

TOLCSVA KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

**314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 30/A. 32. § szerint
tárgyalásos eljárással**

Településtervező:



Olajos Csaba
TT-1-05-0093

Települési főépítész:



Olajos Csaba

Miskolc, 2019. november hó.

RENDEZÉSI TERVMÓDOSÍTÁS

A Kispatak-2000.Ker.Kft. Tolcsván a 313, 314-es telkek teljes területének és a mögöttes 311-es és 316-os telkek egy részének összevonásával egy építési telket szeretne kialakítani. Az így létrejött területen élelmiszerüzletet kíván építeni. A telek tervezett mérete kb. 2000 m², a ráépítendő üzlet alapterülete kb. 750m² lenne, amihez kb. 30-35 parkolót helyeznének el a vásárlók részére.

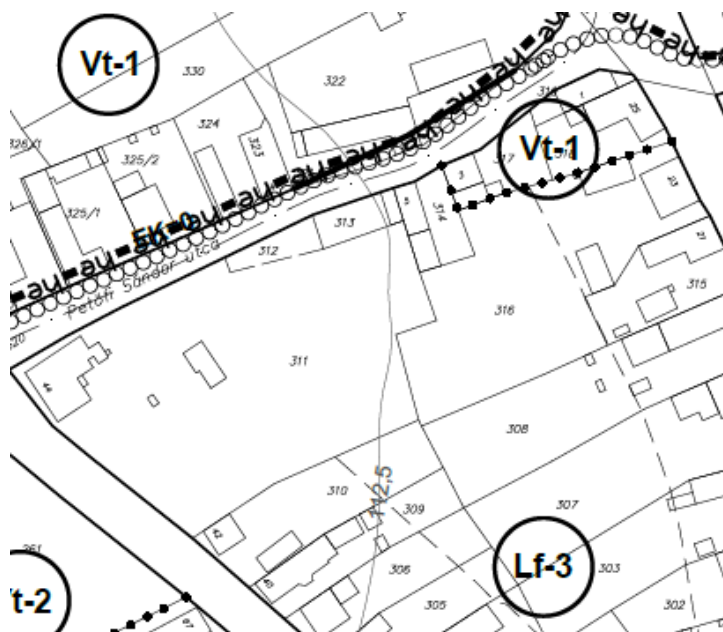
Tolcsva Községi Önkormányzat Képviselő-testülete 63/2019.(VI.20.) sz. határozatával kinyilvánította, hogy a Kispatak-2000. Ker. Kft által megfogalmazott kiskereskedelmi beruházással egyetért és a megvalósítás érdekében a kérdéses területet kiemelt területté minősíti.

A módosítást a Tolcsva Község Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2017 (VII.21.) önkormányzati rendelete alapján a község honlapjára kitett hirdetmény alapján 15 napon belül a partnerek írásos észrevételeket tehetnek az alábbi módokon:

- a) papíralapon a polgármesternek címezve, Tolcsva Község Önkormányzatának címére (3934 Tolcsva, Szabadság tér 16.) történő megküldéssel, vagy
- b) elektronikus levélben a hirdetményben meghatározott e-mail címre történő megküldéssel.

A tárgyalás időpontját a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet – Állami Főépítésze 2019.október 30-ra kitűzte. A tárgyalásra két érdemi észrevétel érkezett:

- A 2/2005.(I.11.) Kormányrendeletben (továbbiakban: R.) rögzítettek szerinti környezeti vizsgálat szükségességének eldöntésére irányuló eljárást kellett lefolytatni. **A megkeresett állami szervek írásban nyilatkoztak arról, hogy a rendezési terv módosításához környezeti vizsgálatra nincs szükség.**
- B.-A.-Z. Megyei Kormányhivatal Miskolci Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya BO-08D/ÉH/02729-2/2019 sz. levelében a település örökségvédelmi hatástanulmány terepbejárás alkalmazásával történő régészeti munkarészének elkészítését rendelte el. A levél alapján az Önkormányzat Dr. Dankó Katain régészt kérte fel, aki a munkát elkezdte.



A rendezési terv módosítását kezdeményező Kispatak-2000. Ker. Kft-vel folytatott tervezgeztetés során a módosítási feltételek újabb igényét fogalmazták meg, így a régészeti szakvélemény elhúzódnása miatt is új eljárás lefolytatása indokolt.

Az érvényes szabályozási terv és HÉSZ előírásai az adott területre:

Tolcsva Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 8./2015(VII.8.) rendelettel módosított 9/2005. (IX.30.) rendelete Tolcsva község kül - és belterületének Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról kimondja, hogy:

12. §

(2) A kialakult telektömbben az épületek elhelyezésének módját az épület építési helyén belüli elhelyezésének módját a vonatkozó előírások és a kialakult állapot védelmének szabályai szerint kell meghatározni:

Az övezetben előírt, vagy az övezetben kialakult legkisebb telekmélységet kétszeresen meghaladó mélységű telek esetében az építési hely mélysége nem haladhatja meg:

- sem a 40 m-t.

- sem az övezetre előírt telekmélységet

- sem az övezetben kialakult telekmélységnek a megengedett építménymagasság mértékével csökkentett értékét.

13. §

(1)A területen fő funkcióként elsősorban lakóépületek helyezhetők el, valamint

- a terület ellátását szolgáló üzleti, kereskedelmi, vendéglátó épület, 500 m2 beépített szintterületig

15. §

(Lf-3) falusias lakóterület övezete, ahol kiskereskedelmi üzlet elhelyezhető az övezeti szabályoknak megfelelően:

II. TÁBLÁZAT

Az építési telek					
Övezeti Jele	Beépítésének Módja	Legkisebb területe* m ²	Legnagyobb beépítettsége** %	Építményének legnagyobb magassága m	Legkisebb zöldfelület mértéke %
Lf-3	K	700	30	4,5	40

Minimális telekszélesség:

Lf-1 esetében 16 m, Lf-2 esetében 14 m, Lf-3 esetében 16 m

Maximális telek szélesség 40 m

Megjegyzés:

****A minimális teleknagyság kétszeresét meghaladó telekhányad a beépítési %- nál nem vehető számításba.**

(9) A falusias lakóterületek építési telkein a telek beépített területébe beszámított módon az alábbi épületek helyezhetők el az övezeti szabályoknak megfelelően:

- jármű- (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.) tároló

- nyári konyha, mosókonyha, szárító

- egyéb tárolóépítmények (tűzelőanyag- és egyéb tároló, szerszámoskamra, szín, fészter, magtár, góré, csűr, pajta stb.),

- az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények, ahol ezt az övezeti szabályozás és az állattartási rendelet lehetővé teszi,
- kisipari vagy barkácműhely, műterem, **kiskereskedelmi üzlet**,
- a falusi turizmushoz kapcsolódó funkciók (idegenforgalmi, kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely-szolgáltató funkciók),
- hőtermelést szolgáló épület (kazánház).

A HÉSZ előírásai alapján Lf-3 övezetben kiskereskedelmi üzlet létesíthető, melynek nagysága nem haladhatja meg a 420 m²-t, ezzel szemben a Kispatak-2000. Ker. Kft. kb. 3400m² telken, kb. 750m² alapterületű élelmiszer üzletet szeretne megvalósítani.

A feltétel csak a rendezési terv:

12. §

**(2) Az övezetben előírt, vagy az övezetben kialakult legkisebb telekmélységet kétszeresen meghaladó mélységű telek esetében az építési hely mélysége nem haladhatja meg:
- sem a 40 m-t.**

13. §

(1) A területen fő funkcióként elsősorban lakóépületek helyezhetők el, valamint **- a terület ellátását szolgáló üzleti, kereskedelmi, vendéglátó épület, 500 m² beépített szintterületig**

15.§.

A II. táblázat legnagyobb beépítettségére vonatkozó módosítása Megjegyzés törlésével, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 30/A. 32. § szerint tárgyalásos eljárással biztosítható.

TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVMÓDOSÍTÁS

I. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

Nem változik

II. SZABÁLYOZÁSI TERV

Nem változik

III. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

**Tolcsva Községi Önkormányzat Képviselő-testületének számú rendelettel
módosított önkormányzati rendelete
a 8/2015. (VII.8.) rendelettel módosított 9/2005. (IX.30.) rendelet
Tolcsva község Helyi Építési Szabályzatának módosításáról**

TOLCSVA Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42/A. §

-ban biztosított véleményezési jogkörében eljárva, a partnerségi egyeztetés szabályaiban megjelöltek, a partnerek, érintett területi, véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§ A 12 § alábbiak szerint módosul

(1) Kialakult tömbben új telket alakítani:

- akkor szabad, ha az újabb telkek területe eléri az övezetben előírt legkisebb telekméretet
- A visszamaradó (illetve beépített) telek területe el kell, hogy érje az övezeti előírásoknak megfelelően beépíthető legkisebb telekterületet.

(2) A kialakult telektömbben az épületek elhelyezésének módját az épület építési helyén belüli elhelyezésének módját a vonatkozó előírások és a kialakult állapot védelmének szabályai szerint kell meghatározni:

Az övezetben előírt az építési hely mélysége nem haladhatja meg:

- nem a 50 m-t.

2.§ A 13. § alábbiak szerint módosul

(1) A területen fő funkcióként elsősorban lakóépületek helyezhetők el, valamint

- termelő kertgazdasági építmény,
- a terület ellátását szolgáló üzleti, kereskedelmi, vendéglátó épület,
- kézműipari építmény,
- igazgatási, egyházi, művelődési és nevelési-oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- szolgáltató és szállás épületek
- sportlétesítmény
- üzemanyagtöltő kivételesen sem helyezhető el
- nem zavaró hatású egyéb üzleti építmény

3.§ A 15 §. II.TÁBLÁZAT az alábbiak szerint módosul:

II. TÁBLÁZAT

Az építési telek					
Övezeti Jele	Beépítésének Módja	Legkisebb területe m ²	Legnagyobb beépítettsége %	Építményének legnagyobb magassága m	Legkisebb zöldfelület mértéke %
Lf-3	K	700	30	4,5	40

Minimális utcai telekszélesség:

Lf-1 esetében 16 m, Lf-2 esetében 14 m, Lf-3 esetében 16 m

Maximális utcai telek szélesség 40 m

4.§ Jelen rendelet előírásait a rendelet hatályba lépésekor folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

5.§ A rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Tolcsva, 2019. november.....

.....
Polgármester

.....
Jegyző