

TAMÁSI VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
11. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN

*KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK SZÜKSÉGESSÉGÉNEK
ELDÖNTÉSÉHEZ KÉSZÜLT DOKUMENTÁCIÓ*



Megrendelő: Tamási Város Önkormányzata
Készítette: 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.

2024. DECEMBER

TARTALOMJEGYZÉK

1. Előzmények.....	3
2. A módosítási terület bemutatása	4
3. A fejlesztési cél bemutatása	6
4. A hatályban lévő településrendezési eszközök.....	7
5. Tervezett módosítások bemutatása	10
6. Várható környezeti hatások	12
 Mellékletek	 13
1. melléklet Településfejlesztési döntés.....	14

1. ELŐZMÉNYEK

Tamási Város településrendezési eszközeinek 11. számú módosítása egy módosítási indítványt tartalmaz, mely egy településrészt érint. A módosítás célja a Tamási külterületén (tervezett belterület) Kishenyén elhelyezkedő beépítésre szánt, falusias lakóterületek közüzemű szennyvízhálózatba történő bevonása érdekében a területen a kialakítható legkisebb telekméret értékét módosítani szükséges, annak érdekében, hogy a telkek megfelelően kialakíthatók (belterületbe vonhatók) legyenek. A módosítás alapvetően nem eredményez jelentős változást a település szerkezetében, nem jár a település fő szerkezetét befolyásoló elemek megváltoztatásával.

Tamási város hatályos településrendezési eszközei a következők:

- *Tamási Város Önkormányzat Képviselő Testületének 57/2021. (IV.09.) önkormányzati határozata a Településszerkezeti tervről (továbbiakban: TSZT)*
- *Tamási Város Önkormányzat Képviselő Testületének 15/2021. (IV.09.) önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatról (továbbiakban: HÉSZ)*

Tamási város Önkormányzat Képviselő-testületének hatályos településrendezési tervei módosításának szándékára vonatkozó településfejlesztési döntését a 26/2024. (II.28.) határozatban (1. melléklet) fogalmazta meg. A módosítás során a HÉSZ előírásai és a belterület szabályozási terv változik.

Önkormányzat a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárását a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: *Korm.rend.*) 68.§ (1) bb) pontja alapján **egyszerűsített eljárásként** kívánja lefolytatni. Az egyszerűsített eljárás speciális szabályait a Korm. rend. 68.§ (2) bekezdése tartalmazza, míg az eljárás általános szabályait a Korm. rend. 62-67.§ szakasza határozza meg. Ezek alapján az eljárás a környezeti értékelés szükségességének eldöntésére irányuló szakasszal indul, mely az E-TÉR felületén kívül, Hivatali kapun keresztül kerül egyeztetésre. Az eljárás E-TÉR-ben történő elindítását megelőzően szükséges a környezet védelméért felelős szervek véleményének kikérése a várható környezeti hatások tekintetében. Egyszerűsített eljárás esetén a véleményezési szakaszban csak a partnerek adhatnak véleményt a szakasz megindításától számított 10 napon belül. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket ismertetni kell a képviselő-testülettel és azok elfogadásáról vagy el nem fogadásáról dönteni szükséges dönteni (véleményezési szakaszt lezáró ök. döntés). Ezt követően indítható el a záró szakasz az E-TÉR-ben, ahol az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza és az E-TÉR felületén a záró szakasz keretén belül egyeztető tárgyalást hív össze a szakasz kezdeményezésétől számított 10 napon belül. Az állami főépítész záró szakmai véleményét az egyeztető tárgyalást követő 5 napon belül kiadja. A kiadott záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes. A településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt az önkormányzat.

A településrendezési eszközök módosítása során alkalmazandó partnerségi egyeztetés szabályait Tamási Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelete rögzíti, melyet a város jelen eljárásban is alkalmazni kíván.

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

Jelen dokumentáció az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormány rendelet (a továbbiakban: Korm.rend.) szerinti várható környezeti hatás eldöntéséhez szükséges anyag, melyet az Önkormányzat Hivatali Kapun keresztül küld meg a Korm. rend. 3. melléklete szerinti érintett közigazgatási szervezeteknek, hogy a szervezetek 15 napon belül véleményt adhassanak.

