




**TEVEL KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK 2021. ÉVI MÓDOSÍTÁSA
PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉS ANYAGA**

2021.

TEVEL KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK
2021. ÉVI MÓDOSÍTÁSA

Beépítésre nem szánt különleges idegenforgalmi területek kijelölése
(806, 828, 841, 842 hrsz.)

ALÁÍRÓLAP		
szakterület	név, aláírás	
Megrendelő Tevel Község Önkormányzata tel: 74/524-010	Fazekas Attila	polgármester
településrendezés közlekedés	 Deák-Varga Dénes	településtervező településrendezési közlekedési tervező TT 14-0058 Tkö 17-00773
településrendezés	 Kovács Luca Kinga	tájrendező és kertépítő mérnök
települési főépítész	 Hajba Csaba	településtervező okl. építésmérnök, okl. településmérnök TT 17-1497

T A R T A L O M

- I. Bevezető

- II. Határozati javaslat a Településszerkezeti terv módosításához
 - 1. melléklet Településszerkezeti tervlap módosítással érintett területei
 - 2. melléklet Településszerkezeti terv-módosítás leírása
 - 3. melléklet Változások – beavatkozások és ütemezések
 - 4. melléklet A település területi mérlege
 - 5. melléklet A területrendezési tervvel való összhang igazolása
 - 6. melléklet A biológiai aktivitásérték számítás eredménye

- III. Alátámasztó javaslatok a megalapozó vizsgálattal összevontan

- IV. Helyi építési szabályzat módosítás tervezete

- V. Terviratok, függelékek
 - 1. Munkaindító határozat
 - 2. Települési főépítési feljegyzés
 - 3. Előzetes vizsgálat a környezeti értékelés szükségességéről
 - 4. Határozat a környezeti értékelés mellőzhetőségéről
 - 5. Határozat a partnerségi egyeztetés lezárásáról

1. TERVEZÉSI FELADAT

Tevel Község Önkormányzatának 49/2021. (IX. 30.) számú határozata:

- „1./ Tevel Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 16. § (1) bekezdésére figyelemmel az érvényben lévő Településrendezési terv 3. pontban foglalt módosítását határozza el, amely az 51/2009. (V. 28.) határozattal elfogadott Településszerkezeti tervet és a 6/2009. (V. 29.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzatot és annak mellékletét képező Szabályozási tervet érinti.
- 2./ A településrendezési eszköz módosításával érintett területet az Önkormányzat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a beruházások megvalósítása érdekében. A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés c) pontjában foglaltak szerint a településrendezési terv módosítását tárgyalásos eljárás keretében kívánja lefolytatni.
- 3./ A Képviselő-testület kezdeményezi, hogy a településrendezési tervben a 806, 828, 841, 842 hrsz-ú kertés mezőgazdasági területbe sorolt ingatlanok beépítésre nem szánt különleges területbe kerüljenek átsorolásra, az idegenforgalommal kapcsolatos funkciók megvalósítása érdekében.”

Előzmények:

- Tevel község településfejlesztési koncepciója, jóváhagyva a 96/2007. (XI. 15.) ök. határozattal;
- Tevel község településszerkezeti terve, jóváhagyva az 51/2009. (V. 28.) ök. határozattal;
- Tevel Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2009. (V. 29.) önkormányzati rendelete Tevel község helyi építési szabályozásáról;
- Tevel Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2017. (X. 27.) önkormányzati rendelete a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól.
- Tevel Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2018. (IV. 27.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről.

I.

HATÁROZATI JAVASLAT A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS JÓVÁHAGYÁSÁHOZ

Tevel Község Önkormányzat Képviselő-testületének

...../2021. (.....) számú határozata

Tevel Község Településszerkezeti terve módosításáról

Tevel Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Tevel község 51/2009. (V. 28.) sz. határozatával elfogadott településszerkezeti tervét az e határozat 1 – 6. mellékletében foglaltak szerint módosítja:

Módosított településszerkezeti tervlap:	1. melléklet
Településszerkezeti terv-módosítás leírása:	2. melléklet
Változások, beavatkozások és ütemezések:	3. melléklet
A település területi mérlege:	4. melléklet
A területrendezési tervvel való összhang igazolása	5. melléklet
A biológiai aktivitásérték számítás eredménye	6. melléklet

Határidő: 2021.

Felelős: Fazekas Attila polgármester

.....
Fazekas Attila
polgármester

.....
dr. Hoffman Adél
jegyző

A kiadmány hitelül:

Tevel, 2021.

