

Szemenye község

Helyi építési szabályzat módosítása
Módosította a 7/2018. (XI.22.) önk. rendelet

3. módosítása

Elfogadott dokumentáció

Megrendelő:



Szemenye Község Önkormányzata
9685 Szemenye, Fő utca 80.

Tel.: +36 94 575 027
Email: postmaster@kamszem.t-online.hu

Tervező:



MODULOR
Tervező és Mérnöki Szaktanácsadó Kft
9700 Szombathely, Szt. Flórián krt. 2.

Tel/fax.: +36 94/509-244
E-mail: modulor.gergye@t-online.hu

2018. november 22.

Szemenye

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Megbízó: Szemenye Község Önkormányzata
9685 Szemenye, Fő utca 80.

Generáltervező: MODULOR Mérnöki és Szaktanácsadó Kft.
9700 Szombathely, Szt. Flórián krt. 2.

Felelős tervező:



Gergye Péter
TT/1 18-0204/2021

Ügyvezető igazgató:



Gergye Péter
MODULOR KFT

TARTALOMJEGYZÉK

Szemenye Község Helyi építési szabályzatának módosításához

Záró vélemény

I. Előzmények, kiindulási adatok

- 1.1. Tervi előzmények
- 1.2. Hatályos rendezési tervek:
- 1.3. Területrendezési tervek településrészt érintő elhatározásai
- 1.4. Vas megyei területrendezési terv

I. Alátámasztó munkarész

- 2.1 Területfelhasználás
 - 2.1.1 Ipari gazdasági terület építési övezeti előírása
- 2.2. Tájrendezés és természetvédelem
- 2.3 Zöldfelületi rendszer
- 2.4. Örökségvédelem
 - 2.4.1. Régészeti lelőhelyek
 - 2.4.2. Építészeti értékek védelme
- 2.5. Közlekedés
- 2.6. Közműellátás
- 2.7. A környezetvédelem
- 2.8. Védőterületek és védősávok
- 2.9. A korlátozások - Tűzvédelem

III. Jóváhagyó munkarész

Helyi építési szabályzat módosítása
Rendelettel elfogadandó

Záró vélemény



VAS MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

VA/KMBK-ÁF/477-9/2087.
Ügyintéző: Sövegjártó Attila
Telefonszám: + 36 94/505-992

Tárgy: Szemenye község helyi építési
szabályzatának 3. módosítása
Tárgyalásos eljárás- záró vélemény

Holler Ferenc polgármester részére

9685 Szemenye
Fő utca 80.

Tisztelt Polgármester Úr!

A MODULOR Tervező és Mérnöki Szaktanácsadó Kft. által „Szemenye község Helyi építési szabályzat módosítása 3. módosítás Tárgyalásos dokumentáció” címen 2018. október 25-én készített dokumentációval kapcsolatos Sz/197-3/2018. számú megkeresésére az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban: Étv.) 8. § (2) bekezdése, továbbá a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 32. § (6) c) pontja alapján lefolytatott tárgyalásos eljárás keretében egyeztetett dokumentumtervezet áttekintése után, a 42. § (6) bekezdésében foglaltak alapján, a tárgyalásos eljárás jegyzőkönyvében foglaltakra, az alábbi **záró szakmai véleményt** adom:

A tervmódosítási eljárás során keletkezett előzmény iratokat áttekintve megállapítottam, hogy a terv egyeztetése az előzőekben hivatkozott jogszabályban foglaltaknak megfelelően történt, az érintett államigazgatási szervek véleményét a tervezés folyamán megismerték, a képviselőtestület megtárgyalta, azokról döntést hozott.

A partnerségi egyeztetés a Korm. rendeletben foglaltaknak megfelelően megtörtént.

A dokumentáció képviselőtestület elé terjesztéséhez – a VA/KMBK-ÁF/477-7/2018. számú jegyzőkönyvbe foglaltak figyelembe vétele, végrehajtása mellett – hozzájárulok.

A záró véleményemet a döntésre jogosult testülettel ismertetni kell.

A településfejlesztési koncepcióról a Korm. rendelet 43.§-a az alábbiak szerint rendelkezik:

„(1) bekezdés c) pontja szerint a településrendezési eszköz legkorábban tárgyalásos eljárás esetén az elfogadást követő napon lép hatályba.

A (2) bekezdés értelmében „A polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról, továbbá az elfogadott településrendezési eszközt vagy módosítását az elfogadást követő 15 napon belül

- a) rövid, közérthető összefoglaló kíséretében közzéteszi
- aa) az önkormányzati honlapon hirdetményben és
- ab) az önkormányzati hivatalban nyomtatásban, és

b) megküldi hitelesített pdf és a ba) és bb) alpont szerinti szervnek szerkeszthető - jogszabályban meghatározottak szerinti nyilvántartásra alkalmas - digitális formátumban az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt

ba) a Lechner Tudásközpont részére,

bb) az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak,

bc) az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek vagy

c) a megküldés helyett digitális formátumban a jegyzőkönyvvel együtt mint elektronikus úton hitelesített dokumentumot elérhetővé teszi a b) pont ba)-bc) alpontja szerinti szervezeteknek."

A (3) bekezdés alapján „Amennyiben az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a fővárosi és megyei kormányhivatalnál - a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett - a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását."

Hatáskörömet és illetékességemet a főépítész tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja állapítja meg.

Szombathely, 2018. november 21.

Tisztelettel:

Harangozó Bertalan kormány megbízott nevében és megbízásából



Csermelyi-Andrea
állami főépítész

leg. A



VAS MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

VA/KMBK-ÁF/477-8/2087.
Ügyintéző: Sövegjártó Attila
Telefonszám: + 36 94/505-992

Tárgy: Szemenye község helyi építési
szabályzatának 3. módosítása
Tárgyalásos eljárás

JEGYZŐKÖNYV

A tárgyalásos eljárás tárgya Szemenye Községi Önkormányzat Képviselő-testületének Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2005.(XI.17.) önkormányzati rendeletének módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban R.) 32. § (6) c) pontja alapján.

Időpont: 2018. november 21. 9.00 óra

Helyszín: VMKH Állami Főépítész hivatali helyisége

Résztvevők: Sövegjártó Attila építésügyi szakügyintéző
és a jelenléti ív szerint

A fent nevezett új településrendezési eszköz tervezetét és annak alátámasztását az érintettek a meghívó mellékleteként megkapták. Az egyeztető tárgyaláson a tervezet ismertetésre került.

A megjelentek ismertették a véleményüket, álláspontjukat, melyek a következők:

Állig. szerv	Vélemény	Aláírás
VMKH SZJH Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály	A tárgyaláson nem vett részt, véleményt nem adott.	
Örségi Nemzeti Park Igazgatóság	A tárgyaláson nem vett részt, véleményt nem adott.	
VM Katasztrófavédelmi Igazgatóság	A tárgyaláson nem vett részt, véleményt nem adott.	
Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság	A tervezett módosítás ellen vízrendezési szempontból kifogást nem emel	Szabó Sugár István
VMKH Népegészségügyi Főosztály	A tervezett módosítás ellen közegészségügyi szempontból kifogást nem emel.	Darabos
VMKH SZJH MEF Főosztály Közlekedési és Ütügyi Osztály	VA/UO/NS/A/709/1/2018 számú tájékoztatása: A vonatkozó dokumentáció (készítette: MODULOR Tervező és Mérnöki Szaktanácsadó Kft.) áttekintése után, Szemenye község helyi építési szabályzatának módosítása ellen „útügyi és közlekedésbiztonsági szempontból kifogást nem emelek.”	

Állami Főépítész
9700 Szombathely, Köszegi u. 3.
Telefón: (06 94) 505-992 Fax: (06 94) 505-993 E-mail: allami.foepitesz@vas.gov.hu

[Handwritten signatures and initials are present below the contact information.]