2. A MÓDOSÍTÁSI TERÜLET BEMUTATÁSA

A módosítási terület Tamási külterületi beépítésre szánt területein, tervezett belterületén belül, Kishenyén helyezkedik el. A módosítással érintett terület jellemzően falusias beépítésű, rendszeresen lakott településrés. Kishenyén jellemzően kertes mezőgazdasági művelés alatt álló területek övezik a módosítási területet.



A módosítási terület Tamásin belüli elhelyezkedése (Ortofoto forrás: Google Earth)



A módosítási terület lehatárolása (Ortofoto forrás: E-közmű)

3. A FEJLESZTÉSI CÉL BEMUTATÁSA

Tamási város a szennyvízelvezetési agglomerációjának a fejlesztését tűzte ki célul. A beruházás célja az, hogy a Tamási központú szennyvízelvezetési agglomeráció a hozzá csatlakozó Nagykónyi és Pári települések szennyvízelvezetése és szennyvízkezelése korszerű módon, a környezet minimális terhelésével megoldott legyen.

Tamási település szennyvíztisztító telepe jelenleg csak a településen keletkező szennyvizet fogadja és tisztítja. Tamási település Pári és Nagykónyi településekkel 2.000 lakosegyenérték feletti agglomerációt alkotott, melyet a jelenlegi szennyvíztisztító telep nem képes megfelelően ellátni. Ezért tervezett a szennyvíztisztító telep fejlesztése, illetve a biológiai kapacitás bővítése szükséges.

A beruházás célja, hogy a jelenleg csatornázatlan Pári és Nagykónyi településeken, valamint Tamási egyes csatornázatlan településrészein (jelen módosítás tárgyát képező ingatlanok) a szennyvízelvezetés és kezelés korszerű módon, a környezet minimális terhelésével megoldott legyen.

Az érintett területeken jelenleg a szennyvízelhelyezés közműpótló berendezések alkalmazásával történik. Ezek csekély arányban zárt szennyvíztárolók, a többségük viszont szikkasztó gödör/medence, melyekből a szennyvíz jelentős része a talajba szivárog, terhelve ezzel a talajt.

Tamási Város Önkormányzatának, Pári Község Önkormányzatának és Nagykónyi Község Önkormányzatának megbízásából elkészült az új szennyvízelvezetési agglomeráció projektjavaslata, amely az ITM felé benyújtásra került.

Tamási települését érintően a „*Tamási város szennyvíztisztító telep korszerűsítése és bővítése*” megnevezésű projekt kapcsán 2021. január 01-től a hatályos Környezeti és Energiahatékonysági Operatív Program végrehajtásával kapcsolatos egyes feladatokról, valamint a Környezeti és Energiahatékonysági Operatív Program éves fejlesztési keretének megállapításáról szóló 1084/2016. (II. 29.) Korm. határozatban a szennyvíztelep korszerűsítése, bővítése nevesítésre került. A projekt az NFP Nemzeti Fejlesztési Programiroda Nonprofit Kft. közreműködésében valósul meg.

A projekt megvalósításához szükséges az érintett ingatlanok belterületbe vonása, mely akkor történhet meg ha a településrendezési eszközökben tervezett belterületként jelennek meg az ingatlanok. Jelen módosítás során a megvalósítást segítő szabályozási környezet kidolgozása a cél. A belterületbe vonáshoz egyes telkek megosztása szükséges, hogy csak a lakóterületként ténylegesen használt telekrészek kerüljenek belterületbe. Ehhez kapcsolódóan az érintett terület övezeti előírásainak telekméretre vonatkozó értékének csökkentése szükséges.

