

VERPELÉT KÖZSÉG

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

✱*Verpeléti tó halórházának rendezése*✱



a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet általános eljárás szerinti

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

2023. szeptember hó

MEGBÍZÓ:



Verpelét Város Önkormányzata
3351 Verpelét, Kossuth Lajos út 73.

ALÁÍRÓLAP:

Munkarész:

Név,
tervezési jogosultság száma:

Aláírás:

KÉSZÍTETTE:



Poltrade Bt. - Urban Landscape Design
www.uld.hu

TELEPÜLÉSTERVEZŐ:

Mohácsi Katalin
okl. településmérnök
településtervező
TT 01-6108

Mohácsi Katalin

TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉSZ:

Tölgyesi Diána
okl. településmérnök
településtervező
TT 13-1374

Tölgyesi Diána

TERVI ELŐZMÉNYEK:

Verpelét város településszerkezeti terve a 65/2017. (VIII.15.) Kt. határozattal került elfogadásra, majd pedig a 35/2022. (VI.22.) sz. határozattal módosították. Verpelét város Helyi Építési Szabályzata 2017-ben készült, és a 10/2017. (VIII.16.) sz. önkormányzati rendelettel lett elfogadva, majd a kerékpárút miatt a 6/2018. (IX.12.) sz. önkormányzati rendelettel, a víztározó bővítés miatt pedig a 9/2022. (VI.8.) sz. sz. rendelettel került módosításra. A Képviselő-testület 31/2023 (VIII. 30.) határozatában támogatta a módosítás megvalósítását. A településfejlesztési koncepciójával összhangban van a halastó működésének rendezése.

VEZETŐ TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírott, Mohácsi Katalin településtervező vezető tervező kijelentem, hogy Verpelét településtervének elkészítése során az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényt, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) törvényt és a 419/2021. (VII. 15.) kormányrendeletet és ezek általános érvényű követelményeihez kapcsolódó eseti hatósági előírásokat megállapító rendeleteket, szabályokat, országos szabványokat betartottam.

Budapest, 2023. szeptember 4.

Mohácsi Katalin

Mohácsi Katalin
településtervezési
vezető tervező
TT 01-6108

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV) MÓDOSÍTÁSÁNAK ALÁTÁMASZTÁSA

Előzmények

Egertől 15 km-re, a Mátra lábánál gyönyörű környezetben található a verpeléti tó, melynek területe: 31,8 ha.

A halastó a helyi tsz tulajdona volt, majd pedig magántulajdonba került, végül 2020 szeptemberében tulajdonosváltás történt. Az addig a tó körül található, földhivatalilag a tóhoz tartozó kb 15 db stéget bérlőknek tulajdonosi felszólításra el kellett bontania. Az új tulajdonoshoz tartozik a tó üzemeltetéséhez szükséges, a 0142/2 hrsz-ú halórház is. Itt a légifelvételek alapján is jól látható, hogy 2020-ig csak egyetlen épület állt erdővel körülvéve, majd pedig 2021 júniusában már az építkezés megindult. A jelenlegi tulajdonos célja a horgász turizmus fellendítése, és ennek érdekében büfé, raktár, WC-zuhanyzó és horgászbolt került kialakításra. Ez a cél összhangban van a város településfejlesztési koncepciójával is, így az önkormányzat támogatta a megvalósítását.

Jelen tervmódosításra Tulajdonosi kérelem okán kerül sor, mely szerint Verpeléten a horgásztó környékén létesült épületek jogszerűvé tétele, fennmaradása a cél, ennek érdekében a jelenlegi közlekedési területből a szomszédos telekkel való összevonással a horgászturizmust céljait szolgáló, kis mértékű beépítést is engedő közjóléti erdő övezeti besorolást kérelmezett a tulajdonos.

A Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 45.§ (1) bekezdése szerint kerül módosításra, véleményezése a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42.§ szerinti teljes eljárásban történik.



Google maps 2020-as állapot



Google maps 2021. júniusi állapot



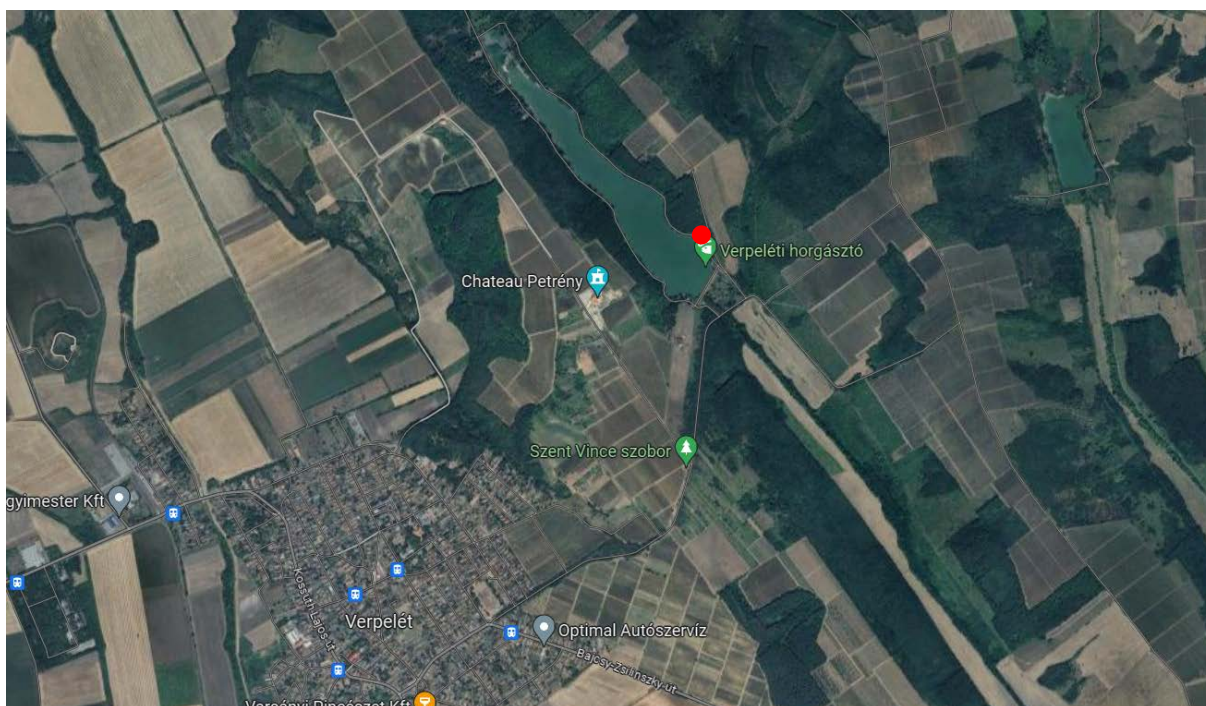
Átépités előtti állapot (2017)