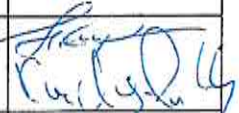
	Nyilatkozatomat a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. §-a, illetve a 9. mellékletének 15. pontja bekezdésében meghatározott jogkörömben, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. §-a alapján adtam meg.	
VMKH SZJH, Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály	A tárgyaláson nem vett részt, véleményt nem adott.	
VMKH Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály	VA/ÉBFF02/10214/2018. számú állásfoglalása Szemenye község településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos, 2018. november 21-én tartandó tárgyalásos eljárásra szóló meghívójukat megkaptam, azon egyéb elfoglaltság miatt részt venni nem tudok. A településrendezési eszköz módosításához a Vas Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztálya részéről a következő állásfoglalást adom: A településrendezési eszközben a tervezett változtatások a képviselő-testület 22/2018. (IX.12.) számú határozata alapján összeállított dokumentáció szerint a kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen kerülnek átsorolásra. Az érintett ingatlanok „kivett” megnevezésűek, így a termőföldre vonatkozó földvédelmi rendelkezéseket nem kell alkalmazni és így az ingatlanügyi hatóság földvédelmi hatáskörrel nem rendelkezik. Állásfoglalásom a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvényben foglaltakon alapul. Ahol az ingatlanra földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog van bejegyezve, ott az alappont elmozdítása, áthelyezése csak a jogosult (Vas Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztálya Földhivatali Osztálya) engedélyével történhet.	
VMKH Szombathelyi Járási Hivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály - Erdészeti Osztály	A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. számú mellékletének 19. pontjában biztosított jogkörömben „Szemenye Község Helyi Építési Szabályzatának módosítása” (tárgyalásos szakasz) tárgyában az alábbi véleményt adom: A Szemenye Község Helyi Építési Szabályzatának módosítása tárgyalásos dokumentációja (készítette: Modulor Kft., 2018. október 25.) alapján megállapítottam, hogy a dokumentációban bemutatott, tervezett módosítások érintenek meglévő erdőterületeket. A tervezett módosítással érintett terület Szemenye 0146/5 hrsz.-ú ingatlan) azonban határos az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőterülettel (0146/7 hrsz.-ú és a 0146/10 hrsz.-ú ingatlanok). Az erdőkkel kapcsolatos jogszabályi tudnivalókat az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (továbbiakban: Evt) és kapcsolódó rendeletei tartalmazzák. Felhívom a figyelmet, hogy gondot kell fordítani a leendő építési és üzemeltetési tevékenységek során az erdők talajának, továbbá életközösségének védelmére (az Evt. 62. § (3) bekezdése szerint az erdő talaját a szomszédos területekről ért károsító hatások megszüntetéséről és következményeinek felszámolásáról a kár előidézője köteles gondoskodni). A tervmódosításnak erdészeti hatósági szempontból, a fentiek figyelembe vételével, akadálya nincs. Jelen tárgyaláson az erdészeti hatóságnak nem áll módjában részt venni. Hatáskörömet és illetékességemet a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11.§ (1) bekezdése, 12.§ (5) bekezdése és az 2. számú melléklete rögzíti.	

HPD 16



Dok. Eöcs
Szabó

2

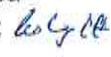
	A járási hivatalvezető a kiadmányozási jogát az 1/2017. (I. 2.) számú kormány megbízotti utasítással kiadott Kiadmányozási Szabályzat 6. számú függeléké alapján ruházta át, a kiadmányozási jog átruházása a járási hivatalvezető hatáskörét nem érinti.	
HM Hatósági Főosztály	13699-2/2018/8h. számú állásfoglalása: „A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért a tárgyi módosítással kapcsolatban észrevételt nem teszek.” Az egyeztető tárgyaláson más irányú elfoglaltság miatt nem áll módomban részt venni. Jelen állásfoglalást, mint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 9. sz. mellékletének 20. pontjában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (2) bekezdés m) pontjára. Tájékoztatom, hogy jelen állásfoglalásom nem helyettesíti a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9. sz. melléklet 14 B) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását.	
Veszprém MKH Hatósági Főosztály Bányászati Osztály	A tárgyaláson nem vett részt, véleményt nem adott.	
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala	A tárgyaláson nem vett részt, véleményt nem adott.	
Vas Megyei Rendőr- főkapitányság	A tárgyaláson nem vett részt, véleményt nem adott.	
Vas Megyei Önkormányzat	A tárgyaláson nem vett részt, véleményt nem adott.	
MODULOR Tervező és Mérnöki Szaktanácsadó Kft.	A jegyzőkönyvben foglaltakat tudomásul veszi.	
Szemenye Önkormányzata	Az észrevételekben foglaltakat tudomásul veszi, azokat megfelelően alkalmazni fogja a módosítás során.	
VMKH Állami Főépítész	A tervezett módosítások ellen kifogást nem emelek.	

A jegyzőkönyv 2018.november 21. 10.00 órákor lezárásra került.

Szombathely, 2018. november 21.

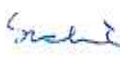


Csermelyi Andrea

állami főépítész 

Kapják:

a táblázatban megnevezett, a nyilatkozatuk szerint az eljárásban részt vevő érintettek (a megjelentek személyesen, a többiek postán keresztül).



ALÁÍRÓLAP

a VA/KMBK-ÁF/477-8/2018. számú tárgyalásos eljárás felvett jegyzőkönyvhöz

Időpont: 2018. november 21. 9.00 óra

Helyszín: VMKH Állami Főépítész hivatali helyisége

Allig. szerv	Képviselő	Aláírás
VMKH SZJH Agrárügyi és Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Szombathely	nem jelent meg	
Órségi Nemzeti Park Igazgatóság, Óriszentpéter	nem jelent meg	
Vas Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Szombathely	nem jelent meg	
Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Szombathely	SZABÓ SZEGLET KRISZTINA	Szabó Szeglet
VMKH Népegészségügyi Főosztály, Szombathely	DAVKOVICS BRUNTTA	DAVKOVICS
VMKH MEF Főosztály Ütügyi Osztály, Szombathely	nem jelent meg	
VMKH SZJH, Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Szombathely	nem jelent meg	
VMKH Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály, Szombathely	nem jelent meg	
VMKH Szombathelyi Járási Hivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály - Erdészeti Osztály	nem jelent meg	
HM Hatósági Hivatal Honvédelmi Hatósági Igazgatóság, Budapest	nem jelent meg	
Veszprém MKH Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, Veszprém	nem jelent meg	
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest	nem jelent meg	
Vas Megyei Rendőr-főkapitányság, Szombathely	nem jelent meg	
Vas Megyei Önkormányzat, Szombathely	nem jelent meg	
MODULOR Tervező és Mérnöki Szaktanácsadó Kft.	GERŐCZ TÓTTER	GERŐCZ TÓTTER
Szemenye Község Önkormányzata	KARDOS ANDRÁS Haller Ferenc	Kardos András Haller Ferenc
VMKH Állami Főépítész, Szombathely	Sövegjártó Attila	Sövegjártó Attila

Szombathely, 2018. november 21.

I. Megalapozó vizsgálat

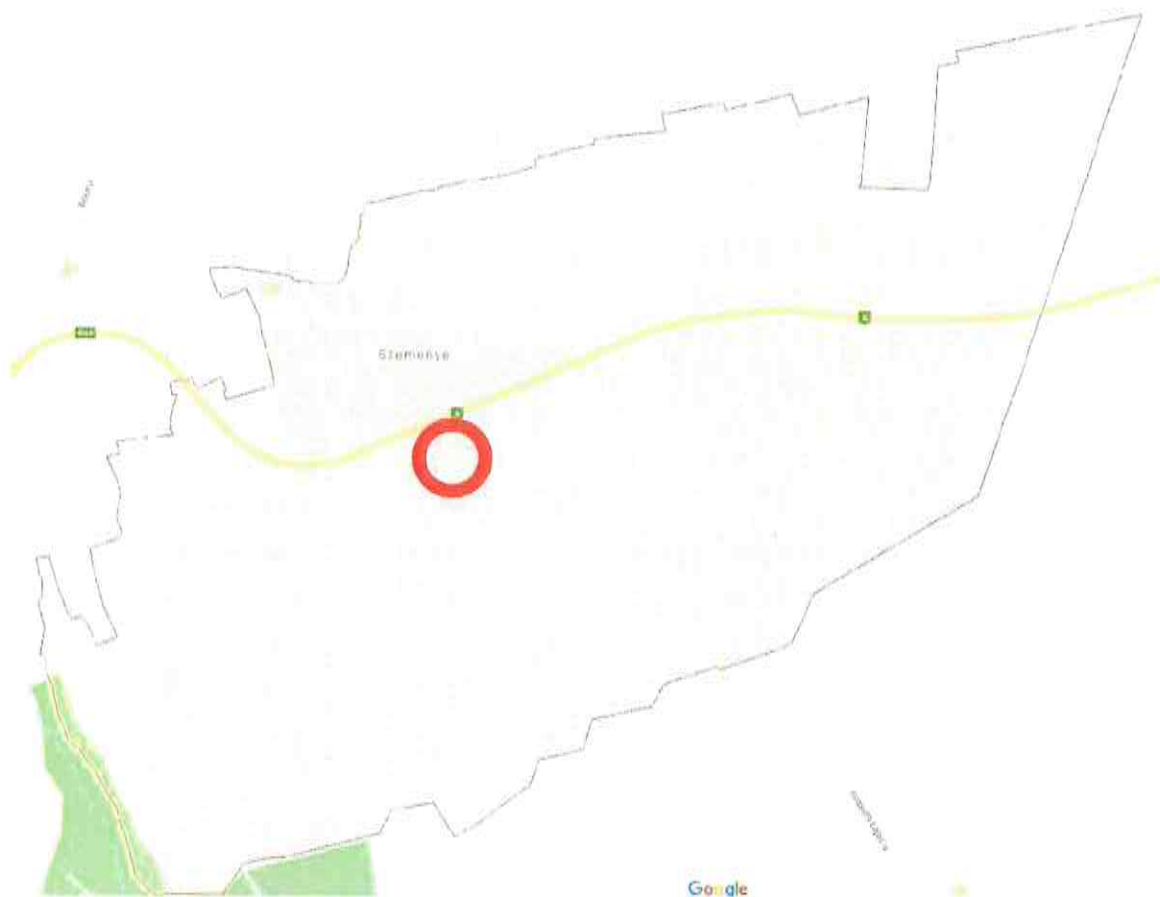
I.

