakítási terv kidolgozását nem indokolja.

2.7 Közlekedési javaslat

Som község fő településszerkezeti eleme a történelem folyamán kialakult, a falun észak-déli irányban áthaladó út melletti beépítés, amely egyutcás falut alakított ki. A települést meghatározó egykori út, mára 65. sz. fő útként hatalmas forgalmat bonyolít, ezáltal rontja az itteni életminőséget. A későbbiekben a keleti irányban a patak völgy felé nyitott néhány utca mentesül a nagy gépjárműforgalom ártalmaitól. A lakó funkciót a főúttól távolabb tervezik, a Táncsics Mihály közben.

2.8 Közmű és hírközlési javaslat



	Hírközlés
	Szénhidrogén
	Távhő
	Villamos energia
	Vízellátás
	Vízvezetés

A területen:

Táncsics köz, Ady Endre utca, Kossuth utca víz, szennyvíz, gáz, villany és hírközlési vezetékek találhatóak.

A területen további fejlesztések nem tervezettek.

2.9 Örökségvédelem

A terület műemléki környezetben található. A területtel szemben helyezkedik el a műemléki védelemmel ellátott református templom.

Emellett a Kossuth Lajos utcában még további három helyi védett épített érték található. A módosítás során a műemléket és műemléki környezetet nem szeretnénk változtatni, a tőle délre eső, domborzatilag teljesen elkülönülő, szabálytalan amorf telkek rendezése a cél.



3 TERVIRATOK

SOM

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS MEGALAPOZÁSÁHOZ

a Som, Táncsics Mihály köz 2. (hrs.:195) szám alatti ingatlanra



Megbízó:

Fehérvári Zsuzsanna
8655 Som, Dózsa György köz 1.

Ordasi Dávid
8655 Som, Dózsa György köz 1.

Tervező:

Gosztola Erik építész mérnök
8600 Siófok, Pacsirta utca 3.
É 14 - 0411

Tartalomjegyzék

1.	BEVEZETŐ	4
1.1.	Előzmények, a megbízás ismertetése.....	4
1.2.	Eljárásrend, a további tervezési folyamat	4
1.3.	Az érintett terület rövid bemutatása.....	5
1.3.1.	A vizsgálati terület elhelyezkedése.....	5
1.4.	Korlátozások vizsgálata.....	6
1.4.1.	Természetvédelmi korlátok	6
1.4.2.	Környezetvédelmi korlátok.....	6
1.4.3.	Örökségvédelmi korlátok.....	6
1.4.4.	Építési korlátok	7
2.	A TELKEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA – TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TERVEK ELEMZÉSE	7
2.1.	A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata	7
2.2.	Területre vonatkozó településrendezési eszközök értékelése.....	8
2.2.1.	Som Község Helyi Építési Szabályzatának Szabályozási tervi melléklete.....	8
3.	TULAJDONOSI ÉS ÖNKORMÁNYZATI ÉRDEKEK SZÁMBAVÉTELE	9
4.	A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA.....	9
5.	BEÉPÍTÉSI TERV	10
6.	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTÚRÁLIS IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE, IGÉNYE	11
6.1.	Közlekedési infrastruktúra.....	11
6.2.	Közmű infrastruktúra.....	11
6.3.	Humán infrastruktúra	11
7.	ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI	11
7.1.	Természeti-táji érték	11
7.2.	Épített értékek.....	11
8.	ÖSSZEFOGLALÓ.....	11

1. BEVEZETŐ

1.1. Előzmények, a megbízás ismertetése

Fehérvári Zsuzsanna és párja Ordasi Dávid Som község belterületén (Táncsics Mihály köz 2, HRSZ.: 195) vettek egy ingatlant, abból a célból, hogy a rajta lévő romos, rossz állapotban lévő **lakóépületet** lebontják és helyette egy új, hagyományos karakterű lakóépületet építenek. A romos épület elbontásra került, az építéshez szükséges közművek bekötésre kerültek. A tervezés megkezdése során kiderült, hogy az ingatlan Vt-1 - településközpont vegyes terület építési övezetben található, mely területen Som Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2010 (IV.14.) önkormányzati rendeletének 4.§ (1) bekezdése alapján lakóépület funkciót nem lehet elhelyezni.

1.2. Eljárásrend, a további tervezési folyamat

A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 7. melléklete alapján az önkormányzati főépítész határozza meg. Jelen tanulmány e tartalmi követelményeknek megfelelően készült. A tanulmány a tervezési terület hasznosíthatóságának jelenlegi lehetőségeit és korlátait tárja fel, valamint ismerteti a Megbízó fejlesztési elképzeléseit a területen, illetve az azok megvalósításához szükséges szabályozási paramétereket.