4. A HATÁLYBAN LÉVŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

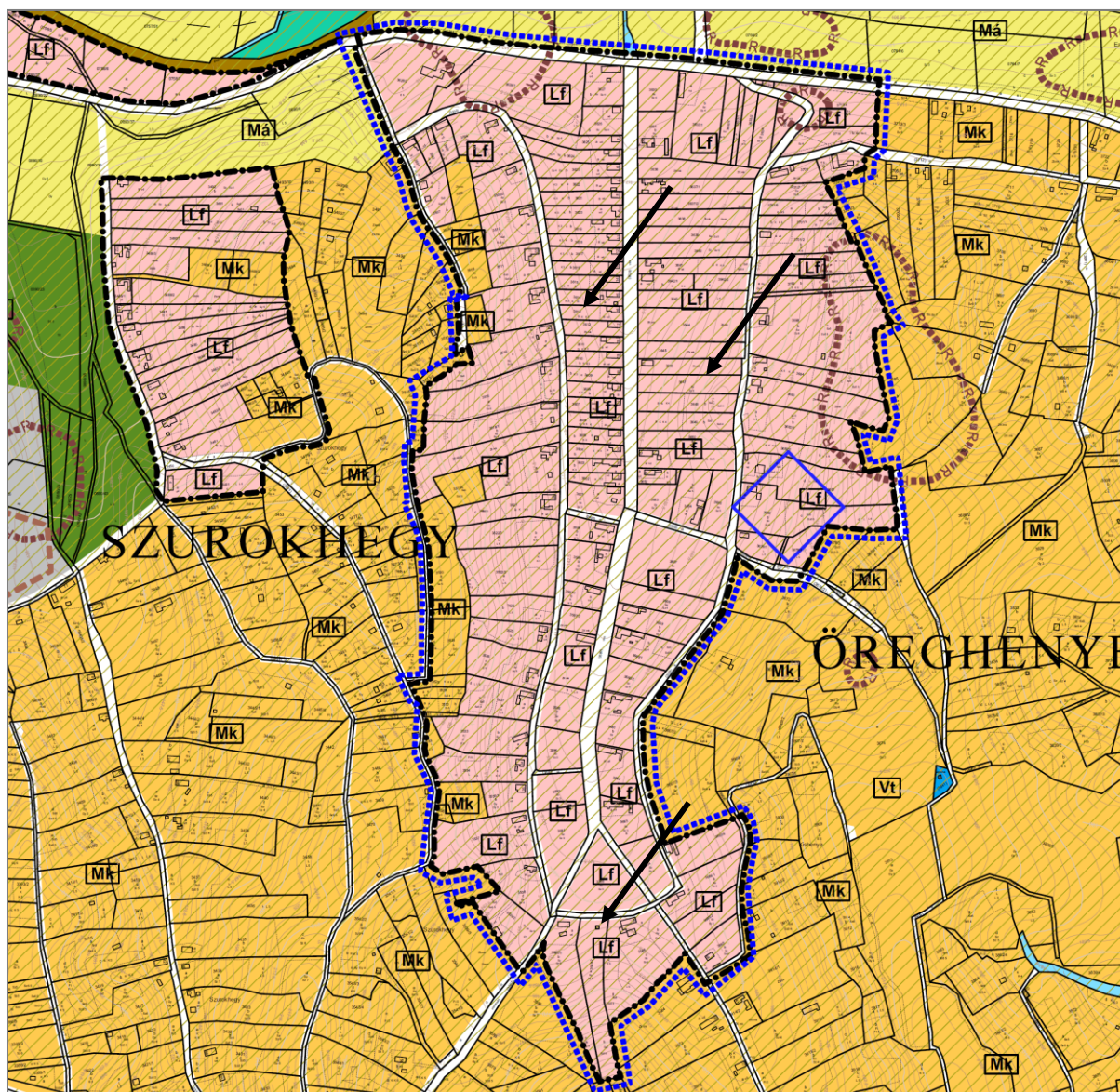
Tamási város hatályos településrendezési eszközei, melyek a következők:

- Tamási Város Önkormányzat Képviselő Testületének 57/2021. (IV.09.) önkormányzati határozata a Településszerkezeti tervről (a továbbiakban: TSZT)
- Tamási Város Önkormányzat Képviselő Testületének 15/2021. (IV.09.) önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatról (a továbbiakban: HÉSZ)

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

Jelen módosítási eljárás egy módosítási tételt tartalmaz, mely egy módosítási területet, Kishelyen településrészt érint.

A hatályos szerkezeti terv **Kishenye** esetében beépítésre szánt terület jelölést alkalmaz a beépítésre szánt területek határának megjelölésére. A szennyvízhálózatra kötéssel érintett ingatlanok falusias lakóterületbe soroltak. A lakóterületek a város kertés mezőgazdasági területei közé ékelődve helyezkednek el. A teljes területet érinti a tájképvédelmi terület övezete. A szerkezeti tervlap alapján a módosítási terület keleti határában ex lege védett földvár található. A terület egyéb védelmi-korlátozó elemmel nem érintett.



Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből – Kishenye

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

A módosítással érintett területek a belterület szabályozási tervlapon szabályozottak, így jelen módosítási eljárás során csak a belterület szabályozási tervlap érintett.

A hatályos szabályozási terv – a településszerkezeti tervvel összhangban – Lf-1 jelű falusias lakóterület építési övezetbe sorolja a **Kishenyei** módosítással érintett területeket.

A szabályozási terven is beépítésre szánt terület határa vonallal határoltak a beépítésre szánt területek.

Az építési övezetekre vonatkozóan a HÉSZ az alábbi előírásokat fogalmazza meg:

„19. A falusias lakóterületre (Lf) vonatkozó részletes előírások

26. § (1) Lf-1, Lf-4 és Lf-6 jelű falusias lakóterületen az OTÉK 14. § és 10. § (2), (3) bekezdéseinek előírásait figyelembe véve az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:

- a) legfeljebb kétlakásos lakóépületek,
- b) mező- és erdőgazdasági építmény,
- c) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- d) szálláshely szolgáltató épület (legfeljebb 20 férőhelyig)
- e) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület,
- f) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- g) sportépítmény,
- h) gépjárműtároló.

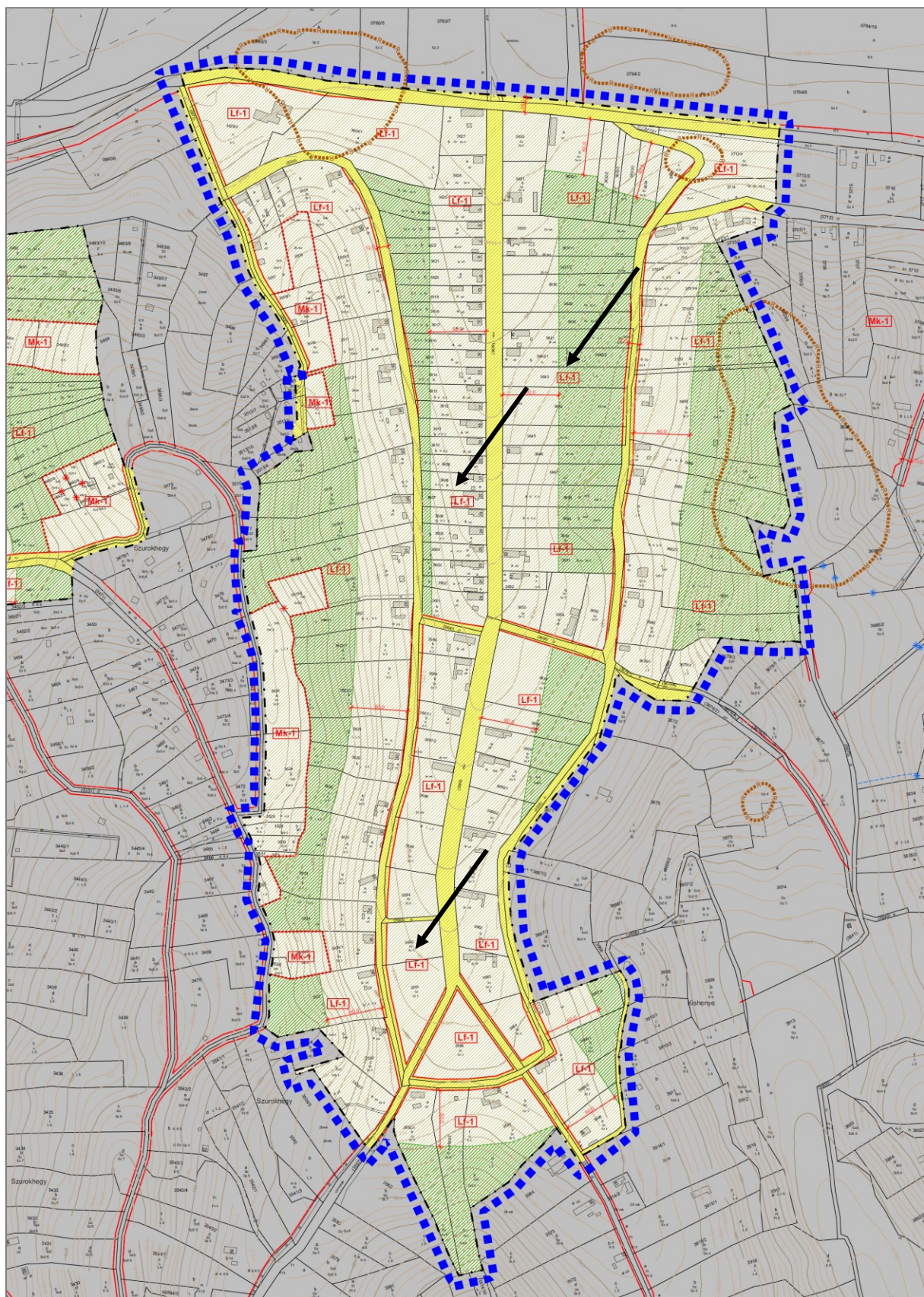
A területen nem helyezhetők el üzemanyagtöltők és a lakóövezet rendeltetésszerű használatát zavaró egyéb gazdasági építmények.

(...)

(5) Falusias lakóterület egyetlen építési övezetében sem helyezhető el üzemanyagtöltő.”

Illetve a HÉSZ melléklete alapján az alábbi telekalakítási és beépítési paraméterek vonatkoznak az építési övezetekre:

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítés i mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	Lf-1	O	900	16	30	5,5	50



Kivonat a hatályos szabályozási tervből – Kishenye

5. TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

A módosítás során alapvetően a területen kialakítható telekméret minimális értékének a módosítása cél, ennek megfelelően jelen eljárás során a településszerkezeti terv és ezzel a város területfelhasználási rendszere nem változik.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

Kishenye településrész esetében a teljes terület, a hatályos terven beépítésre szánt terület jelöléssel érintett, azonban egy korábbi módosítási eljárás (Tamási településrendezési eszközeinek 8. számú módosítása) során már a záró szakmai véleményben elfogadásra javasolt ennek módosítása tervezett belterületre. A 8. számú módosítás jelen eljárás során eszközölt módosításokkal egyszerre kerül majd elfogadásra, így jelen terveken még a „beépítése szánt terület határa” látható, azoban az elfogadásnál mindkét módosítás során megvalósult változások rákerülnek az egységes szerkezetű tervlapokra.

Jelen módosítás során a módosítási területen belül elhelyezkedő Lf-1 jelű tömbök, – mivel a település területén több helyen is megtalálható ez az övezet –, egy újonnan létrejövő Lf-7 építési övezetbe kerülnek átsorolásra. Az új Lf-7 övezet előírásai csupán a kialakítható legkisebb telekméret értékében fognak eltérni az Lf-1 építési övezet előírásaitól, mely a helyi sajátosságokhoz, és a belterületbe vonási szándékokhoz igazodóan 900 m²-ről 600 m²-re csökken.

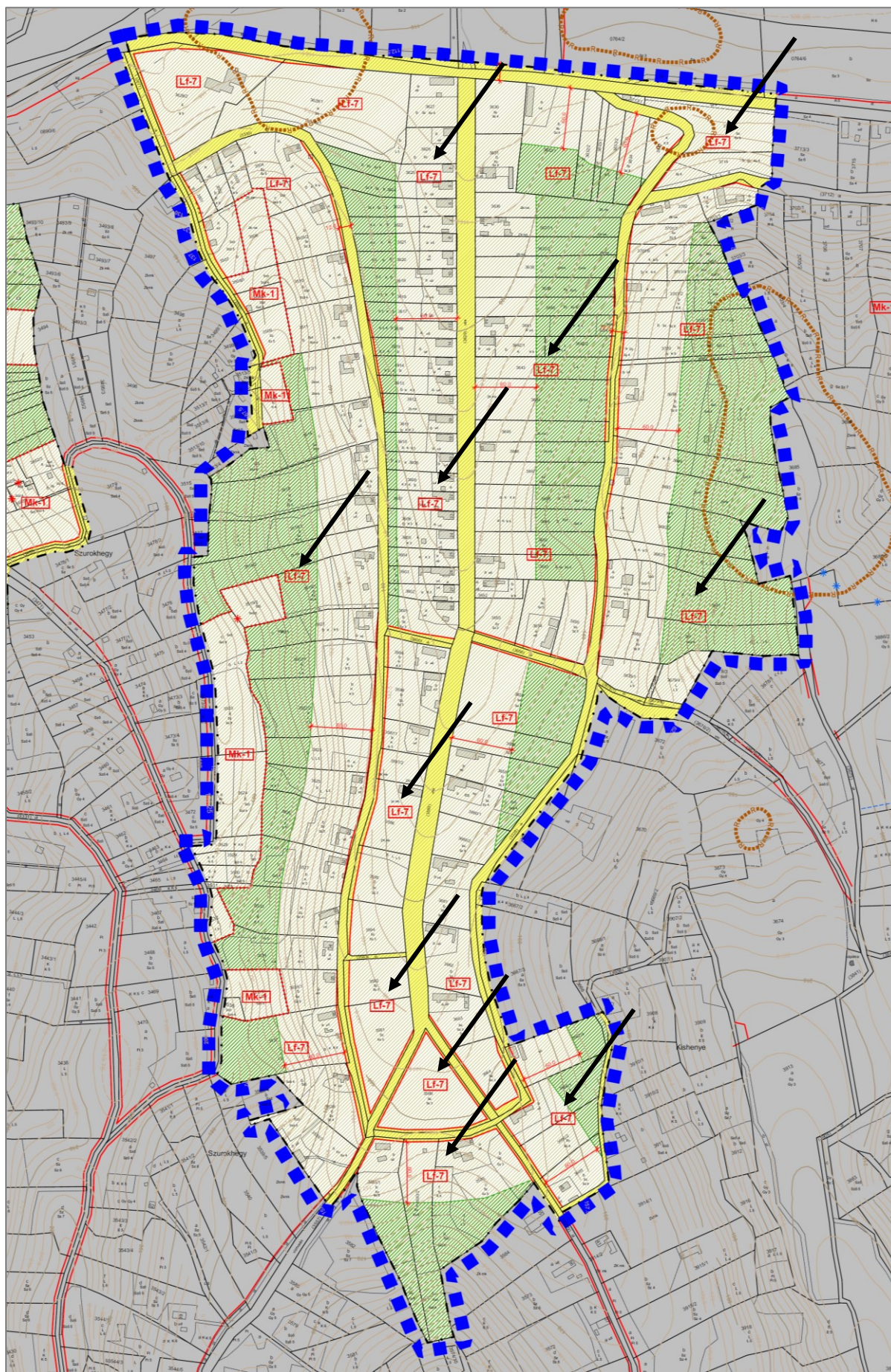
Az új Lf-7 övezet tervezett előírásai:

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	Lf-7	O	900 600	16	30	5,5	50

A HÉSZ 26. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„26. § (1)⁸ Lf-1, Lf-4, ~~és~~ Lf-6 ~~és~~ Lf-7 jelű falusias lakóterületen az OTÉK 14. § és 10. § (2), (3) bekezdéseinek előírásait figyelembe véve az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:”

A belterület szabályozási terven egyéb változás nem történik a módosítás során.



Kivonat a tervezett szabályozási tervből – Kishenye

6. VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK

A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése során alkalmazandó részletszabályokat az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Korm. rend.) 4-5. §-a írja elő. A szükségesség eldöntése során figyelembe veendő szempontokat a Korm.rend. 2. melléklete tartalmazza.

Az eljárás jelen szakaszában a Korm. rend. 3. mellékletében szereplő érintett közigazgatási szervek véleményének kikérése történik a várható környezeti hatás jelentőségének és a környezeti értékelés elkészítésének szükségességének témakörében.

A módosítást követően a területen folytatható tevékenységek köre nem változik, a területfelhasználás nem változik, a terület intenzitása nem változik, az övezeti előírásokban csupán a megengedett legkisebb telekméretre vonatkozó érték csökken. A módosítás célja a környezetvédelmi célokat szolgáló közműhálózat kiépítése. A módosítás következtében újabb környezeti hatások megjelenése nem várható a területen, a tervezett módosítás nem gyakorol negatív hatást a település környezeti rendszereire.

Összefoglalóan megállapítható, hogy Tamási város településrendezési eszközeinek módosítása örökségvédelmi, környezet- természet és tájvédelmi szempontból megvalósítható. A módosítás környezeti hatása előzetesen, várhatóan nem jelentős. Önkormányzat előzetesen nem tartja indokoltnak a környezeti értékelés készítését.

MELLÉKLETEK

1. MELLÉKLET TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS

Ikt. sz.: TAM/1-4/2024.

Jegyzőkönyvi kivonat

Tamási Város Önkormányzati Képviselő-testülete 2024. február 28-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből.

Tamási Város Önkormányzati Képviselő-testületének 26/2024. (II. 28.) számú határozata:

A város Településrendezési Tervének 2024. évi 8. számú módosításának kezdeményezéséről

1. Tamási Város Önkormányzat Képviselő-testülete a többször módosított 57/2021. (IV.09.) önkormányzati határozattal megállapított Településszerkezeti Tervét, valamint a város önkormányzati rendelettel többször módosított Helyi Építési Szabályozásáról szóló 15/2021. (IV.09.) önkormányzati rendeletét módosítani kívánja az alábbiak szerint:

Tamási város területén megvalósuló szennyvízelvezetési agglomeráció fejlesztéséhez kapcsolódóan a településrendezési eszközök módosítása vált szükségessé, annak érdekében, hogy a Tamási külterületi beépítésre szánt területeinek (Fornád pusztá és Kishenye) tervezett belterületként történő szabályozásra kerüljön.
2. A Képviselő-testület nyilatkozik, hogy a Településrendezési Terv módosítását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. (1) bekezdése szerinti egyszerűsített eljárásban kívánja lefolytatni.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy:
 - a. a településrendezési eszközök társadalmi egyeztetését a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 7/2017 (III.31.) önk. rendeletben foglaltak szerint folytassa le,
 - b. folytassa le az érintett államigazgatási szervekkel az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálatot,
 - c. a partnerségi egyeztetés lezárását követően kezdeményezze a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását az illetékes állami főépítésszel.
4. A módosítási dokumentáció jelen határozat 1. mellékletében szereplő főépítési feljegyzésben szereplő tartalommal készül.
5. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés e) pontja alapján Tamási Város Önkormányzat képviselő-testülete ezen döntéssel igazolja, hogy újonnan kialakításra kerülő beépítésre szánt területeket nem jelöl ki.
6. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (1) a)-c) pontjait illetően Tamási Város Önkormányzat képviselő-testülete, ezen döntéssel igazolja, hogy a tervezett módosítással nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Erről értesül:

1. Tamási Polgármesteri Hivatal Hatósági Iroda
7090 Tamási, Szabadság u. 46—48.
2. Tamási Polgármesteri Hivatal Pénzügy Iroda
7090 Tamási, Szabadság u. 46—48.
3. Tamási Polgármesteri Hivatal Titkársági Iroda
7090 Tamási, Szabadság u. 46—48.

Tamási, 2024. február 29.

Porga Ferenc s.k.
polgármester

Gulyásné dr. Könye Katalin s.k.
jegyző

A kivonat hitelélül:



FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

1. A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

A megalapozó vizsgálat a tervezés szempontjából releváns terület tekintetében meghatározza, és vizsgálati térképen ábrázolja legalább:		
	követelmény	készítés szükségessége
a)	az egyes általános használat szerinti területeket és településrészeket, infrastruktúra-elemeket,	a tervezési terület településszerkezetben való elhelyezkedésének bemutatása szükséges
b)	a fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemeket (probléma- és értéktérkép),	nem szükséges
c)	az intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolását.	szükséges
A megalapozó vizsgálat az alábbi vizsgálati tényezőkre terjed ki:		
a)	Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok	nem szükséges
b)	Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések	nem szükséges
c)	Területrendezési követelmények	szükséges
d)	Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése	hatályos településrendezési eszközök bemutatása szükséges
e)	A település demográfiai helyzete	nem szükséges
f)	A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások	nem szükséges
g)	A település gazdasága	nem szükséges
h)	Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés	nem szükséges
i)	Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat	helyszín bemutatása szükséges
j)	Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata	érintettség ellenőrzése szükséges
k)	Környezetiállapot-jellemzők	helyszín bemutatásaként szükséges
l)	A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat	érintettség ellenőrzése szükséges
m)	Közlekedés	nem szükséges
n)	Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás	érintettség ellenőrzése szükséges
o)	Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők	nem szükséges

2. AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

Az alátámasztó javaslat a tervezési feladatnak megfelelően az alábbiakat tartalmazza:		
	követelmény	készítés szükségessége
a)	Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	szükséges
b)	Településrendezési javaslat	szükséges
c)	Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	nem szükséges
d)	Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	érintettség esetén szükséges
e)	Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat	érintettség esetén szükséges
f)	Védelmi és korlátozó elemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	érintettség esetén szükséges
g)	A módosítással érintett területek bemutatása	szükséges
h)	A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	szükséges
i)	A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	érintettség esetén szükséges
Környezeti értékelés:		
Környezeti értékelés akkor szükséges, ha az eljárás során valamely államigazgatási szerv azt kifejezetten kéri.		

Béres Gábor
mb. főépítész