ELŐZMÉNYEK, KIINDULÁSI ADATOK

1.1. Tervi előzmények:

2018. szeptember 12-én kezdeményezte Szemenye Község Képviselő-testülete a hatályos helyi építési szabályzat módosítását. A változtatás célja a Szemenye 0146/5 hrsz-ú ingatlanokon kijelölt ipari gazdasági terület építési övezeti előírásának módosítása. A tervezési területet a képviselő-testület 22/2018.(IX.12.) sz. határozatában kiemelt fejlesztési területté minősítette. A lakossági fórum megtartására 2018. szeptember 21-én kerül sor. A partnerségi véleményezést a 23/2018.(X.18.) számú határozata zárta le. A tárgyalásos eljárás megtartására 2018. november 21-én került sor.

A helyi építési szabályzat módosításának célja a lakóterületek közvetlen közelségében fekvő terület jövőbeni hasznosításának oly módon való elősegítése, hogy az a lakosság érdekeit vegye figyelembe. A tervezési terület a külterület déli oldalán, a 8-as főúttól délre, a 0146 hrsz út nyugati oldalán fekszik.



A tervezési terület elhelyezkedése Szemenye közigazgatási területén belül

A partnerségi egyeztetésre 2018. szeptember 21-én megtartott lakossági fórum keretében került sor. A partnerségi egyeztetést a képviselő-testület 23/2018.(X.8.) számú határozata zárta.

1.2. Hatályos rendezési tervek

Szemenye községre készült és ma is érvényben lévő rendezési tervek:

- Szemenye község Településszerkezeti terve -
27/2005.(XI.18.) sz. határozattal került megállapításra, amelyet a .
- Szemenye község Szabályozási terve és Helyi építési Szabályzata / AOD Kft./
9/2005.(XI.18.) önkormányzati rendelettel került elfogadásra, amelyet a 4/2015.(III.28.) és a 6/2017.(V.29.) önkormányzati rendelet módosított.

Szemenye község Önkormányzati Képviselő-testületének településfejlesztési döntést hozott a hatályban lévő rendezési terv módosításának tekintetében:

22/2018.(IX.12.) számú határozattal elfogadva.

1.3. Területrendezési tervek településrészt érintő elemei

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényt (továbbiakban: OTrT törvény) az Országgyűlés 2003-ban fogadta el. A törvény első átfogó módosítására 2008-ban került sor. Az OTTr törvény 29. §-a úgy rendelkezik, hogy a terv felülvizsgálatát legalább 5 évente el kell végezni. Ennek megfelelően a törvény soron következő módosítása 2013-ban megtörtént: az Országgyűlés a módosító javaslatot 2013. december 9-én elfogadta, a törvény 2014. január 1-jén hatályba lépett.

A 2003. évi XXVI. tv. 30 és 31/A.§ alapján a megfelelést a 2004-ben elfogadott, majd többször módosított településszerkezeti tervben igazoltak.

a. Az Ország Szerkezeti Terve



Országos Területrendezési Terv- Az Ország Szerkezeti terve

A térségi szerkezeti terv alapján a község a mezőgazdasági, vegyes és erdőgazdálkodási térségbe tartozik. A községi településszerkezeti terv nem változik.

OTrT 6. § (1) Az országos területfelhasználási kategóriákon belül a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriák kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:

a) az erdőgazdálkodási térséget legalább 75%-ban erdőgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni, a fennmaradó részén – a városi ranggal rendelkező települések kivételével – városias települési térség nem jelölhető ki;

b) a mezőgazdasági térséget legalább 75%-ban mezőgazdasági térség kategóriába kell sorolni, a fennmaradó részén – a városi ranggal rendelkező települések kivételével – városias települési térség nem jelölhető ki;

c) a vegyes területfelhasználású térséget legalább 75%-ban mezőgazdasági, erdőgazdálkodási vagy vegyes területfelhasználású térség kategóriába kell sorolni, a fennmaradó részén – a városi ranggal rendelkező települések kivételével – városias települési térség nem jelölhető ki;

b. Országos Ökológiai hálózat övezete



OTrT 3/1. sz. melléklete Országos Ökológiai hálózat övezete

Országos Ökológiai hálózat övezet területe nem érinti a külterület déli oldalán lévő 0146/5 hrsz tervezési területet.

c) Kiváló termelőhelyi adottságú erdőterület övezete

A település erdő és fásult területeinek egy része az övezet területéhez tartozik. Az övezet területén a tervezési terület érintettsége nem volt megállapítható.



OTrT 3/4. sz. melléklete - Kiváló termelőhelyi adottságú erdőterület övezete

d. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (Hatályos 2015. január 1-től)

A tervezési területet nem érinti a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete.



OTrT 3/5. sz. melléklete - Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (Hatályos 2015. január 1-től)

OTrT „14/A. § (1) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete területét a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv és annak alapján a településszerkezeti terv pontosítja.

(2) Az övezet (1) bekezdés szerint pontosított lehatárolása által érintett területre a kiemelt térség és a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg helyi 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 természeti adottságokhoz igazodó hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(3) Az övezet (1) bekezdés szerint pontosított lehatárolása által érintett területre a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében a helyi építési szabályzatban meg kell határozni a területhasználatra és az építmények tájba illeszkedésére vonatkozó szabályokat.

(4) A helyi építési szabályzat az építmények tájba illeszkedésének bemutatására látványterv készítését írhatja elő és a készítésre vonatkozó követelményeket határozhatja meg.

(5) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

(6) Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, erőműveket és kiserőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell elhelyezni.”

Az OTrT 14/A.§-a két helyen ellentétes a 2016. évi LXXIV. tv. azon előírásaival, hogy új településképi szabályozás már nem alkotható. Mivel a községben készül a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet ezért annak szabályozását a HÉSZ-ben a jogalkotó szándéka szerint nem javaslom.

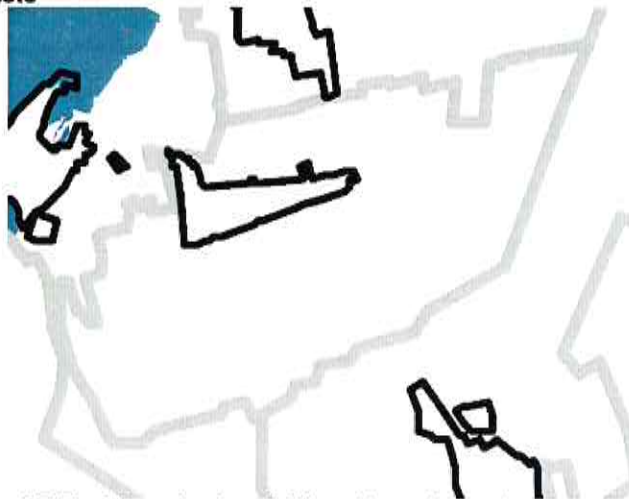
e. Országos vízminőség-védelmi terület övezete

A település teljes területét érinti az OTrT országos vízminőség-védelmi terület övezet területe.