A telepítési tanulmányterv alapján a község önkormányzata dönt a településrendezési eszközök módosításának megindításáról.

1.3. Az érintett terület rövid bemutatása

1.3.1. A vizsgálati terület elhelyezkedése

A tervezési terület – vagyis a 195 helyrajzi számú telek – Som község belterületén helyezkedik el. A telek a községet átszelő Ady Endre utcáról legágazó Táncsics Mihály közben található.



1. ábra: A tervezési terület légifotója /forrás: Google Maps/



2. ábra: A tervezési terület utcaképei /forrás: Google Maps 2019/

VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT ÉPÍTÉSI ÖVEZET



ÉRINTETT INGATLAN



1.4. Korlátozások vizsgálata

1.4.1. Természetvédelmi korlátok

A 195 helyrajzi számú ingatlan se nemzeti, se országos, se helyi természetvédelmi oltalom alatt nem állnak.

1.4.2. Környezetvédelmi korlátok

A tervezési területet nem érinti környezetvédelmi szempontból korlátozás.

1.4.3. Örökségvédelmi korlátok

Az érintett ingatlan területén műemlék, illetve helyi védett építmény nem található. A területet nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti. Az építési területtől északra műemléki környezet található, de ez nincs hatással a telekre.

1.4.4. Építési korlátok

A tárgyi ingatlan Vt-1 - településközpont vegyes terület építési övezetben található, mely területen Som Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2010 (IV.14.) önkormányzati rendeletének 4.§ (1) bekezdése alapján lakóépület funkciót jelenleg nem lehet elhelyezni. Egyéb építési korlát a területre vonatkozóan nem található.



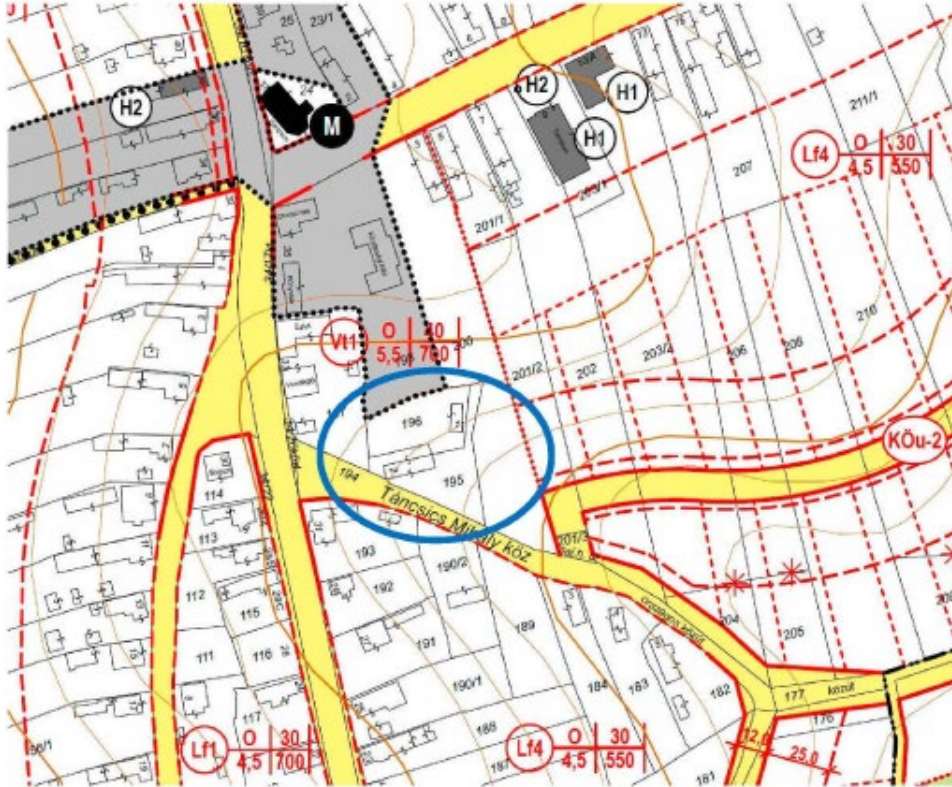
2. A TELKEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA – TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TERVEK ELEMZÉSE

2.1. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

A tervezett módosítás településszerkezeti változással nem jár, így a területrendezési terveknek való megfelelés vizsgálata nem indokolt.