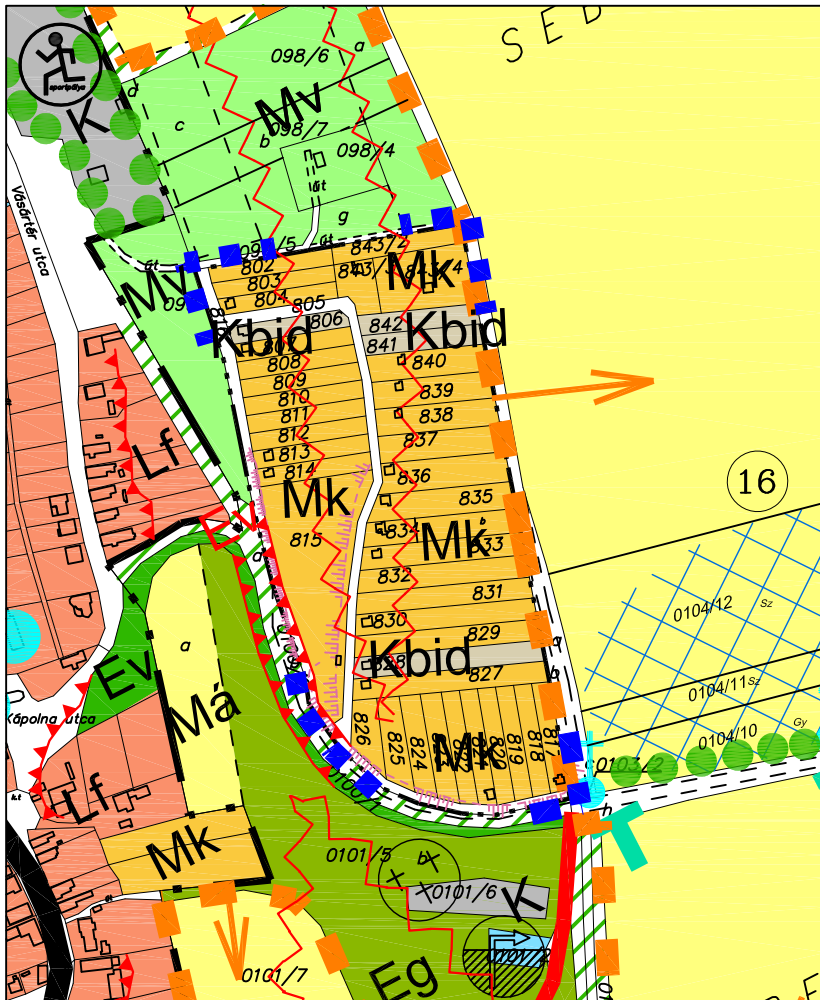
.....
dr. Hoffman Adél
jegyző

1. melléklet

Tevel község Településszerkezeti terve 2021. évi módosításáról szóló sz. határozathoz

MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP




1.MELLÉKLET
TEVEL KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK 2021. ÉVI MÓDOSÍTÁSÁRÓL
SZÓLÓ..... SZ. HATÁROZATÁHOZ



JELMAGYARÁZAT



informatív elemek

meglévő/tervezett




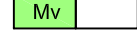

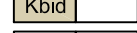





-  módosítással érintett terület határa
-  belterületi határ
-  különleges külterület határa

beépítésre szánt területek



meglévő/tervezett

-  Lf falusias lakóterület
-  K különleges terület




beépítésre nem szánt területek

-  Ev erdőterület (védelmi rendeltetésű)
-  Eg erdőterület (gazdasági rendeltetésű)
-  Má általános mezőgazdasági terület
-  Mv védett mezőgazdasági terület
-  Mk kertes mezőgazdasági terület
-  Kbid beépítésre nem szánt különleges idegenforgalmi terület
-  közlekedési és közmű terület
-  vízgazdálkodási terület
-  ++ temető, kegyeleti park
-  sportlétesítmény
-  vízműkút


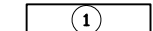
Közlekedés

-  országos főút
-  kiszolgáló út


Tájtervezés

-  tervezett fasor
-  egyedi tájérték
-  helyi egyedi védetségű objektum



Örökségvédelem

-  régészeti lelőhely
-  régészeti sorszám

Megyei TRT községet érintő területei

-  kiváló termőhelyi adottságú szántóterület

Geológia

-  felszínmozgás veszélyes terület (omlás, csúszás)
-  omlásveszélyes kőzettel (belterületen és közelében)

2. melléklet

Tevel község Településszerkezeti terve 2021. évi módosításáról szóló sz. határozathoz

**TEVEL KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE
2021. ÉVI MÓDOSÍTÁSÁNAK LEÍRÁSA**

Tevel község településszerkezeti terve leíró munkarészenek 1. A tervezési terület felhasználása c. fejezete az alábbiakkal egészül ki:

A teveli zártkertben fekvő 806, 828, 841 és 842 hrsz-ú telkek területe beépítésre nem szánt különleges idegenforgalmi terület területfelhasználási egységbe tartozik.

3. melléklet

Tevel község Településszerkezeti terve 2021. évi módosításáról szóló sz. határozathoz

VÁLTOZÁSOK, BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK

Tevel község zártkerti területén a 806, 828, 841 és 842 hrsz-ú ingatlanok területe kertes mezőgazdasági területből beépítésre nem szánt különleges idegenforgalmi területre változik.

A területen tervezett turisztikai fejlesztések magánereőből történnek, az Önkormányzat részéről pénzügyi részvételt nem igényelnek.

A turizmus kiszolgálására irányuló fejlesztések a közeljövőben tervezettek, de ütemezést nem igényelnek.

