

Köröm község

Településrendezési eszközeinek módosítása

2024/1



I. Véleményezési szakasz

Megbízó: Köröm Község Önkormányzata

Készítette: Sáth és Társa Építész Iroda

2024. július 22.

1. KÜLZETLAP

Településtervező: Sáth Péter
TT1-05-0293

..... 

Munkatársak: Molnár Ádám

.....

Galambos Bence

.....

Csomós Orsolya

.....

Mezőkövesd, 2024. július 22.

2. TARTALOMJEGYZÉK

1. Külszetlap
2. Tartalomjegyzék
3. Tervezői nyilatkozat
4. Áttekintő térkép
5. Alátámasztó munkarészek
 - 5.1. Bevezetés
 - 5.2. Megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat
 - 5.3. Szakmai Összefoglaló
6. Jóváhagyandó munkarészek – Belterület-szabályozási terv
7. Mellékletek

3. TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírott Sáth Péter tervező kijelentem, hogy Köröm község településrendezési eszközeinek módosításához készült tervdokumentáció készítése során betartottam az alábbi törvények és rendeletek előírásait:

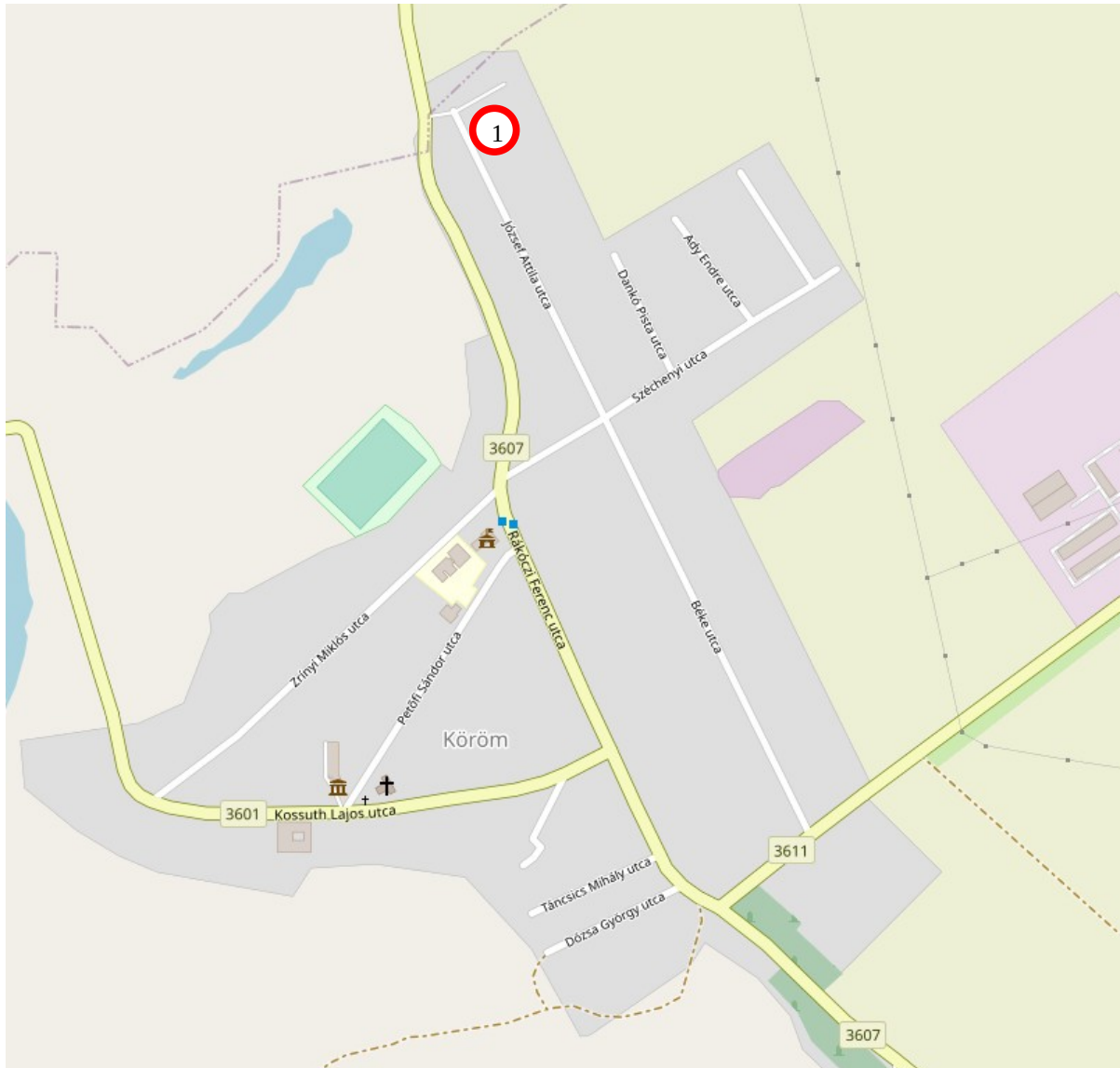
- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (Építési Törvény),
- a 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet az országos településrendezési és építési követelményekről, (OTÉK)
- a 416/2016. (XII.28.) Kormányrendelet
- az 1995. évi LIII. törvény a környezet védelmének általános szabályairól,
- az 1996. évi LIII. törvény a természet védelméről,
- a 312/2012. (XI.8.) Kormányrendelet Az építésügyi és építésfelügyeleti eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról.
- A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelete a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről
- A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről

Kijelentem, hogy a tervezést az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szabályairól szóló 266/2013. (II.11.) Korm. rendeletben foglaltak szerinti tevékenységi körön belül végeztem.

Mezőkövesd, 2024. július 22.


Sáth Péter
vezető településtervező
TT 1 05-0293

4. ÁTTEKINTŐ TÉRKÉP



1. Beépítési előírások módosítása a József Attila utcában

KÖRÖM KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

5. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Megbízó: Köröm Község Önkormányzata

Készítette: Sáth és Társa Építész Iroda

5.1 BEVEZETÉS

Köröm község Képviselő-testülete az érvényben lévő településrendezési eszközök felülvizsgálatát határozta el, a mellékelt összefoglaló leírás szerint. A tervezett módosítást a településrendezési eszközökben felfedezett anomáliák indokolják. A településrendezési eszközök módosításának előkészítése 2023 őszén kezdődött meg. A tervezett változtatások mindössze egy területet érintenek.

A jelen dokumentációban ismertetett településrendezési terv módosítás a település egy részére terjed ki. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) kormányrendelet 1.§ (3) bekezdésének a) pontja alapján a környezeti vizsgálat szükségessége a várható környezeti hatások eseti vizsgálata alapján dönthető el, az egyeztetési eljárás megkezdése előtt.

A döntéshez kikértük a rendelet 3. számú mellékletének II. pontjában felsorolt közigazgatási szervek véleményét. A megkeresett közigazgatási szervek a környezeti vizsgálat lefolytatását a konkrét esetben nem tartották szükségesnek (a beérkezett véleményeket a dokumentációhoz mellékeljük). A fentiek alapján az előzetes környezeti vizsgálat lefolytatása a jelenlegi rendezési terv-módosításhoz nem indokolt.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 69.§ (1) bekezdésének bb) pontja alapján **a további egyeztetés a rövid eljárás szabályai szerint folytatható le**, mivel a tervezett változtatás a meglévő lakóterületen belül az építési hely megváltoztatására irányul.

A jelenlegi fázisban a módosítás véleményezési szakasza van folyamatban.

5.2 MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet rendelkezései alapján a településrendezési eszközök készítése, módosítása során el kell készíteni a rendelet 1. sz. melléklete szerinti megalapozó vizsgálatot és a 2. sz. melléklet szerinti alátámasztó javaslatot.

A kormányrendelet 8.§ 2) bekezdésében foglaltak figyelembe vételével a településrendezési terv módosítása során abban az esetben nem szükséges megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni, ha együttesen teljesülnek a következő feltételek:

- .új beépítésre szánt terület vagy különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésére nem kerül sor,
- .a beépítési paraméterek változása nem okozza a beépítési intenzitás - megengedett legnagyobb beépítettség, beépítési magasság vagy szintterületi mutató - növelését,
- .a meglévő vagy tervezett közterület kiterjedése és szabályozási szélessége nem csökken, és
- .Az érintett terület művi értékvédelemmel és táj- vagy természetvédelemmel közvetlenül nem érintett.

Mivel a jelenlegi módosítás során együttesen teljesülnek a fenti feltételek, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat elkészítése nem volt szükséges.