2023-as állapot

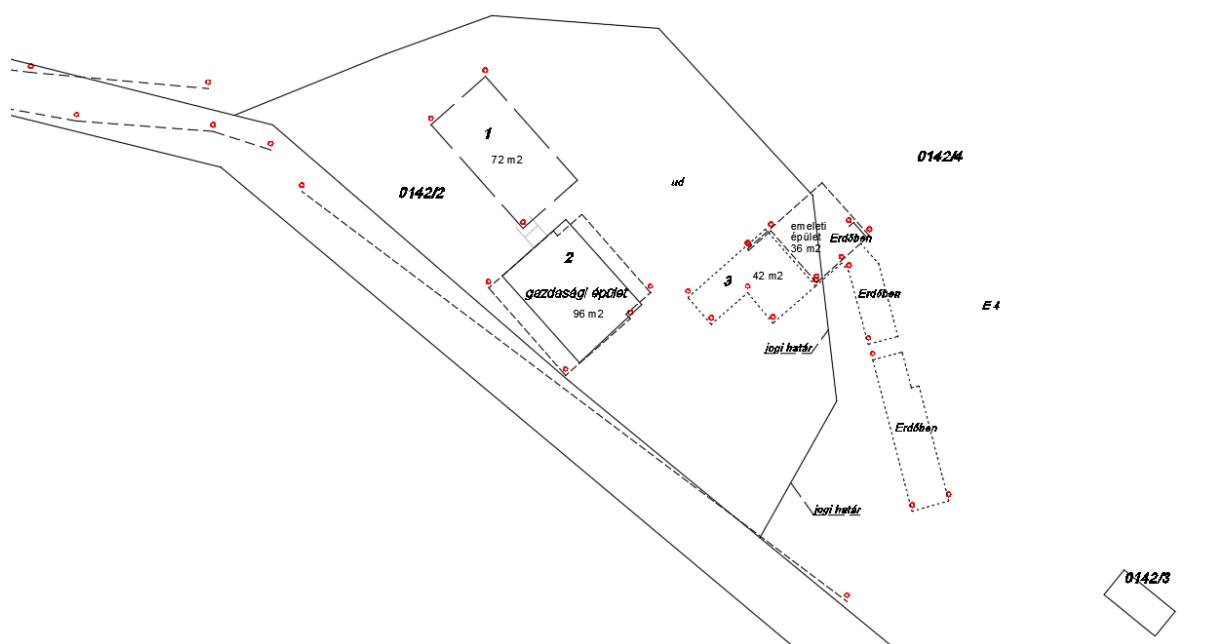
1.1. A TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A tervezési terület Verpelét város külterületén, a belterülettől keletre helyezkedik el. A Bajcsy-Zsilinszky útból vezet ki a Verpeléti horgásztóhoz egy rossz állapotú aszfaltozott út. A tó közvetlen partján elhelyezkedő volt halórház a Petrényi pincészet épületegyüttesére és szőlőültetvényeire lát rá. Maga az épület erdővel körbeülve fekszik. Autóval a terület az épület előtti területig közelíthető meg. A 0142/4 hrsz-ú terület művelési ága erdő, míg a 0142/2 kivett terület.



1.2. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS INDOKLÁSA

A tó partjának tervezéssel érintett része a 0142/2 és a 0142/4 hrsz-okat foglalja magában. Itt a már megvalósult halórház, horgászközpont fejlesztés érdekében történik módosítás. Területfelhasználás annyiban módosul, hogy a 0142/2 hrsz-ú ingatlan közjóléti erdőbe kerül, a Helyi Építési Szabályzatban pedig új övezetet kap 1,5ha minimális kialakítható telekméret esetén 3%-os beépíthetőséggel, illetve a bruttó 120m²-es beépíthetőségi korlát az új Ek-3-ra nem lesz érvényes.



A megvalósult épületek földmérő által felmért állapota

1.3. KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA

1.3.1 Természetvédelmi és környezetvédelmi korlátok

A Verpeléti horgásztó és környezete, amibe beletartozik a 0142/2, 0142/4 és a 0142/3 hrsz-ok is az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának része.

A 0142/4 hrsz erdőkataszteri terület, közjóléti rendeltetéssel.

Verpelét város teljes közigazgatási területe tájképvédelmi övezet.

A módosítással érintett terület borszőlő termőhelyi kataszteri terület.

1.3.2 Örökségvédelmi korlátok

A területen és környezetében műemlék, illetve helyi védett építmény nem található. Régészeti lelőhely szintén nem érinti.

A településszerkezeti terv módosításával az örökségi, természeti és környezeti értékek károsodásával nem kell számolni. Az épületek megjelenésének tájba-illeszkedését a Településképi rendeletnek való megfelelés biztosítja.

1.4. TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE

1.4.1. Településfejlesztési dokumentumok

Verpelét város 2015-ban új Településfejlesztési Konceptiót (TK), illetve Integrált Településfejlesztési Stratégiát (ITS) készíttetett. Ezek alapján készült a településrendezési eszközök felülvizsgálta és aktualizálása is.

A **Településfejlesztési Koncepció** fejlesztési céljai közt külön fejezetben foglalkozik a tó környezetével:

A horgászatra jelentős igény mutatkozik, amely megtartandó, viszont a meglévő problémái orvosolandók. A tó működésének szabályozása bizonyos mértékben szükséges.

A vízfelület szélein található faházak építését a helyi építési szabályzatban is tiltani szükséges. A meglévő házak szennyvízgyűjtését meg kell oldani. A koncepció kitér a terület karbantartásának szükségességére. A horgászató körüli egyéb, üdülő, lakó, gazdasági és pincészetek építészeti megjelenését is szigorúan szabályozni kell.

Verpelét **Integrált Településfejlesztési Stratégiája** (ITS) stratégiai céljai között szerepel halastó és környezetének fejlesztése, megóvása és környezetbarát funkciókkal való további hasznosítása:

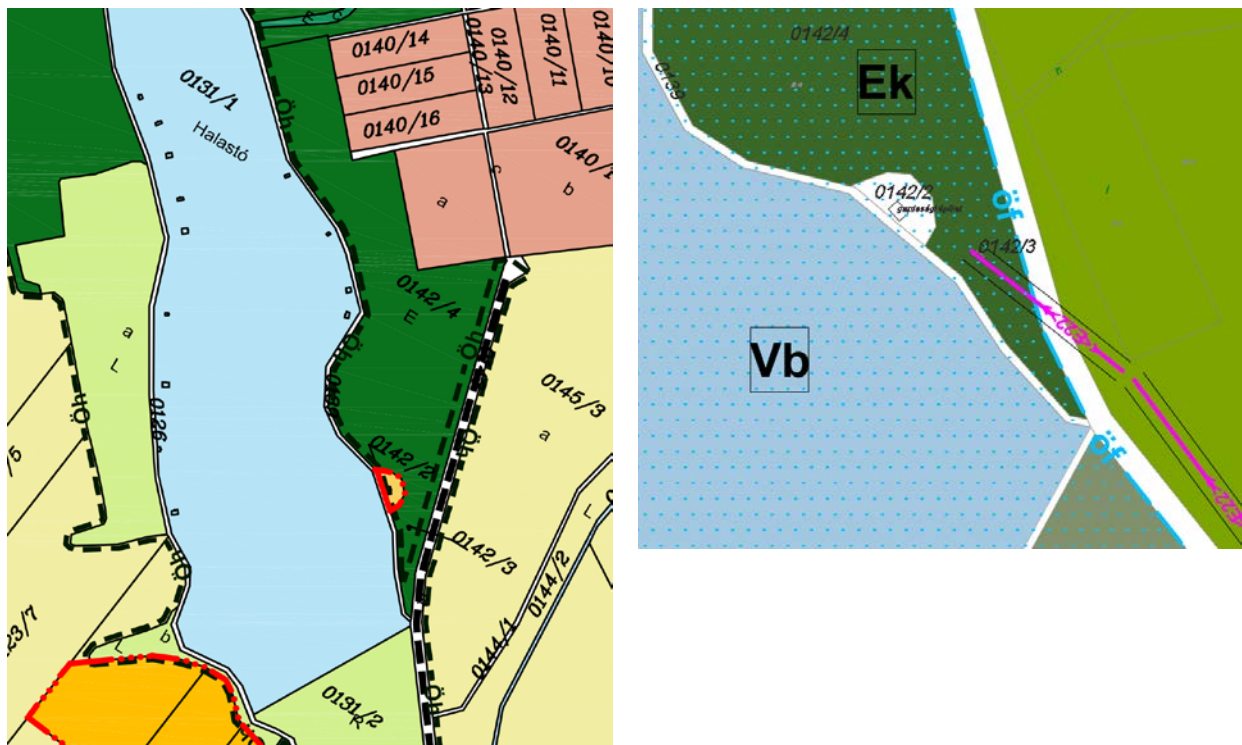
A Horgászató környezete a szőlőkkel a város legértékesebb része tájképi szempontból. A horgászathoz kapcsolódó szociális létesítmények egységes építészeti arculattal történő kialakítása, amely biztosítja a komfortos, környezetkímélő és esztétikus területhasználatot. A horgászok és kerékpárral, esetleg autóval érkező turisták számára kemping kialakítása a szükséges szociális létesítményekkel, infrastruktúrával, a horgászati építményekkel összhangban.