4. melléklet

Tevel község Településszerkezeti terve 2021. évi módosításáról szóló sz. határozathoz

A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGÉNEK VÁLTOZÁSA

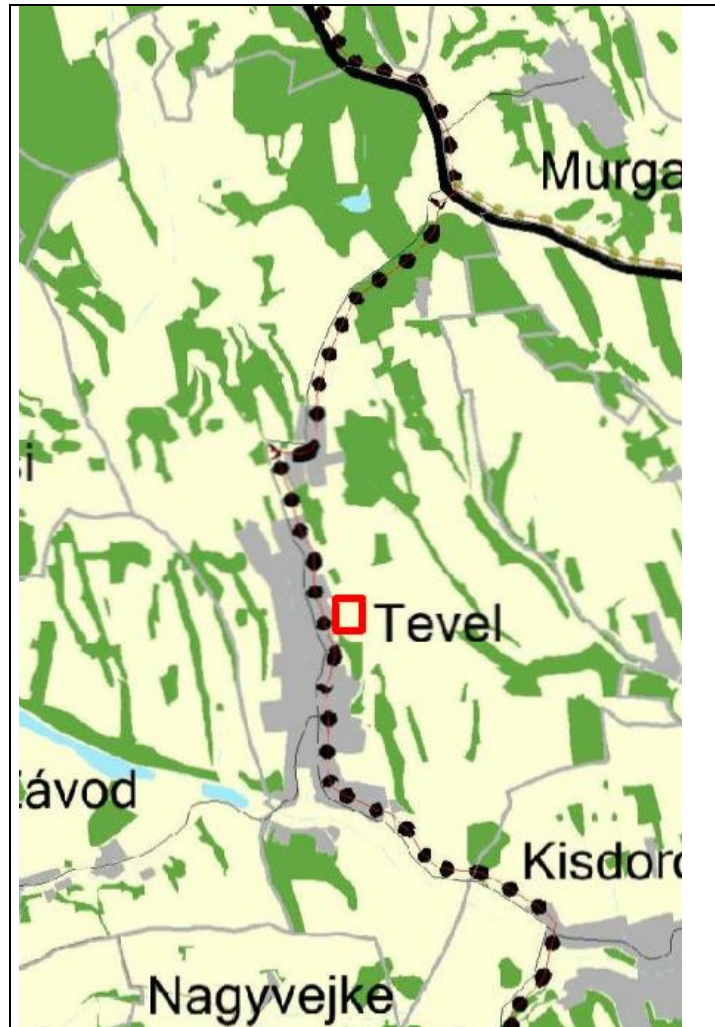
A község kertes mezőgazdasági területe 0,48 hektárral csökken, és ugyanilyen mértékű új beépítésre nem szánt különleges idegenforgalmi terület jön létre.

Területfelhasználási besorolás	Hatályos településszerkezeti terv (ha)	Módosítás utáni állapot (ha)
Kertes mezőgazdasági terület	23,40	22,92
Beépítésre nem szánt különleges idegenforgalmi terület	0	0,48

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

(Tolna Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 8/2020. (X. 29.) ök. rendelete alapján)