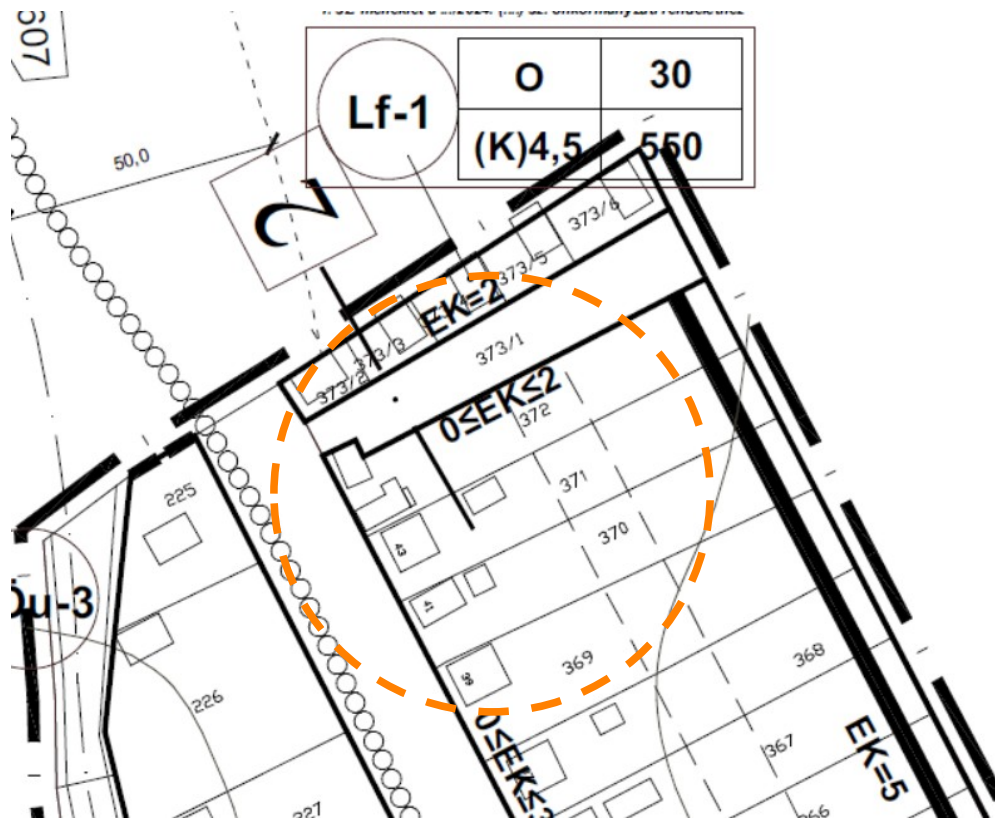
5.3 SZAKMAI ÖSSZEFOGLALÓ

A József Attila út Köröm község északi részén található. Az utca északi végénél nemrégiben két rossz állapotú ház állt a 372 helyrajzi számú ingatlanon, azonban ezeket az épületeket az önkormányzat pályázati forrásból átépítette, egy épületté összevonva.

Az így átépített épület elhelyezése azonban a jelenlegi szabályozásnak nem felel meg, mivel a telektömbre vonatkozó szabályozás (Lf-3-O-30-4,5-700) szerint a délkeleti telekhatárt mentén a szükséges oldalkerti távolságot biztosítani kellene.

Ez az eset világított rá arra, hogy a területre vonatkozó szabályozás és a kialakult telekállapot, valamint a beépítés módja nincs összhangban egymással.