A **Településképi Arculati Kézikönyv** külön építészeti útmutatót nem fogalmaz meg a területre.

A fentiek alapján a tervezett módosítás a fejlesztési dokumentumoknak megfelel.

1.4.2. Településszerkezeti terv

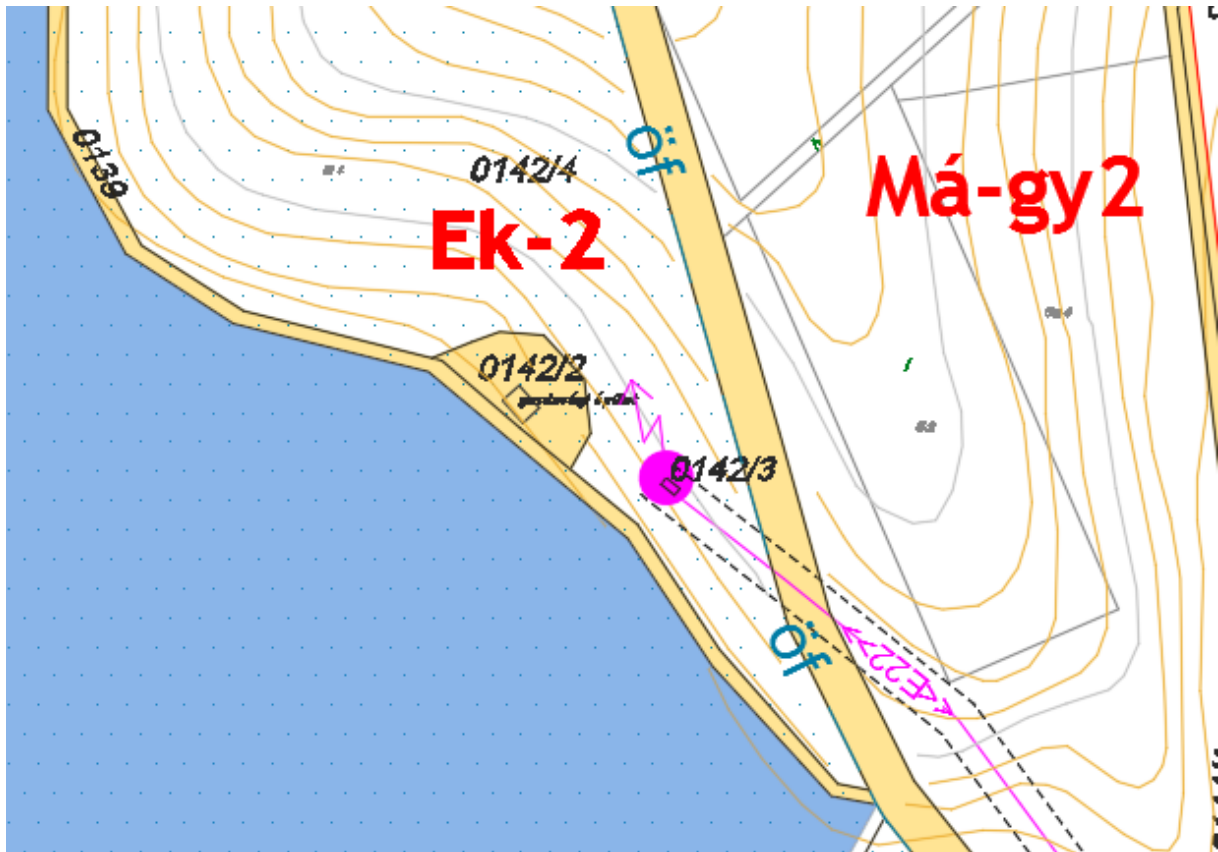
Verpelét város korábbi, 2005-ben elfogadott településszerkezeti terve a 0142/2 hrsz- ú területet hétvégi házas üdülőterületbe sorolta. A 65/2017. (VIII.15.) Kt. határozattal, majd pedig a 35/2022. (VI.22.) sz. határozattal egységes szerkezetbe foglalt jelenleg hatályos településszerkezeti terve a 0142/2 területet közlekedési célú közterületbe sorolta. A tó partján futó út (0139) szintén közlekedési területfelhasználásba tartozik. A környező, 0142/4 hrsz-ú ingatlant a korábbi tervekhez hasonlóan közjótéti erdőbe sorolta a terv. Maga a tó területe vízgazdálkodási területfelhasználású.



Kivonat: a Halórház környékének településszerkezeti terve (2005 és 2017)

1.4.3. Hatályos Szabályozási terv a tervezési területre vonatkozóan

A 2005-ös szabályozási terv a településszerkezeti tervvel megegyezik, a 0142/2 hrsz-ú területet hétvégi házas üdülőterületbe sorolta. A 2022. évi Külterületi egységes szerkezetbe foglalt szabályozási terv kivonata a Halórházra vonatkozóan:



A 0142/2 hrsz-t egyéb közlekedési célú közterületbe sorolta, míg a 0142/4 hrsz-t közjóléti erdőterületbe (Ek-2):

Verpelét Város Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2017. (VIII.16.) önkormányzati rendelete

VERPELÉT VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

Közlekedési területek (KÖu, sraff)

59. § (1) A közlekedési terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárforgalmi létesítmények, a Szabályozási Terven jelölt parkolók, a járdák és gyalogutak mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú közlekedés létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A közlekedési területen elhelyezhetők az OTEK 26. §-ban szereplő funkciók.