Tolna megye Szerkezeti Tervének részlete

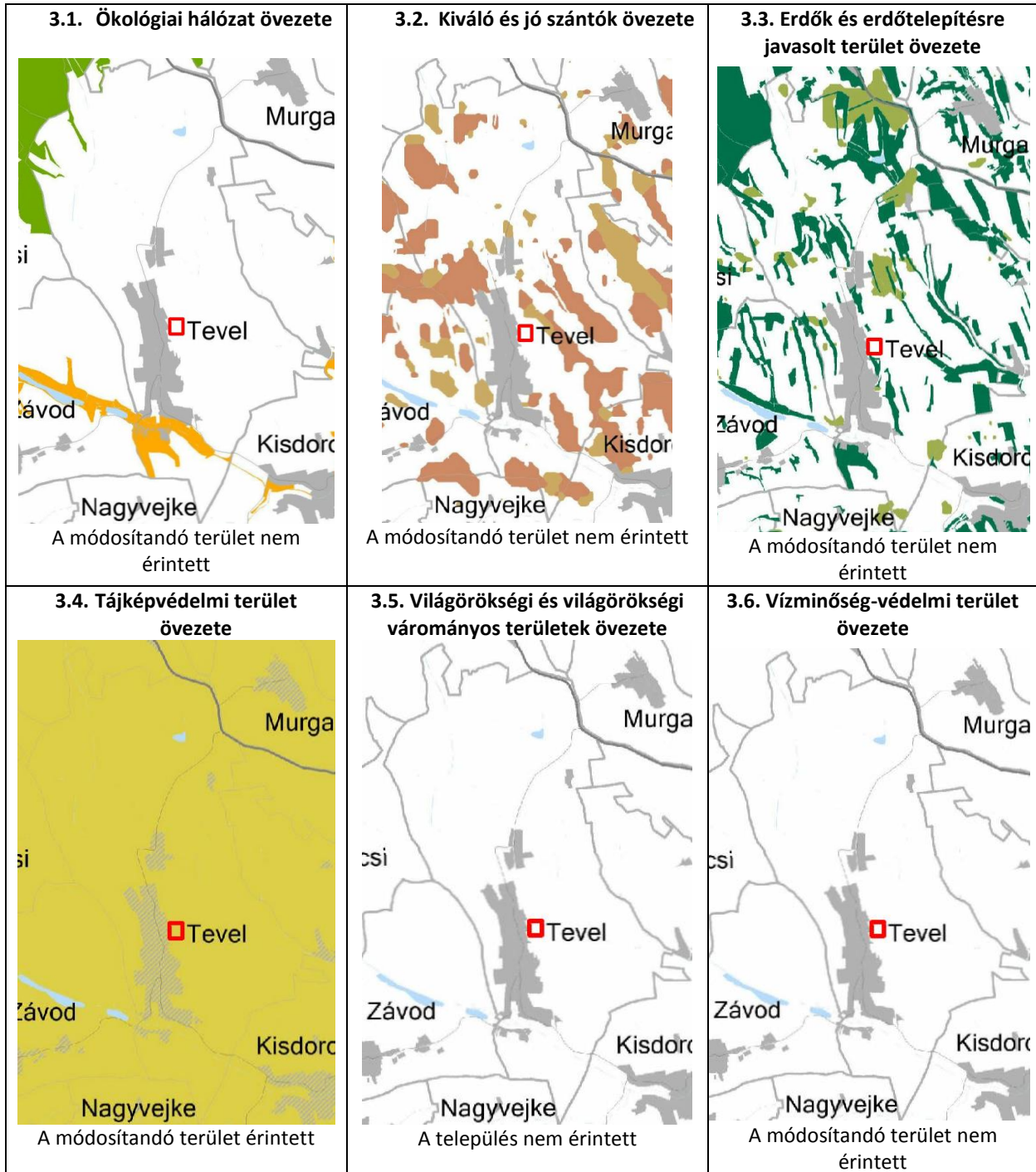


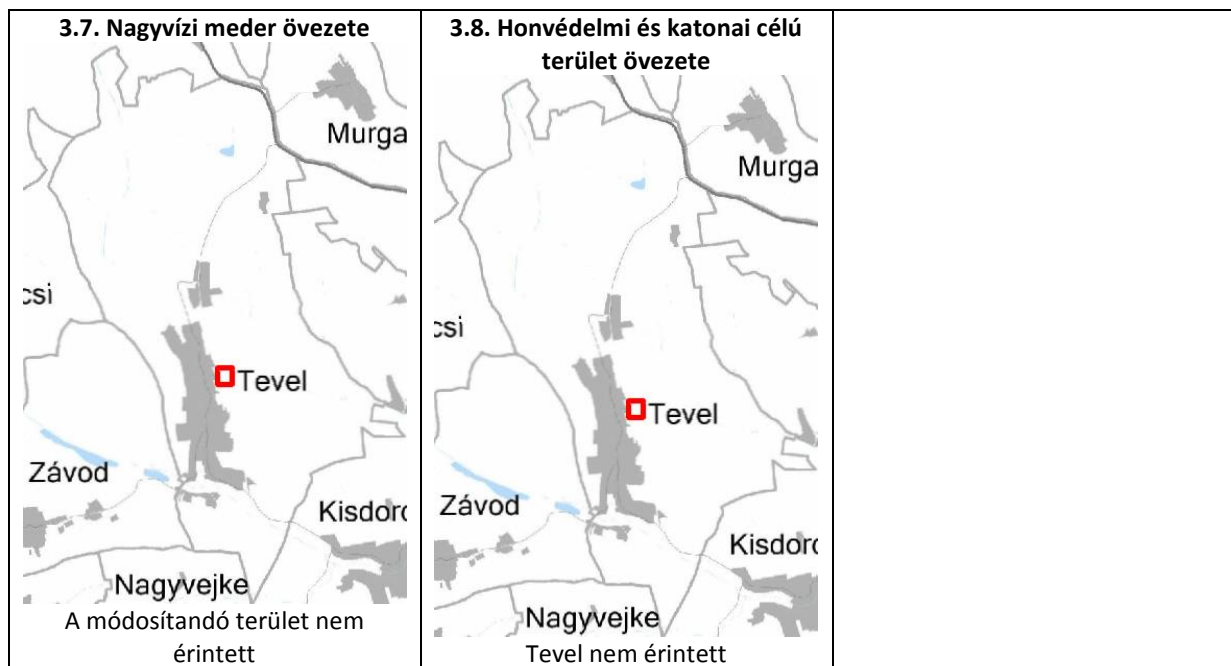
A módosítással érintett terület mezőgazdasági térségbe tartozik. A területtől nyugatra a belterületen a 6535 jelű országos mellékút mentén egy tervezett országos kerékpárútvonal húzódik.