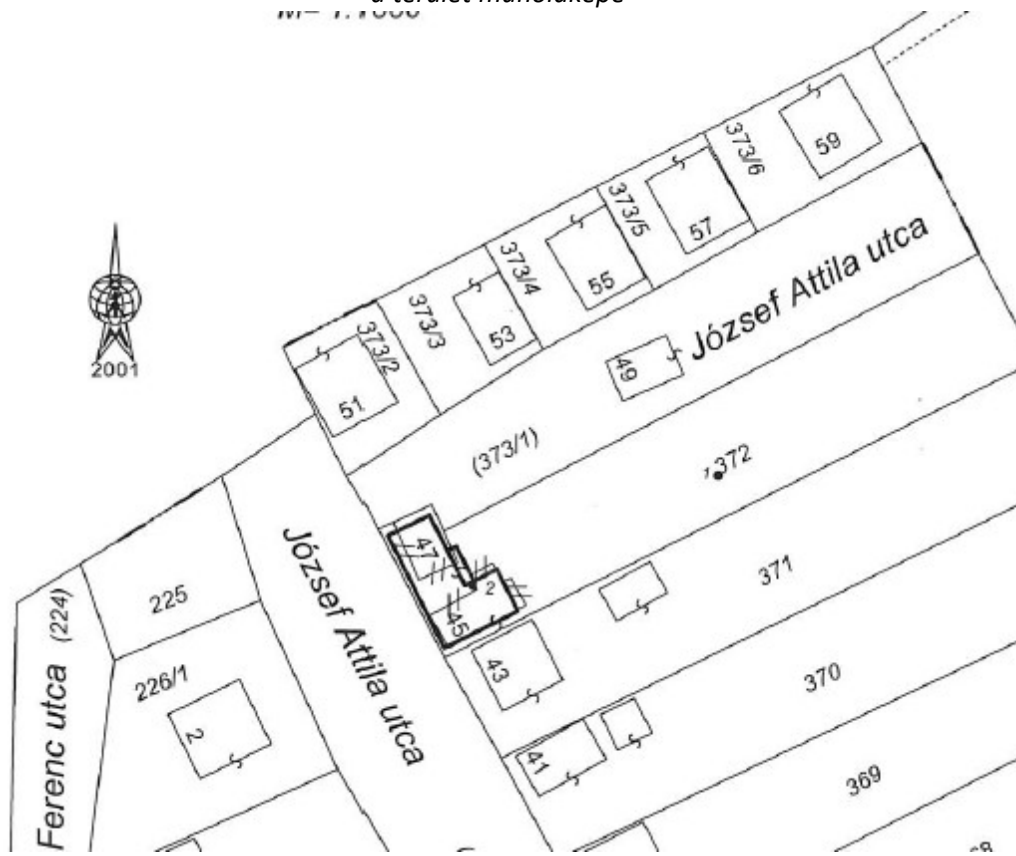
A probléma megoldását jelenthetné, ha az érintett 372 helyrajzi számú telekre a szomszédos 371, valamint 370 helyrajzi számú telkekkel együtt más építési előírás vonatkozna. A jelenlegi oldalhatáron álló beépítés helyett zárt sorú beépítés alkalmazása megoldná a problémát, és a megépített épület – amely teljes egészében a korábban meglévő épület helyére épült – fennmaradhatna.



részlet a szabályozási tervből



a terület műholdképe



változási vázrajz



részlet az e-közmű nyilvántartásból

ÖSSZEFOGLALÁS

A változtatások során nem kerül sor beépítésre szánt terület kijelölésére, így biológiai aktivitásérték számítás elvégzése nem szükséges.

A kormányrendelet 8.§ 2) bekezdésében foglaltak figyelembe vételével a településrendezési terv módosítása során abban az esetben nem szükséges megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni, ha együttesen teljesülnek a következő feltételek:

- a) új beépítésre szánt terület vagy különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésére nem kerül sor,
- b) a beépítési paraméterek változása nem okozza a beépítési intenzitás - megengedett legnagyobb beépítettség, beépítési magasság vagy szintterületi mutató - növelését,
- c) a meglévő vagy tervezett közterület kiterjedése és szabályozási szélessége nem csökken, és
- d) az érintett terület művi értékvédelemmel és táj- vagy természetvédelemmel közvetlenül nem érintett.

Mivel jelen esetben csak minimális, kis jelentőségű változtatásokról van szó, a felsorolt kritériumok mind a négy esetben teljesülnek. Ennélfogva a módosítások elvégzéséhez megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készítése nem szükséges, és a módosítás folyamatára az egyszerűsített eljárás szabályai alkalmazhatók.

A VIZSGÁLAT ÖSSZEFOGLALÁSA

Köröm község Önkormányzata módosítani kívánja a 2011-ben jóváhagyott településrendezési tervét. A módosítás szükségességét a Képviselő-testület jóváhagyta. A jelenlegi dokumentáció a képviselő-testület által megszavazott módosítási igényt takarja.

A módosítással érintett terület lehatárolásra került.

A szabályozási terv az érintett terület esetében módosul. A képviselő-testület a módosításokkal kapcsolatban környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.

A Településszerkezeti tervre és a Külterületi Szabályozási tervre már korábban átvezetésre kerültek a B.-A.-Z. Megye Területrendezési Tervének a települést érintő területfelhasználási kategóriái, térségi övezetei és sajátos megyei térségei.

BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

A település-szerkezeti terv módosítása során nem kerül sor beépítésre nem szánt terület átminősítésére, ezért a megváltozott terület-felhasználású területek biológiai aktivitásértéke nem csökken, tehát a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján biológiai aktivitásérték számítás elvégzésére nincs szükség.

JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZ

**KÖRÖM KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK
MÓDOSÍTÁSA**

6.HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS BELTERÜLET-SZABÁLYOZÁSI TERV

6.1 RENDELET-TERVEZET
Köröm Község Önkormányzatának
.....sz. kt. rendelete

Köröm Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2007 (II.16.) számú Kt.
rendeletének módosításáról

Köröm Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 37-38 § szakaszaiban biztosított véleményezési jogkörben eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Bükk Nemzeti Park Igazgatósága, Borsod-Abaúj Zemplén Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Észak-magyarországi Vízügyi Igazgatóság, Borsod-Abaúj Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Mérésügyi Főosztály Útügyi Osztály, Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály, Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály, Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Mérésügyi Főosztály Bányászati Osztály, Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Sajóhídvég község önkormányzata, Girincs község önkormányzata, Nagycsécs község Önkormányzata, Muhi Község Önkormányzata valamint az Önkormányzat partnerségi rendeletében felsorolt partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Köröm község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló Sz-01 jelű belterület-szabályozási terv a jelen rendelet 1. sz. mellékletének megfelelően módosul. A Belterület-szabályozási terv módosítással nem érintett részei változatlan formában hatályban maradnak.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

Tóth Tibor sk.
polgármester

Ivanné Dr. Balázs Mária sk.
jegyző

JELMAGYARÁZAT



Belterületi határ (meglévő)