(3) A közlekedési területen belül a műtárgyakat, a közműveket, a közterületi építményeket és a növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést, az utak beláthatóságát ne zavarják. A közlekedési területen belül bármilyen létesítmény elhelyezése csak az illetékes közlekedési hatóság hozzájárulásával lehetséges.

(4) A közutak osztályba sorolása a következő:

- Országos mellékút: 2415 j. Verpelét-Sirok összekötő út (meglévő) K.V.B,
- Országos mellékút: 2416 j. Gyöngyös-Verpelét-Eger összekötő út (meglévő) K.V.B, B.V.b-C (Kölcsey Ferenc út, Kossuth Lajos út, Bajcsy-Zsilinszky út)
- Országos mellékút: 2417 j. Kápolna-Verpelét összekötő út (meglévő) K.V.B, B.V.b-C (Kossuth Lajos út)
- Országos mellékút: 24128 j. Egerszólát bekötőút (meglévő) K.V.B,
- Országos mellékút: 24309 j. Verpelét állomáshoz vezető (meglévő) B.V.c-C (Vasút út)
- Külterületi feltáró utak, kiszolgáló utak: K.VI.C
- Belterületi gyűjtő utak: (meglévő) B.V.c.C
- Lakó utak: Az összes egyéb belterületi út (meglévő) B.VI.d.C
- Tervezett lakó utak: B.VI.d.B, B.VI.d.C
- Tervezett önálló kerékpárút: K.VII.B, B.VII.B
- Tervezett gyalogút: B.VIII.C

(5) A település területén a közúthálózat számára az alábbi szabályozási szélességeket kell biztosítani:

- 2415 j. Verpelét-Sirok összekötő út (meglévő szélesség): 20,0-26,0 m
- 2416 j. Gyöngyös-Verpelét-Eger összekötő út (meglévő szélesség): 12,0-22,0 m
- 2417 j. Kápolna-Verpelét összekötő út (meglévő szélesség): 13,0-26,0 m
- 24128 j. Egerszólát bekötőút (meglévő szélesség): 16,0-24,0 m
- 24309 j. Verpelét állomáshoz vezető (meglévő szélesség): 10,0-11,0 m
- A meglévő gyűjtőutak kialakult szabályozása megtartandó, a szabályozási tervlap szerint rendezendő
- Az új gyűjtőutak szabályozási szélessége: 22,0 m;
- A kiszolgáló és lakóutak kialakult szabályozási szélessége általában megtartandó, mely általában 6,0 - 31,0 m., kivéve a szabályozási terven szereplő korrekciókat.
- Az új kiszolgáló utak szükséges szabályozási szélessége: min. 12 m;

(6) Kerékpárforgalmi létesítmény alakítandó ki a Szabályozási terv szerint:

- 2415 jelű országos mellékút mentén
- 2416 jelű országos mellékút mentén
- 2417 jelű országos mellékút mentén
- 24128 jelű országos mellékút mentén

(7) A kerékpáros pihenők és tárolók kialakítását a kijelölt nyomvonalakhoz kapcsolódóan kell kijelölni, amelyek helyszíneiről a felhasználókat megfelelő módon tájékoztatni és a nyomvonal mentén előjelezésükről gondoskodni szükséges.

(8) A gyalogos közlekedés számára az utak szabályozási szélességén belül megfelelő gyalog járdákat kell kiépíteni.

(9) A beépítésre nem szánt területeken az utak védőterületén belül létesítményt elhelyezni csak a közút kezelőjének hozzájárulásával és a közúti hatóság engedélyével szabad.

(10) A védőtávolság külterületen:

- országos mellékút esetén az úttengelytől mért 50-50 m.
- külterületi feltáró utak számára az úttengelytől számított 10-10 m-t szabadon kell hagyni.

(11) A járművek elhelyezése: Valamennyi új beruházással egyidejűleg az OTÉK alapján szükséges parkoló mennyiséget saját telken kell elhelyezni.

(12) A közterületek burkolatlan felületeit, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.

(13) Nyílt árkos vízvezető rendszerek módosításakor (kapubejáró, csatornázás) a közútkezelői hozzájárulást minden esetben be kell szerezni.

Erdőterület – közjóléti erdők övezetei (Ek)

47. § (1) Közjóléti erdőterület a Szabályozási terven Ek jellel jelölt, egészségügyi-szociális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgáló erdőterület.

(2) Közjóléti erdőterület övezeteiben természetvédelmi céllal összeegyeztetve elhelyezhetők a pihenést, az erdőhöz kötődő rekreációt szolgáló, valamint oktatási, ismeretterjesztési, szállás és vendéglátó, illetve állattartó és ezekhez kapcsolódó építmények. Elhelyezhetők emellett a tulajdonos, használó és a személyzet számára szolgáló lakások kizárólag fő rendeltetés szerinti épület megléte esetén, maximum 120m² bruttó alapterülettel, és legfeljebb 2 lakóegységgel.

(3) A közművesítettség mértéke: legalább hiányos.

(4) Az Ek-1 övezetben a kialakítható/beépíthető telek területe legalább 15.000 m² (1,5ha).

(5) Az Ek-2 övezetben a kialakítható/beépíthető telek területe legalább 100.000 m² (10ha).

(6) Az övezet építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:					Építményre vonatkozó előírások:
	<i>beépítési mód:</i>	<i>min. terület (m²):</i>	<i>max. beépíthetőség (%):</i>	<i>min. zöldfelület (%):</i>	<i>legnagyobb beépítési sűrűség (m²/m²):</i>	<i>épületek és egyéb építmények max. épületmagassága (m):</i>
Ek-1	SZ	15.000	2	75	1,0	5,0
Ek-2	SZ	100.000	1	75	1,0	5,0

1.5. TULAJDONOSI ÉS ÖNKORMÁNYZATI ÉRDEKEK SZÁMBAVÉTELE

Mint azt már írtuk, a Verpeléti horgásztó 2021-ben tulajdonost váltott és az új tulajdonos a horgászturizmus fellendítése és rendezetté tételének érdekében kiszolgáló funkciókkal bővítette a régi épületet, amelyhez azonban nem vette figyelembe a Helyi Építési Szabályzat hatályos előírásait, az épületek átlépték a telekhatárt, így beépültek az erdő övezetbe. A tulajdonos szeretné rendezni a már megépült épületek sorsát. A központi kiszolgáló épület segíti a tó szennyezésének megakadályozását is, hiszen az egyetlen, a tótól távolabb eső wc szennyvízelvezetése és tisztítása műszakilag könnyebben megoldható. A terület rendezését közjóléti erdő övezetbe való sorolásával szeretnénk megoldani, a 0142/2 és a 0142/4 egy részének összevonásával.

1.6. A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK KIALAKÍTÁSÁNAK SZEMPONTRENDSZERE

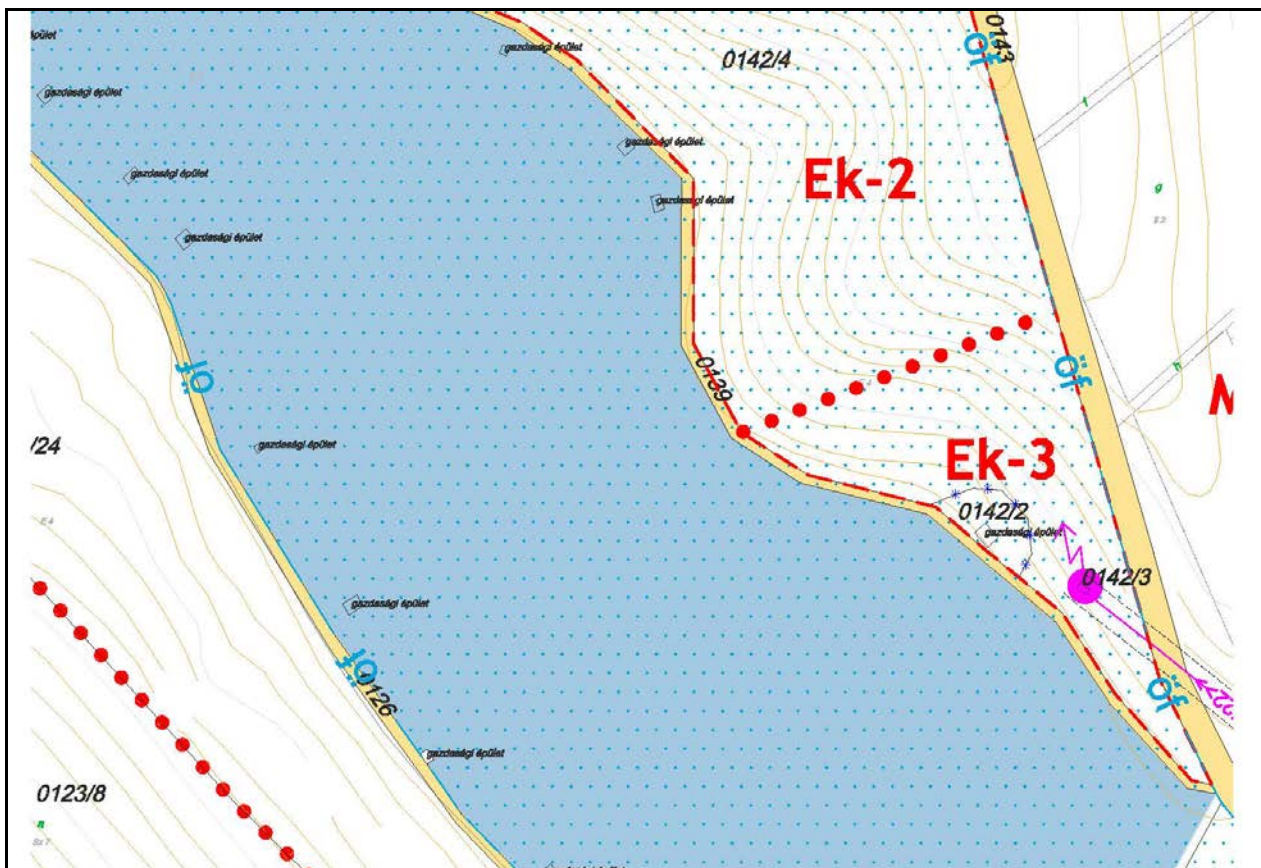
- A 0142/4 egy részének új közjótí erdőterület övezetbe való sorolásával szeretnénk megakadályozni a fennmaradó terület beépítését.
- Az országos és megyei övezetek – ökológiai folyosó, szőlő kataszteri I-II. osztályú területek, stb. – előírásait betartva, nem került kijelölésre új beépítésre szánt terület

- Új beépítésre szánt terület kijelölése hiányában Biológiai aktivitásérték-pótlása nem szükséges.

1.7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Az egyes területekre vonatkozó szabályozás-módosítást az alábbi táblázat tartalmazza.

S.sz.	SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSOK
1.	<p><u>0142/2 hrsz-ú és a 0142/4 telek egy része:</u> KÖu övezet módosítása új közjóléti erdő övezetté</p>



1.8. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

Verpelét hatályos településrendezési eszközei 2017-ben lettek jóváhagyva. A területfelhasználási módokat településrendezési eszközök felülvizsgálata során a területrendezési terveknek a tervezés során megfeleltették, de azóta mind a megyei, mind az országos tervek megváltoztak. A tervezési területekre vonatkozóan a megfelelést a jóváhagyandó munkarészben ismertetjük.

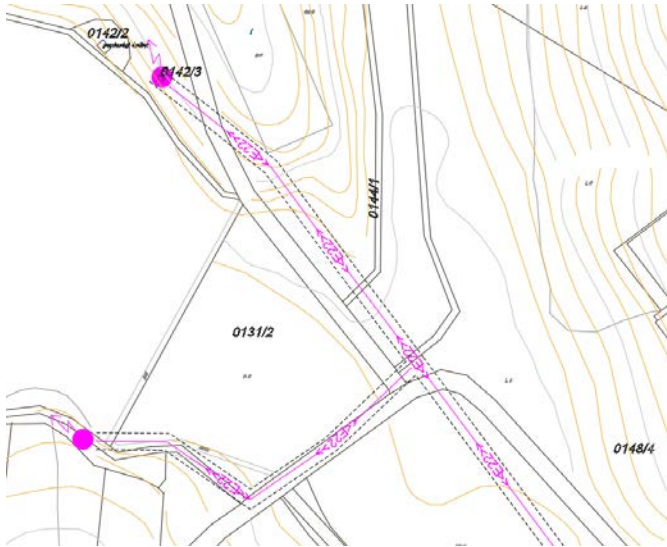
1.9. KÖZLEKEDÉS

A terület Verpelét felől érkeve a Bajcsy- Zsilinszky útról közelíthető meg a Víztarozóhoz vezető úton. Mivel a turisztikai létesítmények üzemeltetése egységes kezelésben történik, közút vezet be a halórházhoz. Külső parkolási lehetőség a gátnál található sorompónál található.

1.10. KÖZMŰELLÁTÁS

1.10.1. Villamosenergia ellátás

A 0142/3 hrsz-on található a 22kV-os villamos szabadvezetékhez tartozó transzformátor. A 0142/2 hrsz-hoz földkábel vezet. Kapacitás bővítésre nincs szükség.



1.10.2. Gázellátás

Gázvezeték legközelebb a területhez a Víz tározóhoz vezető úton (0186 hrsz) található.



/Forrás: e-közmű adatszolgáltatás/

1.10.3. Ivóvíz ellátás

A tervezési területen és környezetében vezetékös ivóvíz-ellátás nincs. Az ivóvíz fúrt kútról biztosított.

1.10.4. Szennyvíz elvezetése

A tervezési területen a szennyvízelvezetés zárt tározóba történik, ahonnan szippantóval elszállításra kerül.

1.10.5. Hírközlés

A tervezési területen nincs kiépített hírközlési hálózat.

1.11. A VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK

A tervezett területfelhasználási módosításokkal a védőterületek, védősávok nem módosulnak.

1.12. KÖRNYEZETVÉDELEM

A 65/2017. (VIII.15.) önkormányzati határozattal elfogadott településszerkezeti terv leírásában, a Környezetvédelem fejezet, valamint az ahhoz készült Környezeti értékelés tartalmazza a jelen tervre és tervezési területre is vonatkozó környezetvédelmi megállapításokat, előírásokat. E tervmódosítás következtében a környezetvédelmi előírások módosítására nincs szükség, többlet környezetterhelés nem keletkezik, a pontszerű szennyezések kezelhetősége javul.

1.13. TELEPÜLÉSKÉP

Az építési engedélyezési tervek készítésére és a kivitelezés számára megfogalmazott táj- és településképvédelmi-, arculati tartalmú és célú előírások betartásával kell elősegíteni, hogy az új épületek a településképbbe, illetve a tájképbe illeszthető módon létesüljenek.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Verpelét Város Önkormányzatának .../2023. (.....) sz. Kt. határozata Verpelét Város 65/2017. (VIII.15.) sz. határozattal elfogadott településszerkezeti tervének módosításáról

Verpelét Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény alapján Verpelét 65/2017.(VIII.15.) sz. Kt. határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervének módosítását a tervezési területen.

Mellékletek:

1. melléklet: TSZT-3m jelű A tervezési területet tartalmazó módosított településszerkezeti terv
2. melléklet: Településszerkezeti terv módosításának leírása

Kelt: Verpelét, 2023. napján

Felelős: Farkas Sándor polgármester

Határidő: folyamatos

.....
Farkas Sándor
Polgármester

.....
Kiszály Mária
Jegyző

1. melléklet: Módosított településszerkezeti tervlap („TSZT-3m” tervlap):



Területfelhasználás:

Ek – Erdőterület - közjóléti erdő

--- – Tervezési terület határa

2. melléklet: Településszerkezeti terv módosításának leírása

a) Településszerkezeti változások:

TELEPÜLÉSSZERKEZETI MÓDOSÍTÁSOK:					
Változás s.sz.:	HRSZ/HRSZ részlet:	Meglévő ter. felh.	▶	Új ter. felh.	Területnagyság (m ²):
1.	0142/2	KÖu	▶	Ek	1130



Területfelhasználás-változások tervlapja

b) Beépítésre szánt területek:

A tervezési területen nincs beépítésre szánt terület és a módosítás hatására sem keletkezik új.

a) Beépítésre nem szánt területek:

Erdőterület (E):

Erdőnek a fás növényekből és társult élőlényekből kialakult életközösséget tekintjük. Területfelhasználás szempontjából erdőterületeknek az erdő által elfoglalt 1500 m² vagy annál nagyobb kiterjedésű földterületet tekintjük a benne található nyiladékokkal együtt, valamint az erdőtelepítésre tervezett területeket. Erdőnek minősül a meghatározott terület akkor is, ha átmenetileg a faállomány vagy az életközösség más eleme hiányzik.

Új erdőterület a módosított terven a 0142/2 hrsz-ú, korábban közlekedési területfelhasználási egységbe sorolt terület.

b) Biológiai aktivitásérték

Biológiai aktivitásérték: egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték.

Az 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja kimondja, hogy „új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékéhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”.

► Mivel a terv újonnan nem jelöl ki beépítésre szánt területet, Biológiai aktivitásérték számítása nem szükséges.

a) Területi mérleg

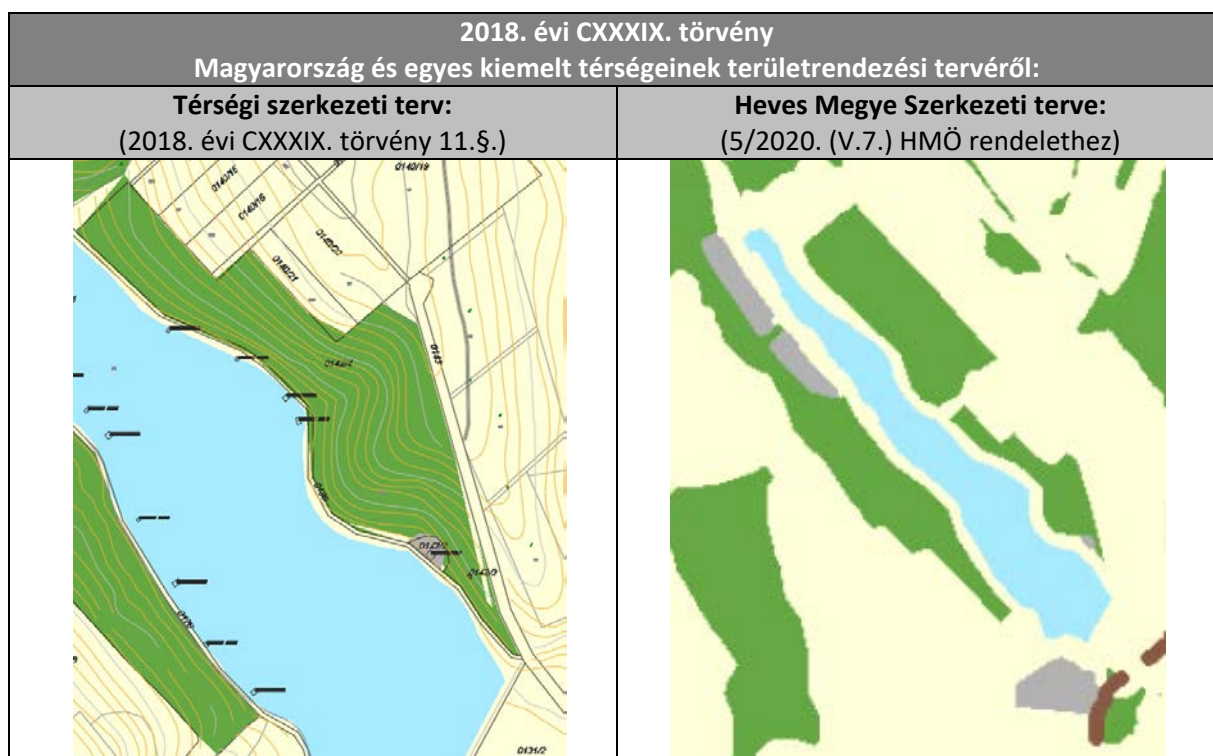
A településszerkezeti terv 2. mellékletének 4. A település területi mérlege c. fejezetében szereplő táblázat helyébe az alábbi táblázat lép:

TERÜLETI MÉRLEG - A FELÜLVIZSGÁLT TSZT SZERINT:		
Területfelhasználási kategória	Jele:	Területe:
Beépítésre szánt terület (ha):		422,15 ha
falusias lakóterület	Lf	215,41
kisvárosias lakóterület	Lk	2,83
nagyvárosias lakóterület	Ln	1,56
Településközpont vegyes terület	Vt	14,275
hétvégiházias üdülőterület	Üh	13,22
kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Gksz	99,19
mezőgazdasági üzemi terület	Gip-m	4,545
különleges beépítésre szánt területek	K	71,12
Beépítésre nem szánt terület:		4895,85 ha
különleges beépítésre nem szánt területek	Kb	33,50
zöldterület-közpark	Zkp	7,48
zöldterület-közkert	Zkk	
Erdőterület – véderdő	Ev	348,86
Erdőterület - közjóléti erdő	Ek	106,45
Erdőterület - gazdasági erdő	Eg	1182,05



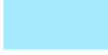

Általános mezőgazdasági terület - szántó	Má-sz	2018,67
Általános mezőgazdasági terület - gyepl	Má-gy	391,92
Általános mezőgazdasági terület – nagyüzemi szőlő, gyümölcsös	Má-szó	514,06
kertes mezőgazdasági terület	Mk	14,26
Vízgazdálkodási terület	V	76,25
Vízbázis	Vb	
Víztározók	Vü	
Közúti közlekedési terület	KÖu	193,15
Kötőtpályás közlekedési terület	KÖK	9,2
Közigazgatási területe (ha):		5318

c) A területrendezési tervvel való összhang igazolása

A törvény szellemének megfelelően a jogalkotó létrehozta az országos térségi területfelhasználási kategóriákat (2018. évi CXXXIX. törvény 9.§.) és megalkotta a rájuk vonatkozó szabályokat, amelyet kiegészített a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelettel. A következőkben csak a tervezési területet érintő övezeteket ismertetjük:



Térségi területfelhasználási kategóriák

	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség

Települési térség

A települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető.

Erdőgazdálkodási térség

Az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni.

► **A 0142/2 hrsz kerül erdő területfelhasználási egységbe. Az erdőgazdálkodási térség nem csökken.**

Mezőgazdasági térség

A mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki.

► **A tervezett módosítás mezőgazdasági térséget nem érint, így a térségi előírásnak a terv megfelel.**

Vízgazdálkodási térség

A vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszzerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani.

► **A vízgazdálkodási térség területe a hatályos tervhez képest nem csökkent. A térségi előírásnak a terv megfelel.**

Új beépítésre szánt terület kijelölése

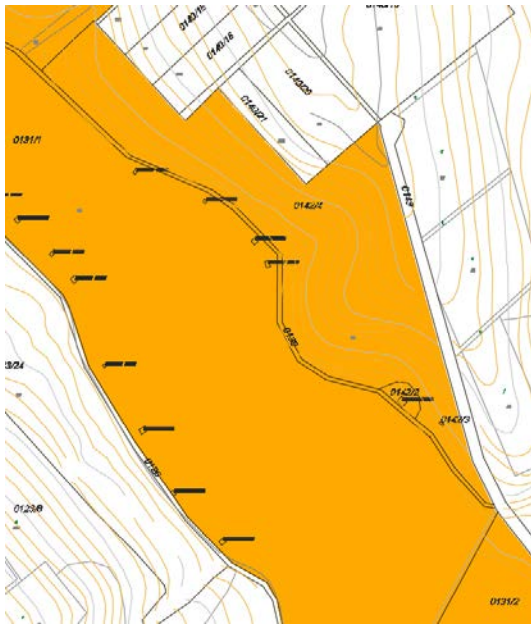
► **Az új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.**

Verpelét tervezési területén az OTRT által meghatározott országos térségi övezetek közül az alábbi övezetek találhatók:

Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

Az övezetre vonatkozó előírásokról az OTRT 26.§-a rendelkezik:

(1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében 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 károsítja.



(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.

► **Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelöl ki a terv. A térségi előírásnak a terv megfelel.**

(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, 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.

► **Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a terv nem jelöl ki új célkitermelőhelyet és külfejtéses művelésű bányatelet. A térségi előírásnak a terv megfelel.**

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.

► A tervezési területen az erdők övezetében nem történt változás, a terv több erdőt jelöl, mivel 0142/2 hrsz került erdő területfelhasználási egységbe.

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

► Az övezetben bányaterület nem lett kijelölve

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) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,

b) 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.

► A tájház hálózat Magyarországon kategóriában világörökség várományos helyszín a Kossuth Lajos u. 54. (146/2hrs.) alatt található kovácműhely. A módosítás nem érinti a területet.

A Miniszterelnökséget vezető miniszter 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelete a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról

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

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

► **A tájbaillesztés szabályait a Településkép-védelmi rendelet tartalmazza.**

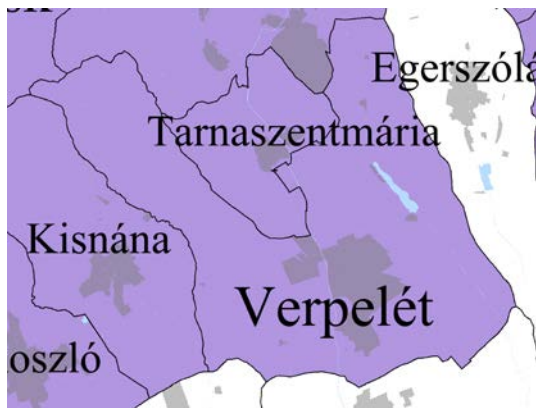
(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

► **Az előírással ellentétes szabályt a terv nem tartalmaz.**

(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.

► **Az előírással ellentétes szabályt a terv nem tartalmaz.**

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.

► **A felülvizsgálat során a védőterületek feltűntetésre kerültek. A módosítással érintett területet földtani veszélyforrás nem érinti.**

Heves Megyei Önkormányzat Közgyűlése Elnökének 5/2020. (V.7.) önkormányzati rendelete

Heves Megye Területrendezési Tervéről

Borszőlő termőhelyi kataszter terület övezete

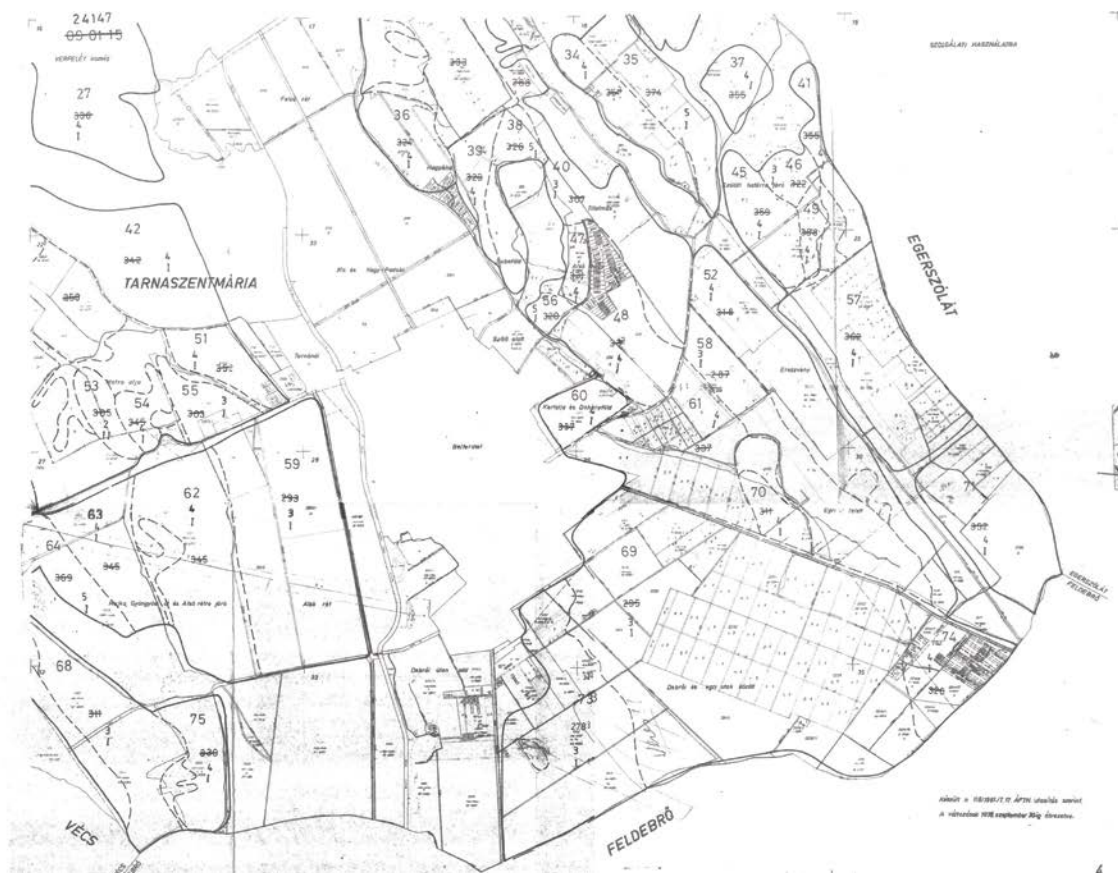
28. § (1) A borszőlő termőhelyi kataszter területet a települések a településrendezési eszközeiben határolják le, az országos nyilvántartás figyelembe vételével.