2.2. Területre vonatkozó településrendezési eszközök értékelése

2.2.1. Som Község Helyi Építési Szabályzatának Szabályozási tervi melléklete



3. ábra: Forrás: www.njt.hu

A terven a 195 helyrajzi számú ingatlan Vt-1 - településközpont vegyes terület építési övezetben található. Som Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2010 (IV.14.) önkormányzati rendeletének 4.§ (1) bekezdése:

4. § (1) A területre az OTÉK vonatkozó előírásait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a területen alapfokú közösségi funkciót szolgáló telekigényes épületek (pl. óvoda, bölcsőde, általános iskola, bolt, háziorvosi rendelő, kocsmá) és azok kiszolgáló létesítményei helyezhetők el.

Jelenlegi beépítési paraméterek:

2. A településközpont vegyes területre vonatkozó előírások

	A	B	C	D	E
1	Jel	Beépítési mód	Beépítési maximum (%)	Építménymagasság maximum (m)	Telekterület minimum (m ²)
2	Vt1	O	40	5,5	700

3. TULAJDONOSI ÉS ÖNKORMÁNYZATI ÉRDEKEK SZÁMBAVÉTELE

A településrendezési eszközök módosításának tulajdonosi részről az elsődleges célja, hogy a településrendezési eszközökben a 195 helyrajzi számú ingatlant tartalmazó Vt-1 építési övezet az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelettel igazodva legyen kiegészítve a lakófunkció építésének lehetőségével, így a tervezett beruházás megvalósítható lenne. A beruházás megvalósítása a Táncsics Mihály köz utcaképét pozitívan befolyásolná, mivel az érintett ingatlan a Táncsics Mihály köz elején, a településközpont közel található, ahol korábban romos épület állt egy bozótossal benőtt területen, aminek rendezése és beépítése hozzájárulhatna a község településképi színvonalának emeléséhez. A Táncsics Mihály köz ezzel a kis módosítással végre teljes értékűen beépülhetne és hozzá tudnánk járulni egy egységes utcakép kialakításához.

4. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

A módosítás célja, hogy a község Vt-1 településközpont vegyes terület építési övezetében lakófunkció építésének a lehetősége is biztosítható legyen. Az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet szerint:

16. § (1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(2) A településközpont vegyes területen elhelyezhető:

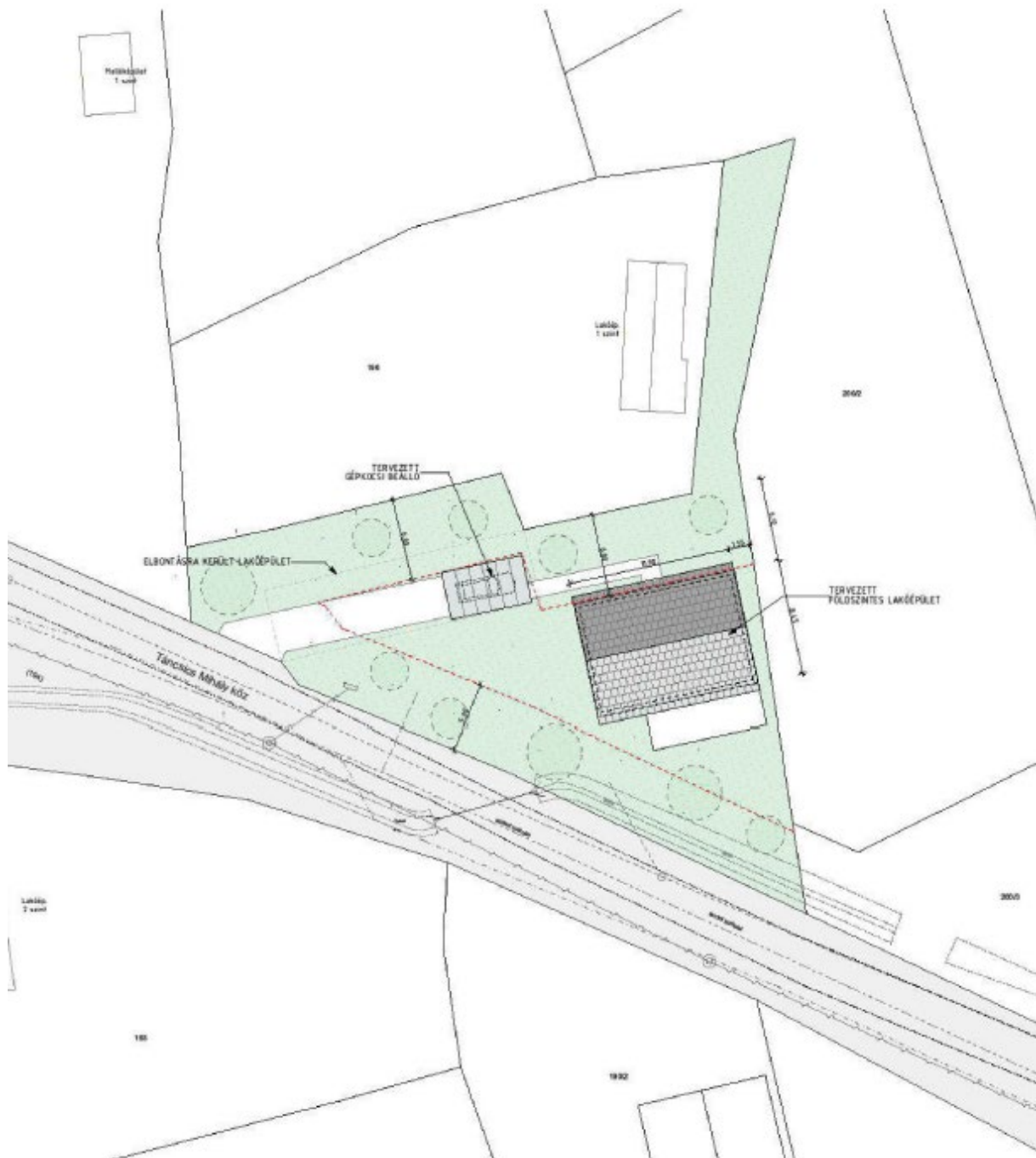
1. lakóépület,
2. igazgatási épület,
3. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
4. egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
5. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
6. sportépítmény,
7. parkolóház, üzemanyagtöltő,

Megállapítható, hogy a Településközpont vegyes területen az OTÉK megengedi a lakóépület elhelyezését.

A fentiek alapján Som község településrendezési eszközei közül a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges, mivel a telek besorolása megfelelő. Kizárólag a helyi építési szabályzat módosítása szükséges oly módon, hogy a területre vonatkozóan a lakóépület építésének lehetősége is belekerüljön az elhelyezhető épületek körébe.

5. BEÉPÍTÉSI TERV

A Beépítési terv javaslaton a tárgyi ingatlanon egy hagyományos karakterű lakóépületet és hozzá tartozó gépkocsi beállót tervezünk elhelyezni. Az épületek pozíciója, formája kis mértékben változhat. Az főépületet a telek északkeleti részére helyeznénk igazodva az oldalhatáros beépítési módhoz, mellyel a megfelelő tájolást is biztosítani lehet.



6. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTÚRÁLIS IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE, IGÉNYE

6.1. Közlekedési infrastruktúra

A terület feltárását változatlanul a kialakult állapotnak megfelelően továbbra is a Táncsics Mihály köz biztosítja.

6.2. Közmű infrastruktúra

Ivóvízellátás: Az ingatlan meglévő ivóvíz bekötéssel rendelkezik. A beruházás megvalósításához a bekötésen változtatni nem szükséges.

Szennyvízelvezetés: Az ingatlan meglévő ivóvíz bekötéssel rendelkezik. A beruházás megvalósításához a bekötésen változtatni nem szükséges.

Elektromos hálózat: Az ingatlan meglévő földkábeles bekötéssel rendelkezik. A beruházás megvalósításához a bekötésen változtatni nem szükséges.

6.3. Humán infrastruktúra

A tervezett módosítással települési humán infrastruktúra vonzat nem keletkezik.

7. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

7.1. Természeti-táji érték

A 195 helyrajzi számú ingatlan se nemzetközi, se országos, se helyi természetvédelmi oltalom alatt nem állnak.

7.2. Épített értékek

A 195 helyrajzi számú ingatlan területén műemlék, illetve helyi védett építmény nem található. A területet nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti. A tervezett módosítás során így az építészeti értékek sérülésével nem kell számolni.

8. ÖSSZEFOGLALÓ

Az ismertetett jogszabályi környezet és a felvázolt szabályozási koncepció alapján megállapítható, hogy a 195 helyrajzi számú telekre történő lakóépület építéséhez a helyi építési szabályzat módosítása szükséges. A beruházás megvalósítása a Táncsics Mihály köz utcaképet pozitívan befolyásolná, illetve hozzájárulna a község településképi színvonalának emeléséhez.

Siófok, 2024. szeptember 10.

tervező:

Gosztola Erik É 14 - 0411

8600 Siófok, Pacsirta utca 3.