Szabályozási vonal



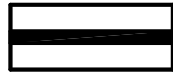
Irányadó szabályozási vonal



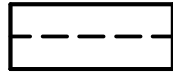
Területegység határa



Övezet határa



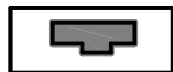
Beépítési vonal



Hátsókert max. beépítési határa



Meglévő épület



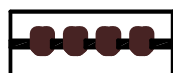
Közintézmény



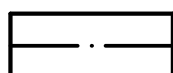
Műemléki környezet határa



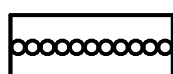
Műemléki védelem alatt álló épület



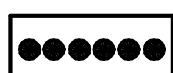
Beültetési kötelezettség



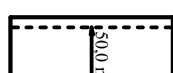
Közút tengelye



Kerékpárút



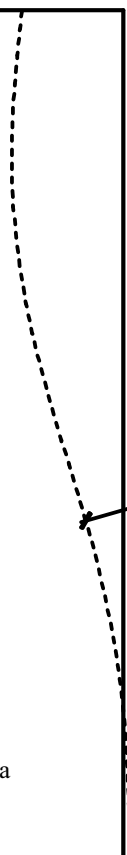
Gyalogút



Védőtávolság



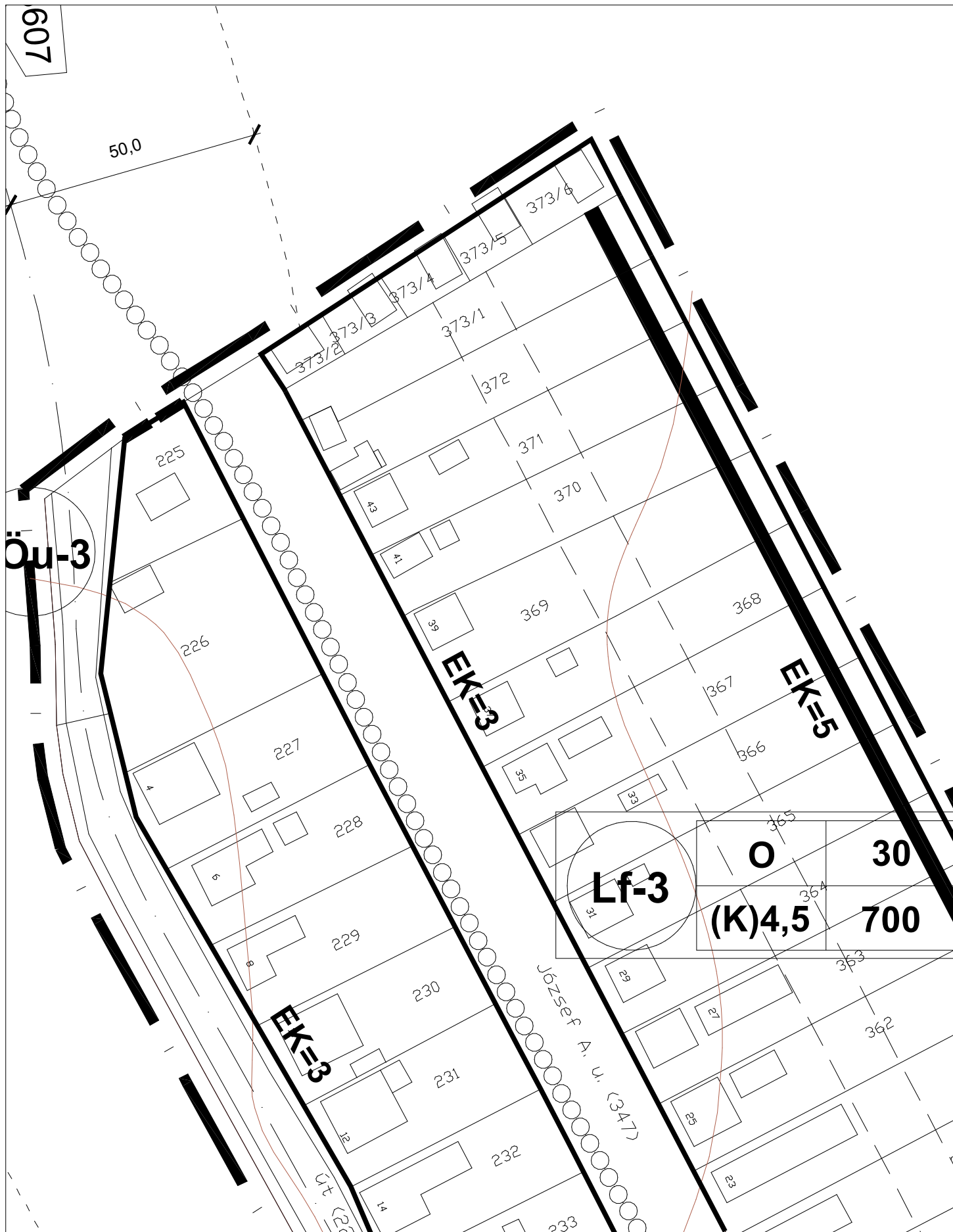
Tervezett útmintaszelvény helye



KÖRÖM, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSA

SZABÁLYOZÁSI TERV, JELMAGYARÁZAT

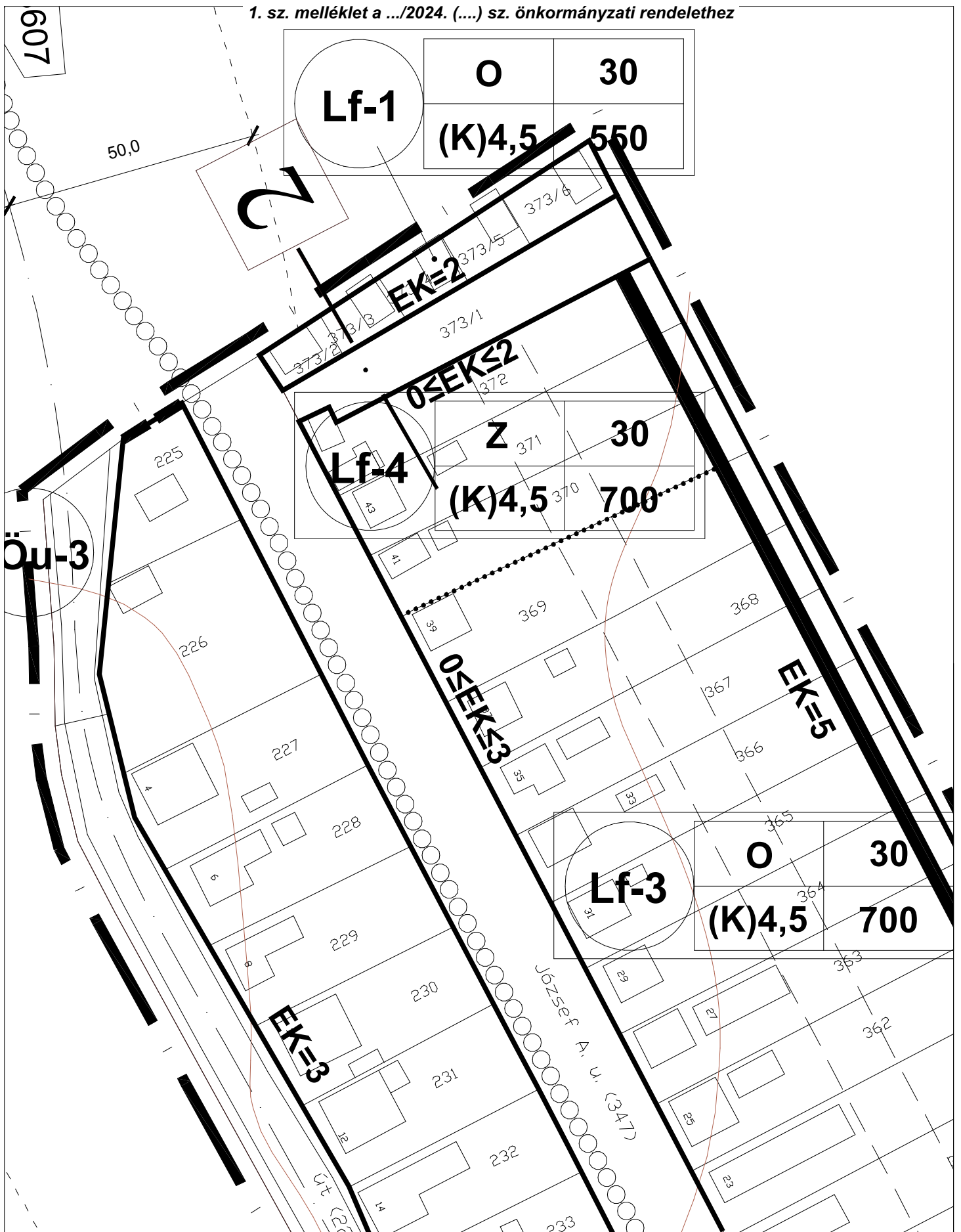
MEGBÍZÓ: TIBOLDDARÓC KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA 3423 Tibolddaróc, Széchenyi út 1	TERVEZŐ:	SÁTH PÉTER - OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK, TELEPÜLÉSTERVEZŐ N.SZÁM.: TT 1 05-0293	ALÁÍRÁS(OK):	DÁTUM: 2024. Augusztus 01.
	SÁTH ÉS TÁRSA BT. 3400 MEZŐKÖVESD, BAGOLY ÚT 42.	GALAMBOS BENCE, MUNKATÁRS		MÉRETARÁNY: 1:1000