(2) A borszőlő termőhelyi kataszter terület övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

► **A borszőlő termőhelyi kataszter terület övezetében új beépítésre szánt területet a terv nem jelöl ki.**

(3) Az övezet területén csak olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, amely tiltja napelem park létesítését.

► **A közjóléti erdő kerül kijelölésre az övezetben, ami tiltja a napelem park létesítését.**



Tájrehabilitációt igénylő terület övezete



27. § (1) A tájrehabilitációt igénylő terület övezetébe tartoznak:

- a) használaton kívüli, alulhasznosított ipari, vagy barnamezős területek,
- b) bányászat által roncsolt, tájrendezéssel még nem helyreállított területek (elsősorban külfejtéses bányák, meddőhányók) és felhagyott, tájrendezéssel nem helyreállított hulladéklerakók
- c) erdőirtás következtében kialakult kopárok.

(2) Használaton kívüli, alulhasznosított ipari, vagy barnamezős területekre az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, 1997. évi LXXVIII.

törvény (Étv). 8. § (7) bekezdés, valamint a Törvény 12. § c) pont előírásait kell alkalmazni.

(3) Bányászat által roncsolt, tájrendezéssel még nem helyreállított területeket a településrendezési tervben kell lehatárolni.

(4) Erdőirtás következtében kialakult kopárokra vonatkozóan

a) az érintett települések településrendezési eszközeiben az erdőirtással érintett területeket le kell határolni és a terület alkalmasságának a tájrehabilitáció szempontjából leginkább megfelelő területfelhasználási egységbe kell sorolni,

b) a kopárok területén beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

► **A tervezési terület nem tartozik a tájrehabilitációt igénylő terület előírásai alá. Új beépítésre szánt területet a terv nem jelöl ki.**

Összenövésssel érintett települések övezete



30. § Az összenövésssel érintett települések övezetének területén

a) a beépítésre szánt területek összenövésével érintett települések településrendezési eszközeiben az érintkező területeken csak egymást nem zavaró területfelhasználási egységek jelölhetők ki,

b) új beépítésre szánt terület kijelölésénél, települések összenövését eredményező, de egyik településnél sem a meglévő települési területhez csatlakozó terület az érintett települések településrendezési eszközeiben kizárólag gazdasági és különleges beépítésre szánt területfelhasználási egységbe sorolhatók,

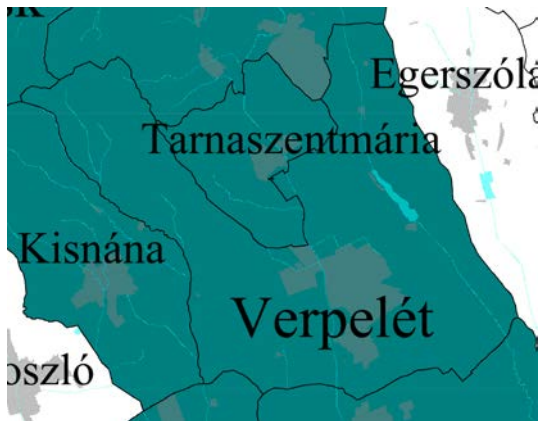
c) gazdasági terület területfelhasználási egység határa 200 m-nél nem lehet közelebb a szomszédos település lakóterület határához, kivéve védőerdő létesítése esetén ez a távolság 100 m lehet,

d) jelentős mértékű zavaró hatású ipari gazdasági

terület területfelhasználási egység határa védőerdő létesítése mellett sem lehet közelebb a szomszédos település lakóterület határához 500 m-nél.

► **A módosítás területe nem érintkezik szomszédos településsel.**

Vízérőziónak kitett terület övezete



32. § A vízérőziónak kitett terület övezetbe tartozó települések veszélyeztetett területein olyan területfelhasználást kell előírni a települések településszerkezeti tervében, és a helyi építési szabályzatában olyan építési övezeti, övezeti előírást kell meghatározni, amely a vízérőzió mértékét csökkenti.

► **A hatályos HÉSZ megfelel az előírásnak, jelen tervezés során nincs szükség a HÉSZ előírásának módosítására.**

Verpelét Város Önkormányzatának .../2023. (.....) önkormányzati rendelete Verpelét Város Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) és Szabályozási tervéről szóló 10/2017. (VIII.16.) önkormányzati rendeletének módosításáról

Verpelét Város Önkormányzatának képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6/A.§ (3) bekezdésében és a 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az Étv. 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes területrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet VI. fejezetének eljárási szabályai alapján a következőket rendeli el:

1.§

Verpelét Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 10/2017. (VIII.16.) sz. rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 47.§ (4) bekezdés az alábbira módosul:

*Az **Ek-1 és az Ek-3** övezetben a kialakítható és beépíthető telek területe legalább 15.000 m² (1,5ha).*

2.§

A HÉSZ 47.§ (6) bekezdésének táblázata az alábbiakkal egészül ki:

Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:					Építményre vonatkozó előírások:
	<i>beépítési mód:</i>	<i>min. terület (m²):</i>	<i>max. beépíthetőség (%):</i>	<i>min. zöldfelület (%):</i>	<i>legnagyobb beépítési sűrűség (m²/m²):</i>	<i>épületek és egyéb építmények max. épületmagassága (m):</i>
Ek-3	SZ	15.000	3	75	1,0	5,0

10.§

Verpelét Város Önkormányzatának a Verpelét Város Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) és Szabályozási tervéről szóló 10/2017. (VIII.16.) sz. önkormányzati rendelet mellékletét képező szabályozási tervlapok módosítással érintett területének normatartalma helyébe e rendelet Mellékletének normatartalma lép.

11.§

E rendelet az elfogadást lép hatályba.

Melléklet:

1. melléklet: „SZT-mb” jelű Szabályozási terv a tervezési területeken

.....
Farkas Sándor

.....
Kiszály Mária

Polgármester

jegyző

Záradék:

Kihirdetve: 2023.

.....

Kiszály Mária

jegyző

Melléklet: Szabályozási terv („SZT-3m” jelű tervlap):

A Verpelét Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 10/2017. (VIII.16.) sz. rendeletet
módosító .../2023.(.....) ö.r. melléklete

--- -- -- -- -- Tervezési terület határa