Országos Területrendezési Terv 3/7. sz. melléklet - Országos vízminőség-védelmi terület övezete

f. Nagyvízi meder övezete



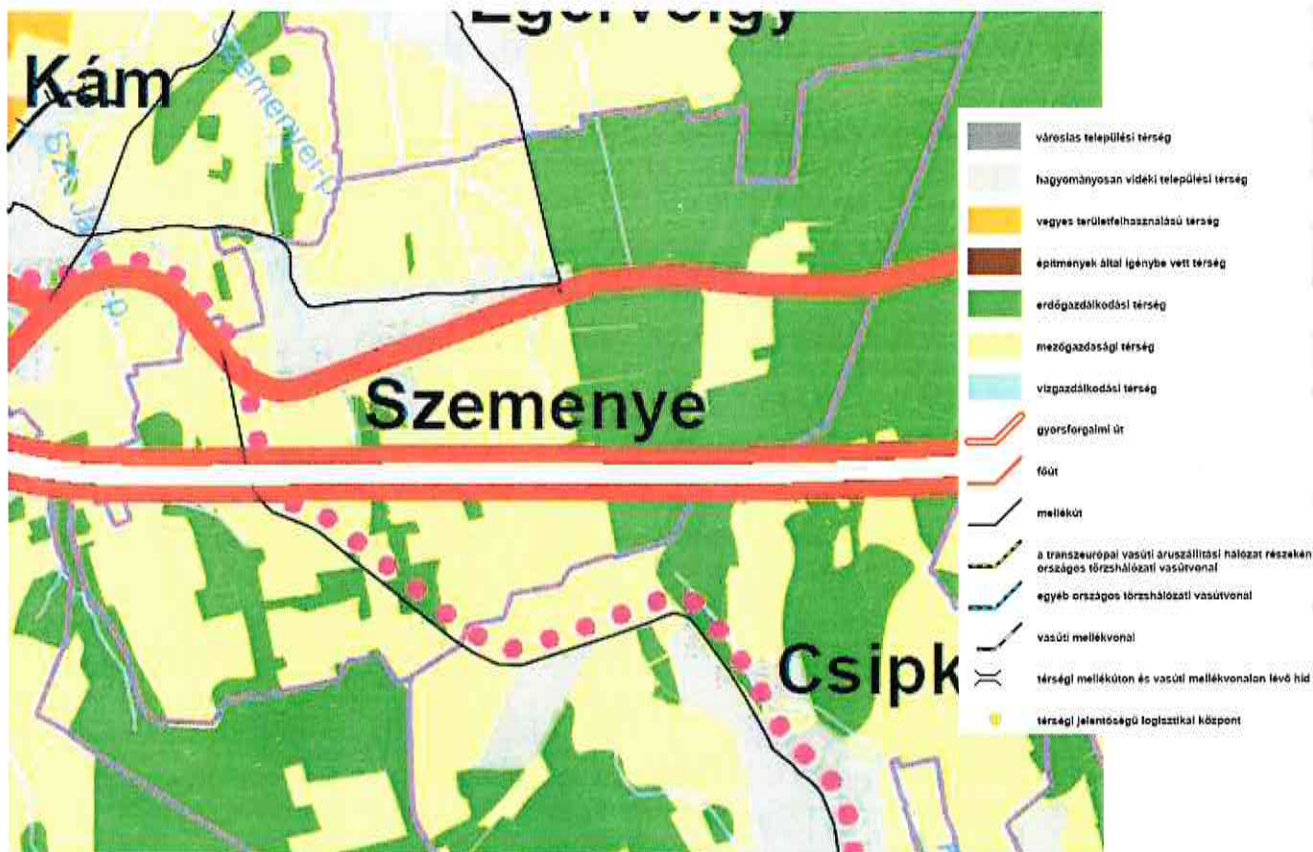
OTrT - 3/8. számú melléklet - Nagyvízi meder övezete

A tervezési terület nem érinti a térségi övezet területét.

1.4.) Vas megyei Területrendezési terv

Vas megye területrendezési terve (PESTTERV 2010. november 26-án elfogadva) Szemenye község területén az alábbi fejlesztéseket határozza el, illetve figyelembe veendő meglévő-megmaradó állapotot rögzíti:

A) Területrendezési tervlap



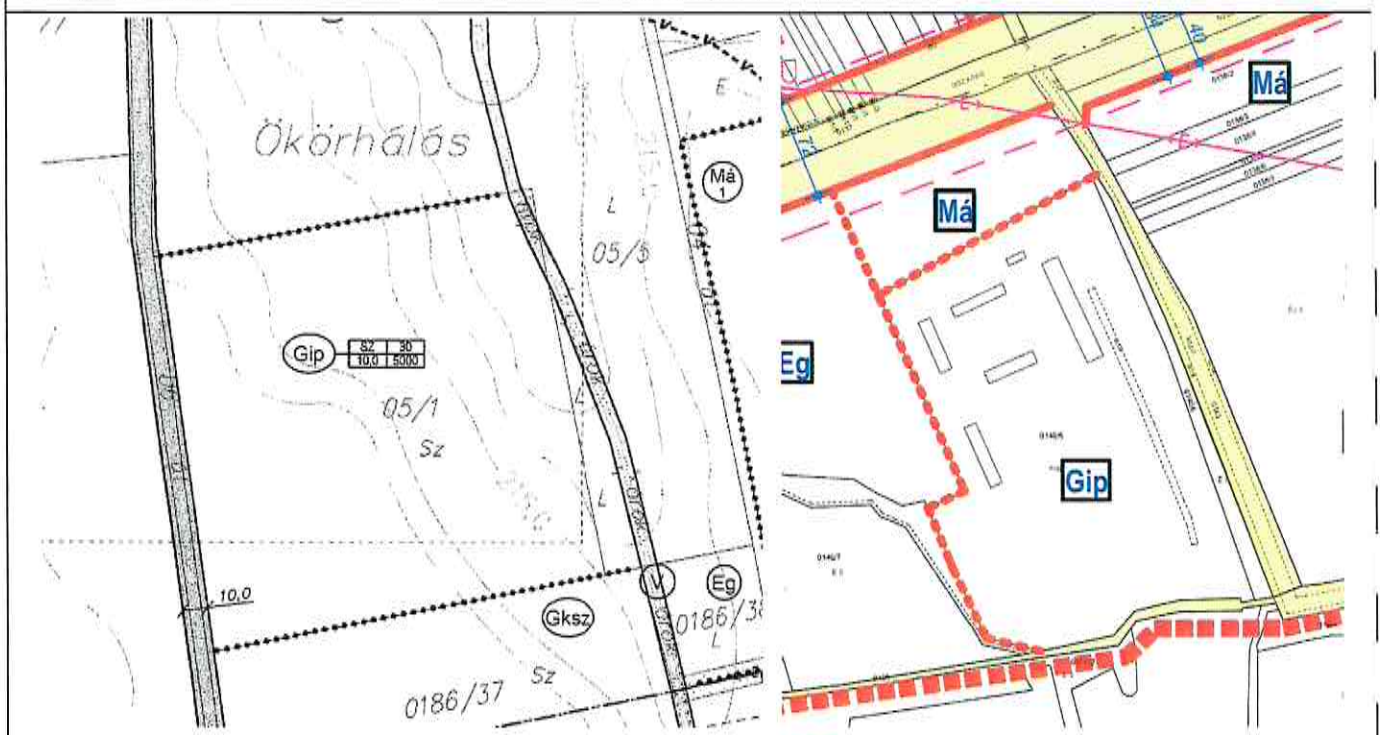
Vas megye TRT 1. sz. tervlap - Térségi Szerkezeti terv

Hatályos településszerkezeti terv alapján a tervezési terület beépítésre szánt ipari területként van kijelölve. A Vas megyei területrendezési terv szerint hagyományosan vidéki települési térségbe tartozik. Településszerkezeti terv változás hiányában a Vas megyei területrendezési tervnek való megfelelés igazolását nem kellett elvégezni.