		MOLNÁR ADÁM, MUNKATÁRS		RAJZSZÁM: Sz-00



KÖRÖM, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSA

SZABÁLYOZÁSI TERV JELENLEGI ÁLLAPOT

MEGBÍZÓ: KÖRÖM KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA <small>3577 Köröm, Rákóczi Ferenc utca 11.</small>	TERVEZŐ: SÁTH ÉS TÁRSA BT. <small>3400 MEZŐKÖVESD, BAGOLY ÚT 42.</small>	SÁTH PÉTER - OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK, TELEPÜLÉSTERVEZŐ N.SZÁM.: TT 1 05-0293 GALAMBOS BENCE, MUNKATÁRS MOLNÁR ADÁM, MUNKATÁRS	ALÁÍRÁS(OK): <i>Sáth</i>	DÁTUM: 2024. Augusztus 01. MÉRETARÁNY: 1:1000 RAJZSZÁM: Sz-01
---	---	--	--------------------------	--



KÖRÖM, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSA

SZABÁLYOZÁSI TERV TERVEZETT ÁLLAPOT

MEGBÍZÓ: KÖRÖM KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA 3577 Köröm, Rákóczi Ferenc utca 11.	TERVEZŐ: SÁTH ÉS TÁRSA BT. 3400 MEZŐKÖVESD, BAGOLY ÚT 42.	SÁTH PÉTER - OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK, TELEPÜLÉSTERVEZŐ N.SZÁM.: TT 1 05-0293 GALAMBOS BENCE, MUNKATÁRS MOLNÁR ADÁM, MUNKATÁRS	ALÁÍRÁS(OK): <i>Sáth</i>	DÁTUM: 2024. Augusztus 01. MÉRETARÁNY: 1:1000 RAJZSZÁM: Sz-02
---	---	--	--------------------------	---

7. MELLÉKLETEK

KÖRÖM KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA