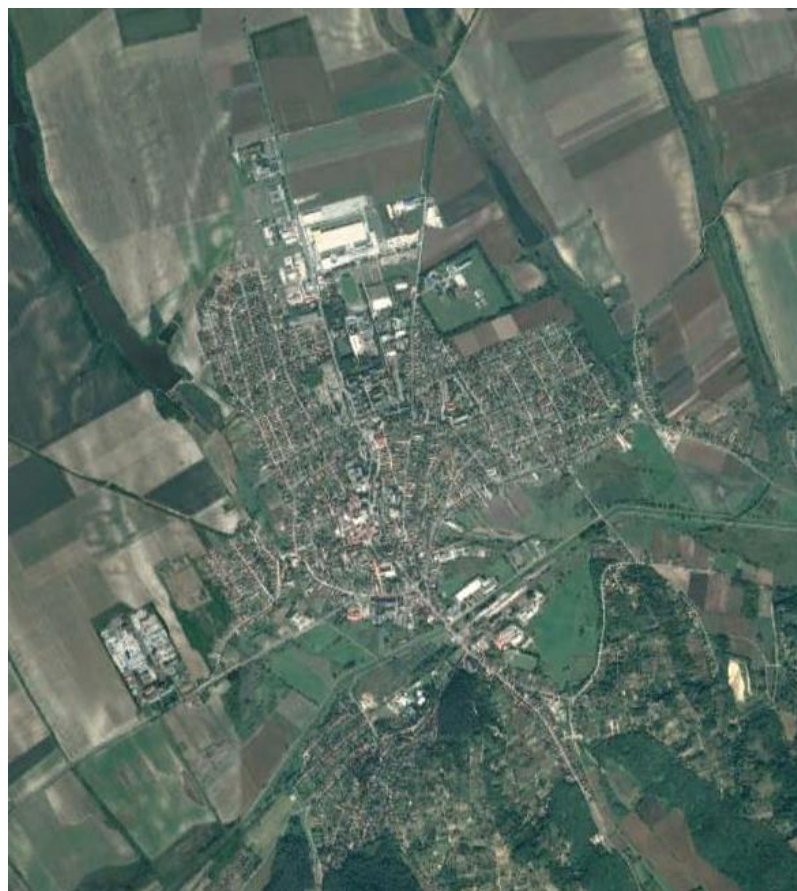


TAMÁSI VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
2019. ÉVI MÓDOSÍTÁSA
TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁSBAN

ZÁRÓ VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ



2019. AUGUSZTUS

Készítette: 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.

5T

5T ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI KFT.
7635 PÉCS, DONÁTUSI ÚT 61. TEL.: 30-271-5010.
EMAIL: 5TERVKFT@GMAIL.COM

TAMÁSI VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
2019. ÉVI MÓDOSÍTÁSA
TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁSBAN

TERVEZŐK:



DR. KOVÁCS PÉTER

TELEPÜLÉSTERVEZŐ TT-02-0656

2019. MÁJUS

Készítette: 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.



TARTALOMJEGYZÉK

I. JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

01. ELŐZMÉNYEK.....	4.
02. A MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK BEMUTATÁSA.....	5.
03. A MÓDOSÍTÁS HELYSZÍNEI.....	6.
04. A MÓDOSÍTÁSOK RÉSZLETES BEMUTATÁSA.....	7.
05. HELYSZÍNI VIZSGÁLATOK, LÉGIFOTÓK.....	26.
06. ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK.....	33.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

01. A SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK HATÁROZAT-TERVEZETE.....	44.
02. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE.....	52.

III. MELLÉKLETEK

1. SZÁMÚ MELLÉKLET: TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS.....	61.
2. SZÁMÚ MELLÉKLET: PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS SZABÁLYAIRÓL SZÓLÓ RENDELET.....	64.

TAMÁSI VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

I. JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

1. ELŐZMÉNYEK

Tamási város településrendezési eszközeinek 2019. évi módosításának célja a Képviselő testületi határozat (1. számú melléklet) által kiemelt fejlesztési területeken a tulajdonosi és önkormányzati szándékok szerinti fejlesztések megvalósíthatósága érdekében az érintett övezetek felülvizsgálata.

Hatályos településrendezési eszközök az 2/2005. (I.20.) határozattal elfogadott Településszerkezeti terv, valamint a város helyi építési szabályzatáról szóló 14/2005. (VIII.7.) rendelete.

Tamási város Önkormányzata Képviselő-testületének hatályos településrendezési tervei módosításának szándékát, településfejlesztési döntését a 30/2019. (III.7.) határozatban fogalmazta meg (1. számú melléklet).

A tervezési területeket Tamási Város Önkormányzat Közgyűlése kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

Előzőek alapján, Önkormányzat a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárását a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32.§ (6) bekezdésében foglaltak alapján tárgyalásos eljárásként kívánja lefolytatni. A tárgyalásos eljárás a vonatkozó kormányrendelet szakasza szerint, a partnerségi egyeztetés kezdeményezésével indul.

Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítása során alkalmazandó partnerségi egyeztetés szabályait a 7/2017. (III.31.) önkormányzati rendeletében fogalmazta meg, melyet jelen eljárásban is alkalmazni kíván (2. számú melléklet).

Önkormányzat megbízásából a módosítást az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft. készíti, Dr. Kovács Péter (TT-02-0656) településtervező irányításával.

2. A MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK BEMUTATÁSA

Tamási Város településrendezési eszközeinek jelen, 2019. évi módosítását Tamási Város Önkormányzata támogatja, a módosítás a városfejlesztési célokkal összhangban van.

Általánosságban elmondható, hogy a módosítás nem változtatja meg a város kialakult fő szerkezetét, és fő infrastruktúra hálózatát, a módosítás várható környezeti hatása nem jelentős, és a település fejlesztési céljaival összhangban van.

A módosítás célja az érintett területen tervezett beruházás megvalósíthatósága érdekében a településrendezési eszközök módosítása a kiemelt fejlesztési területeken.

A módosítások érintik a településszerkezeti tervet, a Helyi építési szabályzatot, és a szabályozási tervet.

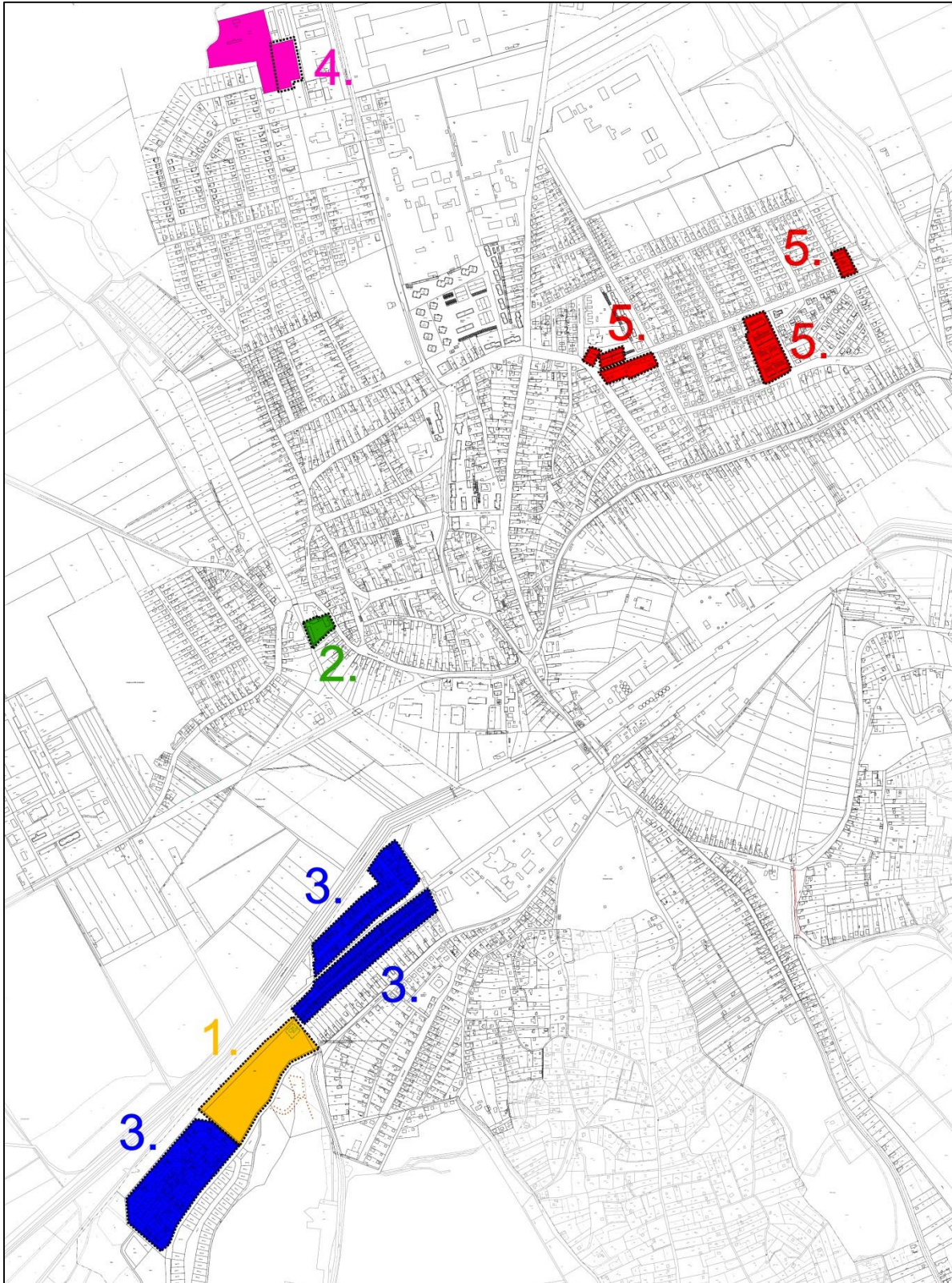
A módosítások a hatályos településrendezési eszközökben már rögzített belterületi határ módosítását nem igénylik. A HÉSZ szöveges rendelkezéseinek pontosítása, kiegészítése szükséges. A település közlekedési hálózatának a főbb nyomvonalai nem változnak, a módosítások által generált változások az örökségvédelmi szempontokat érdeemben nem befolyásolják.

Előzőek alapján, jelen módosítás az alábbi módosítási elemet tartalmazza:

Módosító indítvány sorszáma	A módosító indítvány rövid tartalma, helyszíne
1	A Tamási 2563/5 hrsz.-ú telek területhasználatának, övezetének felülvizsgálata lakópark megvalósíthatósága céljából.
2	A Deák F. u. 38. szám alatti ingatlan övezeti besorolásának felülvizsgálata többlakásos lakóépület megvalósíthatósága céljából.
3	A Hóvirág utca, Gím utca Termál utca környezetében az üdülő övezet felülvizsgálata, lakóterületbe sorolása, a tulajdonosi szándékok alapján.
4	A Tamási 2584/2 hrsz.-ú telek területhasználatának, övezetének felülvizsgálata, munkásszálló megvalósíthatósága céljából. (Ezen módosítási indítvány a partnerségi véleményezési szakaszban a módosítás részét képezte, a partnerek részéről érkező észrevételek alapján, az eljárásból törlésre került)
5	A Tamási 2304/8, 2304/10, 1087/4-10, 694/11-13, 1054/hrs.-ú telkek szabályozási előírásainak felülvizsgálata a meglévő társasházak telkeinek lakásonkénti felosztása céljából.

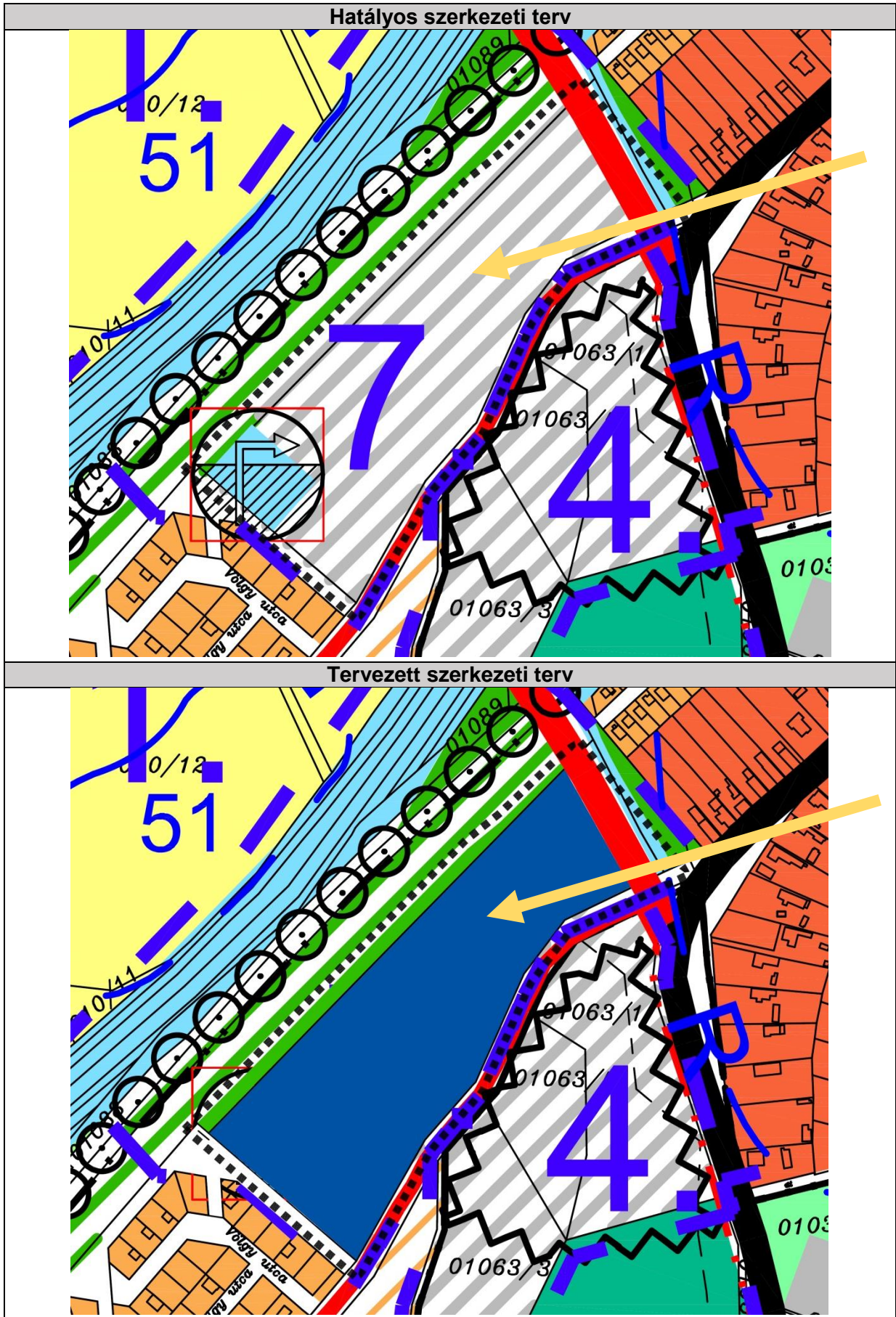
3. A MÓDOSÍTÁS HELYSZÍNEI

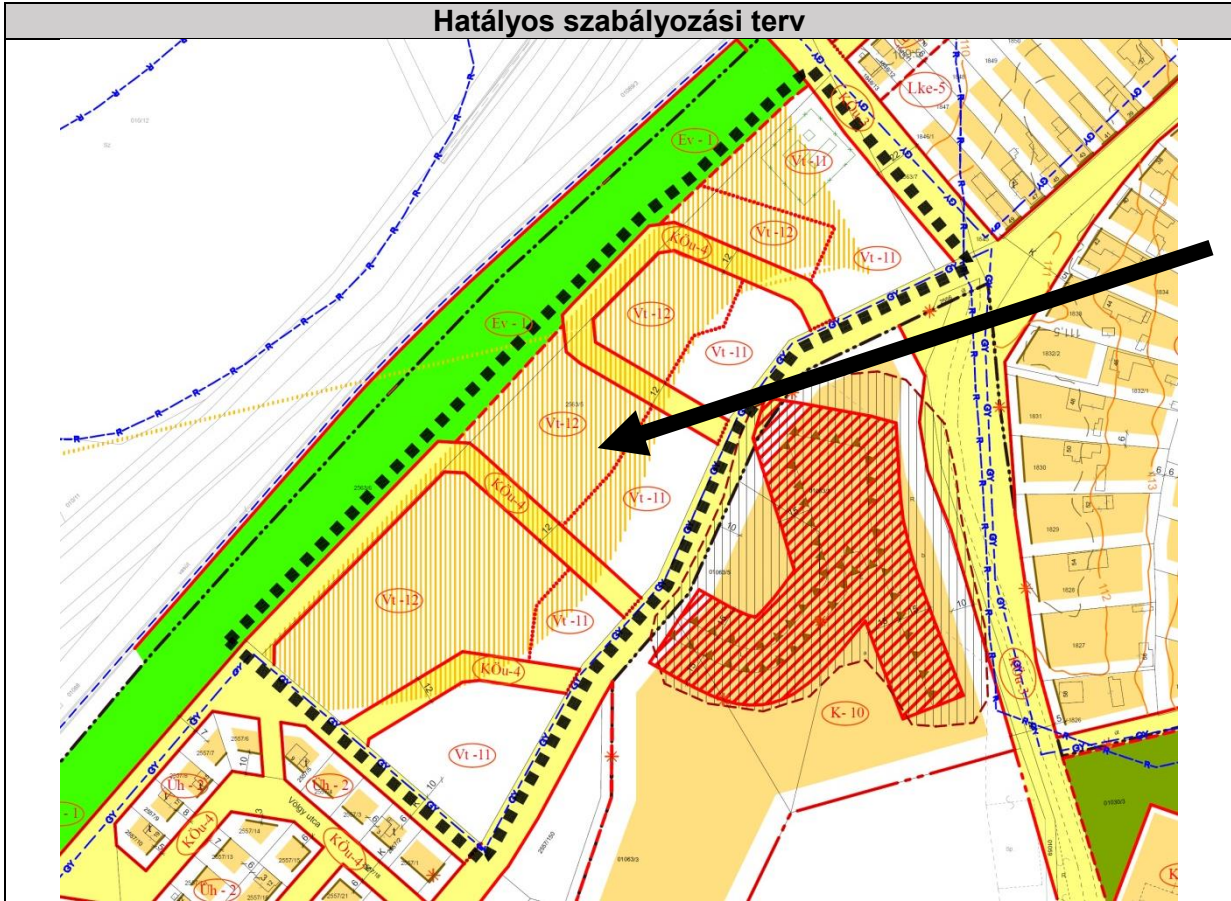
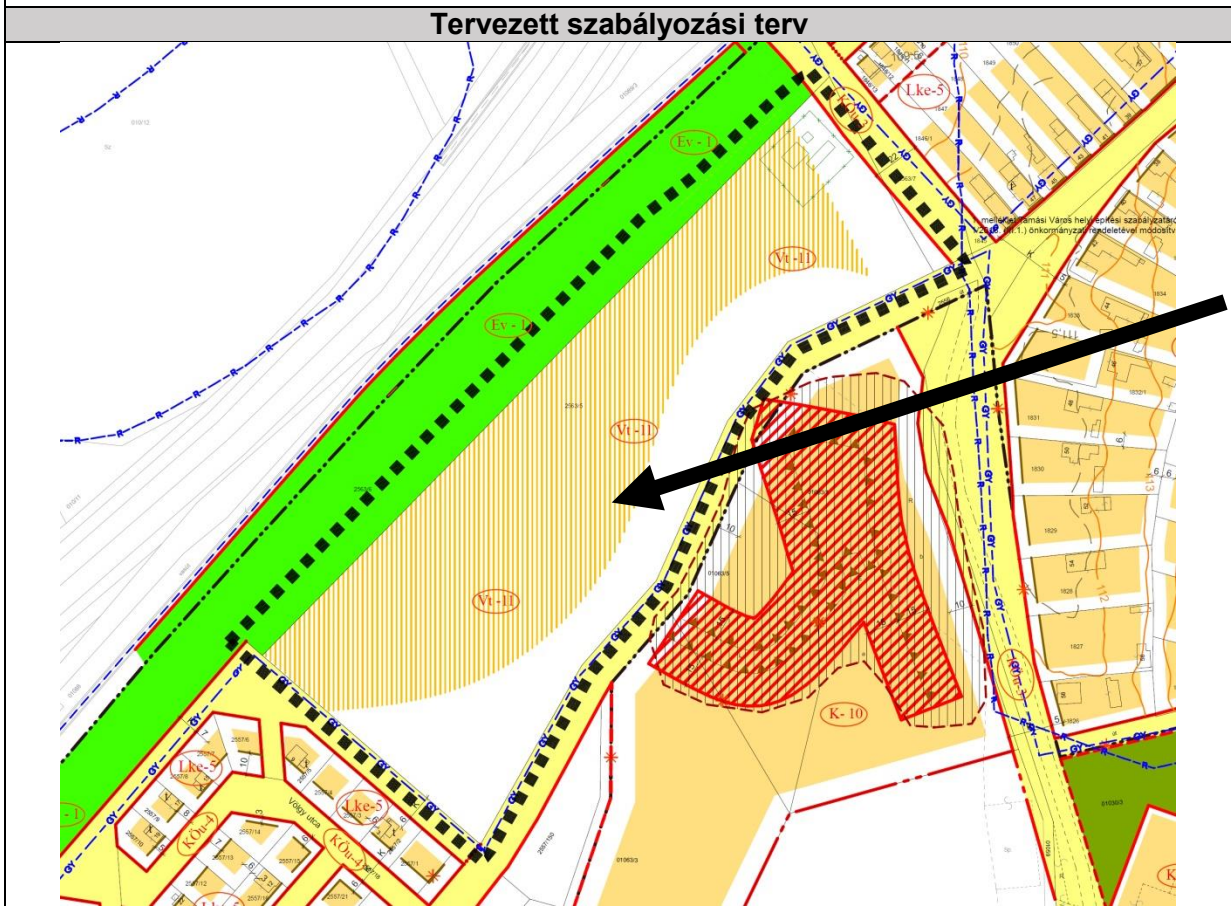
A településrendezési terv módosításai a település belterületén helyezkednek el az alábbiak szerint.



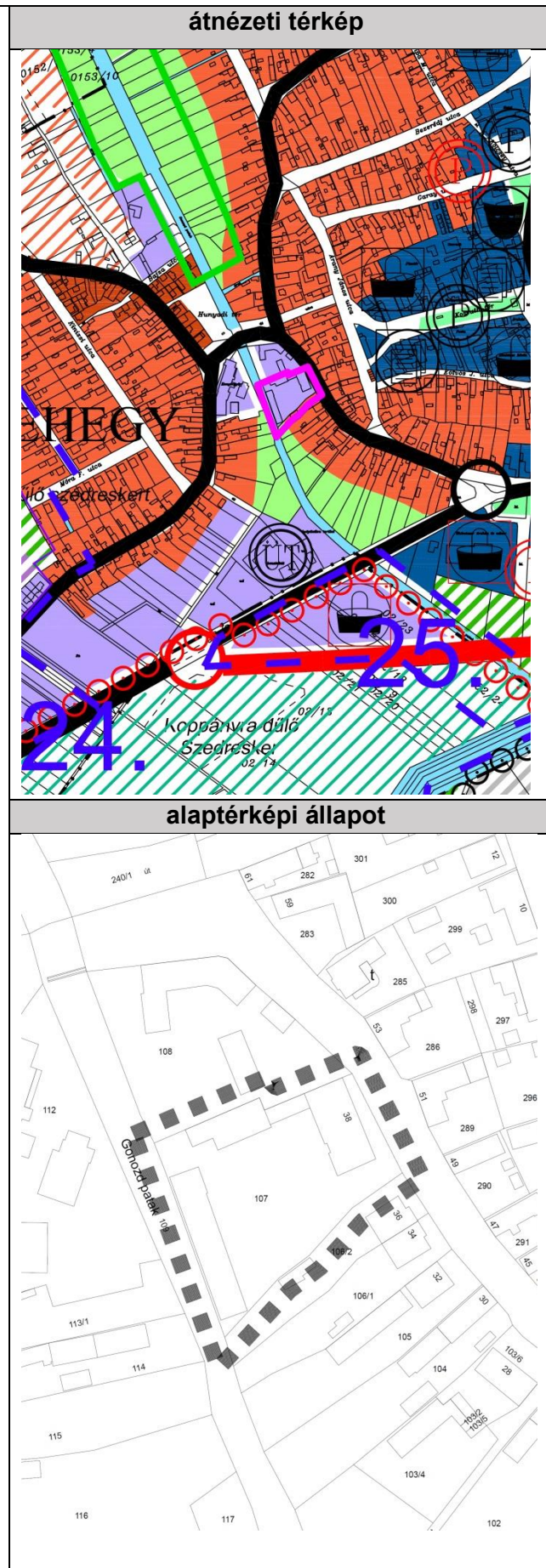
4. A MÓDOSÍTÁSOK RÉSZLETES BEMUTATÁSA

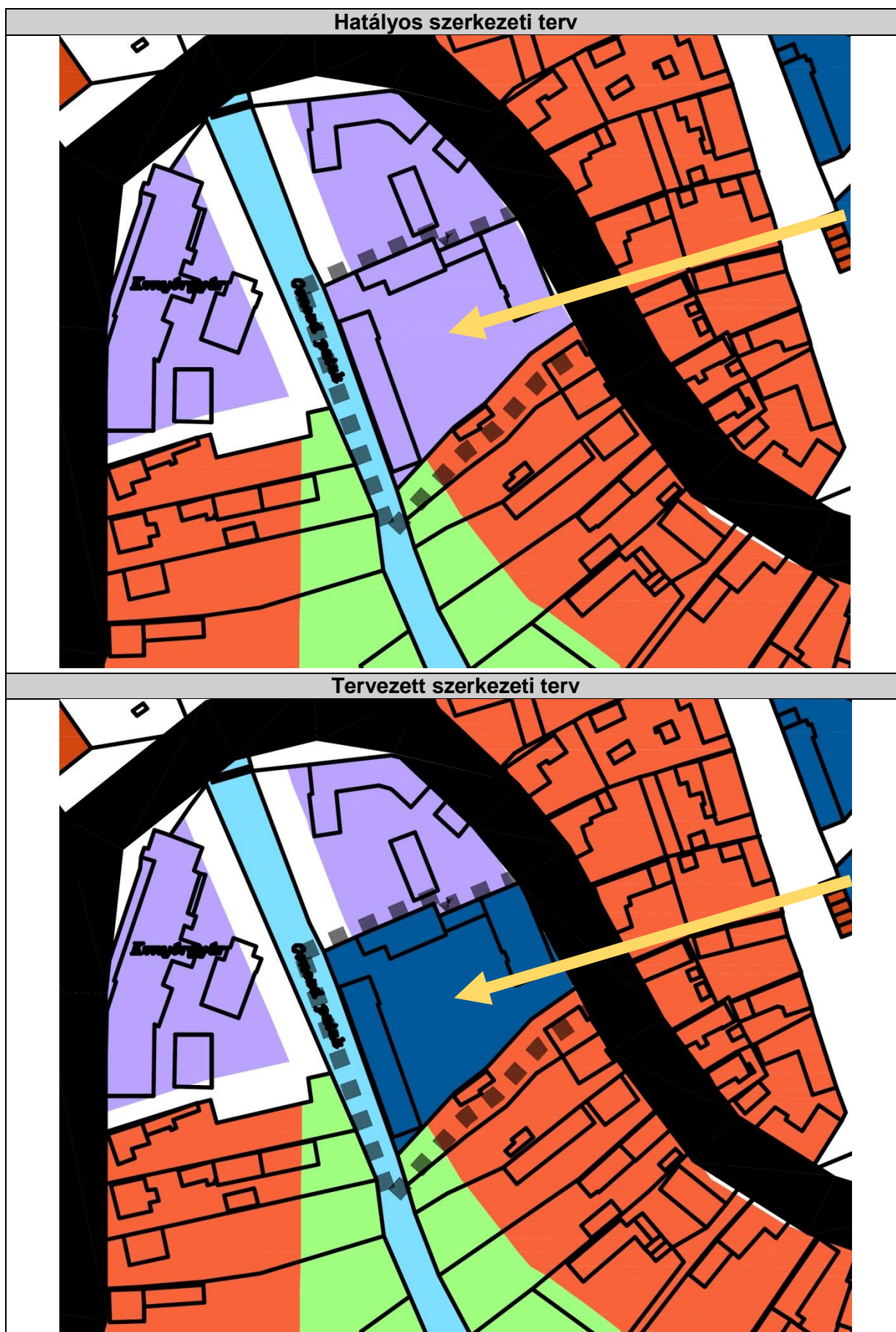
Módosítandó indítvány száma	1	<p style="text-align: center;">átnézeti térkép</p> 
Indítvány rövid tartalma, helyszíne		
<p>A Tamási 2563/5 hrsz.-ú telek felülvizsgálata lakópark megvalósíthatósága céljából.</p>		
<p>A módosítás leírása</p>		
<p>A hatályos szerkezeti terv tévesen különleges övezetbe sorolja az érintett ingatlant azonban a szabályozási terven rögzítettek szerint az érintett 2563/5 hrsz.-ú telek és a szomszédos 2563/6 hrsz.-ú telekrész településközponti vegyes (Vt) övezetbe és közlekedési területbe van sorolva.</p>		
<p>Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan hasznosításának előkészítése során az körvonalazódott, hogy a szabályozási terven rögzített közúti feltárás, jelentős mennyiségű új közút, és felosztás nem szükséges a terület hasznosításához. Önkormányzat hasznosítási terve, az Üdülő utcáról való megközelítés mellett, az ingatlanból több nagyobb telek kialakítása, társasházak beépítésével. Ezzel a tervezett közlekedési területek indokoltságukat veszítik.</p>		
<p>Előzőekkel összhangban, az igényeknek megfelelően az egész 2563/5 hrsz.-ú telek Vt-11 övezetbe kerül és az övezet paramétereibe annyi változás történik, hogy a megengedett legnagyobb épületmagasság 10 helyett 11 méterre emelkedik. Ez segíti a terepadottságokhoz illeszkedő, megfelelő tömegű épületek kialakítását. A Vt-11 övezet a településen máshol nem található. A Vt-12 övezet is csak az érintett területen volt, így az megszüntethető, de jelen eljárás 2. számú módosítás során kap szerepet új helyen más paraméterekkel. A szomszédos 2563/6 hrsz.-ú érintett telekrészei a telek többi részéhez hasonlóan Ev-1 övezetbe kerülnek a elősegítve a biológiai aktivitás szinten tartását. A hatályos szerkezeti terv ellentmondásai az érintett részekén módosításra kerülnek.</p>		
Szerkezeti tervet érint	igen	<p style="text-align: center;">alaptérképi állapot</p> 

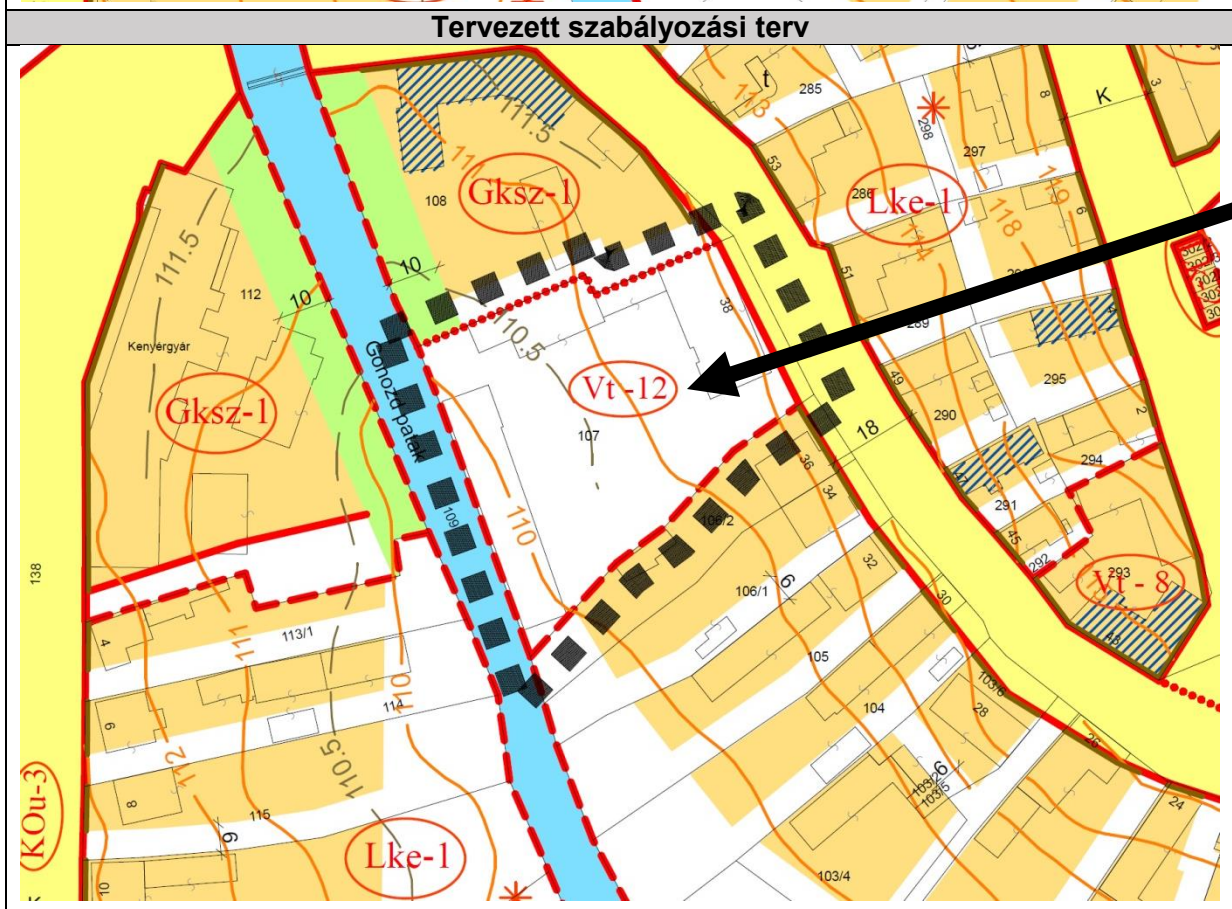
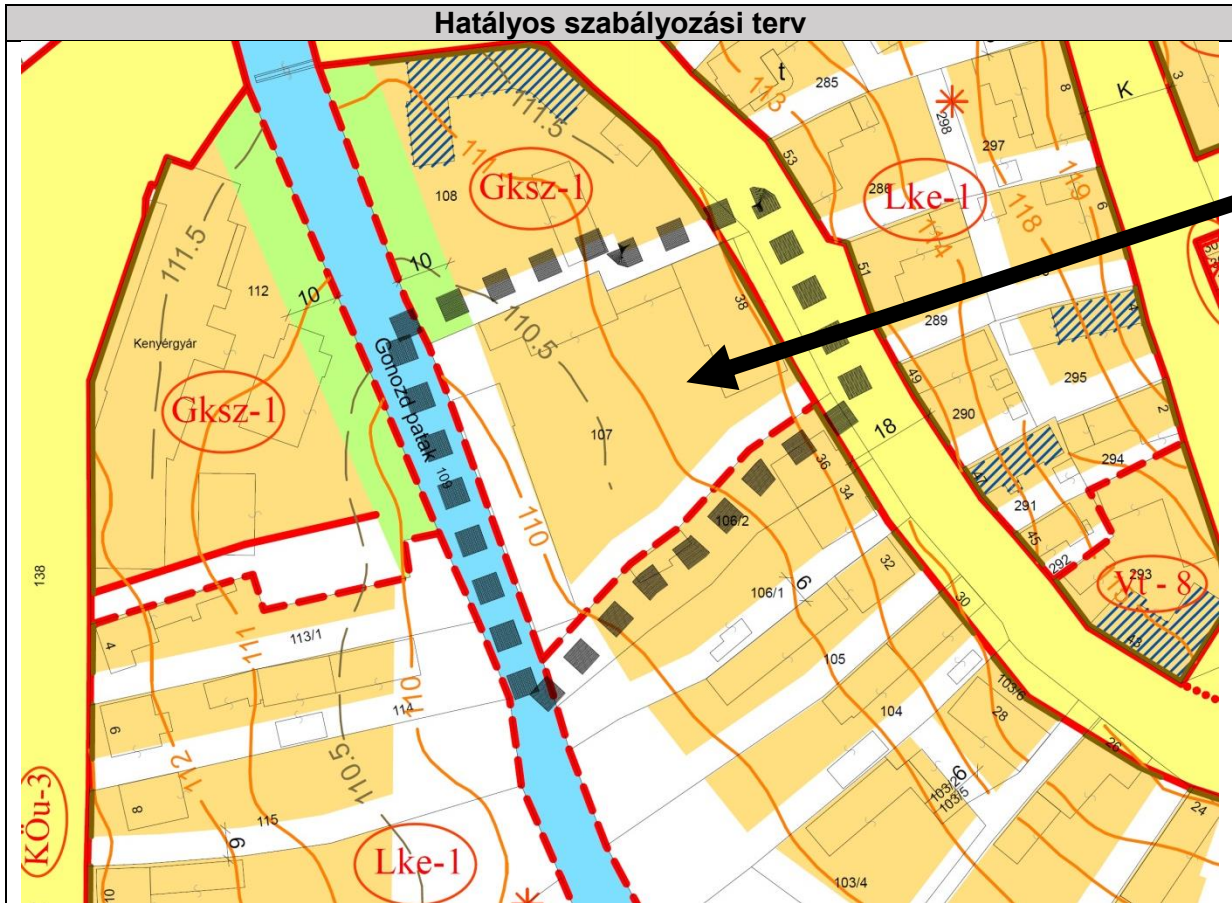


Hatályos szabályozási terv**Tervezett szabályozási terv**

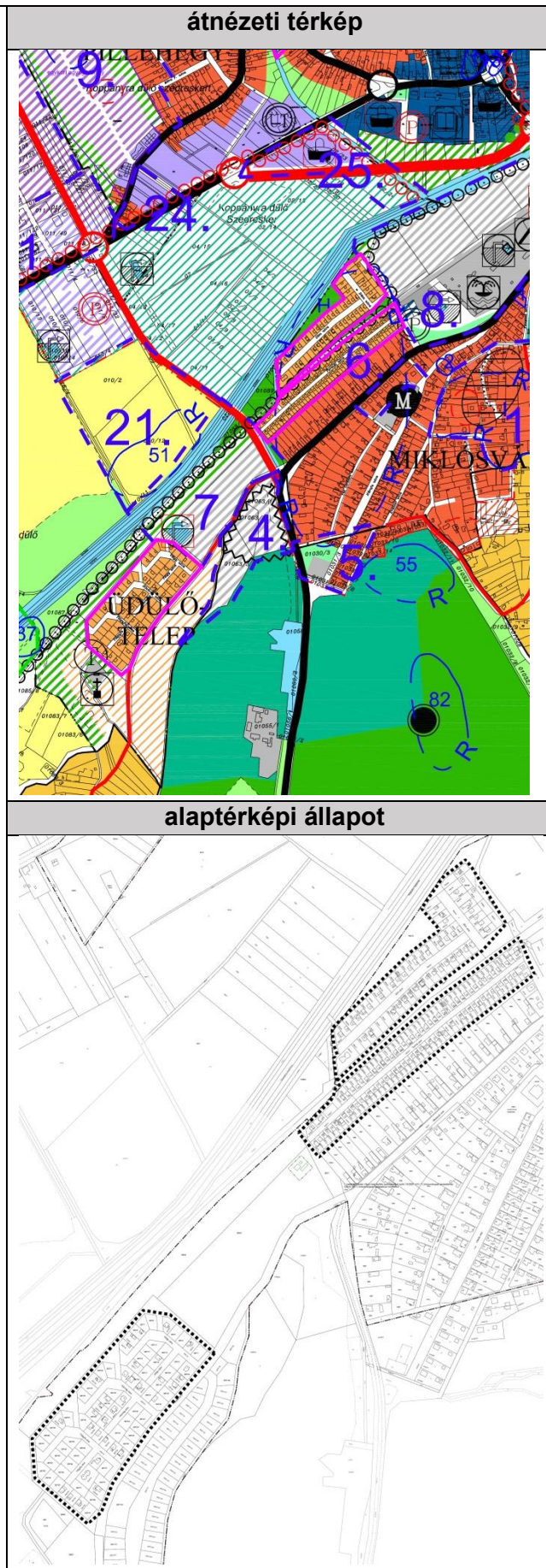
Módosítandó indítvány száma	2				
Indítvány rövid tartalma, helyszíne					
A Deák F. u. 38. szám alatti ingatlan terület-felhasználásának, övezetének felülvizsgálata többlakásos lakóépület megvalósíthatósága céljából.					
A módosítás leírása					
<p>Az érintett 107 hrsz.-ú ingatlanon jelenleg egy használaton kívüli irodaépület és melléképületek állnak. Az alaptérképen szereplő, a telek nyugati oldalán húzódó garázsok elbontásra kerültek már. A tulajdonosi szándék szerint az ingatlanon szeretnének 16 lakást kialakítani a hozzá tartozó garázsokkal.</p> <p>A lakóterülettel határos ingatlan a hatályos településrendezési tervekben kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe, övezetbe sorolt.</p> <p>A módosítás során, az ingatlan településközpont vegyes területbe, új Vt-12 övezetbe kerül, melyben a tervezett hasznosítás megvalósítható, továbbá az új területhasználat, övezet jó átmenetet képez a lakó és a megmaradó, szomszédos gazdasági terület között.</p> <p>Az új övezet az 1. számú módosításban megszűnő Vt-12 jelű övezet, módosult övezeti előírásokkal. Az új övezetben a beépíthetőség, épületmagasság értéke nem növekszik a hatályos állapothoz képest.</p> <p>A Vt-12 jelű övezet paraméterei a 9. számú mellékletben az alábbiak szerint módosulnak:</p>					
		A	B	C	D
1	Építési övezet jele	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb mélység (m)	Legkisebb terület (m ²)	
2	Vt-12	30	50	3000	
		E	F	G	H
	Legnagyobb beépíthettség %	Legkisebb zöldfelület %	Legnagyobb épületmagasság (m)	Beépítési mód	
	40	30	8	Oldalhatáron álló	
A Deák Ferenc utca tervezett szélesítésének szabályozási vonala érinti az átalakítással érintett utcai épületet. A módosítás során a szabályozási vonal kismértékben pontosodik, az épületet a továbbiakban nem érinti. Továbbá az építési hely rajzi ábrázolása megszűnik.					
Szerkezeti tervet érint	igen				

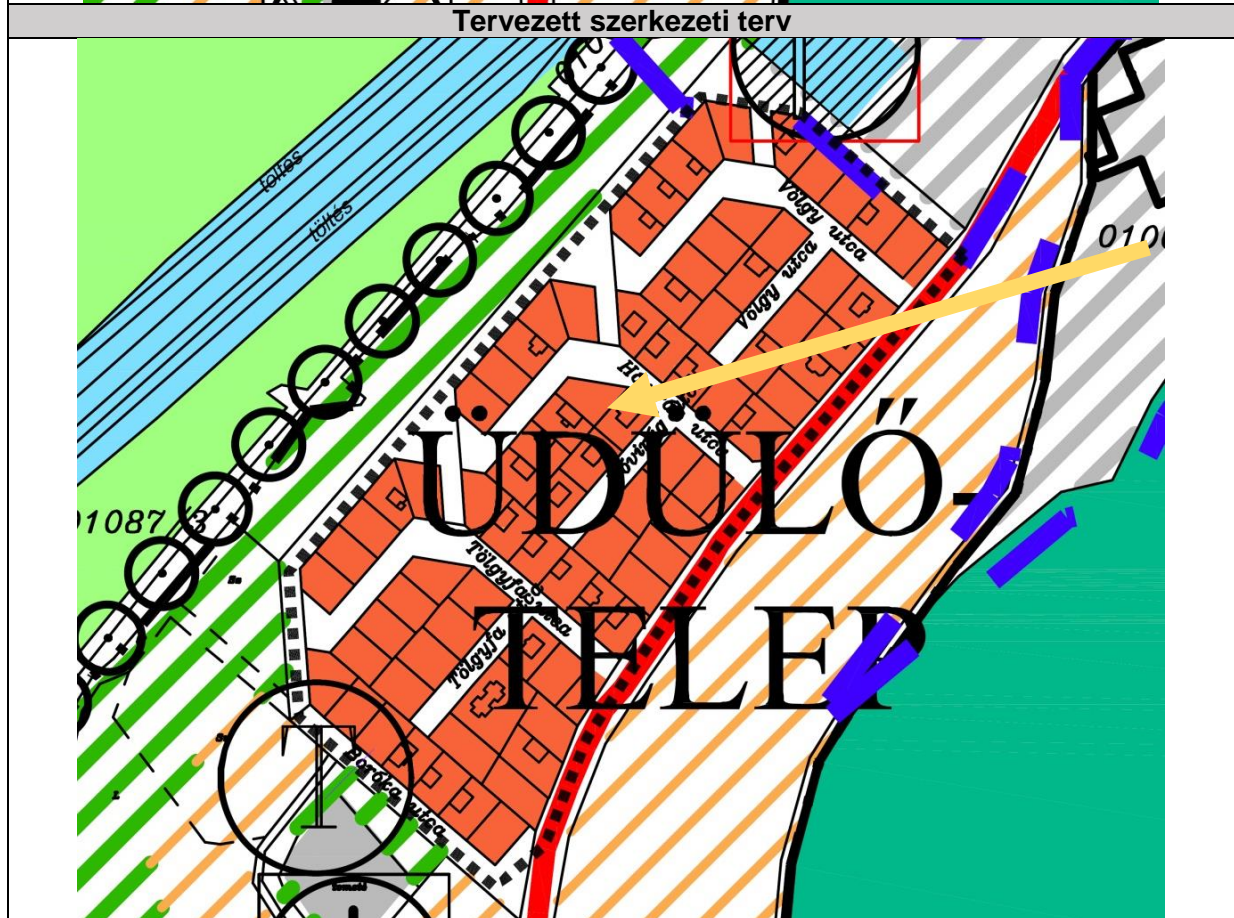
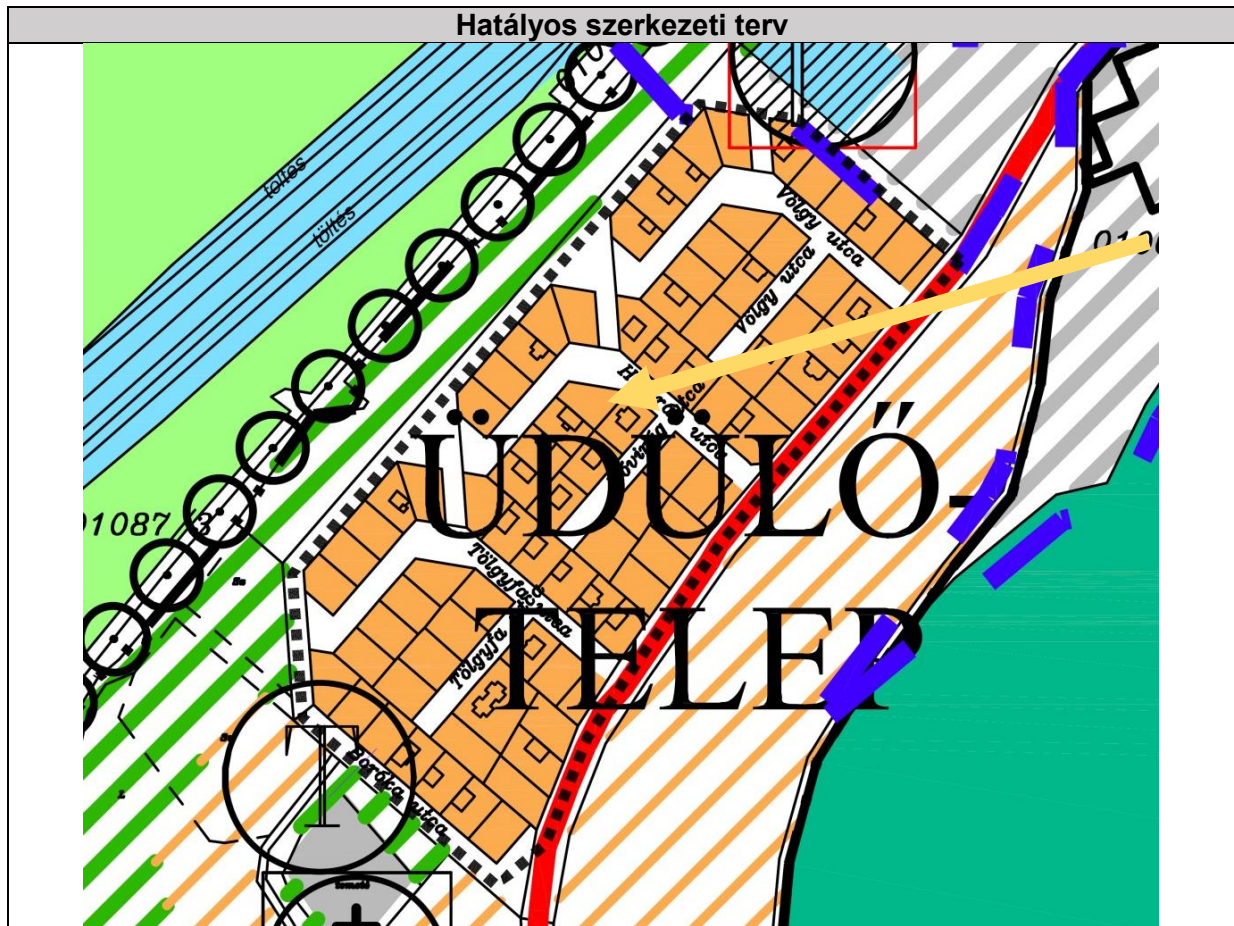




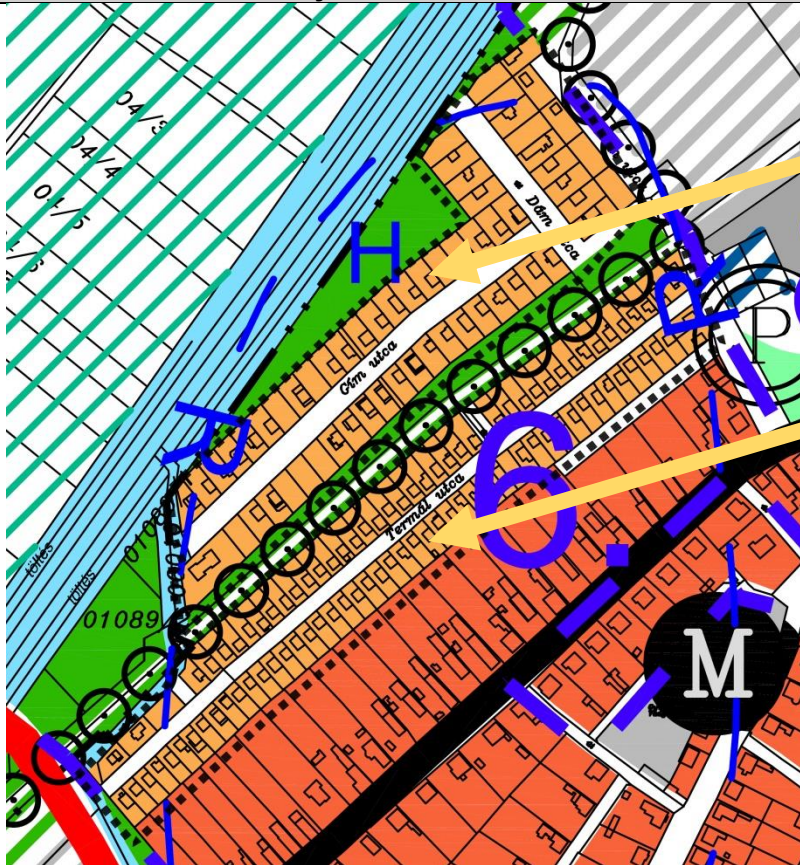


Módosítandó indítvány száma	3			
Indítvány rövid tartalma, helyszíne				
A Hóvirág utca, Gím utca Termál utca környezetében az üdülő övezet felülvizsgálata, lakóterületbe sorolása, a tulajdonosi szándékok alapján.				
A módosítás leírása				
Az érintett területek jelenleg hétvégi házas üdülő övezetbe (Üh-1, Üh-2) soroltak. Új üdülőépületek építésére nincs igény. Napjainkban az üdülő és lakóépületek már sem méretben, sem minőségben, sem megjelenésben nem térnek el egymástól. A módosítás célja az érintett ingatlanok lakóterületbe sorolása.				
Az Üdülő utca menti ingatlanok jellemzően 400-450m ² közötti méretűek, a Dám és Gím utcai telkek 350m ² körüli méretűek, míg a Termál utcai telkek 250m ² körüli méretűek. A termál utca kivételével a többi érintett terület telekmérete (terület, szélesség, mélység) alkalmas megfelelő méretű lakóépület elhelyezésére a 30%-os beépíthetőség, 5,0m-es épületmagasság, a meglévő elő-, oldal- és hátsókert megtartása mellett. A Termál utcai telkek esetében továbbra is az önálló hasznosítás a cél. A telekméretből, különösen a telekszélességből (9-10m) fakadóan ezen ingatlanok előírásainak megfogalmazására új övezet bevezetése indokolt.				
Mindezek alapján, a kialakult telkek mérete és adottságai alapján, az Üh-1 jelű övezet Lke-5* jelű övezetbe kerül, az Üh-2 jelű övezet Lke-5 jelű övezetbe kerül, a Termál utcai ingatlanok új Lke-8 övezetbe kerülnek. A területhasználat, övezet változásával az Lke-5, és Lke-5* esetében nő a beépítési % 20-ról 30%-ra, az épületmagasság pedig 4,5m-ről, 5,0m-re.				
Az új Lke-8 jelű övezet előírásainak rögzítésére, a HÉSZ 6. mellékletében az alábbi 10. sorral egészül ki:				
	A	B	C	D
1	Építési övezet jele	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb mélység (m)	Legkisebb terület (m ²)
10	Lke-8	12	25	300
	E	F	G	H
	Legnagyobb beépítettség %	Legkisebb zöldfelület %	Legnagyobb épületmagasság (m)	Beépítési mód
	25	50	5	Oldalhatáron álló
Továbbá a HÉSZ 11.§-a az alábbi (7) bekezdéssel egészül ki:				
„(7) Az Lke-8 jelű övezetben az oldalkert minimális mérete 4,0 m, a hátsókert minimális mérete 6,0 m.”				
Szerkezeti tervet érint	igen			

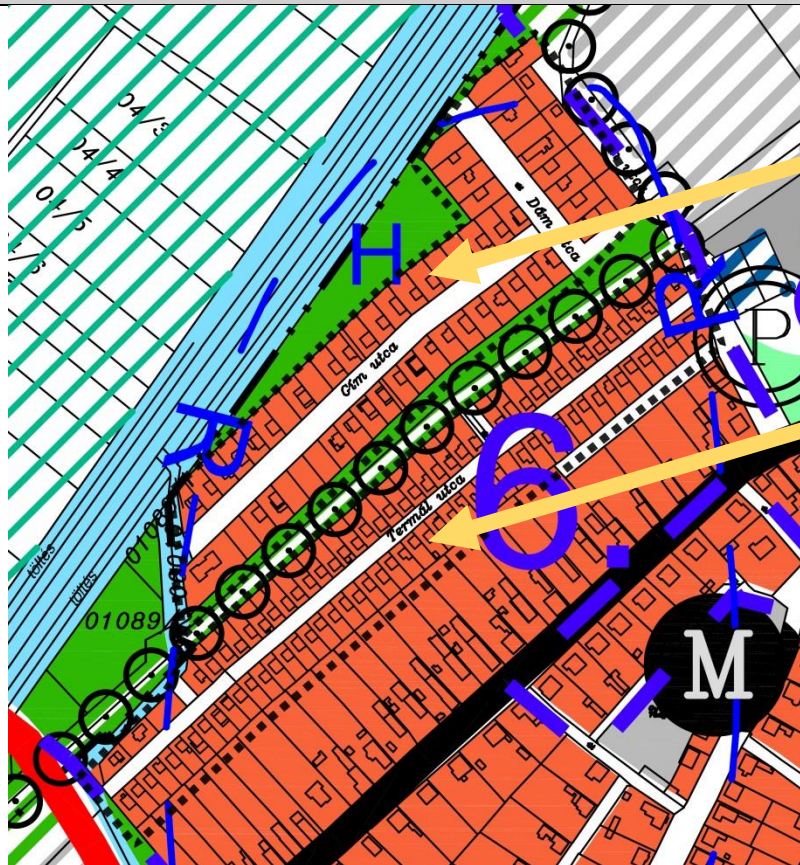


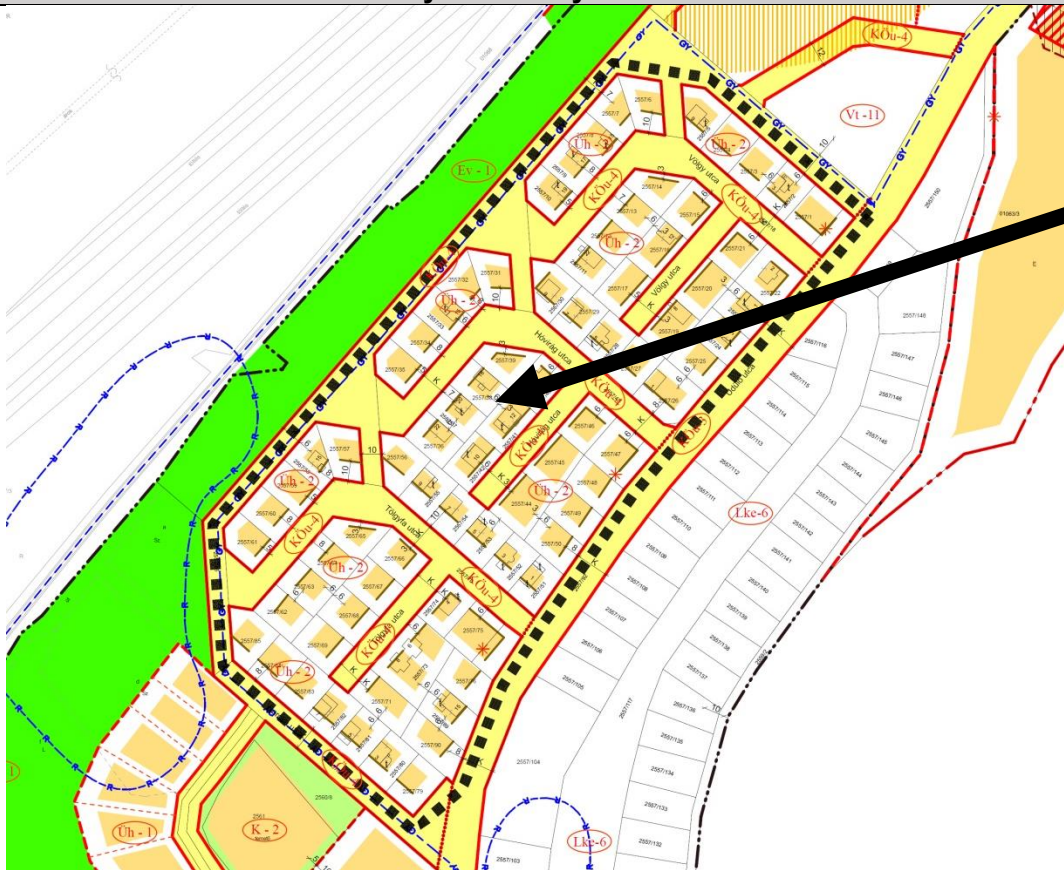
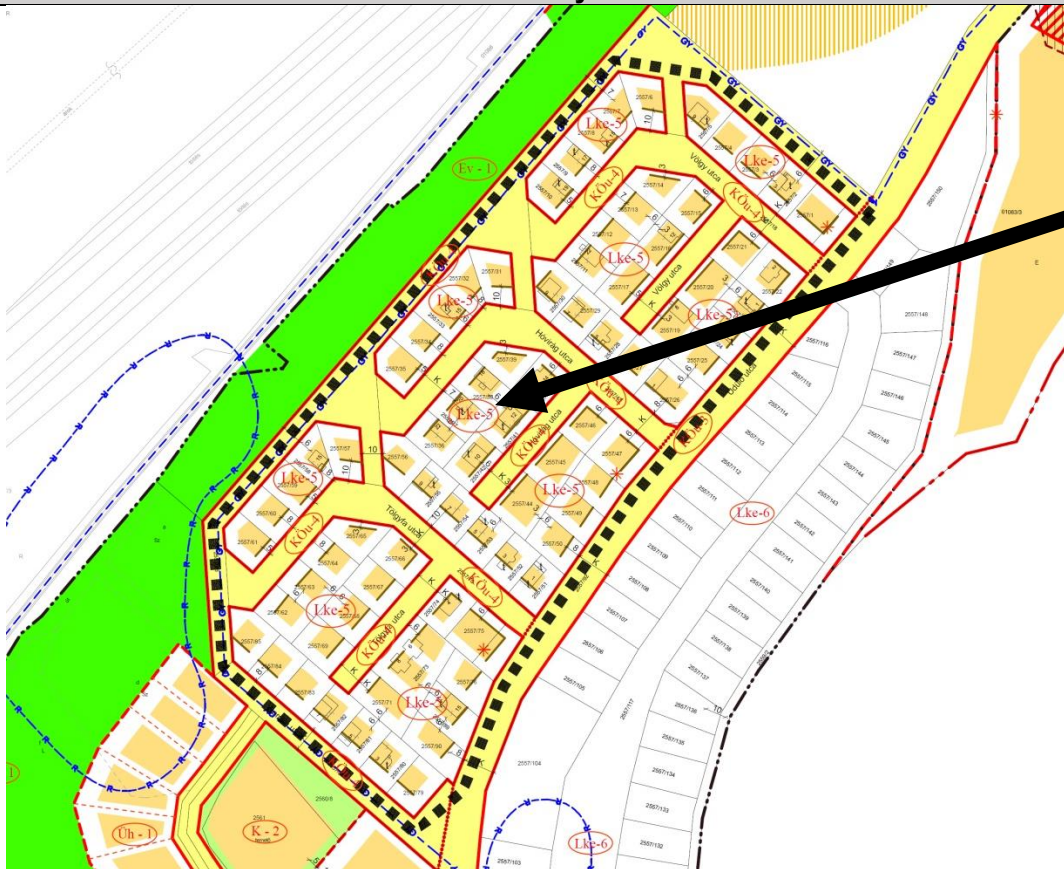


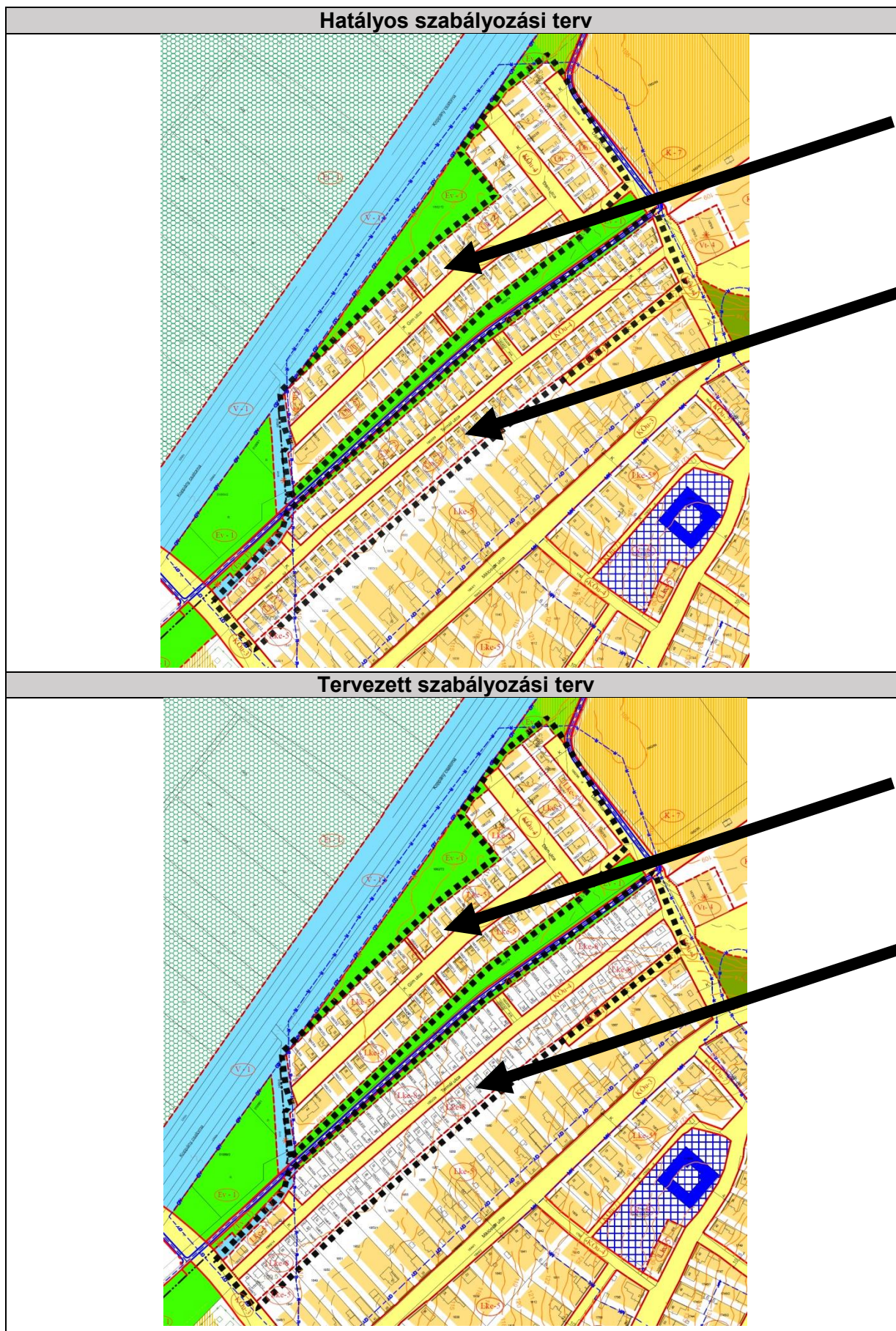
Hatályos szerkezeti terv



Tervezett szerkezeti terv

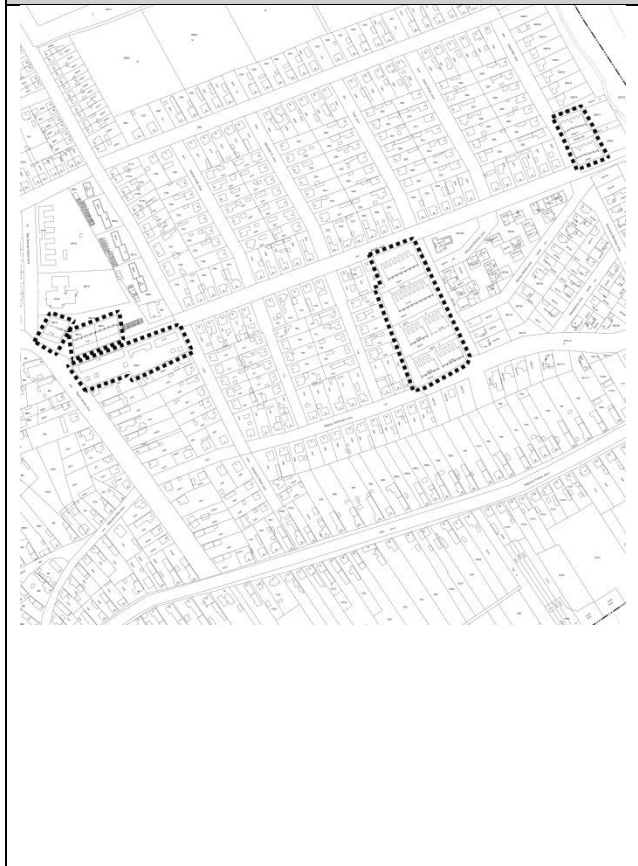
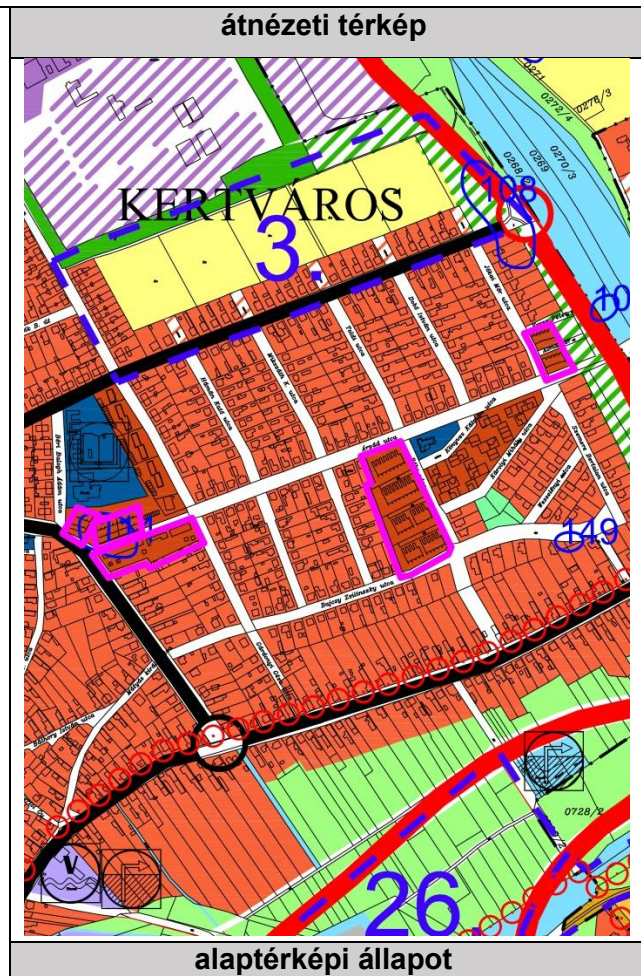


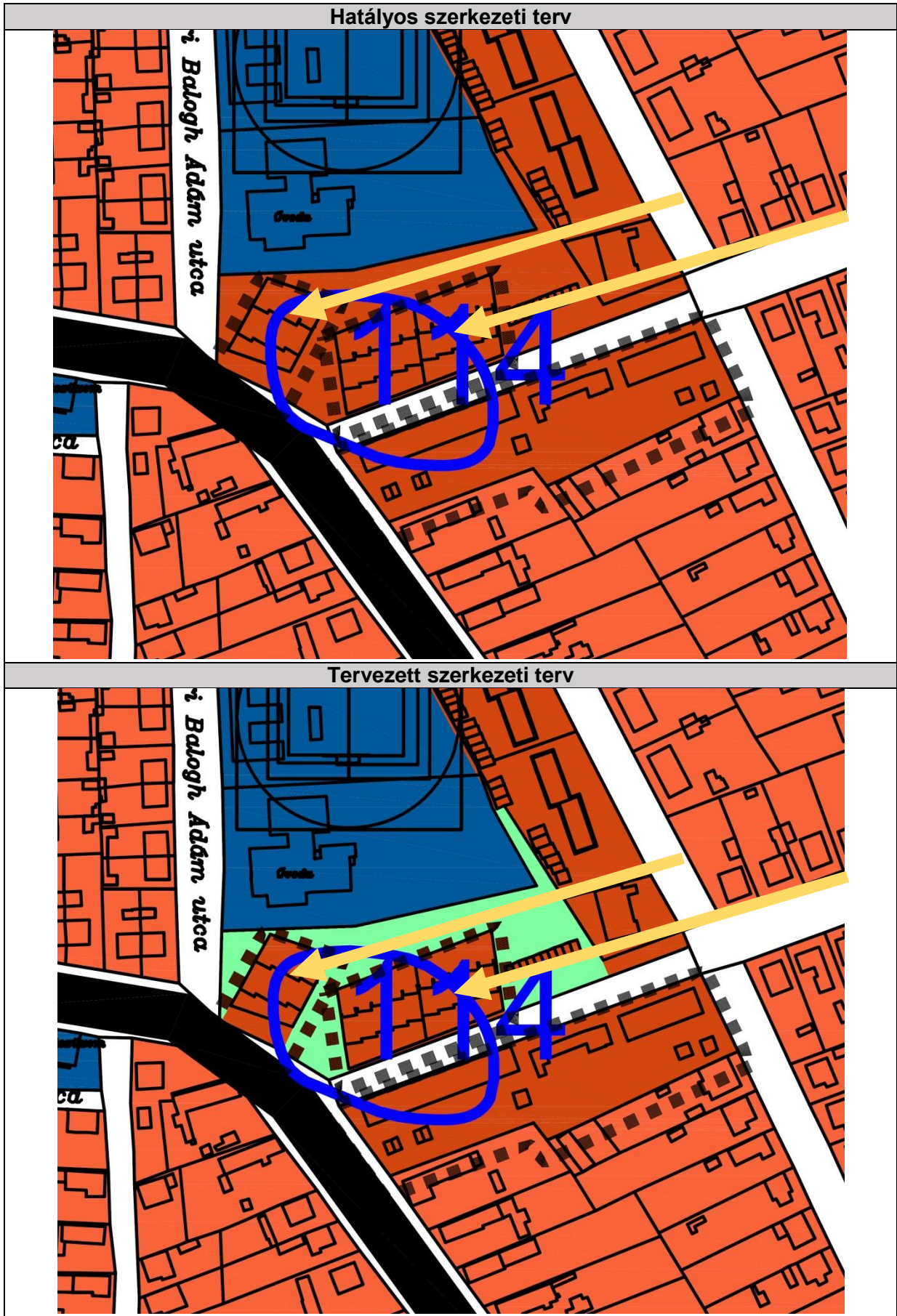
Hatályos szabályozási terv**Tervezett szabályozási terv**



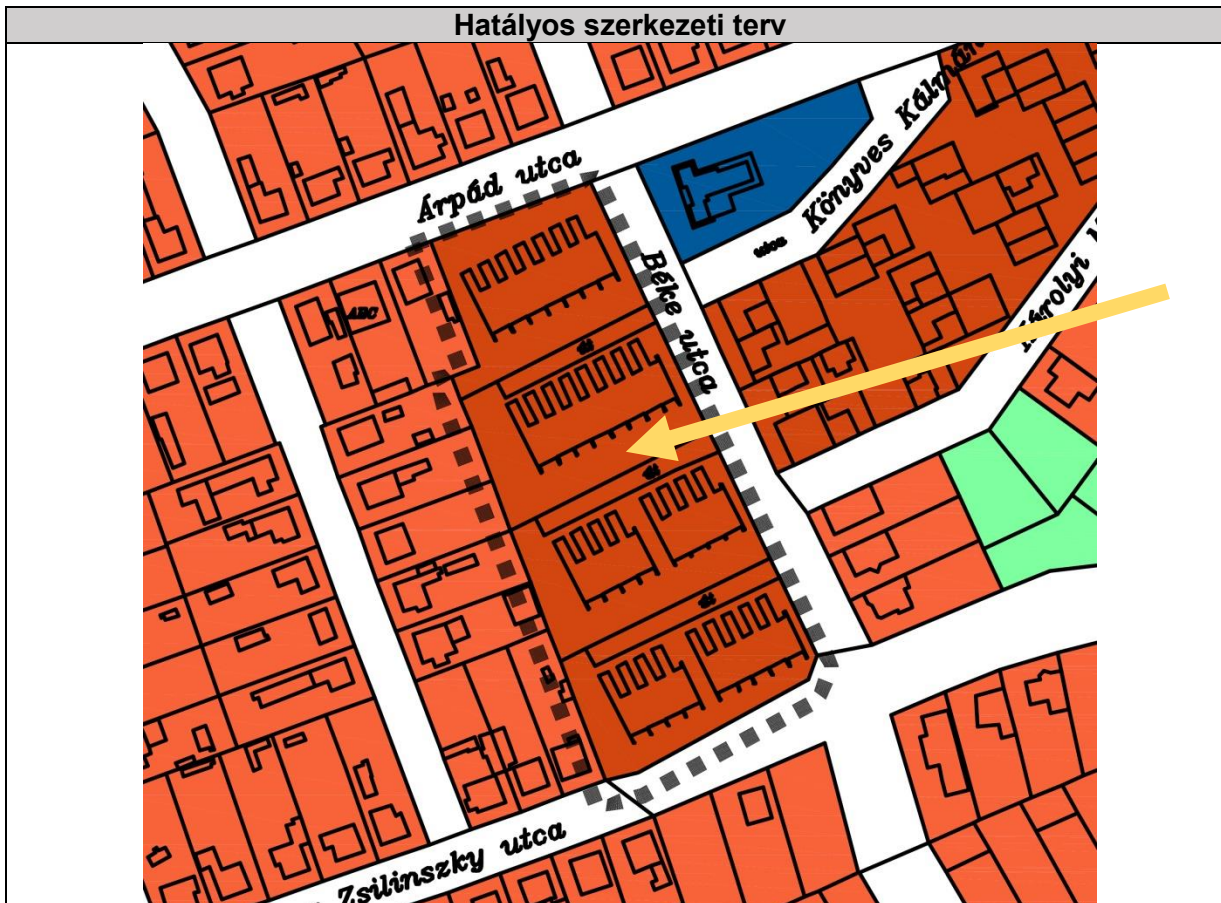
Módosítandó indítvány száma	4	átnézeti térkép
Indítvány rövid tartalma, helyszíne		
<p>A Tamási 2584/2 hrsz.-ú telek felülvizsgálata munkásszálló megvalósíthatósága céljából.</p>		
A módosítás leírása		
<p>Ezen módosítási indítvány a partnerségi véleményezési szakaszban a módosítás részét képezte, a partnerek részéről érkező észrevételek alapján, az eljárásból törlésre került</p>		alaptérképi állapot
		
Szerkezeti tervet érint		

Módosítandó indítvány száma	5
Indítvány rövid tartalma, helyszíne	
A Tamási 2304/8, 2304/10, 1087/4-10, 694/11-13, 1054/hrs.-ú telkek felülvizsgálata a meglévő társasházak telkeinek lakásonkénti felosztása céljából.	
A módosítás leírása	
<p>Az érintett ingatlanokon elhelyezkedő társasházak lakóinak a telkek lakásonkénti önálló helyrajzi számmal rendelkező telkekre való felosztását az önkormányzat támogatja. A cél hogy a lakások külön telken álljanak, ahol ezt a szerkezeti kialakítás lehetővé teszi.</p> <p>Az övezeti besorolás ezt nem mindenhol teszi lehetővé a beépítési és telekalakítási paraméterek miatt, ezért az érintett részeken az Lk-3 jelű övezetek Lk-5 jelű övezetbe kerülnek. A hatályos terv szerinti Lke-5 jelű övezet előírásai ma is e szerint rögzítettek.</p> <p>Az övezetben a kialakítható minimális telekméret értékén kismértékű korrekció szükséges, 200m²-ről, 180m²-re.</p> <p>Ezen kívül a lakásonkénti gépjármű elhelyezést is biztosítani kell. Ez a 1054/2 hrsz.-ú telek esetén csak a déli oldalon, ma is részben közlekedésre használt területen magánút kialakításával lehetséges, melyet a szabályozási terv nem ábrázol, de a telekalakítás feltétele lesz. A 2304/8 és 2304/10 hrsz.-ú telkek jelenleg is megfelelnek a tervezett telekalakításokhoz, így a módosítás ezt a két telket sem érinti. A telekalakítás során minden teleknek kapcsolódnia kell közlekedési területhez, ezért a 694/13 hrsz.-ú telek és a meglévő közlekedési terület között a zöldterület lakóövezetbe kerül, valamint a 1087/4,6,8,10 hrsz.-ú telkek feloszthatósága miatt a 1087/5,7,9 hrsz.-ú telkek közlekedési övezetbe kerülnek. A hatályos szerkezeti terv ellentmondásai az érintett rész környezetében (zöldterület helyett lakóövezet) módosításra kerülnek.</p>	
Szerkezeti tervet érint	igen

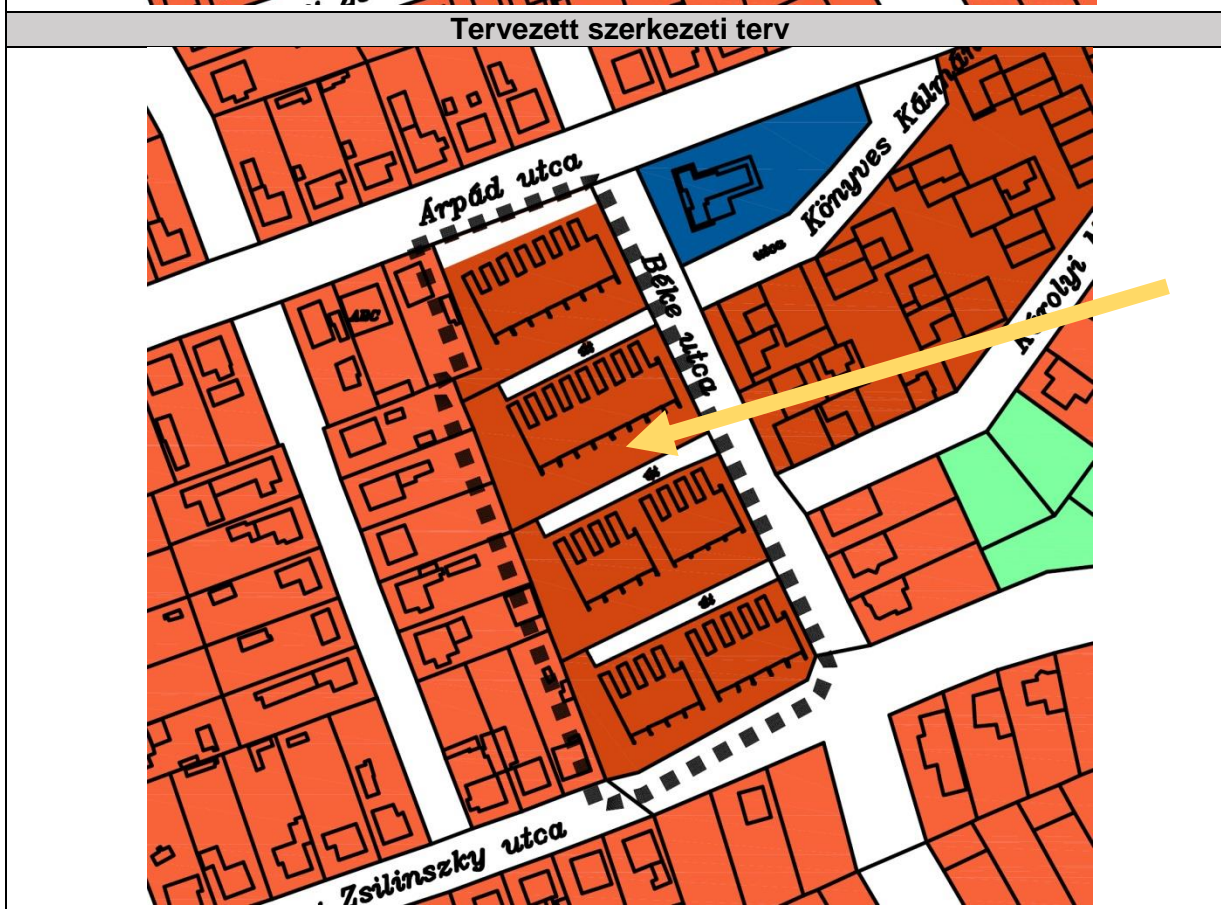


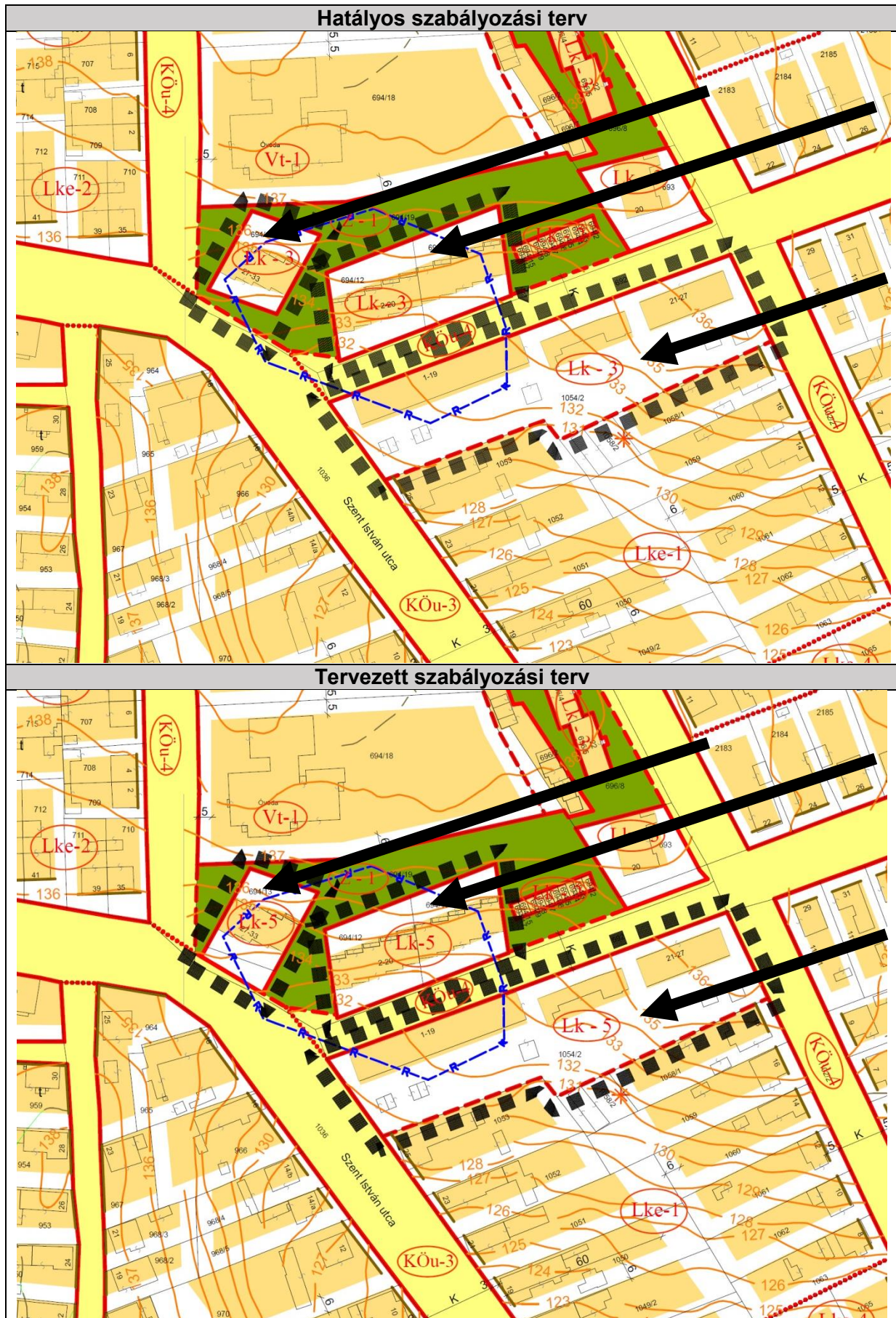


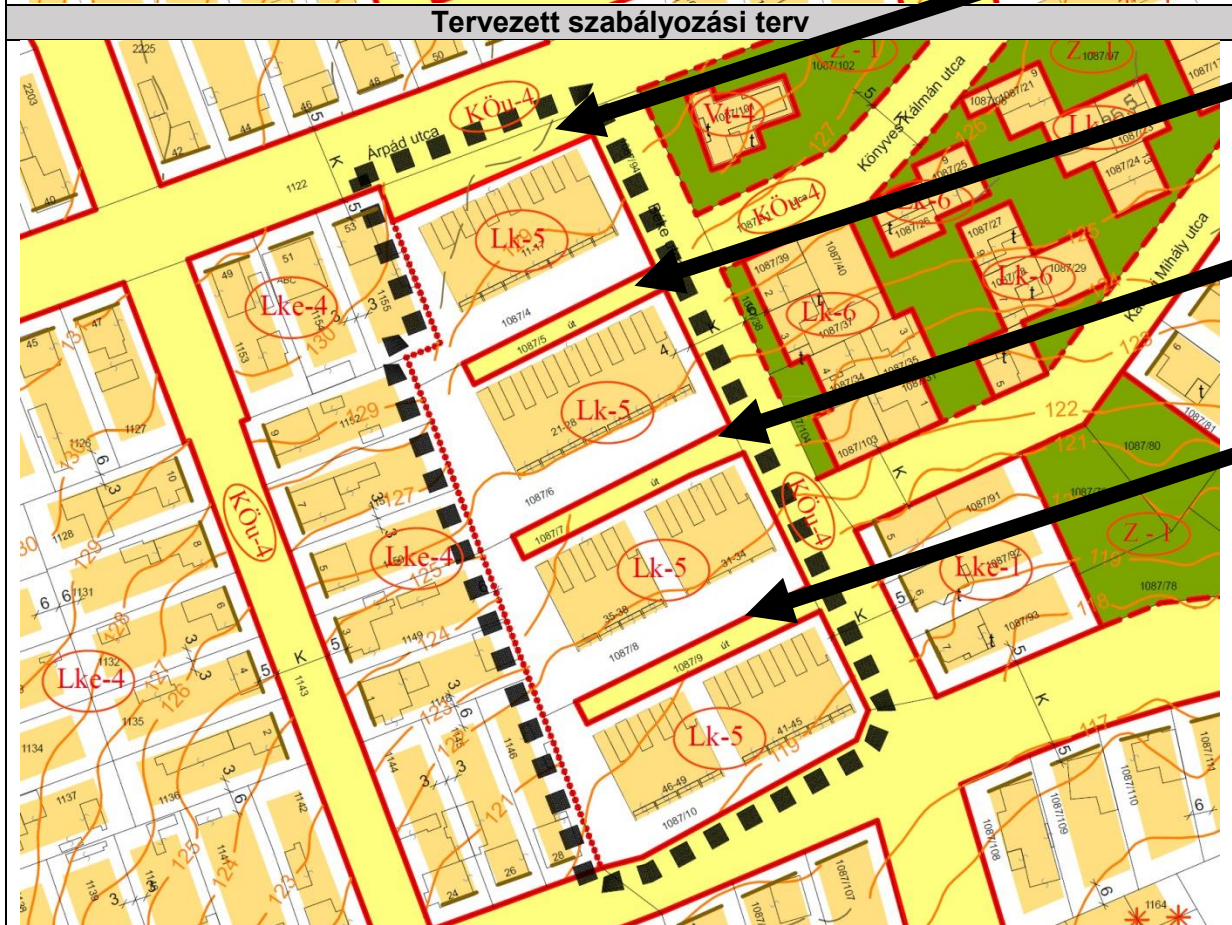
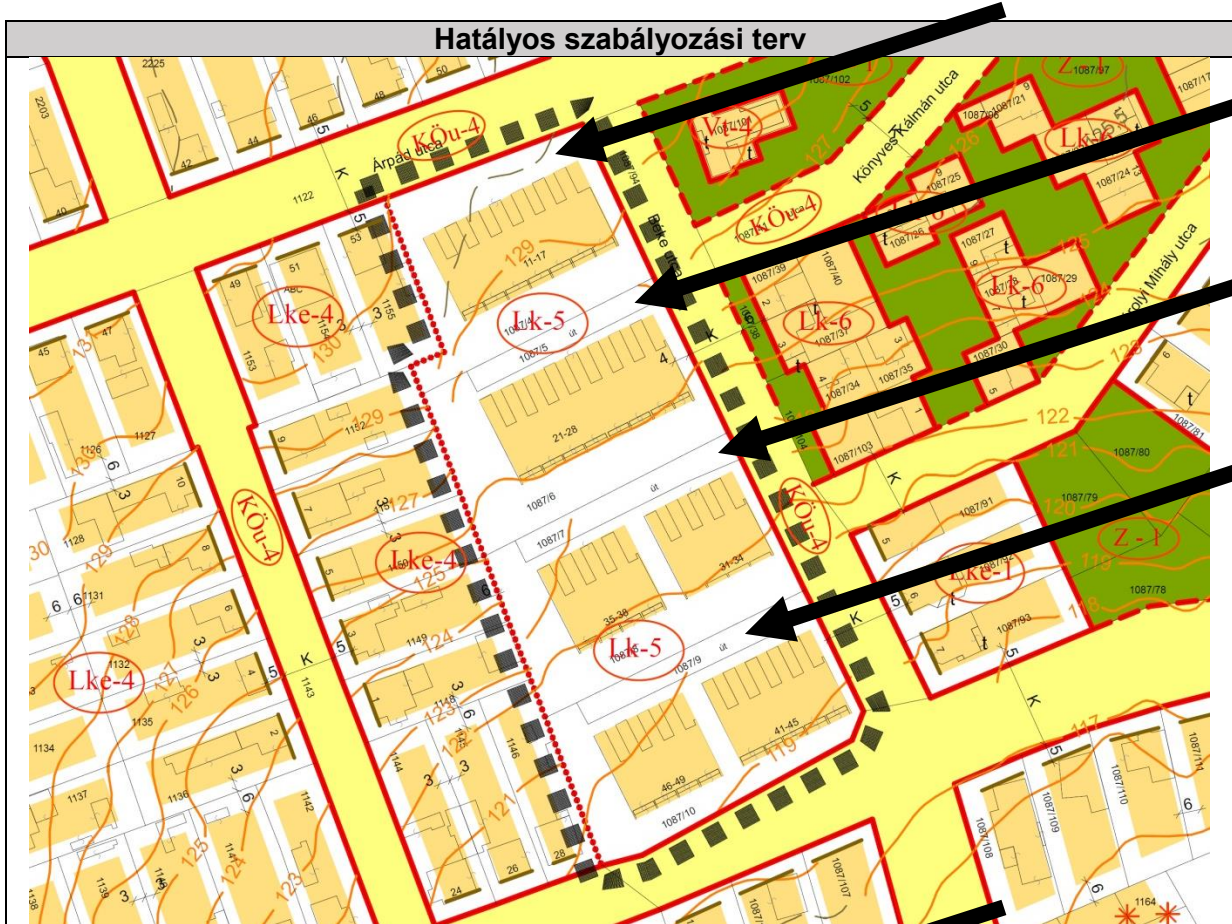
Hatályos szerkezeti terv



Tervezett szerkezeti terv







5. HELYSZÍNI VIZSGÁLATOK ÉS LÉGIFOTÓK

Az alábbi légifotók és helyszíni fotók bemutatják a módosítással érintett egyes helyszíneket.



1. módosítás



2. módosítás



3. módosítás



3. módosítás



5. módosítás

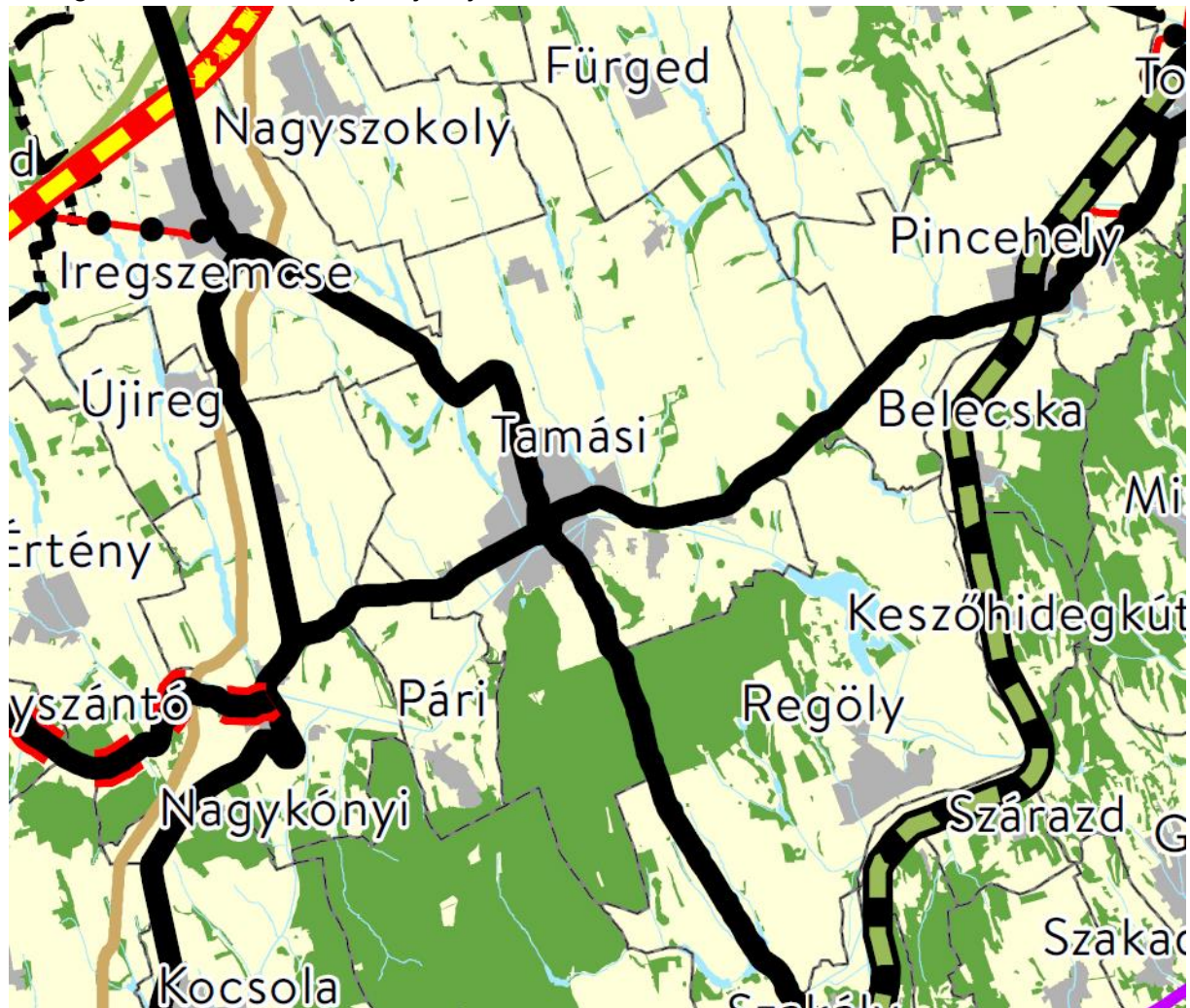


5. módosítás


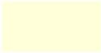
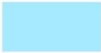

6. ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK

5.1. A területrendezési tervekkel való összhang

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terveiről szóló 2018 évi CXXXIX. törvény felülírta a korábbi OTrT előírásait és módosította annak egyes övezeti lehatárolásait. A jelen módosítás során minden egyes módosítással érintett telek a korábbi és az új lehatárolás szerint is az Ország Szerkezeti Tervén a térségi területfelhasználás szempontjából települési térségbe van sorolva, ebből adódóan az Országos Övezeti Terv térségi övezeteit sem befolyásolja a jelen módosítás.

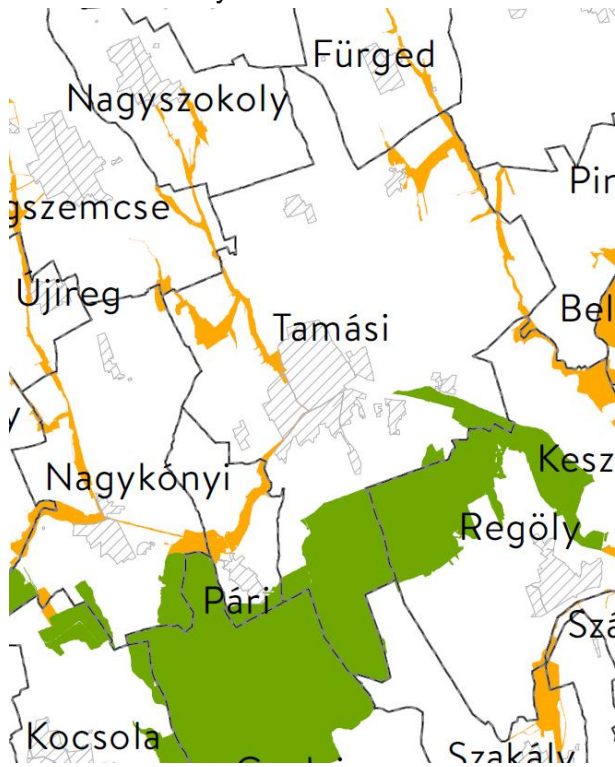


Országos területfelhasználási kategóriák

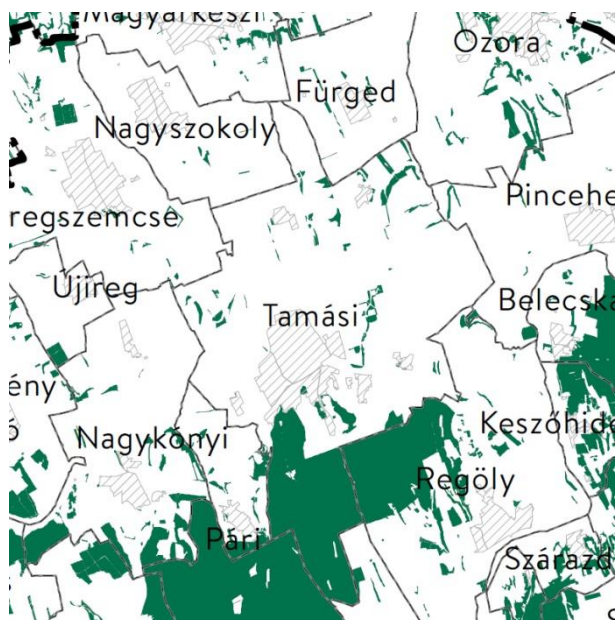
	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség

A módosító indítványok során területfelhasználás változás történik, A hatályos településrendezési tervekben rögzített belterületi határ nem módosul.

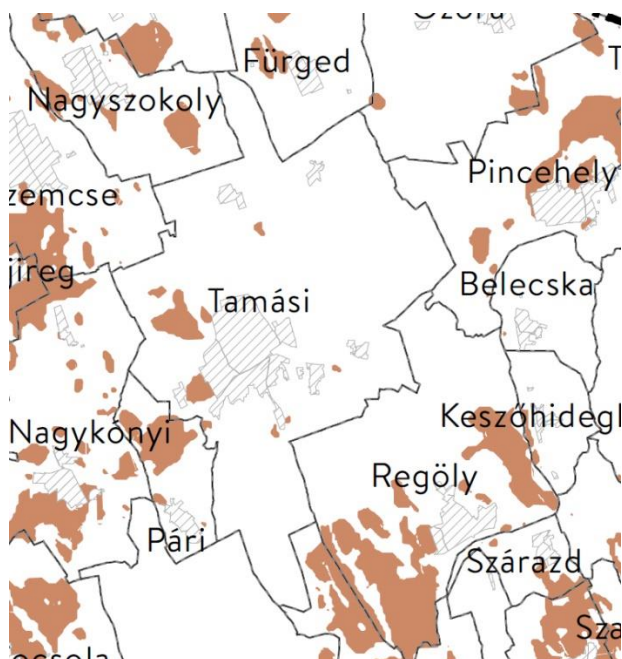
A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terveiről szóló 2018 évi CXXXIX. törvényben ábrázoltakat az alábbiakban mutatjuk be:



Mageterület, ökológiai folyosó

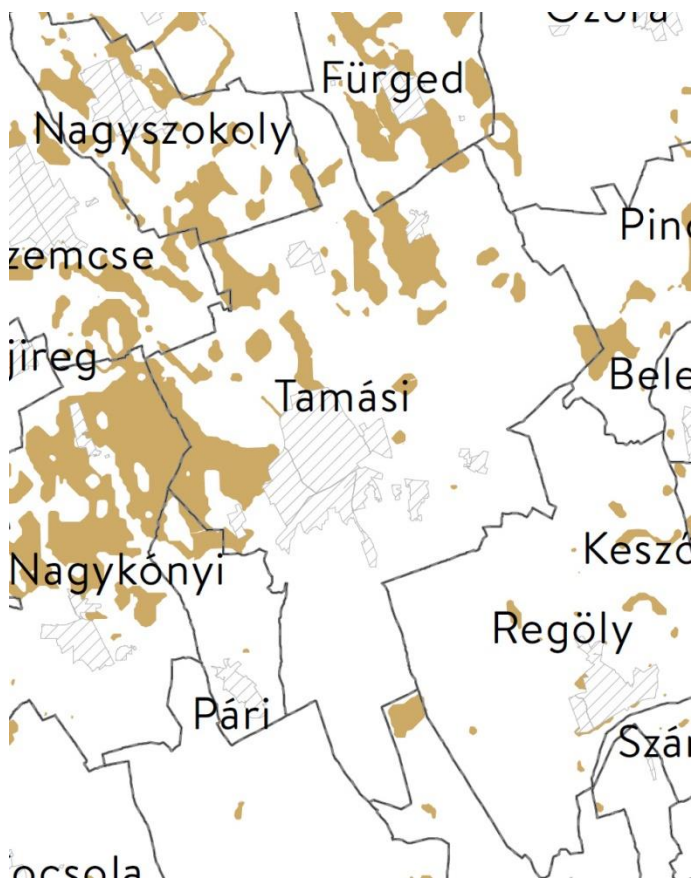


Erdők övezete

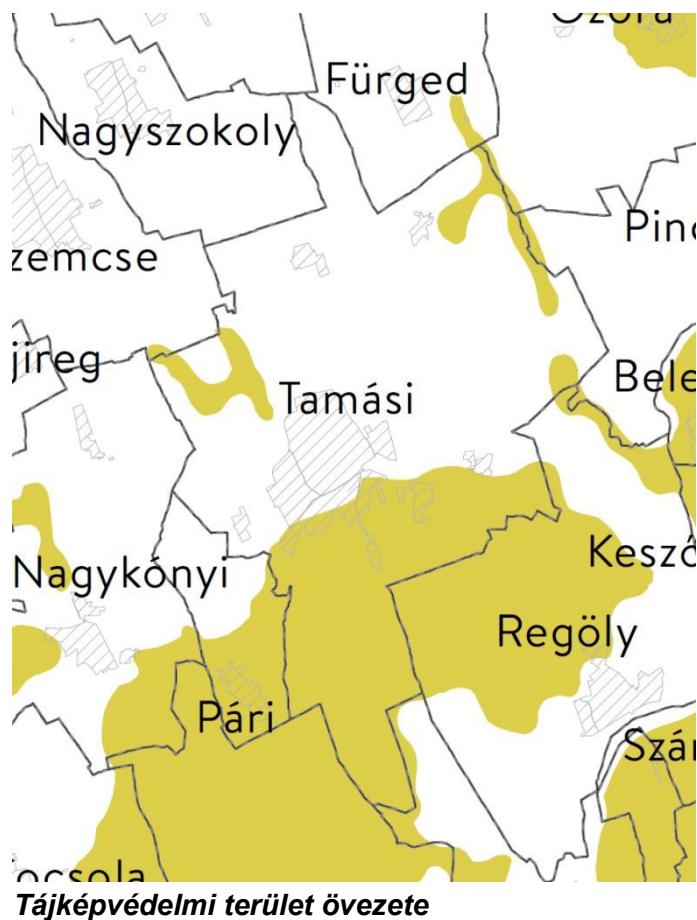
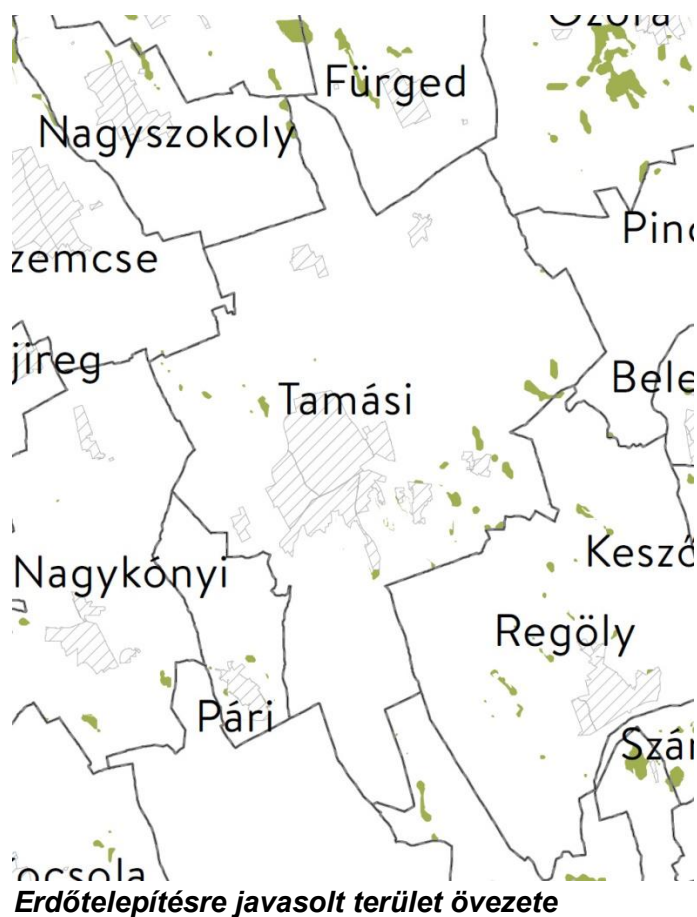


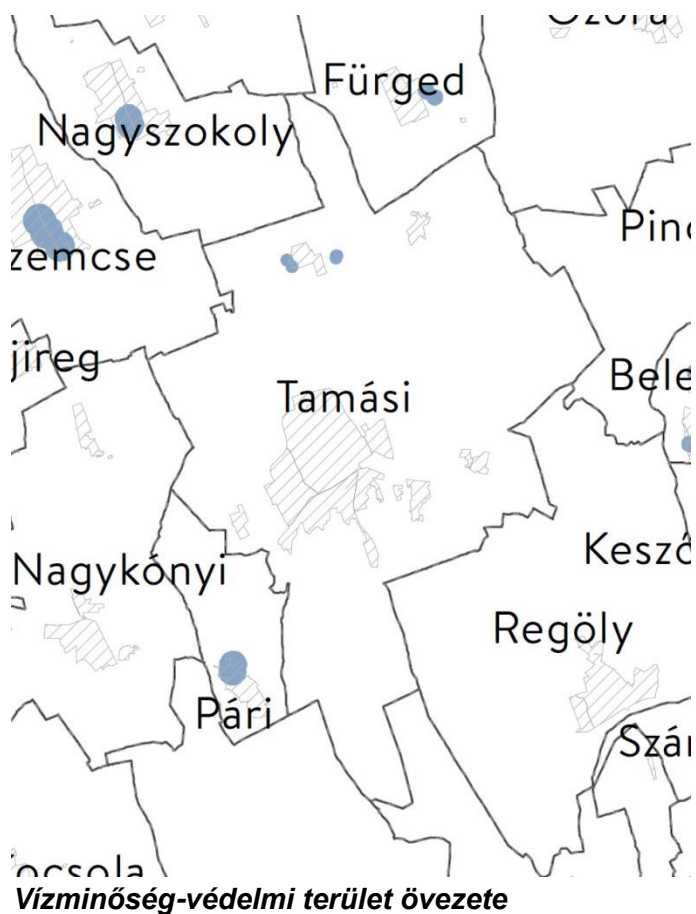
Kiváló termőhelyi adottságú szántó

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben ábrázoltakat az alábbiakban mutatjuk be:

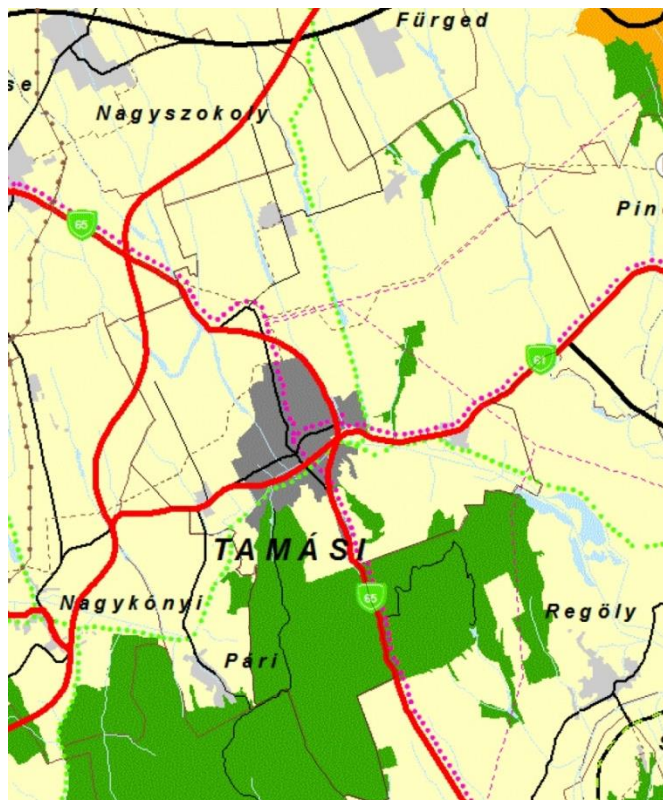


Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



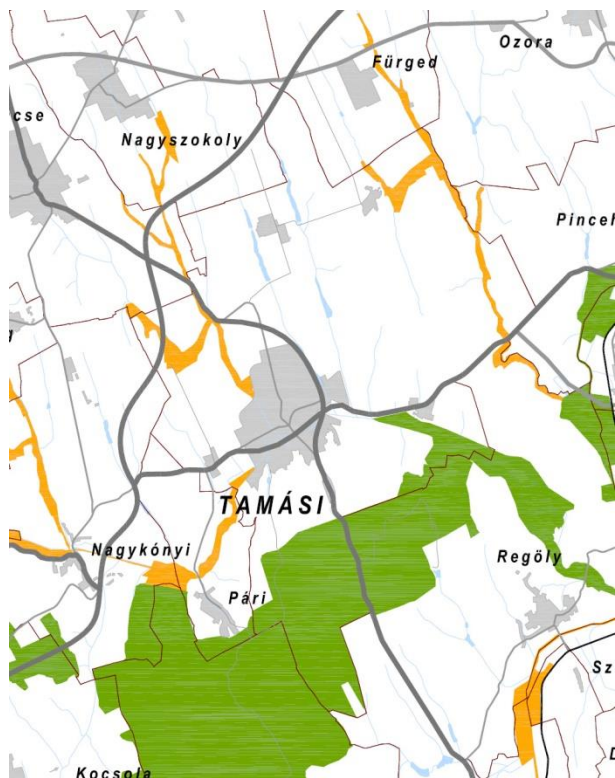


A Tolna Megyei Területrendezési Terv is települési térségbe sorolja a módosítási indítványok helyszíneit ebből adódóan térségi övezeteit sem befolyásolja a jelen módosítás.

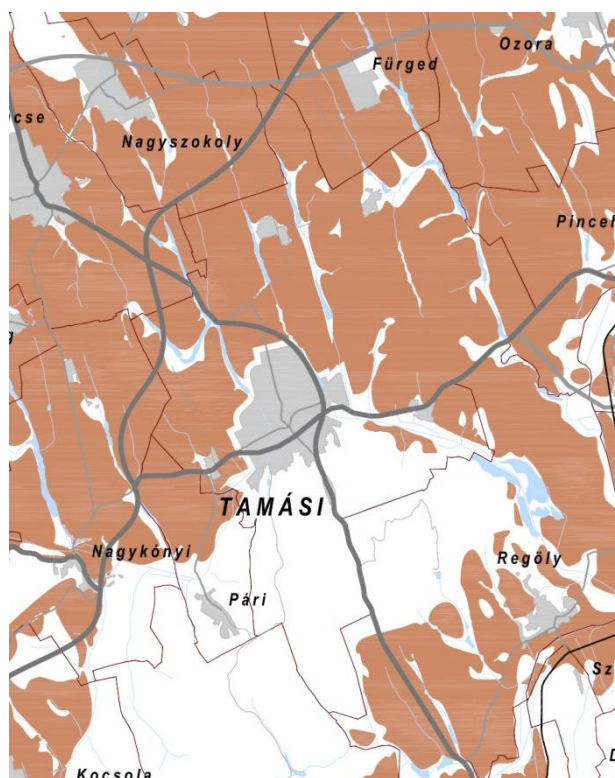


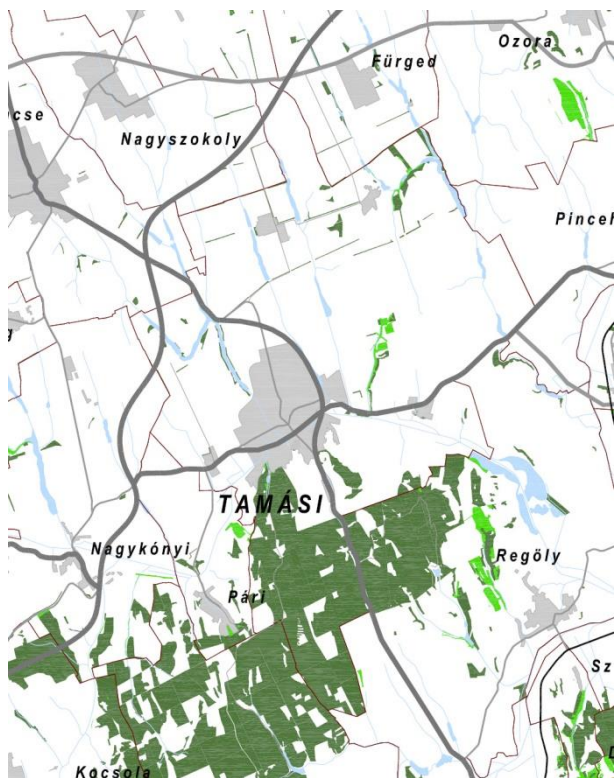
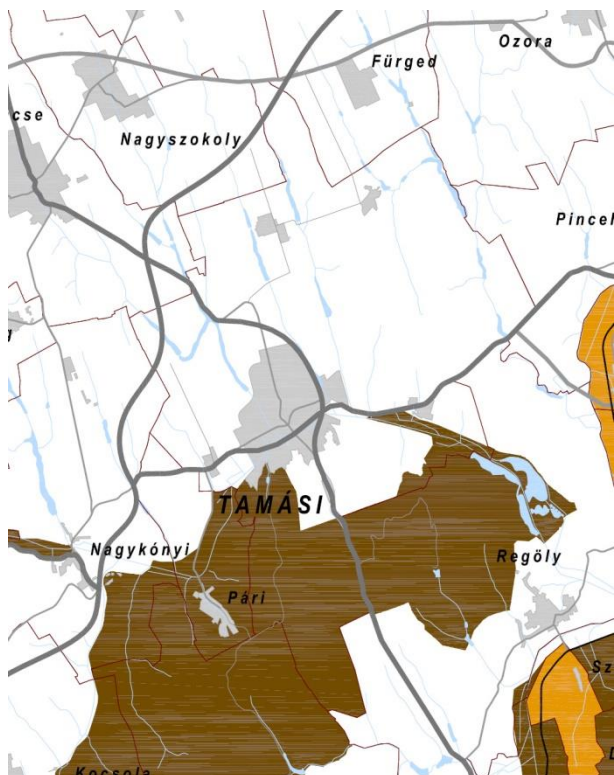
Megyei szerkezeti terv

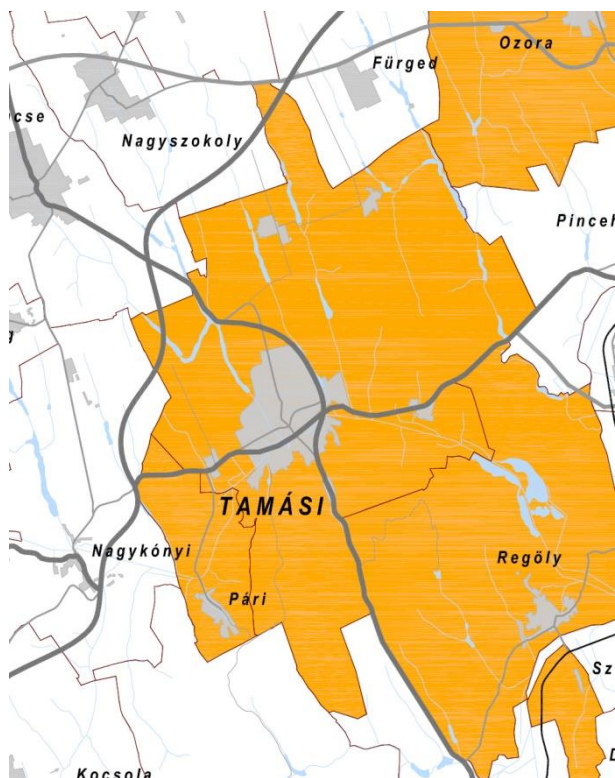
A hatályos megyei tervben szereplő jelenleg már a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terveiről szóló 2018 évi CXXXIX. törvényben, valamint a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben megállapított övezeteket az alábbiakban mutatjuk be:



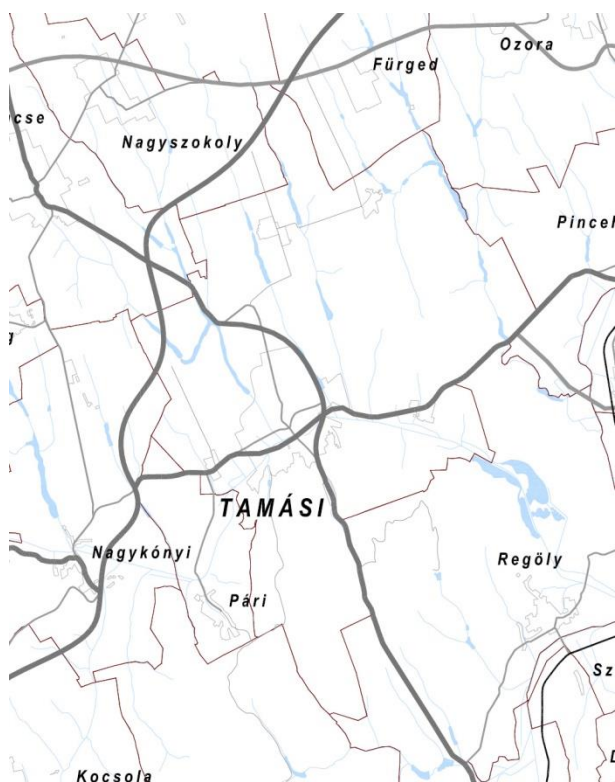
Magterület, Pufferterület, Ökológiai folyosó



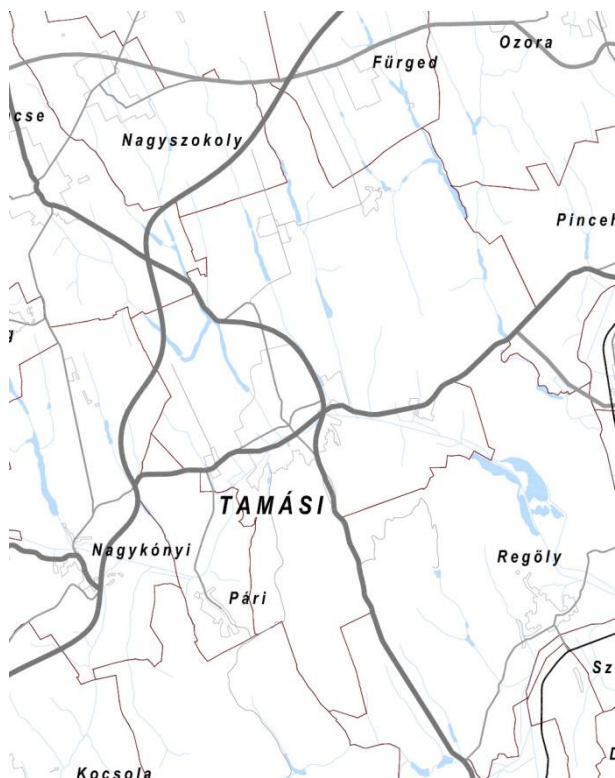
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület**Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület
Erdőtelepítésre alkalmas terület****Országos jelentőségű tájképvédelmi terület
Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület**



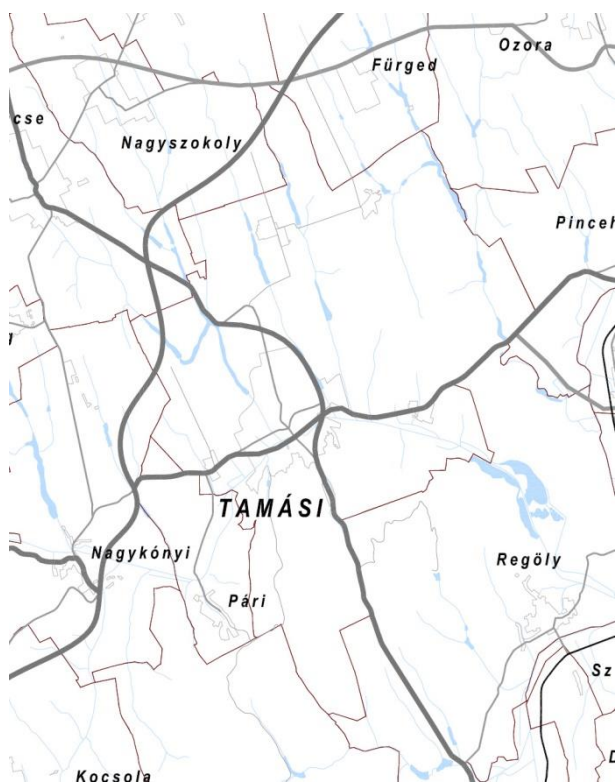
Történelmi települési terület, Világörökség-várományos terület



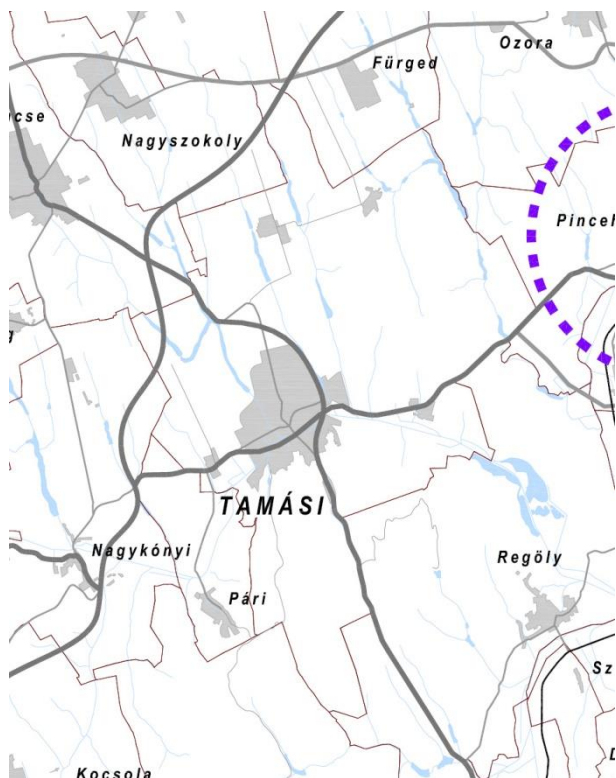
Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület



Feszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területe



Nagyvízi meder

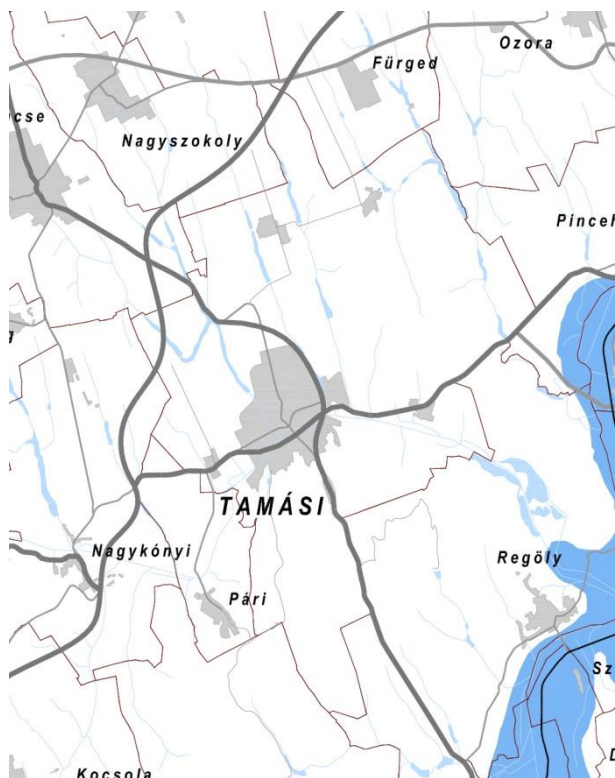


Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület, honvédelmi terület

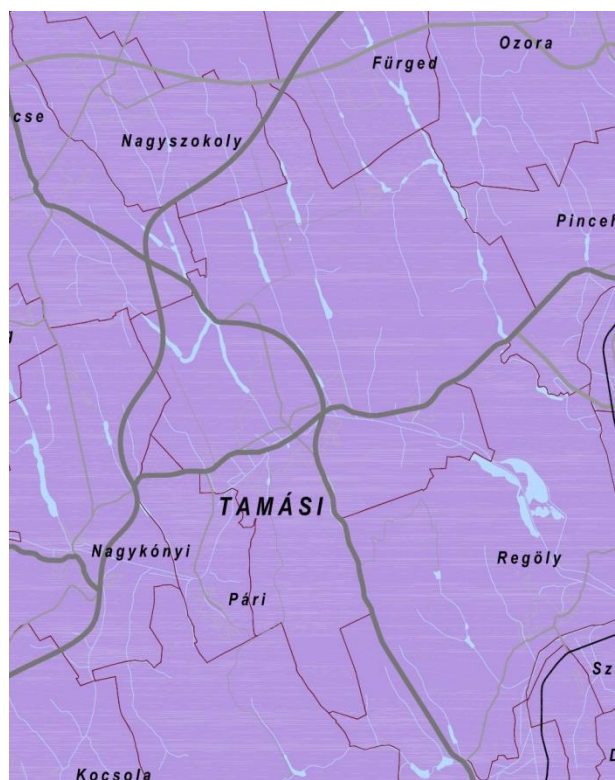
A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terveiről szóló 2018 évi CXXXIX. törvényben a megyei tervben szereplő, továbbra is alkalmazandó övezeteket az alábbiakban mutatjuk be:



Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület

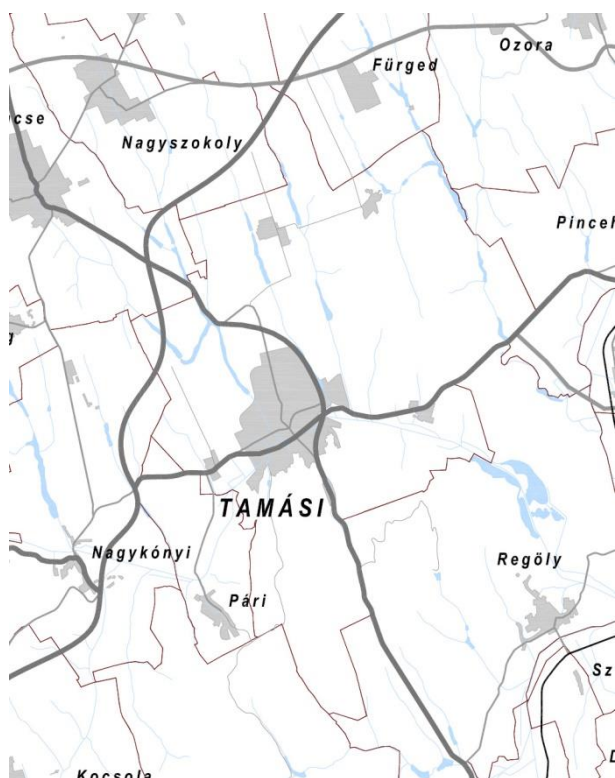


Rendszeresen belvívjárta terület

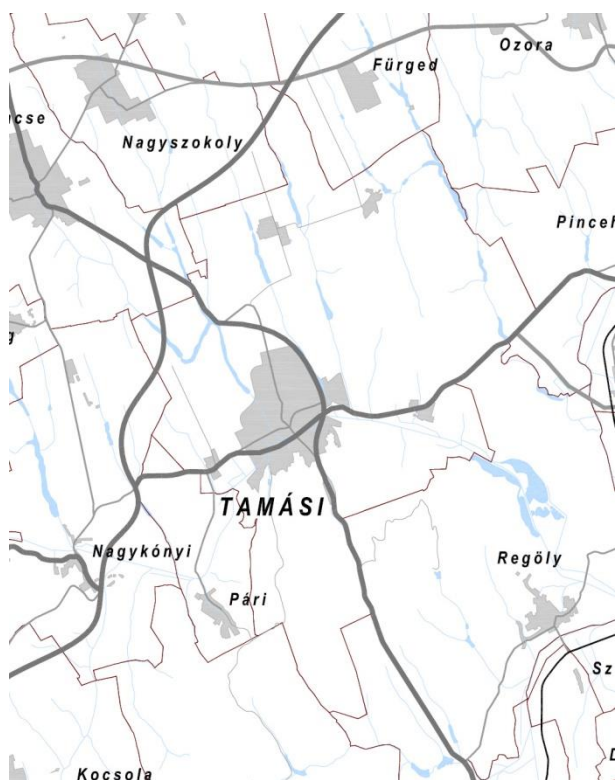


Földtani veszélyforrás területe

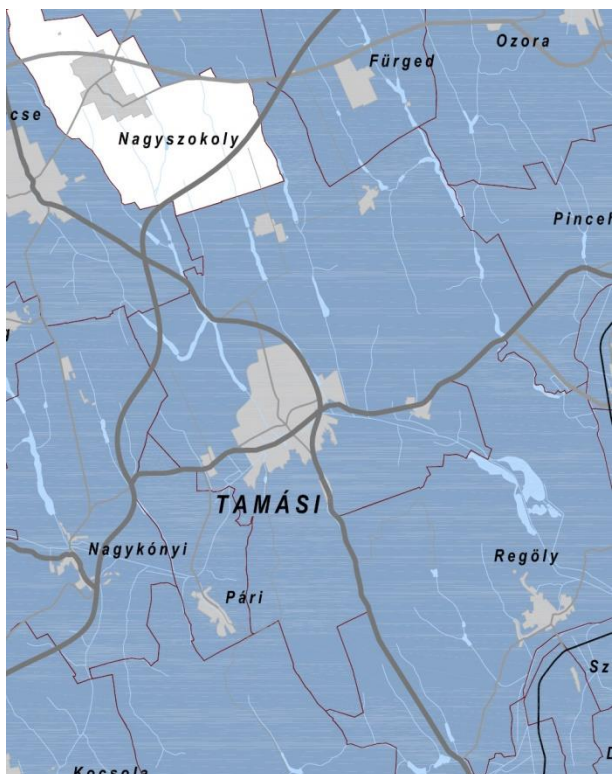
A hatályos megyei tervben szereplő, jelenleg már a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terveiről szóló 2018 évi CXXXIX. törvényben nem szereplő megyei övezeteket az alábbiakban mutatjuk be:



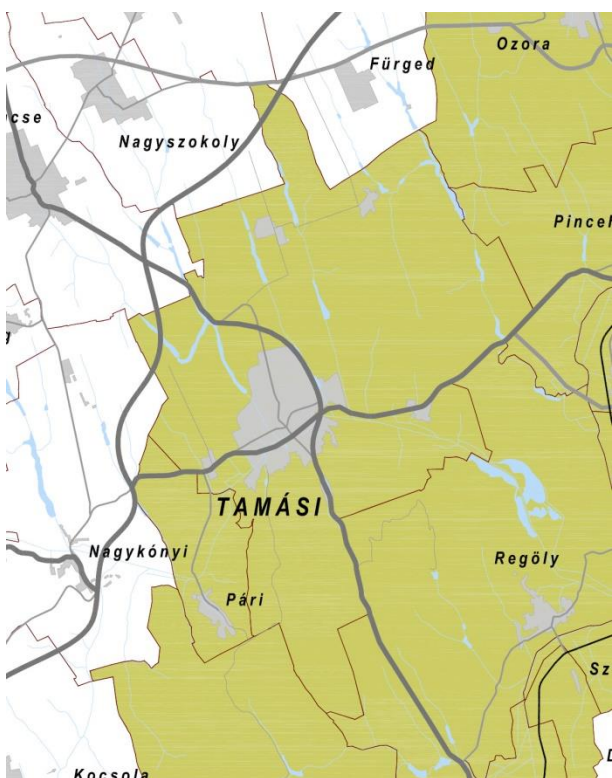
Együtt tervezhető térség



Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület



Vízerózióknak kitett terület



Szélérózióknak kitett terület

A fentiek alapján a módosítással érintett területek mind az országos, mind a megyei területrendezési tervekben települési térségbe soroltak. Országos vagy megyei övezetek a módosítás tartalmára nincsenek hatással, azt nem befolyásolják.

5.2. Környezetalakítási, tájrendezési, természetvédelmi munkarész

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiával és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezés sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerint „a település egészére készülő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv” esetén környezeti értékelést kell végezni a várható jelentős hatások ellenőrzése érdekében.

A települések egyes részeinek településrendezési eszközei kidolgozásakor, módosításakor a környezetre gyakorolt jelentős hatás(-ok) figyelembevételével dönt a döntéshozó elvégzésének szükségességéről.

A településrendezési eszközök módosítására vonatkozó tervezési program alapján előzetesen értékelésre került az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 4. §-ának és 2. sz. melléklete figyelembe vételével a várható környezeti hatások jelentősége.

1. A Tamási 2563/5 hrsz.-ú telek területhasználatának, övezetének felülvizsgálata lakópark megvalósíthatósága céljából.

A módosítás a során, a körvonalazódó hasznosítási szándékhoz pontosodik a terület feltárása, övezete. A közlekedési területek csökkennek, a terület kevesebb új út építésével is feltárható. A módosítással várhatóan több nagyobb telek alakul ki. A módosítás során a területhasználat intenzitása nem növekszik

A módosításnak környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi szempontú akadálya a követelmények betartása esetén nincs.

2. A Deák F. u. 38. szám alatti ingatlan övezeti besorolásának felülvizsgálata többlakásos lakóépület megvalósíthatósága céljából.

A lakóterület szomszédságában álló, ingatlan funkcióváltása tervezett. A vegyes terület kialakításával a lakó és gazdasági terület közötti átmenet alakul ki. A szomszédos vízfolyás esetében a vízügyi szakfeladatok ellátásához szükséges terület a vízgazdálkodási terület telkén belül, illetve nyugati oldalon rendelkezésre áll.

A módosításnak környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi szempontú akadálya a követelmények betartása esetén nincs.

3. A Hóvirág utca, Gím utca Termál utca környezetében az üdülő övezet felülvizsgálata, lakóterületbe sorolása, a tulajdonosi szándékok alapján.

Az érintett területen a új üdülőépületek építésére nincs igény. Napjainkban az üdülő és lakóépületek méretben, megjelenésben, minőségben érdemben nem különböznek egymástól. A Termál utca kivételével, a telekméret, kialakult beépítések alkalmasak arra, hogy lakóterületté fejlődjenek. A Termál utca esetében a kialakult kisméretű telkek, és a megfogalmazott új előírások (új övezet kialakítása) biztosítják, hogy az ingatlanok lakás célú használatával járó változások igazodnak a kialakult adottságokhoz. Az ingatlanok megközelítését szolgáló közlekedési területek

alkalmasak a megváltozott használat ellátására is. A gépjármű elhelyezés telken belül biztosítható.

A módosításnak környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi szempontú akadály a követelmények betartása esetén nincs.

4. A Tamási 2304/8, 2304/10, 1087/4-10, 694/11-13, 1054/hrsz.-ú telkek szabályozási előírásainak felülvizsgálata a meglévő társasházak telkeinek lakásonkénti felosztása céljából.

A hatályos terv szerinti övezeti előírások is több esetben biztosítják a tervezett felosztás lehetőségét. Jelen módosítás csak pontosítja a lehetőségeket, jellemzően a közúti megközelítés biztosításával, mely lehetőséget teremt a telkek megközelítésére, és a telken belül a gépjárműelhelyezésre.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a tervezett módosítások környezetvédelmi szempontból megvalósíthatók. A követelmények figyelembe vételével történő tervezéssel, illetve azok következetes betartásával jelentős zavaró hatás nem prognosztizálható a módosítás következtében.

Az előzetes vizsgálatok alapján a módosítások jelentős környezeti hatást nem indukálnak, így a módosításhoz külön környezeti értékelés készítését nem igényelte a döntéshozó Tamási Város Önkormányzata.

Az érintett módosítások mérete és megjelenése miatt a tájképre gyakorolt hatásuk minimális, a létesítmények igazodnak a meglévő környezeti elemekhez. A HÉSZ előírásai biztosítják, hogy az itt megvalósítható beruházások a tájképi értékek fennmaradását nem veszélyeztethetik. A HÉSZ-ben rögzítettekén túl, Önkormányzatnak a településkép-védelmi rendeletben van lehetősége további, településképi, és tájképi elvárásokat megfogalmazni. A módosítások zöldterületet, erdőterületet kismértékben érintenek, a változásoknak érdemi hatása nincs a zöldfelületi hálózatra. A biológiai aktivitásérték a módosítás során nem csökken, a számítást külön fejezet mutatja be.

5.3. Örökségvédelmi munkarész

A módosítással érintett területek régészeti lelőhellyel illetve műemlékkel, műemlékii környezettel nem érintettek.

A beépítésre szánt övezetek átsorolását tartalmazó módosítások kulturális örökségvédelmi érdekeket nem sértenek, így az örökségvédelmi munkarész és az örökségvédelmi hatástanulmány felülvizsgálata nem szükséges.

5.4 Közlekedési munkarész

Jelen módosítás a következő esetekben érint közlekedési területet: 1, 4 és 5.

1. sz. indítvány

A Tamási 2563/5 hrsz.-ú telek felülvizsgálata lakópark megvalósíthatósága céljából.

Az érintett ingatlan feltárására korábbi javaslat alapján feltáró úthálózat került rögzítésre a rendezési tervben. Az azóta megváltozott tulajdonosi szándékokhoz már nem szükséges a jelentős mennyiségű közlekedési terület kialakítása. A tulajdonosi szándék a telek felosztása oly módon, hogy a létrejövő telkek az Üdülő utcára kerüljenek felfűzésre, mivel minden különálló telken egy társasház állna. A módosítás így csökkenti a közlekedési területek mértékét, vagyis terület jóval kevesebb új közlekedési terület kialakításával is megfelelően feltárható, ami az önkormányzat költségvetését is pozitívan befolyásolja, mind a létesítés, mind az üzemeltetés oldaláról.

5. sz. indítvány

A Tamási 2304/8, 2304/10, 1087/4-10, 694/11-13, 1054/hrs.-ú telkek felülvizsgálata a meglévő társasházak telkeinek lakásonkénti felosztása céljából.

A módosítás céljaként kialakítható telekalakítás során minden teleknek kapcsolódnia kell közlekedési területhez, ezért a 1087/4,6,8,10 hrsz.-ú telkek feloszthatósága miatt a 1087/5,7,9 hrsz.-ú telkek közlekedési övezetbe kerülnek. Ezen telkek korábban is közlekedési övezetbe tartoztak, kialakult több mint 6 méteres szélességük elegendő a telkek feltárásához.

5.5 Közműves munkarész

A módosítással érintett területek ellátása minden közművel megoldott, vagy megoldható, többlet területek igénybevételeire nincs szükség a közművek elhelyezéséhez. Az érintett területek jelenlegi közműadottságait a következő kivágatok mutatják be:



1. módosítás



2. módosítás



3. módosítás



5. módosítás

5.6. Biológiai aktivitásérték számítás

Mivel a módosítások közül az 1. és az 5. indítvány által érintett területeken újonnan beépítésre szánt területek kijelölése történik, a biológiai aktivitásérték egyensúlyának biztosítása szükséges. A biológiai aktivitásérték változását a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendeletben foglaltak szerint számoltuk.

A biológiai aktivitásérték számítását az alábbi táblázat tartalmazza:

JELENLÉGI ÁLLAPOT			
TERÜLETHASZNÁLAT	TERÜLET NAGYSÁG (ha)	MUTATÓ	AKT. ÉRTÉK
1a. Köu	0,5	0,6	0,3
1b. Köu	0,3	0,6	0,18
1c. Vt	0,1	0,5	0,05
2a. Gksz	0,3	0,4	0,12
2b. Gksz	0,1	0,4	0,04
3. Üh	8,4	3	25,2
5a. Z	0,1	8	0,8
5b. Lk	0,1	1,2	0,12
ÖSSZESEN:	10,2		26,81

TERVEZETT ÁLLAPOT			
TERÜLETHASZNÁLAT	TERÜLET NAGYSÁG (ha)	MUTATÓ	AKT. ÉRTÉK
1a. Vt	0,5	0,5	0,25
1b. Ev	0,3	9	2,7
1c. Ev	0,1	9	0,9
2a. Vt	0,3	0,5	0,15
2b. Köu	0,1	0,6	0,06
3. Lke	8,4	2,7	22,68
5a. Lk	0,1	1,2	0,12
5b. Köu	0,1	0,6	0,06
ÖSSZESEN:	10,2		26,92

A módosítással a terület biológiai aktivitásértékének **növekedése: 0,11**

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK HATÁROZAT-TERVEZETE

Tamási Város Önkormányzata Képviselőtestülete
...../2019 (.....) határozata
TAMÁSI VÁROS SZERKEZETI TERVÉRŐL
szóló
2/2005. (I.20.) számú Önkormányzati határozat
módosításáról

1. Tamási Város Önkormányzata Képviselő-testülete Tamási Város Szerkezeti Tervét jelen határozat mellékletében megjelölt területre vonatkozóan az 1. mellékletben foglaltak szerint módosítja.

Tamási, 2019.

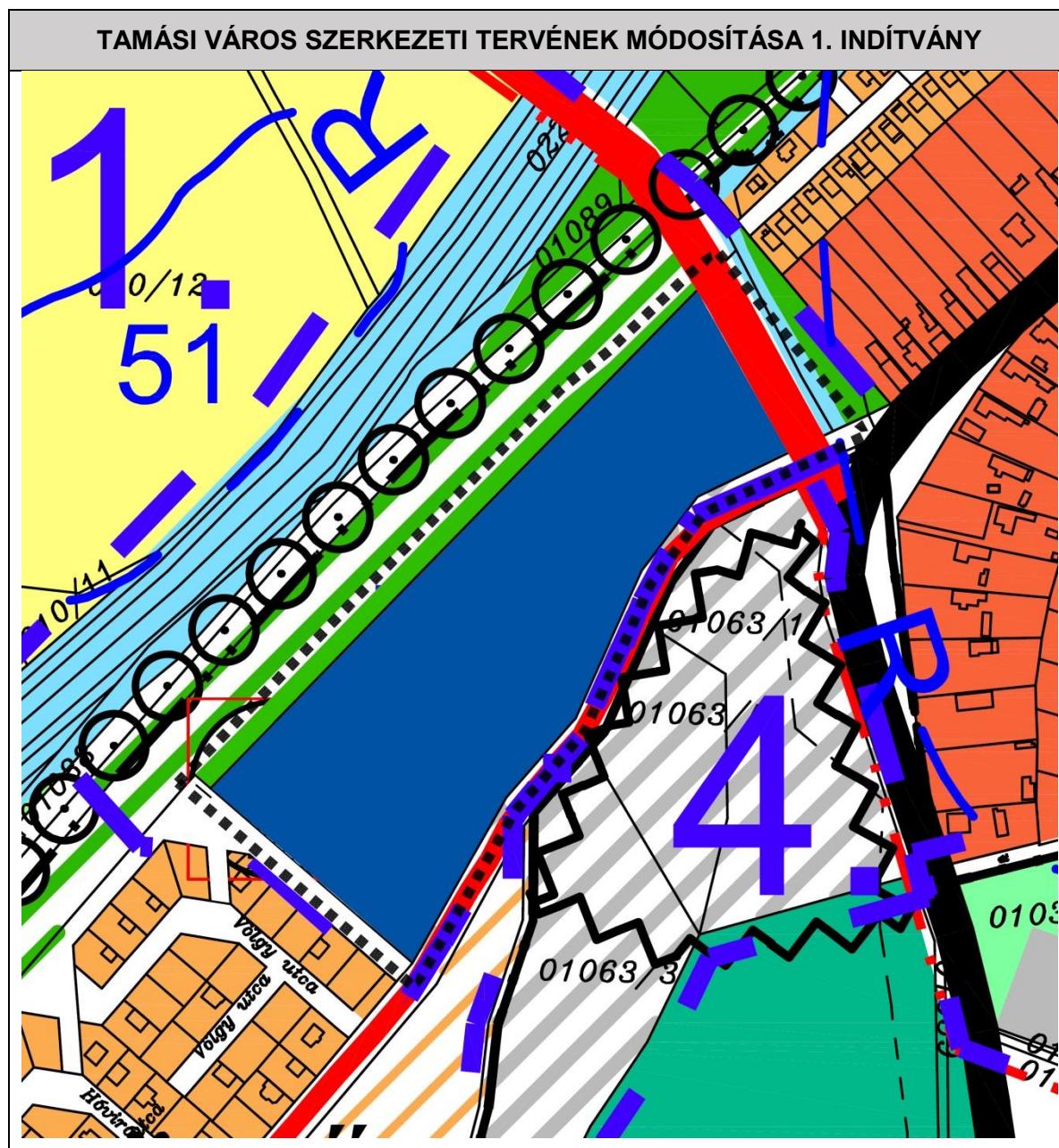
jegyző

polgármester

Záradék:
A határozat kihirdetése

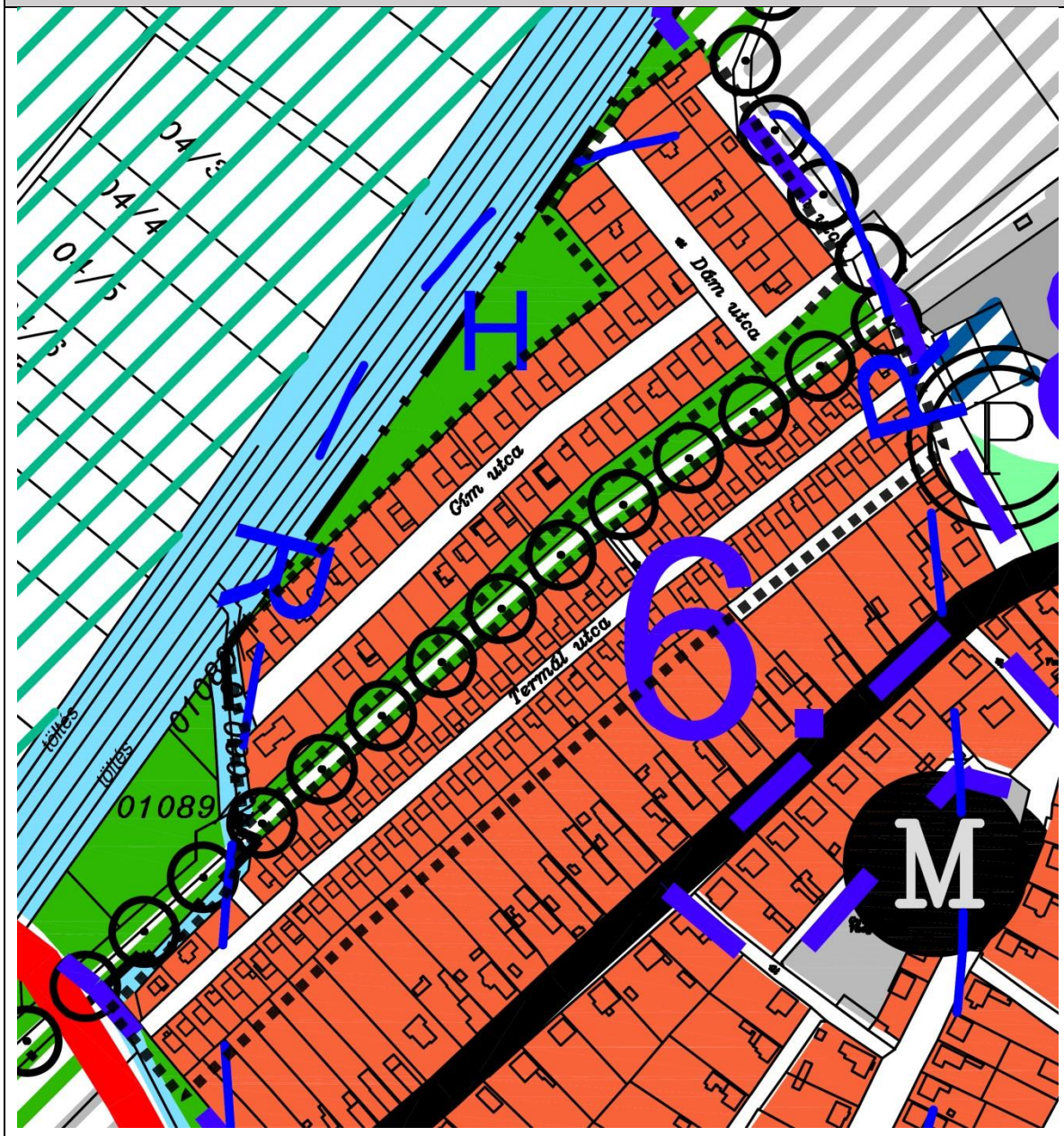
jegyző

Tamási Város Önkormányzata Képviselő-testülete/2019. (.....)
önkormányzati határozata
1. melléklete

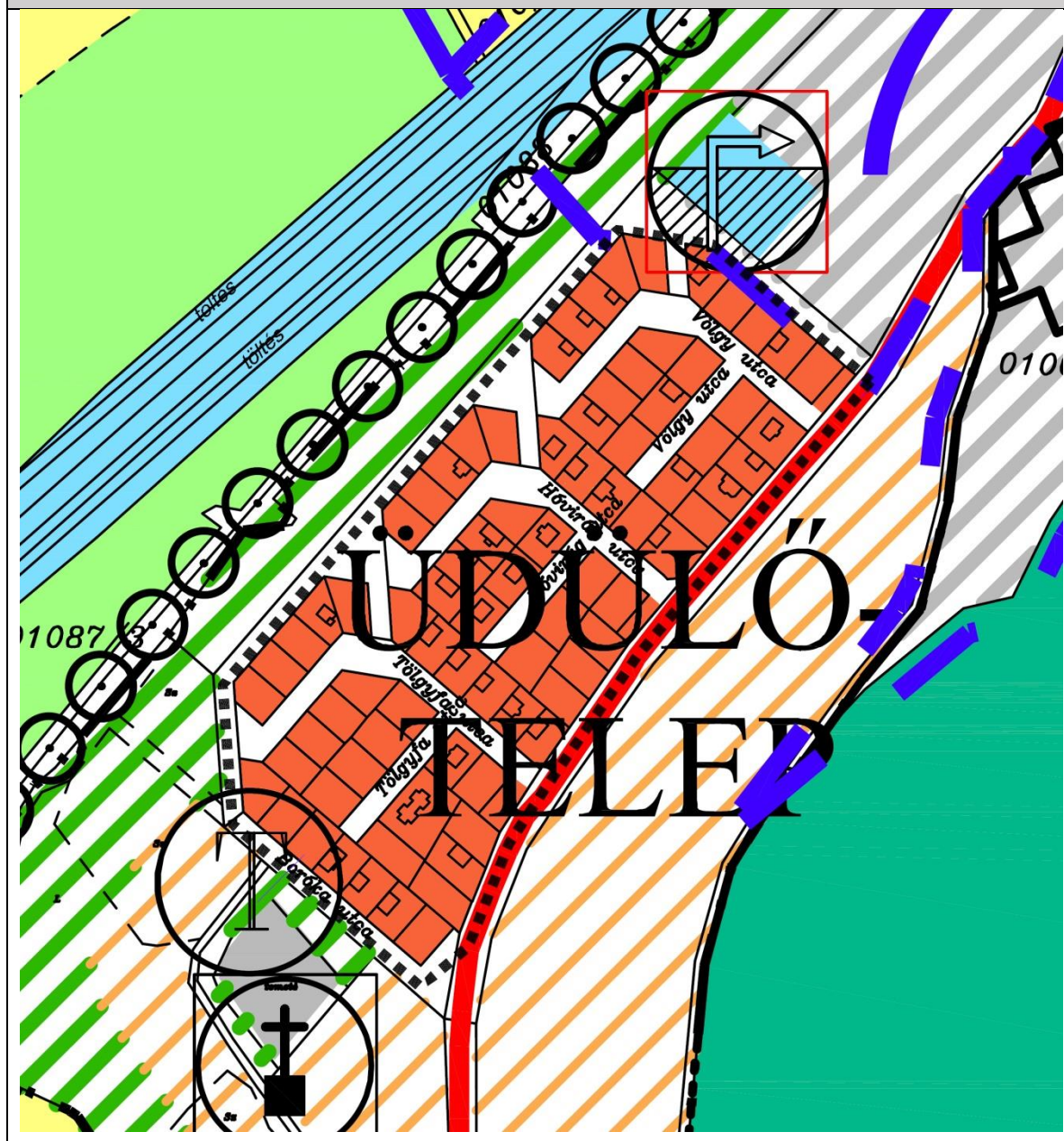




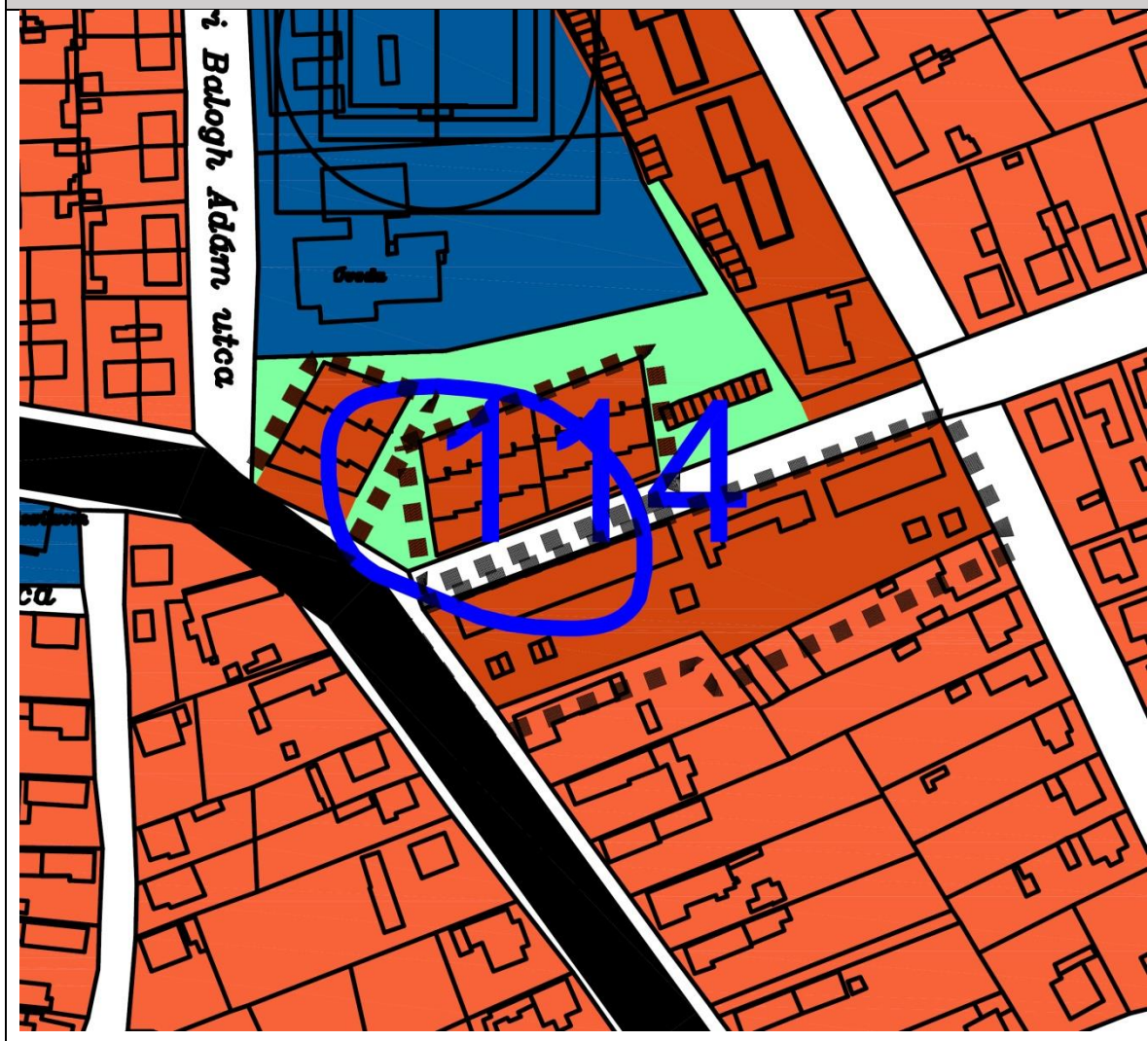
TAMÁSI VÁROS SZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA 3. INDÍTVÁNY



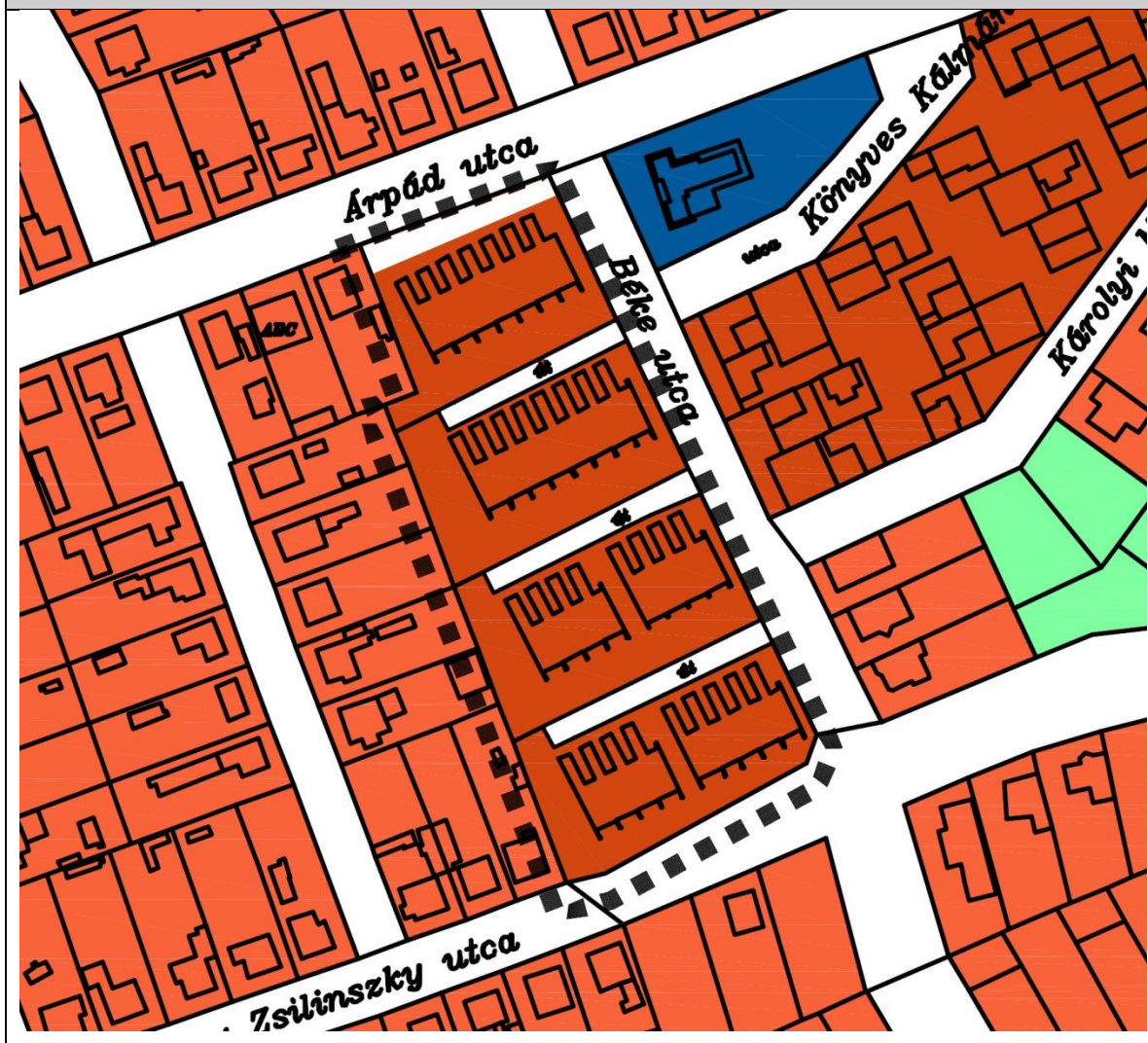
TAMÁSI VÁROS SZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA 3. INDÍTVÁNY



TAMÁSI VÁROS SZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA 5. INDÍTVÁNY



TAMÁSI VÁROS SZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA 5. INDÍTVÁNY



2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE

**Tamási Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2019 (.....) önkormányzati rendelete
a közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló
14/2005. (VIII.7.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Tamási Város Önkormányzat Képviselőtestülete az Alaptörvény 32. cikk. (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében és 13.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a 62.§ (6) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 28.§ (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § Tamási Város Önkormányzat Képviselő-testületének a város szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 14/2005. (VIII.7.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: R.) 11. §-a az alábbi (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) Az Lke-5 jelű övezetben új lakóépület építése, meglévő épület átminősítése csak 340m² feletti telekméret esetében megengedett ahol a szabályozási terv másként nem rendelkezik – legalább 5,0 m elő-, oldal- és hátsókerttel.”

2. § A R. 11. §-a az alábbi (7) bekezdéssel egészül ki:

(7) Az Lke-8 jelű övezetben az oldalkert minimális mérete 4, 0m, a hátsókert minimális mérete 6,0 m.”

3. § A R. 5. melléklete 6. sora az alábbiak szerint módosul:

6	Lk-5	6	25	180	50	30	7,5	Csoportos (sorház)
---	------	---	----	-----	----	----	-----	--------------------

4. § A R. 6. melléklete az alábbi 10. sorral egészül ki:

10	Lke-8	12	25	300	25	50	5	Oldalhatáron álló
----	-------	----	----	-----	----	----	---	-------------------

5. § A R. 9. melléklete 13. sora az alábbiak szerint módosul:

13	Vt-12	30	50	3000	40	40	8	Oldalhatáron álló
----	-------	----	----	------	----	----	---	-------------------

5. § (1) A R. 1. mellékletét képező tervlapjai módosítással érintett területeinek normatartalma helyébe e rendelet 1. mellékleteinek normatartalma lép.

ZÁRÓ RENDELKEZÉS

6. § (1) E rendelet a jóváhagyást követő napon lép hatályba.

(2) E rendelet – az építető kérésére – a hatálybalépése napján folyamatban lévő ügyekben is alkalmazható.

Tamási, 2019.

jegyző

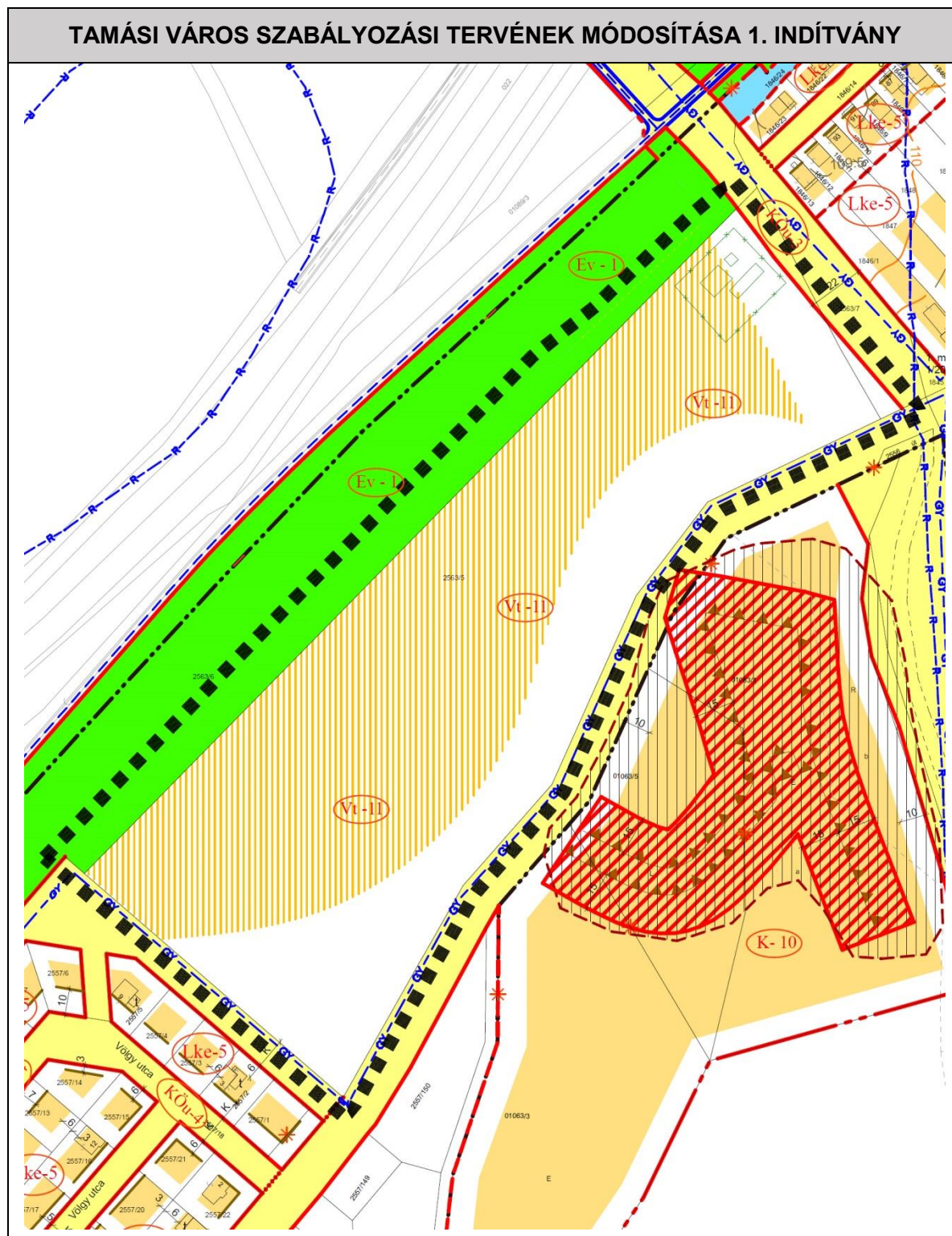
polgármester

Záradék:

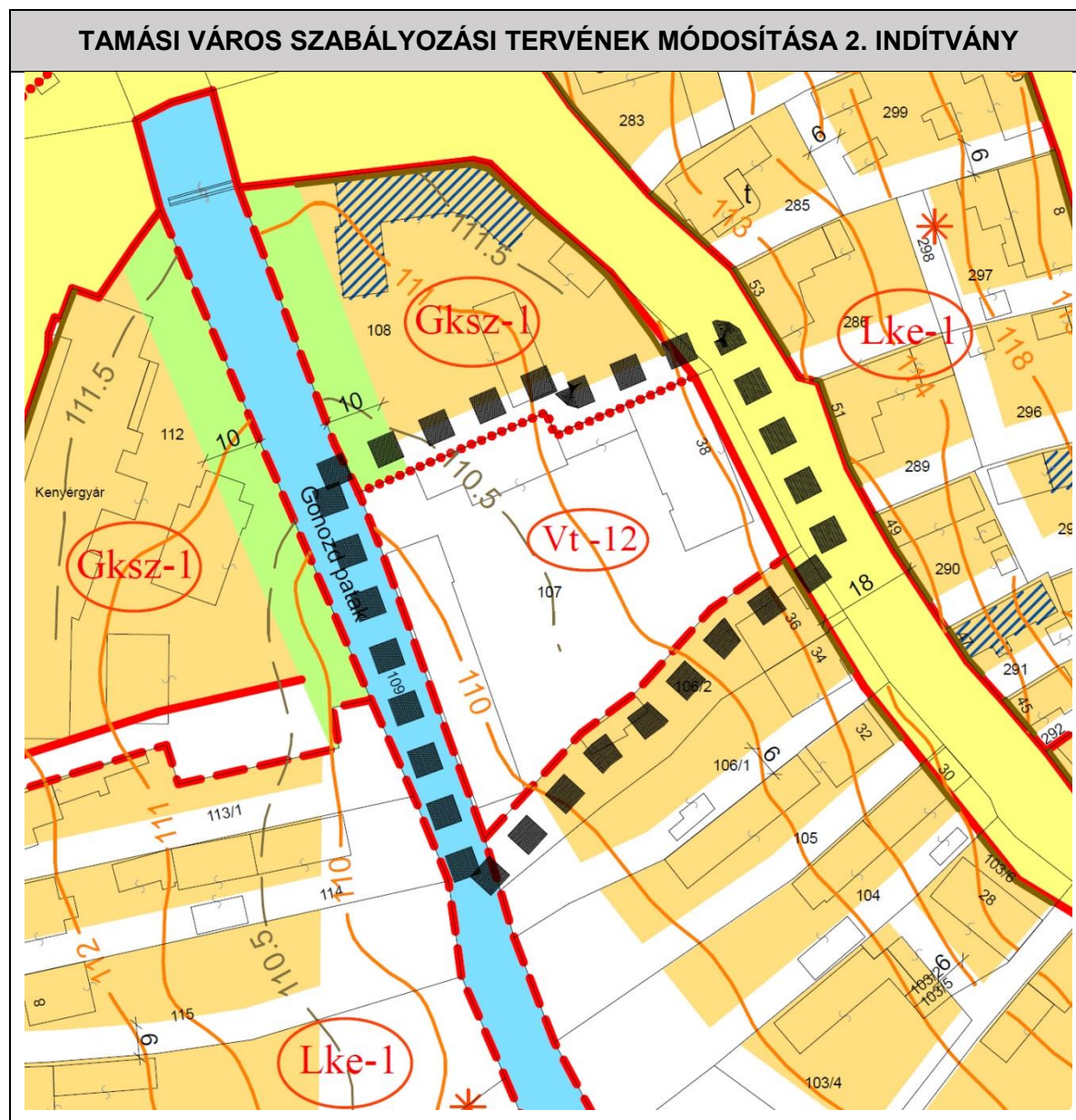
A rendelet kihirdetése

1. melléklet a Tamási Város Önkormányzata Képviselő-testülete
..2019. (...) önkormányzati rendelethez

1.

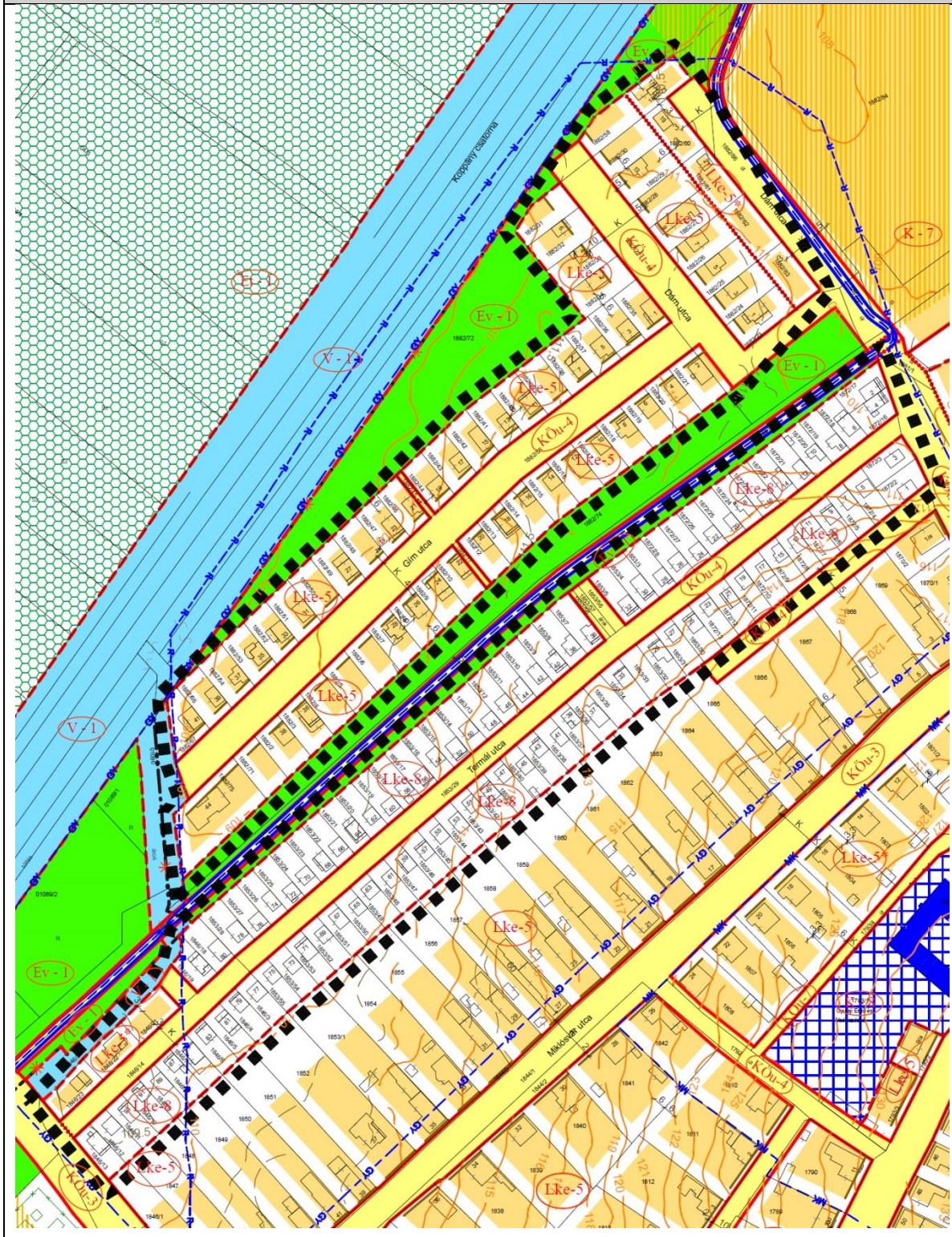


2.



3.

TAMÁSI VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA 3. INDÍTVÁNY



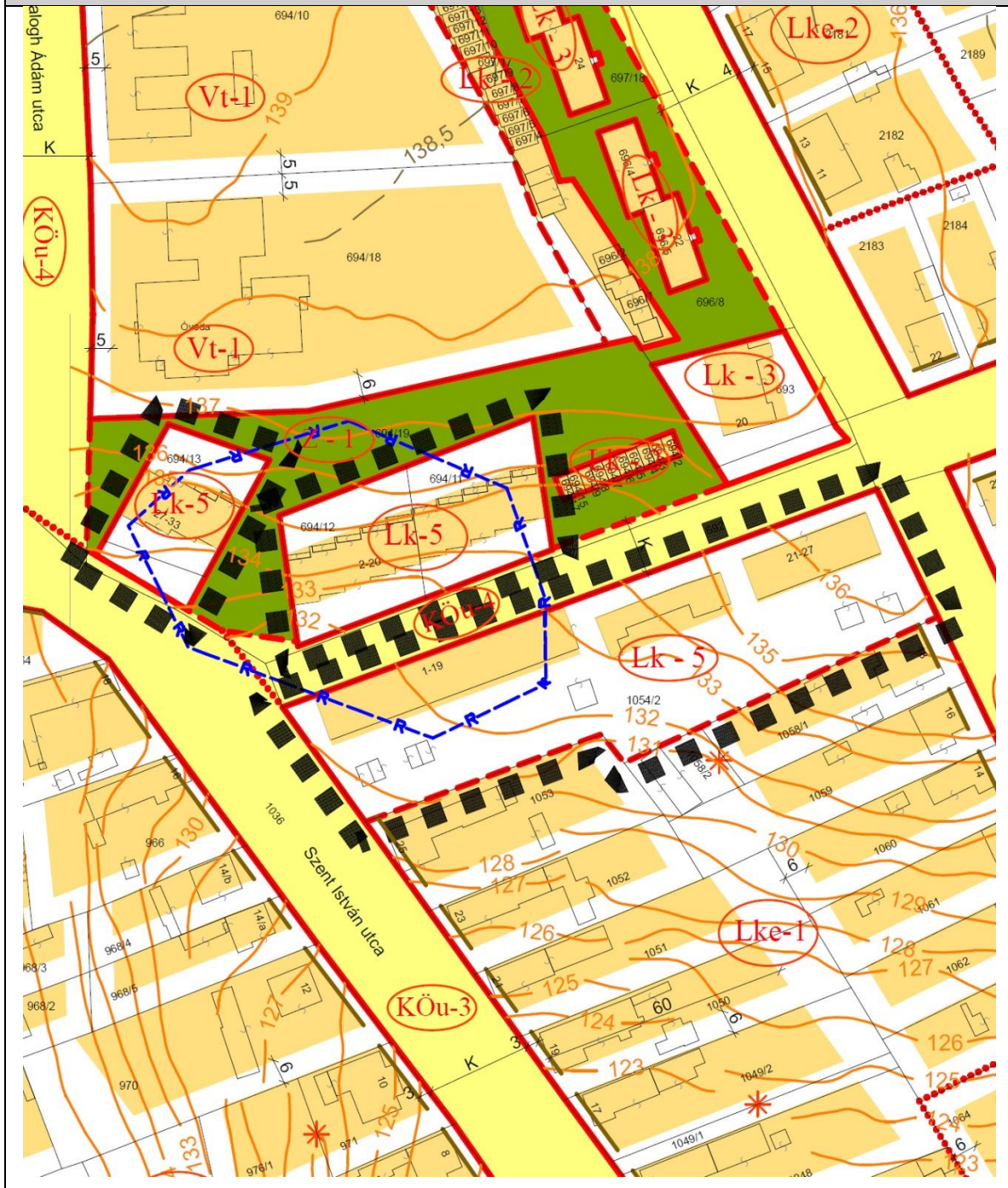
4.

TAMÁSI VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA 3. INDÍTVÁNY



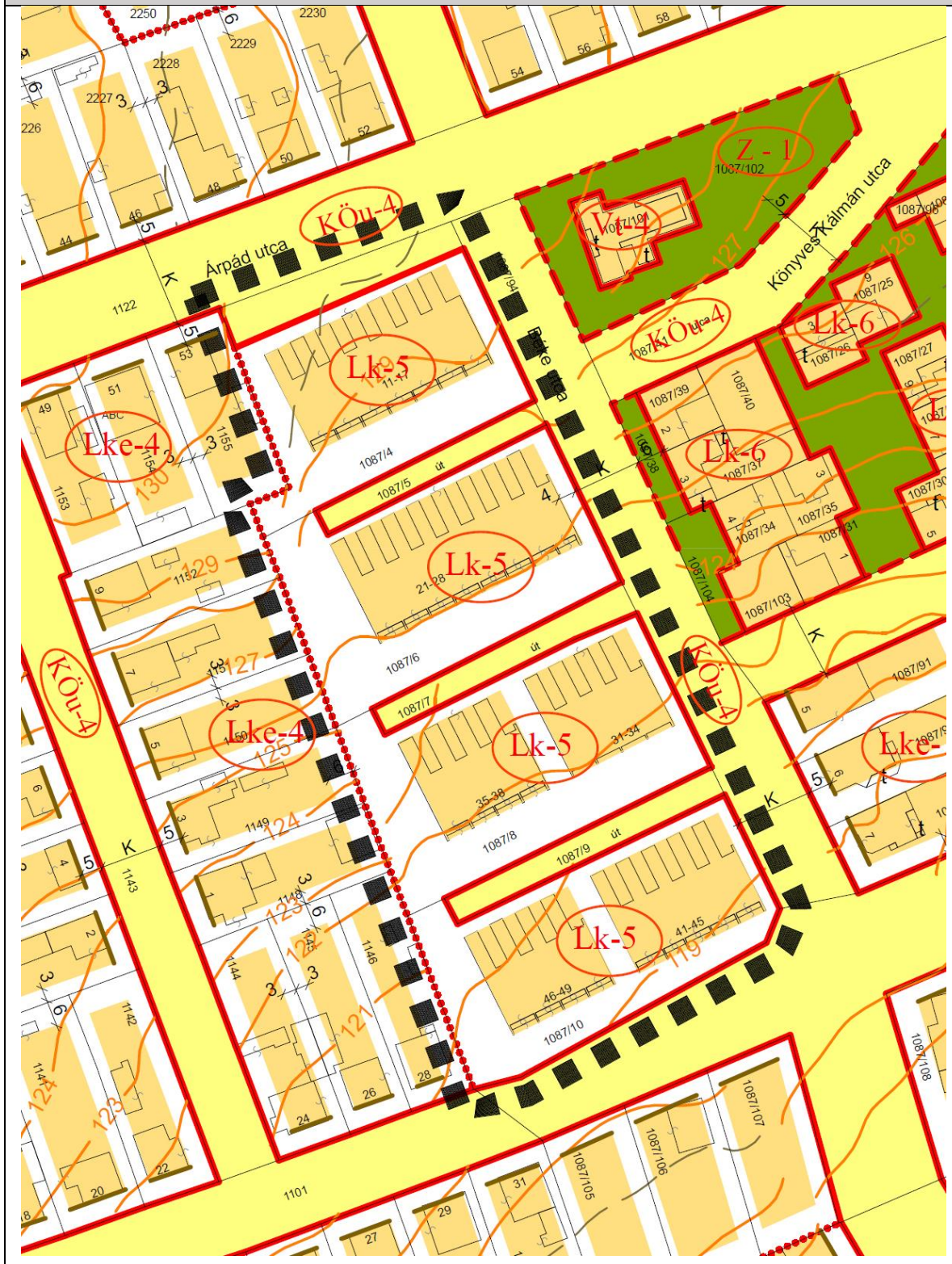
5.

TAMÁSI VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA 5. INDÍTVÁNY



6.

TAMÁSI VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA 5. INDÍTVÁNY



1. SZÁMÚ MELLÉKLET:
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS

TAMÁSI VÁROS ÖNKORMÁNYZATI
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
TAMÁSI, Szabadság u. 46—48.
Tel.: 570-800 Fax: 74/471-623

Ikt. sz.: TAM/1-10/2019.

Jegyzőkönyvi kivonat

Tamási Város Önkormányzati Képviselő-testülete 2019. március 7-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből.

Tamási Város Önkormányzati Képviselő-testületének 30/2019. (III. 7.) számú határozata:

Tamási Város Önkormányzati Képviselő-testülete dönt arról, hogy

1. kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja:
 - a Tamási belterület 2563/5 helyrajzi számú telket,
 - a Tamási belterület 107 helyrajzi számú telket,
 - a Tamási Dám utca, Gím utca, Termál utca, Völgy utca, Hóvirág utca, Tölgyfa utca, Boróka utca, valamint Üdülő utca jelenleg hatályos településrendezési tervben Üh-jelű hétvégiházás üdülőterület építési övezetben szereplő ingatlanait,
 - a Tamási belterület 2584/2 helyrajzi számú telket,
 - a Tamási belterület 2304/8, 2304/10, 1087/4, 1087/5, 1087/6, 1087/7, 1087/8, 1087/9, 1087/10, 694/11, 694/12, 694/13, 1054/2 helyrajzi számú telket.
2. az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet előírásainak megfelelően a város helyi építési szabályzatáról szóló 14/2005. (VIII.7.) számú többször módosított önkormányzati rendeletét és annak mellékletét képező szabályozási tervlapjait, valamint településszerkezeti tervét módosítja a tervezett fejlesztések megvalósíthatósága érdekében,
3. a módosítással kapcsolatos esetlegesen felmerülő költségeket a 2019. évi költségvetésből biztosítja,
4. Tamási Város Önkormányzati Képviselő-testületének 263/2018. (XII.19.) számú határozatát visszavonja,
5. felhatalmazza a polgármestert a tervezési szerződés megkötésére.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Erről értesül:

1. Tamási Közös Önkormányzati Hivatal Városüzemeltetési és Építéshatósági Iroda
7090 Tamási, Szabadság u. 46—48.
2. Tamási Közös Önkormányzati Hivatal Pénzügyi Osztálya
7090 Tamási, Szabadság u. 46—48.
3. Tamási Közös Önkormányzati Hivatal Titkársági és Igazgatási Osztálya
7090 Tamási, Szabadság u. 46—48.

Tamási, 2019. március 8.

Porga Ferenc s.k.
polgármester

Gulyásné dr. Könye Katalin s.k.
jegyző

A kivonat hitelül:



2. SZÁMÚ MELLÉKLET:
A PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS SZABÁLYAI

**Tamási Város Önkormányzat Képviselő-testületének
7/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelete
a Partnerség rendjének szabályairól**

Tamási Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdése a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. Törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazással, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (továbbiakban EljR.) 29. §-a alapján a következőket rendeli el:

1. §

Általános előírások

- (1) A partnerség rendje az önkormányzati településfejlesztési és településrendezési, településképi döntések meghozatalának egyeztetését foglalja keretkebe.
- (2) Partnernek tekintendő:
- a) Tamási Város lakossága;
 - b) Tamási településen székhellyel, telephellyel rendelkező érdekelt gazdálkodó szervezetek;
 - c) Tamási Város területén működő civil szervezetek;
 - d) A helyben működő egyházak.

Az előzetesen meghirdetett egyeztetésre bejelentkezett személyek és szervezetek esetében a polgármester a települési főépítész (a továbbiakban: Főépítész) bevonásával dönti el az a)-d) pontban felsoroltak közül a résztvevők körét.

2. §

A partnerek tájékoztatásának módja és eszközei

- (1) Az Önkormányzat a partnerek tájékoztatásának elősegítésére a „<http://www.tamasi.hu>” honlapján (továbbiakban: városi honlap) külön tárhelyet biztosít a partnerségi egyeztetés tárgyát képező és az egyeztetés során keletkező dokumentációk megjeleníthetősége érdekében.
- (2) A tájékoztatás eszközei:
- a) közterületen elhelyezett hirdetőfelület,
 - b) lakossági fórum,
 - c) helyi lap,
 - d) önkormányzati honlap.
- (3) A tájékoztatás módja: a polgármester a koncepció, a településrendezési eszköz, kézikönyv és településképi rendelet elkészült anyagának tervezetét az önkormányzati honlapra feltölti pdf formátumban, illetve ennek a linkjét és a nyomtatott dokumentáció megtekinthetőségének helyét a helyi lapban és a hirdetőfelületen közzé teszi. A feltöltésnek és a közzétételnek legalább a lakossági fórum időpontja előtt 8 nappal meg kell történnie.
- (4) Véleményezésre adott idő: a közzététel számított 15 nap, de legalább a lakossági fórumtól számított 8 nap, melynek pontos dátumát szintén közzé kell tenni.
- (5) A településfejlesztési/településrendezési dokumentumtól és az egyeztetési eljárás módjától függően az alábbi táblázatban meghatározott eljárási rendet kell alkalmazni:

Dokumentum	Eljárás fajtája	Előzetes tájékoztatás	Munkaközi tájékoztatás
Településfejlesztési koncepció készítésénél	-	teljes körű	teljes körű
Településfejlesztési koncepció módosításánál	-		hirdetőfelületen vagy honlapon
Integrált településfejlesztési stratégia	-	Nincs	teljes körű
Integrált településfejlesztési stratégia módosítás	-	Nincs	hirdetőfelületen vagy honlapon

Településrendezési eszközök (pl. helyi építési szabályzat, szabályozási terv, településszerkezeti terv)	Teljes eljárás	teljes körű	teljes körű
	Egyszerűsített eljárás		Nincs
Tárgyalásos eljárás		Nincs	teljes körű kivétel az EljR. 32. § (6) b) pontja esetében
Állami főépítési eljárás		Nincs	hirdetőfelületen vagy honlapon
Településképi eszközök (településképi rendelet és kézikönyv)	-	teljes körű	teljes körű

(6) A közzétett tájékoztató alapján a partnerek a tájékoztatóban meghatározott határidőig írásos észrevételeket tehetnek az alábbi módokon:

- Az írásos észrevétel Tamási Közös Önkormányzati Hivatal címére (7090 Tamási, Szabadság u. 46-48.) történő megküldésével,
- Elektronikus levélben történő megküldéssel a tampolgh@tamasi.hu e-mail címre.

3. §

Az észrevételek kezelése, értékelése

- (1) A beérkezett észrevételeket, véleményeket a Főépítész összegzi. A véleményekről készített összegzést ügyiratban kell megőrizni. Az elektronikusan érkező véleményeket kinyomtatva, az eljárás végéig papír alapon kell tárolni.
- (2) A beérkezett észrevételeket a polgármester a véleményezési anyag szerzőjével egyeztetve írásban értékeli és ismerteti a képviselő-testülettel.
- (3) A beérkezett vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt.
- (4) A vélemény el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell.

4. §

A partnerségi egyeztetés lezárása

- (1) A beérkezett véleményeket, észrevételeket, az arra adott írásos értékelést, illetve a képviselő-testület döntését közzé kell tenni:
 - a) az önkormányzat hirdetőfelületén,
 - b) honlapján és
 - c) helyi lapban.
- (2) A közzététellel a partnerségi egyeztetést lezárultnak kell tekinteni.

5. §

Záró rendelkezés

- (1) A rendelet területi hatálya Tamási Város közigazgatási területére terjed ki.
- (2) E rendelet kihirdetését követő napon lép hatályba.


Porga Ferenc
polgármester




Gulyásné dr. Könye Katalin
jegyző

Kihirdetve:

Tamási, 2017. március 31. napján.