II. Alátámasztó munkarész

2.1 Ipari gazdasági terület építési övezeti előírása

Hatályos és változatlanul maradó szabályozási terv részlete (05/1 és 0146/5 hrsz)



A helyi építési szabályzat módosítása során a célja a település lakóterületeinek közelében fekvő ipari területeken a nagyüzemi állattartás tevékenységének korlátozása. A változtatás oka, hogy lakóterületek közelében, így a 0146/5 hrsz-en a korábbi major területén a tevékenység megszűnt, jelenleg nincs állattartás. A major 0146/5 hrsz ingatlan és a hozzá legközelebb fekvő Szabadság utca 9. hsz lakótelek között 126 m, az épületek között 190 m távolság van. A 05/1 hrsz ingatlan pedig tervezett lakóterülettel határos gazdasági zóna része, ahol szintén nem lenne tartható a nagyüzemi állattartás védőtávolsága. Ezen csekély távolságok nem teszik lehetővé és kívánatossá a nagyüzemi állattartás újraélesztését sem. A HÉSZ 7.§ (2) bekezdésében szabott feltételek pedig más hatályos jogszabályok előírásának vagy hatósági döntésének feltételeként jelenik meg, és ebben a formájában nem felel meg a vonatkozó rendelkezéseknek, hiszen ezen előírásokat ettől függetlenül is be kell tartani.

A hatályos HÉSZ 2005-ben készült. Jelenleg a településen hatályos OTÉK már 2008-tól tartalmazza a különleges mezőgazdasági üzemi terület fogalmát, amely lehetővé teszi egy arra minden szempontból alkalmas területen a nagyüzemi állattartás megvalósítását, biztosítva a kialakult és tervezett lakóterületektől mért távolságot. A község rendelkezik jelenleg még mezőgazdasági használatban lévő erre alkalmas területekkel, ahol a HÉSZ módosítása esetén az új különleges mezőgazdasági üzemi terület kijelölhető. A jövőben cél az ipari gazdasági területeken a termelés és feldolgozás, szolgáltatások, stb.. számára funkciók biztosítása elősegítve új munkahelyek teremtését, a helyi ipari üzemi adóbevételek növelését. A kiépített infrastruktúra erre alkalmassá teszi a területeket.

A hatályos HÉSZ vonatkozó előírása:

„Ipari gazdasági területek

7. §

(1) Az ipari gazdasági terület (jele: Gip) olyan gazdasági célú mezőgazdasági és ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el. A Gip jelű övezet területe elsősorban üzemi állattartás és egyéb ipari tevékenység számára kialakított terület.

(2) Az ipari gazdasági területen elhelyezhető mindenfajta gazdasági tevékenységi célú épületek, továbbá nagyüzemi állattartó épületek, ha azok létesítési feltételei a környezetvédelmi hatástanulmány által igazolhatók, illetve a létesítési feltételeit a Nyugatdunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Igazgatóság elfogadja. Az ipari gazdasági területen létesülő fejlesztéseket megelőzően a feltételrendszert minden esetben elvi építési engedélyezési eljárás keretében kell tisztázni.”

2.2. Tájrendezés és természetvédelem

A megbízás alapján a tájrendezési és környezetalakítási szakági munkarész kiegészítése a hatályos rendezési tervnek, ennek megfelelően csak a tervezett módosítások tükrében nem volt szükséges. A tervezés alá vont és érintett Gip jelű építési övezetek nem állnak természetvédelmi oltalom alatt, nem részei az ökológiai hálózatnak, vagy NATURA 2000 területeknek.

2.3. Biológiai aktivitási értékszámítás

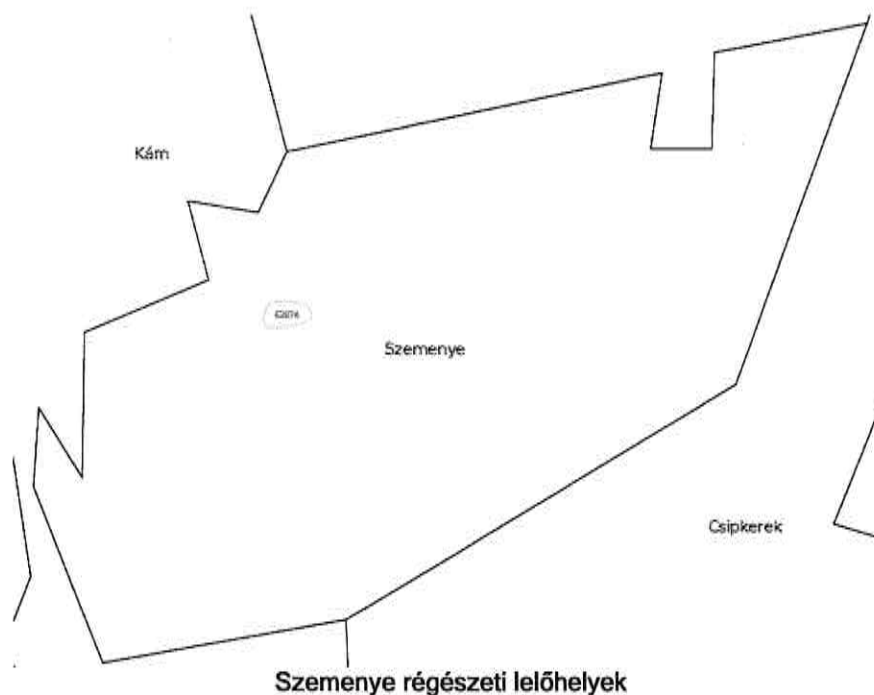
Az Étv. 8. § (2) b. szerint „az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének - külön jogszabály alapján számított - biológiai aktivitási értéke, az átminősítés előtti aktivitási értékhez képest nem csökkenthet.”

Újonnan beépítésre szánt terület kialakítása hiányában a számítást elvégezni nem kellett.

2.4. Örökségvédelem

2.4.1. Régészeti lelőhelyek

A tervezési területen ismert és nyilvántartásba vett régészeti lelőhely nem található.



2.4.2. Építészeti értékek védelme

A változások országos műemléki védelem alatt álló épületet, helyi védelem alatt álló épületet, építményt nem érintenek.

2.5. Közlekedés

A település közlekedési rendszere és annak fejlesztése Szemenye község településrendezési tervében meghatározott hálózati rendszerekben lett rögzítve.

A HÉSZ 7. §-nak módosítás a közlekedés alátámasztó munkarészeket nem érinti.



A 0146/5 hrsz ingatlan fekvése a 8-as főút déli oldalán (Forrás: kira.gov.hu)

A 05/1 hrsz megközelítése önkormányzati utakon biztosított.

Parkolás

Az egyes ingatlanokon a sajátos funkciónak megfelelően az OTÉK 4. számú melléklet szerint kell az elhelyezendő személygépkocsik számát, a 7. számú melléklet szerint pedig az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpárok számát megállapítani.

2.6. Közműellátás

A település hatályos szerkezeti terve a község területén biztosítja a település közműellátását és annak fejlesztési területekhez kapcsolódó fejlesztését. A helyi építési szabályzat alapján elhelyezhető funkciók és beépítési mutatókat érintő változás tekintetében a közmű munkarészekben kiegészítést nem eredményez.

2.7. Környezetalakítás

Tájéktételezés

A tervezett módosítások jellegükből és az érintett területek helyzetéből adódóan a hatályos rendezési tervben megadottakhoz képest a táj szerkezetében kismértékű változást eredményeznek. Sem országos jelentőségű sem helyi jelentőségű természetvédelmi területeket nem érintenek. Tájképi szempontból, a község jellegzetes sziluettjében változást a beépítési intenzitás növelése nem eredményez.

Környezetvédelem, környezetalakítás

Szemenye község rendezési tervét érintő módosítások jelentős változást nem hoznak a környezeti elemek tekintetében. A módosítások egyrészt a meglévő hasznosításoknak megfelelő átsorolások, másrészt új fejlesztések megvalósulását lehetővé tévő területhasználatok kialakítása.

Az érintett területekre a hatályos rendezési terv környezetvédelmi, környezetalakítási munkarészában foglaltakat, valamint a hatályos jogszabályokat, előírásokat továbbra is mérvadónak kell tekinteni.

2.7.1. Levegőtisztaság-védelem

A község levegőminősége jónak mondható.

Értékelés

Szemenye levegőtisztasági szempontból kedvező környezeti állapottal rendelkezik. Cél, ennek a kedvező állapotnak hosszútávú fenntartása. A tervezett módosítások jellegéből, volumenéből adódóan, amennyiben betartják a hatályos jogszabályokban előírtakat, jelentős levegőszennyezés nem várható.

Javaslatok

Új területhasználat, új létesítmények kialakításánál, új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a levegőtisztaság-védelmi követelményeket, előírásokat, határértékeket. A levegő védelmével kapcsolatosan a 306/2010. (XII.23.) Korm. rendelet és a végrehajtására kiadott jogszabályok - a 4/2011. (I.14.), az 5/2011. (I.14.), a 6/2011. (I.14.) VM rendeletek - előírásait kell alkalmazni.

2.7.2. Zaj- és rezgésvédelem

Üzemi tevékenységből származó zajemisszió

Üzemi tevékenységből származó zajemisszió szempontjából védett területet a tervezett módosítások nem érintenek. Az építkezéssel járó zajhatás határértéken belülinek tekinthető, mivel előregyártott elemek elhelyezésére kerülne sor.

Közúti közlekedésből származó zajemisszió

A tervezett módosítások során új közlekedési utak kijelölésére nem kerül sor.

Értékelés

Javaslatok

Az újonnan létesíteni kívánt, zajt kibocsátó létesítményekre a 2008. január 1-től hatályos, a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007.(X.29.) Korm. rendelet az irányadó, a kibocsátási határértékek megállapításánál a 27/2008. (XII. 3.) KvVM- EüM rendeletet kell figyelembe venni.

2.7.3. Vízvédelem

Felszíni és felszín alatti vizek

A tervezett módosítások területei felszíni vízfolyásokat közvetlenül nem érintenek.

Szennyvízelvezetés

A kialakult állapottól eltérő - keletkező többlet - szennyvízről nincsen információ. A község szennyvízelvezető-rendszerrel nem rendelkezik.

Csapadékvíz elvezetése

Az érintett területek többségének csapadékvíz-elvezetése a 0146 hrsz ingatlannal mentén lévő út árok vezeti le a Szemenye-patakig. A 06 hrsz út mentén kialakított csapadékvíz-elvezető rendszer biztosítja a vízelvezetést.

Értékelés

A tervezett módosítások következtében az érintett területek felszíni vízfolyási viszonyai jelentősen nem változnak meg.

Javaslatok

Cél a felszíni és felszínalatti vizeink megőrzése, mint élettér, mint ivóvízkészlet, mint környezeti erőforrás a jelenlegi és az elkövetkezendő generációk számára. A vízkészletek leghatékonyabb védelmét a fenntartható területhasználat biztosítja. Kiemelt feladat az élővizek tápanyagterheltségének mérséklése. Víztakarékoság, eső- és szürkevíz hasznosítás megvalósítása.

A használt és szennyvizek kibocsátásának ellenőrzésére vonatkozó részletes szabályokról 27/2005. (XII. 6.) KvVM rendelet és a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendeletben foglaltakat be kell tartani. Új beépítésre szánt területek megvalósításának feltétele a közcsatorna-hálózat, illetve zárt közműpótló kiépítése. Új létesítmények, épületek engedélyezése is abba az esetben engedélyezhető, ha a

jövőben a szennyvizek közcsonnába való vezetése vagy jelenleg zárt közműpótlóban való gyűjtése biztosítható. A szennyvizek szikkasztását tiltani kell.

Szennyvizet, illetve egyéb szennyezést vagy mérgezést okozó anyagot (szemetet, vegyszermaradékot stb.) nyílt felszínű, illetve zárt csapadékvíz elvezető csatornába, vízfolyásba, holtágba, üzemelő vagy használaton kívüli kútba juttatni tilos.

A csapadékvizek megfelelő elvezetésére gondot kell fordítani. Csapadékvíz elvezetés szempontjából a fejlesztések engedélyezési és kiviteli terveinek készítésekor meg kell vizsgálni, hogy a meglévő árkok alkalmasak-e a keletkező csapadékvizek befogadására mennyiségi és minőségi szempontból egyaránt. Kivitelezés csak jóváhagyott vízjogi engedély alapján végezhető.

A területen a tervezett építkezések során keletkező hulladékok kezelését az építési hulladékok kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004.(VII.26.) BM-KvVM közös rendeletben foglaltak alapján kell végezni. Az érintett területeken biztosítani kell a szervezett szemétszállítást. Újabb szelektív hulladékgyűjtő szigetek építésére is szükség lehet.

2.7.4. Talajvédelem

A kivitelezések során a kivett ingatlanok hasznosítása tervezett, ahol földmunkával járó beruházással kell számítani. A község Gip jelű területei kivett területek (05/1 és 0146/5 hrsz) így sem erdőterületet, sem művelési ágba sorolt mezőgazdasági területet nem érintenek.

A 0146/5 hrsz ingatlan határos az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőterülettel: 0146/77 hrsz.-ú és a 0146/10 hrsz.-ú ingatlanokkal.

Javaslatok

A termőföld védelme érdekében a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX törvény talajvédelmi fejezetében a beruházással, üzemeltetéssel és egyéb tevékenységgel kapcsolatos kötelezettségek előírásait be kell tartani.

Az építkezések során a humuszos réteget külön kell letermelni és megfelelő módon kell deponálni. Az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell felhasználni a talaj legfelső rétegeként. A feleslegben maradó humuszos feltalaj felhasználása csak a talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján lehetséges.

A Tfv. 50.§ (2) bek. a) és b) pontja értelmében termőföldön a humuszos réteg megbontásával járó 400 m²-t meghaladó területigényű beruházások megvalósításához talajvédelmi terv szükséges a 90/2008.(VII.18.) FVM rendelet szerinti tartalommal.

2.8. Védőterületek és védősávok

A hatályos településrendezési eszközök tartalmazzák, a módosítás ebben változást nem jelentett.

2.9. Korlátozások - Tűzvédelem

Szemenye község a II. katasztrófavédelmi osztályba sorolt települések közé került besorolásra.

Tűzjelzés, vagyonvédelem

Tűzivíz ellátás

Az oltóvíz biztosítását az 54/2014.(XII.5.) BM rendeletben (továbbiakban: OTSZ) leírtakra megfelelően kell biztosítani.

Tűztávolság

Tűzvédelmi szempontból az építmények közötti legkisebb távolságot legalább az OTÉK 36.§-ba foglaltak szerint kell megtartani.

Telek határvonalán a nyílások kialakításának szabályait az OTÉK 37.§ leírtak szerint kell alkalmazni. Továbbiakban az OTSZ 17-18.§-ban foglaltakat is be kell tartani.

Tűz kár elhárítás

Hívatasos elsőként vonuló tűzoltóság Szombathelyen kb. 29 km. Vonulási idő kb. 30-40 perc.

A tűzoltási felvonulási út vonatkozásában az OTSZ 65-70.§-ában foglaltakat meg kell tartani. Tűzoltó anyag biztosítás OTSZ 71-78.§ alapján kell kialakítani. Az oltóvíztározók követelményeiről az OTSZ 82.§ rendelkezik.

Az OTSZ 75.§ alapján vezetékes vízellátás létesítése esetén az oltóvizet föld feletti tűzcsapokkal kell biztosítani. Az oltóvizet biztosító vízvezeték-hálózatfelújítása, átalakítása során érintett meglévő föld alatti tűzcsapokat föld feletti tűzcsapokra kell kicserélni.

Az OTSZ 76. § (1) bekezdése alapján épületek létesítésénél gondoskodni kell arról, hogy föld feletti tűzcsap az építménytől a megközelítési útvonalon mért 100 méteren belül legyen, annál távolabb nem lehet. Előkertek, szolgalmi utak létesítése, kialakítása esetében különös figyelmet kell fordítani arra, hogy a föld feletti tűzcsap tömlőfektetési útvonalon, az építménytől 100 méteren belül legyen.

Riasztás

A tűzjelzés telefonon történik.

Helyi építési szabályzat

Szemenye Község Önkormányzata Képviselő-testületének
9/2005. (XI.17.) számú rendelete
a Helyi építési szabályzatról.

Szemenye Önkormányzatának Képviselő Testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16.§-ban, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja:

A rendelet hatálya
1. §

Településszerkezet, terület felhasználás
2. §

(1) A rendelet hatálya alá tartozó terület (továbbiakban: tervezési terület) beépítésre nem szánt és beépítésre szánt területből áll. A tervezési terület beépítésre szánt területet az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint

1. falusias lakó- (jele: Lf)
 2. vegyes-
 - 2.1 településközpont vegyes- (jele: Vt)
 3. gazdasági-
 - 3.1 kereskedelmi szolgáltató- (jele: Gksz)
 3. ipari- (jele: Gip)
 4. különleges- (jele: K)
 - 4.1 tennető terület- (jele: Kt)
 - 4.2 bányászati terület- (jele: Kb)
- területként különbözteti meg a szabályozási terv.
- A tervezési terület beépítésre nem szánt területeit használatuk általános jellege szerint
1. közlekedési- és közműhelyvezési, hirközlési-
 2. zöld- (jele: Z)
 3. erdő-
 - 3.1 gazdasági erdő- (jele: Eg)
 - 3.2 védelmi erdő- (jele: Ev)
 4. mezőgazdasági-
 - 4.1 kertes mezőgazdasági- (jele: Mk)
 - 4.2 általános mezőgazdasági- (jele: Ma)
 5. vízgazdálkodási- (jele: V)
- területként (területfelhasználási egységként) különbözteti meg a szabályozási terv.

(2)

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Általános előírások
3. §

(1)

(2) A beépítésre szánt területen a kialakítható telkek megengedett legkisebb szélességét a szabályozási tervben meghatározott kötelező építési vonalon és az építési hely területének átlagában kell biztosítani. A kialakítható telkek megengedett legkisebb mélysége a telk területének átlagában legyen biztosított.

(3) A beépítésre szánt területen a meglévő telkek beépíthetők, amennyiben a közterületek szabályozása által igényelt telekalakítást követően az elő, oldal és hátsókertre vonatkozó általános, illetve a szabályozási terv szerinti előírások betarthatók, illetve amennyiben a több területére meghatározott építési hely azt lehetővé teszi.

(4) Beépítésre szánt területen épületet elhelyezni

- a szabályozási tervben szereplő, a többök területére a szabályozási tervben jelölt építési hely területén belül az oldal és hátsókert általános szabályainak megtartása mellett, építési hely jelöléssel nem rendelkező többök esetében pedig az oldal és hátsókert általános szabályainak megtartása mellett lehet.

(5) Beépítésre szánt területen az övezet területén elhelyezhető főfunkciójú épületet

1. kötelező építési vonallal szabályozott többök esetében e vonal mentén, további főfunkciójú, vagy mellékfunkciójú épületet pedig a (4) bekezdés szerinti területen belül
 2. kötelező építési vonallal nem szabályozott többök esetében épületet a (4) bekezdés szerinti területen belül, minimum 5 m-es előkerttel lehet elhelyezni.
- (6) A beépítésre szánt területen belül minden építményt a környezettel, a településséppel összhangban kell létesíteni és fenntartani. Ennek során az övezetek rendeltetésének megfelelően a helyszíni adottságokat figyelembe kell venni úgy, hogy azok ne akadályozzák a szomszédos telkek és építmények, önálló rendeltetési egységek zavartalan rendeltetészerű használhatóságát. Illeszkedjenek a környezet és a környező beépítés természeti és építészeti adottságához. Az építészeti adottságokhoz történő illeszkedés során, különös tekintettel figyelembe kell venni a környezetben kialakult épületbomleg nagyságát, arányait és a jellemző anyaghasználatot.

Falusias lakóterület
4. §

(1) A falusias lakóterület (jele: Lf) lakóépületek, a mező és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró halású kereskedelmi szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A falusias lakóterületen elhelyezhető:

1. Legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület.
2. Mező és erdőgazdasági (üzemi) építmény, melyek közül az állattartást szolgáló építmények nagyságára és elhelyezésére külön rendelet a helyi állattartási rendelet vonatkozik.
3. Helyi igényeket kiszolgáló kereskedelmi és szolgáltató, vendéglátó épület.
4. Legfeljebb 8 személy elhelyezését biztosító szálláshely szolgáltató épület.
5. Legfeljebb 6 személy foglalkoztatását biztosító kézműipari építmény.
6. Egészségügyi és szociális épület.

7. Gépjárműtároló épület 3,5 t önsúlynál nem nehezebb, illetve legfeljebb 2 db 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjármű számára.

8.

(3) A falusias lakóterületre vonatkozó építési és telekalakítási szabályokat a Rendelet 3. számú melléklete tartalmazza

(4)

(5) a.) Az Lf-1 jelű falusias lakóterület övezeteinek területén a jelenlegi falukép megtartása érdekében az épületek kialakítására a következő rendelkezések vonatkoznak:

a) Új épületeket építeni, meglévő épületeket átalakítani és bővíteni alapvetően környezetbe illeszkedő tömegalakítással és építészei megoldásokkal lehet.

b) Az oldalhatáron álló beépítési mód esetén a tervezett épület jellemzően telekhatárral párhuzamos hosszépület lehet, amely keresztmetszettel "L" vagy "T" alakzatban kiegészülhet. Az épület tömegét és tetőzetét meghatározó hosszépület szélessége legfeljebb 8 m lehet.

c) A tervezett épületet jellemzően magastetővel kell kialakítani, melynek hajlásszöge jellemzően 38-42° közötti. Az utcára merőleges hosszépület utcafronti végződését oromfalasan kell kialakítani, mely oromfalon erkély vagy loggia nem helyezhető el.

d) A tetőhajlás anyaga piros színű kis elemes tetőfedő anyag, agyagcserep, vagy betoncserep lehet.

Településközponti vegyes területek

5. §

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

(2) A tervezési területen Vt-1 és Vt-2 jelű településközpont vegyes övezet található, melyek közül a Vt-1 jelű településközpont vegyes övezet területén elhelyezhető:

1. helyi igazgatási és egyéb irodaépület
 2. helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és szálláshely szolgáltató épület
 3. oktatási, egészségügyi, szociális épület
 4. egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület
 5. sportépítmény
- a Vt-2 jelű településközpont vegyes övezet területén elhelyezhető:
1. egyházi épület

(3) Településközpont vegyes területre vonatkozó építési és telekalakítási szabályokat a Rendelet 4. számú melléklete tartalmazza

(4) Az Vt-1 jelű településközpont vegyes övezeteinek területén a jelenlegi falukép megtartása érdekében az épületek kialakítására a következő rendelkezések vonatkoznak:

a) Új épületeket építeni, meglévő épületeket átalakítani és bővíteni alapvetően környezetbe illeszkedő tömegalakítással és építészei megoldásokkal lehet.

3

b) A tervezett épületet jellemzően magastetővel kell kialakítani, melynek hajlásszöge 35-42° közötti, a tetőhajlás anyaga piros színű kis elemes tetőfedő anyag, agyagcserep, vagy betoncserep lehet.

(5)

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek

6. §

(1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (jele: Gksz) elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen elhelyezhető:

1. Mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület.
2. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.
3. Irodaépület
4. Tároló és gépjárműtároló épület.
5. Üzemanyagtöltő

(3) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területre vonatkozó építési és telekalakítási szabályokat a Rendelet 5. számú melléklete tartalmazza.

(4)

Ipari gazdasági területek

7. §

(1) Az ipari gazdasági terület (jele: Gip) olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el. A Gip jelű építési övezet területe elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál. Nagyüzemi állattartás építményei nem helyezhetők el.

(2) Az ipari gazdasági területen elhelyezhetők továbbá egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épületek.

(3) Az ipari gazdasági területre vonatkozó építési és telekalakítási szabályokat a Rendelet 6. számú melléklete tartalmazza.

(4)

Különleges területek

8. §

(1) A különleges területbe (jele: K) azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttség, jelentős hatást gyakorolnak a környezetre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) az egyéb építési területektől eltérő területek.

(2) A különleges területek egyes építési övezeteiben a következők helyezhetők el:

1. Kt jelű övezet területe termelő, melyen elhelyezhető templom, ravatalozó, kriptá és ezekhez kapcsolódó tároló építmény

4

Kb jelű övezet területé bányászati terület, ahol a bányászathoz tartozó létesítmények, épületek, a dolgozók számára szolgáló szociális épületek és szolgálati lakás létesíthető.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közeledési- és közútelhelyezési, hírközlési terület

9. §

(1)

(2) A település közigazgatási területén belül a közlekedési hálózatra vonatkozó szabályokat a Rendelet 7. számú melléklete tartalmazza.

(3) A közlekedési területen elhelyezhető:

1. A közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények, közúti jelzőlátlak
2. közművek, hírközlési és környezetvédelmi építmények
3. hirdető berendezések
4. utcabútorok, szobrok és emlékművek

(4) A település területén – helyi önkormányzati rendelet hiányában - az OTÉK 42. §-ban meghatározottak szerint az ingatlanok esetében a gépjárművek elhelyezését, rakodóhelyek kialakítását az övezetre meghatározott részletes szabályok szerint kell biztosítani.

(5) A szabályozási területen valamennyi beépíthető ingatlan megközelítését önkormányzati közúton, közforgalom elől el nem zárt magánúton, vagy közforgalom elől elzárt magánúton biztosítani kell. Építési telek közötti kapcsolata közterületről, gyalogútról és kerékpárútról nem biztosítható.

(6)-(14)

Zöldterületek

10. §

(1) A zöldterület (Z) a település belterületén a Vt-1 jelű településközpont vegyes övezet mellett a szabályozási terv szerint, továbbá a Szemeyei patak medrére mellett a 314/1, a 314/2 és a 315/2 hrsz-ú terület, továbbá a szabályozási terv szerint a Béke utca keleti oldalán az új fejlesztési területen kijelölt terület. A zöldterület állandó növényzettel fedett közterület, közpark.

(2)

Gazdasági erdőterületek

11. §

(1) A terület gazdasági rendeltetésű erdők (Eg) elhelyezésére szolgál.

(2)

(3) Az övezetben 10 ha-t meghaladó területen, tekintettel legfeljebb egy az erdőgazdálkodással és vadászattal kapcsolatos, valamint az előzőekhez fűződő turisztikai épület elhelyezhető el legfeljebb 300 m² beépített területtel.

Védelmi erdőterületek

12. §

(1) A terület védelmi rendeltetésű erdők (Ev) elhelyezésére szolgál.

(2) (3)

Kertes mezőgazdasági területek

13. §

(1) A kertes mezőgazdasági terület (Mk) a szőlő- és gyümölcstermesztés és kertművelés számára szolgáló terület.

(2) A kertes mezőgazdasági övezet területén a nádas, a gyepek és a szántó művelési ágba nyílvántartott telkek kivételével elhelyezhető legfeljebb egy, elsősorban a tárolás és pihenés célját szolgáló épület, valamint terepszint alatti építmény (pince). A kertes mezőgazdasági övezet területén a művelési ágától függetlenül lakóépület nem helyezhető el.

(3) A kertes mezőgazdasági területre vonatkozó építési és telekalakítási szabályokat a Rendelet 8. számú melléklete tartalmazza.

(4) A 720 m²-et el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad.

(5) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági terület övezeteinek területén a táj beépítési jellegének megtartása érdekében az épületek kialakítására a következő rendelkezések vonatkoznak:

- a) Új épület építeni, meglévő épület átalakítani és bővíteni alapvetően környezetbe illeszkedő tömegalkálással és építészeti megoldásokkal lehet.
- b) A tervezett épület tetőzetre merőleges irányú szélessége 6 m-nél nagyobb nem lehet.
- c) A tervezett épület jellemzően magastetővel, szimmetrikus nyeregtetővel kell kialakítani, melynek hajlásszöge jellemzően 40-45 fok között.
- d) A tetőhéjalás anyaga piros színű kis elemes tetőfedő anyag, agyagcserep, vagy beloncserep lehet.

Általános mezőgazdasági területek

14. §

(1) Az övezet területe:

- a) A szántóföldi mezőgazdasági termelés, réti- és legelőgazdálkodás céljára szolgáló terület (jele: Má-1)
- b) Jországon védett láptérület (jele: Má-2)

(2) Az Má-1 jelű övezet területén 20 000 m² telekterület felett helyezhető el mezőgazdasági üzemi épület úgy, hogy az a megengedett 3 %-os beépítettséget nem haladhatja meg. A mezőgazdasági

üzemi épület megengedett legnagyobb építménymagassága 7,5 m lehet. Az övezet területén lakóépület nem helyezhető el.

(3)

A birtokközpont kialakításra vonatkozó építési engedélynek tartalmaznia kell – a központhoz tartozó összes telekre vonatkozóan – azt a ténylet, hogy mely helyrajzi számú birtokhoz tartozik. Építési tilalmat, illetve építési korlátozást kell bevezetni az ingatlannyilvántartásba az építészeti hatóság haláloszállás és megkeresése alapján – a tulajdonos érdekében – azokra a telkekre, melyek területén a központ beépítettségének meghaladásakor – egészben vagy részben – beszámításra kerül.

Indokolt esetben a birtokközponthoz tartozó más telken kiegészítő központ alakítható ki, ha a központ beépítettsége a központhoz tartozó összes telek területe után számított beépítettség mértékét nem éri el. Ilyen esetben a telephely beépítettsége a bejegyzett korlátozás szerinti beépítettség mértékét nem haladhatja meg.

A birtokközpont és a kiegészítő központ kialakításához előzetesen elvi építési engedélyt kell kérni.

(4) Az M-2 jelű övezet területén országosan védett lápterület, mely övezet területén a jelenlegi művelést megváltoztatni, semmilyen építményt építményt elhelyezni nem lehet.

Vízgazdálkodási területek

15. §

(1) Vízgazdálkodási terület (jele: V), mely övezet területébe vízfolyások önálló telekkel rendelkező palakok és árkok medrét tartoznak.

(2) Az (1) bekezdés szerinti vízfolyások és azok mentén természeti területen – a jogszabályban beépített területek kivételével – illos a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások és vizes élőhelyek partvonalától számított 50 m – en belül, valamint a vízfolyások és vízártások hullámtérébe új épületek, mesterséges létesítmények elhelyezése, kivéve belterületen kerítések építése.

(3) (4)

ÉRTÉKVÉDELME

Természeti értékek védelme

16. §

Építészeti értékek védelme

17. §

(1)

(2) A település építészeti értékének védelmében az alábbi épületek és építmények helyi védelem alá kerülnek:

- Római katolikus templom, helye Fő utca, hrsz.: 316.
- Kőkereszt korpuszal és Mária szoborral, helye Fő utca, hrsz.: 316.
- Emlékmű, helye Fő utca, hrsz.: 315/2.
- Mária szobor karron ülő Jézussal, helye Fő utca 79. számú ház előtt, a 415 hrsz.-ú közterületen.
- Kőkereszt korpuszal és Mária szoborral, helye Fő utca 59. számú ház előtt, a 415 hrsz.-ú közterületen.

• Kőkereszt korpuszal és Mária szoborral, helye a Petőfi Sándor utca zártkertek felé vezető déli végén hrsz.: 148.

• Kőkereszt korpuszal és Mária szoborral, helye temető, hrsz.: 297/4.

• Lakóépület és melléképületek, helye Fő utca 82., hrsz.: 70.

• Lakóház, helye Dózsa György utca 8., hrsz.: 467.

• Lakóház, helye Mátyás 1 utca 6., hrsz.: 296.

• Lakóház, helye Petőfi Sándor utca 20., hrsz.: 224/2.

• Lakóház, helye Fő utca 151., hrsz.: 325

• Gazdasági épület, helye Petőfi Sándor utca déli vége, hrsz.: 170/1

(3)

(4) A helyi védelem alatt lévő lakóépület esetében felújítás és átépítés során az épület jelenlegi építészeti karakterét meg kell őrizni. Megtartandó a főhomlokzat díszítése, az épület tömegaránya, tetőformája, a beépítés jellege. Helyi védelem alatt álló építményt építményrész csak a helyi védelem megszűnését követően lehet lebontani, melyet a műszaki állapot, vagy a funkcióváltás indokolhat.

(5)

18. §

E rendelet mellékletei:

1. melléklet

Régészeti védelem alatt lévő területek jegyzéke

2. melléklet

8-as számú főút fejlesztésének építészeti alapjául szolgáló szabályozási terv

3. melléklet

Falusias lakóterületre vonatkozó építési és telekalakítási szabályok:

4. melléklet

Településközpont vegyes területre vonatkozó építési és telekalakítási szabályok

5. melléklet

A kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet területére vonatkozó építési és telekalakítási szabályok

6. melléklet

Az ipari gazdasági területre vonatkozó építési és telekalakítási szabályok

7. melléklet

A település közigazgatási területén belüli a közlekedési hálózatra vonatkozó szabályok

8. melléklet

A kertes mezőgazdasági területre vonatkozó építési és telekalakítási szabályok

Záró rendelkezések

20. §

1. E rendelet 2006. január 1-én lép hatályba, rendelkezései a hatályba lépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

2. E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az 1/1985. /IX.26./ számú rendelet Szeménye község helyi építési előírásait szabályozó részek hatályukat veszítik.

Szemenye, 2005. november 15.

Hollár Ferenc
polgármester

Tauszné Vincze Edit
körfegyző

Kihirdetési záradék:

E rendelet kihirdetve: 2005. november 17-én.

Tauszné Vincze Edit
Körfegyző