Mezőgazdasági térség: **1640,89** ha

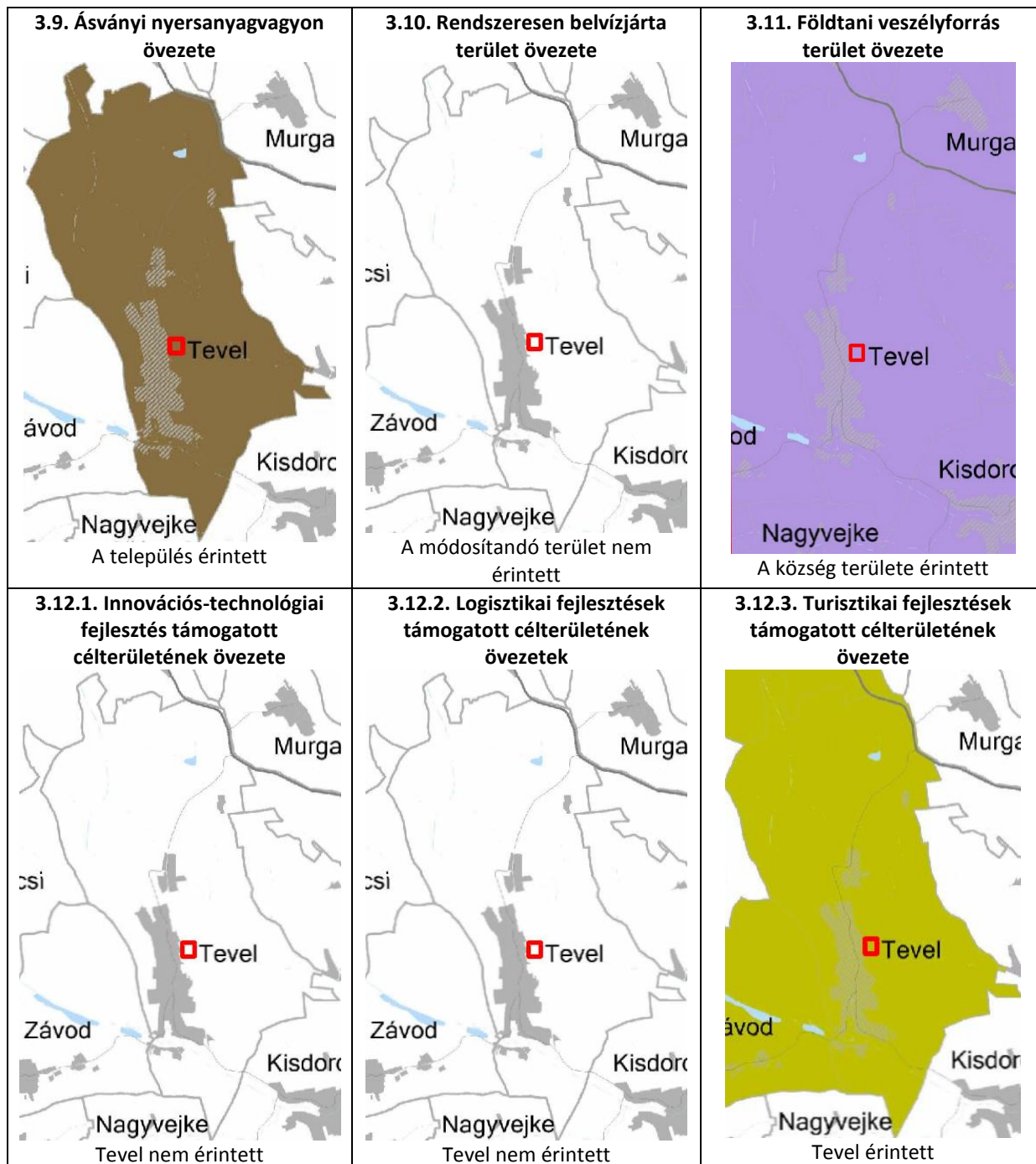
Az MaTRT 11. § b) pont előírásainak igazolása: a község mezőgazdasági területbe sorolt területei a mezőgazdasági térség 90,98 %-a, - vagyis meghaladja a megengedett minimum 75%-ot a változtatás után is, tehát a jogszabályi követelmény teljesül.

Országos övezetek





Megyei övezetek



6. melléklet

Tevel község Településszerkezeti terve 2021. évi módosításáról szóló sz. határozathoz

Biológiai aktivitásérték egyensúly fenntartásának igazolása

A rendezési terv módosítás során nem kerül új beépítésre szánt terület kijelölésre, ezért az Étv. 7.§ (3) bek. b) pontja és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdésben foglalt előírások értelmében biológiai aktivitásérték egyensúly fenntartásának igazolása nem készül.

III. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK (a megalapozó vizsgálattal összevontan)

1. Környezetalakítás terve

1.1. Településrendezési javaslat

Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer

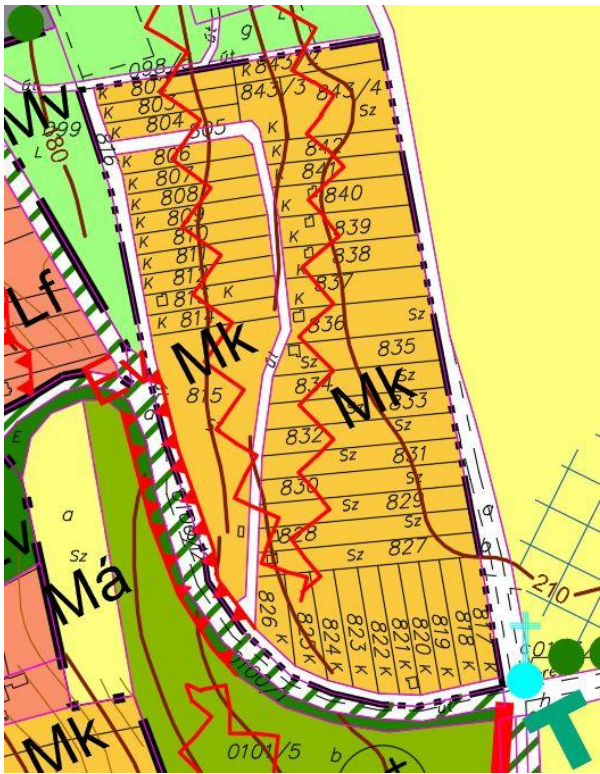
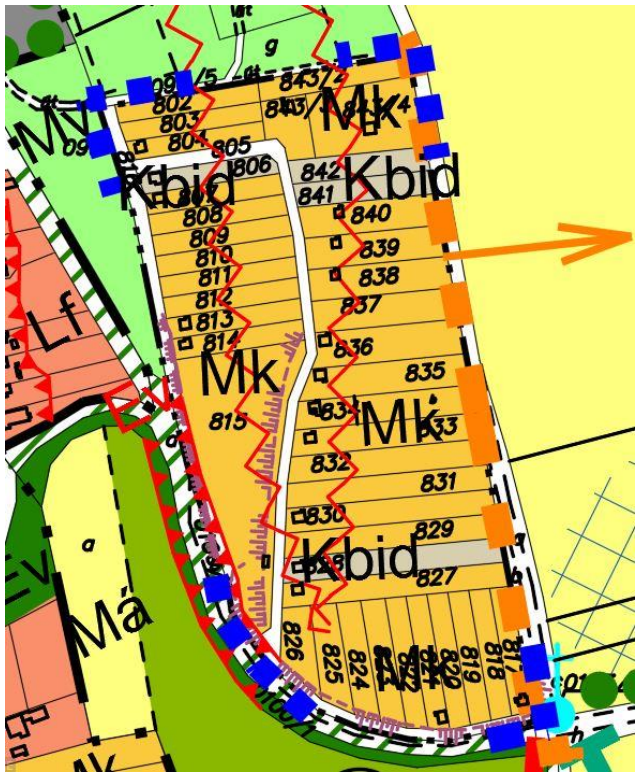
Tevel község zártkerti területén magán-kérelmek nyomán a 806, 828, 841 és 842 hrsz-ú ingatlanok területe kertes mezőgazdasági területből beépítésre nem szánt különleges idegenforgalmi területre változik.

A területen tervezett turisztikai fejlesztések magánerőből történnek, az Önkormányzat részéről pénzügyi részvételt nem igényelnek.

A település egyéb területfelhasználási rendszerében és szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemeiben változás nem tervezett.

1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

1.2.1. Településszerkezeti változások bemutatása

A hatályos településszerkezeti terv részlete		A módosított településszerkezeti terv részlete	
			
Változással érintett ingatlan (hrs.)	hatályos tervi állapot	tervezett állapot	indoklás
806, 828, 841, 842	kertés mezőgazdasági terület	beépítésre nem szánt különleges idegenforgalmi terület	vállalkozói fejlesztési szándék
Érintett térségi övezetek:	-	-	-
<p>Területrendezési tervekkel való összhang igazolása: A változással érintett terület Tolna megye területrendezési terve szerint mezőgazdasági térség. A módosítással érintett területet korlátozást jelentő országos és megyei övezetek nem érintik.</p>			

1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

A településszerkezeti változás nem irányul új beépítésre szánt terület kialakítására, ezért a MaTRT 12. § előírásai teljesülésének igazolása illetve új véderdő vagy zöldterület kialakítása nem szükséges.

Tevel a Tolnai borvidék egyik települése és a módosításra szánt terület szőlőkataszter területnek is minősül. Azonban új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért a terv a MTRT 13. § (1) bekezdés előírásával nem ellentétes.

A tervezett módosítás a területrendezési tervi előírásokkal nem ellentétes.

1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása

A tervezett módosítás a Településfejlesztési koncepció 2.3. Idegenforgalom fejezetén belül az alábbi javaslattal áll összhangban:

„A térségben célszerű lenne az idegenforgalom fejlesztésére összehangolt stratégiát kialakítani egyrészt vonzó turisztikai attrakciók, másrészt a vendégfogadás versenyképes kínálatának megteremtése érdekében.”

2. Szakági javaslatok

2.1. Tájrendezési javaslat

Tevel község teljes területe a tájképvédelmi terület övezetébe tartozik, és a településen található ökológiai hálózathoz tartozó területek is, azonban a módosítással érintett terület egyik térségi övezettel sem érintett.

Fontos településképi szempont, hogy a teveli zártkert 1980-as években kialakult, és ma már hagyományosnak is tekinthető karaktere ne változzon az idegenforgalmi rendeltetésű fejlesztések által. Erre a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet nyújthat garanciát, amely külön településképi területként kezeli a zárkerti területet. Fontos, hogy a tervezett új épületek tömegükkel és tetőidomaikkal, építési anyaghasználatukkal illeszkedjenek a meglévő beépítéshez.

2.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése

A módosítás által a település zöldfelületi rendszere nem változik.

2.3. Közlekedési javaslat

A teveli zártkert meglévő kiszolgáló utakon keresztül kapcsolódik a település úthálózatához. A rendezési terv módosítás a meglévő közlekedési (út-) hálózaton változtatást nem igényel.

2.4. Közművesítési javaslat

2.4.1. Vízellátás

A teveli zártkert vezetékes ivóvíz-ellátása megoldott.

2.4.2. Szennyvízkezelés

A tervezett fejlesztés nem jár kommunális valamint technológiai szennyvíz-kibocsátással, szennyvíz-közmű kiépítése nem tervezett. A területen keletkező kommunális szennyvizet egyedileg kialakított zárt tárolóban kell gyűjteni.

2.4.3. Csapadékvíz-elvezetés

A terv-módosítással érintett területre hulló csapadékvizek nagyrészt a területen elsikkadnak. A nagyobb esőzések esetén lezúduló csapadékvizek a zártkert nyugati útján folynak le kiépített árok nélkül. A rendezési terv módosítás önmagában véve nem teszi szükségessé a csapadékvíz-elvezető rendszer kiépítését, de távlatban mindenképpen kívánatos lenne legalább szilárd burkolatú útként is használható vágás vízvezető kiépítése az egész zártkert vonatkozásában.

2.4.4. Elektromos energia-ellátás

A módosításra szánt terület elektromos energia-ellátása légekábeles módon megoldott.

2.4.5. Gázellátás

A módosításra szánt területen vezetékes földgáz-ellátás nincs és nem is tervezett.

2.4.6. Hírközlés

A tervezett módosítás nem igényel vezetékes hírközlési hálózatra történő csatlakozást.

2.5. Környezeti hatások és feltételek

A tervezett módosításnak jellegére és kis léptékére való tekintettel (turisztikai fejlesztés) a legfőbb környezeti tényezőkre (víz, talaj, levegő, zaj, hulladék, természeti környezet, épített környezet) nincs számottevő hatása.

2.6. Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása

A tervezett beruházás során megjelenő új beépítésre nem szánt különleges idegenforgalmi területek kertés mezőgazdasági területek szomszédságában helyezkednek el, egymásra különösebb zavaró hatást nem gyakorolnak.

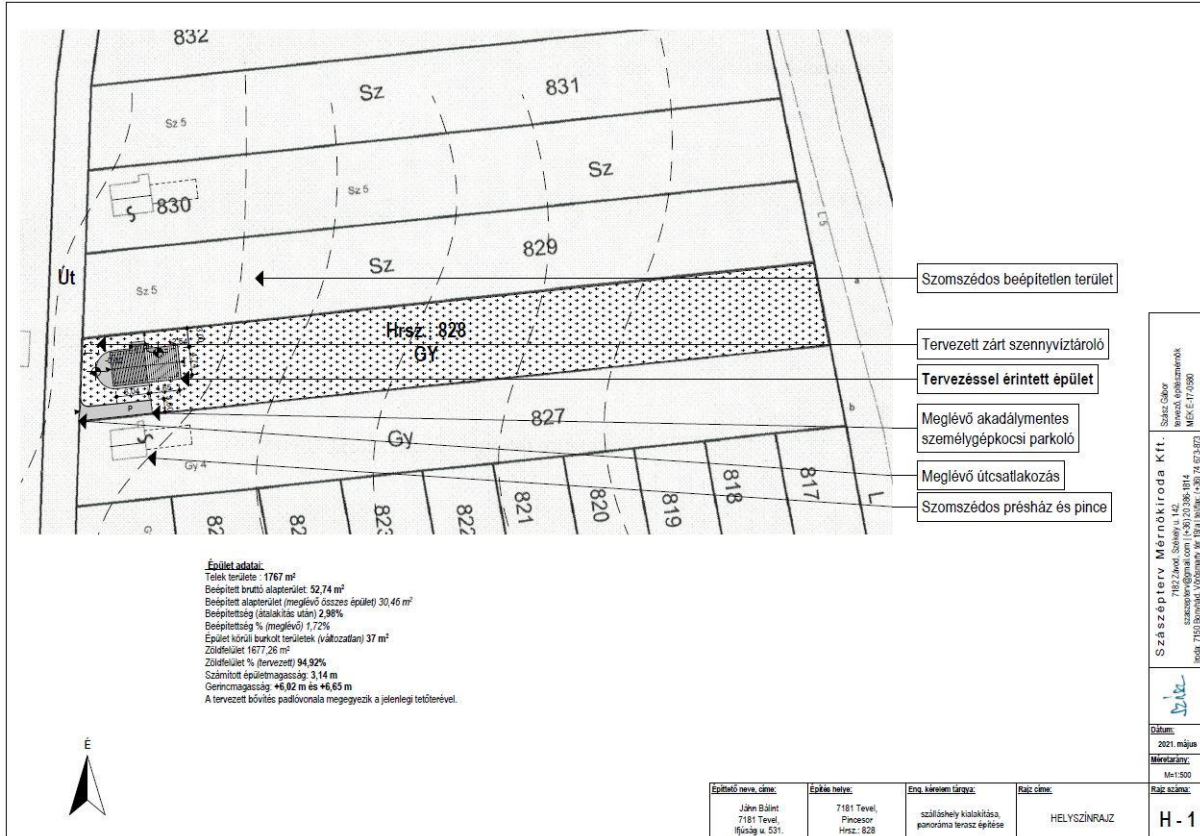
2.7. Szabályozási koncepció

Az Önkormányzat által is előzetesen támogatott rendezési terv módosításhoz a helyi építési szabályzatban új beépítésre nem szánt különleges idegenforgalmi övezet megállapítása szükséges. A fő eltérés a területen elhelyezhető rendeltetések tekintetében jelentkezik: a mezőgazdasági tevékenységhez tartozó gazdasági épületen kívül vendéglátó és szálláshely rendeltetésű épületek is elhelyezhetők legyenek. A teveli HÉSZ a 2012. előtti OTÉK alapján készült, mely szerint beépítésre nem szánt területeken legfeljebb 5 %-os beépítettség engedhető meg. Az új fejlesztési szándék ennél némileg nagyobb beépítési igényt támaszt, ezért szükséges lenne 8 %-os beépítettség megengedése, - ami egyébként a jelenleg hatályos OTÉK előírásokkal már nem is ellentétes. Az igényelt módosítás azonban csak az Állami főépítész OTÉK alóli felmentésének megadása esetén lehetséges.

2.8. Beépítési terv

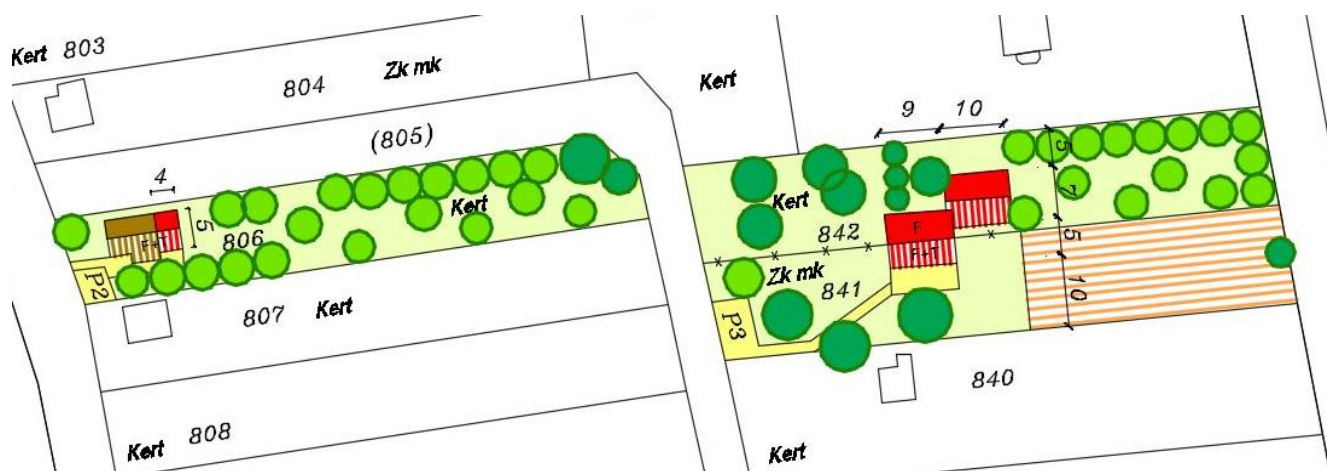
A 828 hrsz-ú ingatlan beépítésére a tulajdonos már konkrét építési engedélyezési tervvel rendelkezik.

A 806, 841 és 842 hrsz-ú ingatlanok beépítésére a kérelmező által megadott fejlesztési szándékok ismeretében beépítési terv készült.








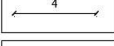



A 828 hrsz-ú ingatlan beépítési elképzelése (építési engedélyezési terv helyszínrajza)

A 806, 841 és 842 hrsz-ú ingatlanok beépítési terve



JELMAGYARÁZAT

	Meglévő fa
	Tervezett fa
	Gyep
	Burkolat
	Meglévő épület
	Tervezett épület
	Meglévő szőlőültetvény
	Tervezett épület
	Megszüntető jel

Környezeti értékelés

A tervhez a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § előírásai és 2. melléklete szerint előzetes vizsgálat készült a részletes környezeti értékelés szükségességének eldöntéséről. Az előzetes vizsgálat végkövetkeztetése szerint a terv megvalósítása során nem történnek olyan változások, amelyek részletes környezeti értékelés készítését indokolnák.

2.10. Örökségvédelem

A terv-módosítással érintett terület világörökségi, műemlékvédelmi, és helyi védelmi szempontból nem érintett.

A hatályos településrendezési eszközök szerint a zártkerttől délkeletre a 16. sorszámú nyilvántartott régészeti lelőhely található, de ez a változással érintett ingatlanok területén kívül esik. Ugyancsak a zártkert délkeleti sarkán áll egy helyi védelem alatt álló kőkereszt, de a módosítással érintett területen kívül.

IV. Helyi építési szabályzat módosító rendelet tervezete

Tevel Község Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2021. (.....) önkormányzati rendelete

**Tevel község Helyi Építési Szabályozásáról szóló 6/2009. (V. 29.) önkormányzati rendelet
módosításáról
(tervezet)**

Tevel Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdése a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a 13. § (1) bekezdésében 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 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Tevel Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2009. (V. 29.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) mellékletét képező Sz2 jelű belterületi szabályozási tervlapja jelen rendelet 1. melléklete szerint módosul.

2. §

A HÉSZ az alábbi 17/A. §-sal bekezdéssel egészül ki:

„17/A. §

Beépítésre nem szánt különleges idegenforgalmi területek szabályozása

- (1) Kbid-1 övezeti jelű beépítésre nem szánt különleges idegenforgalmi területen csak a borturizmushoz kapcsolódó idegenforgalmi, szállás jellegű épületek, valamint a terület megműveléséhez szükséges gazdasági építmények helyezhetők el.
- (2) Telekalakítás esetén legalább 800 m² területű, és legalább 14 m átlagos szélességű telek alakítható ki.

- (3) A telek épület elhelyezésére szolgáló területrésze oldalhatáron álló beépítésű. Új épület legalább 3 m előkert-mélységgel helyezhető el.
- (4) Megengedett legnagyobb beépítettség: 8 %*
- (5) Megengedett építménymagasság legfeljebb 3,5 m.”

3. §

E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Fazekas Attila
polgármester

dr. Hoffman Adél
jegyző

A rendelet kihirdetve:

Tevel, 2021.

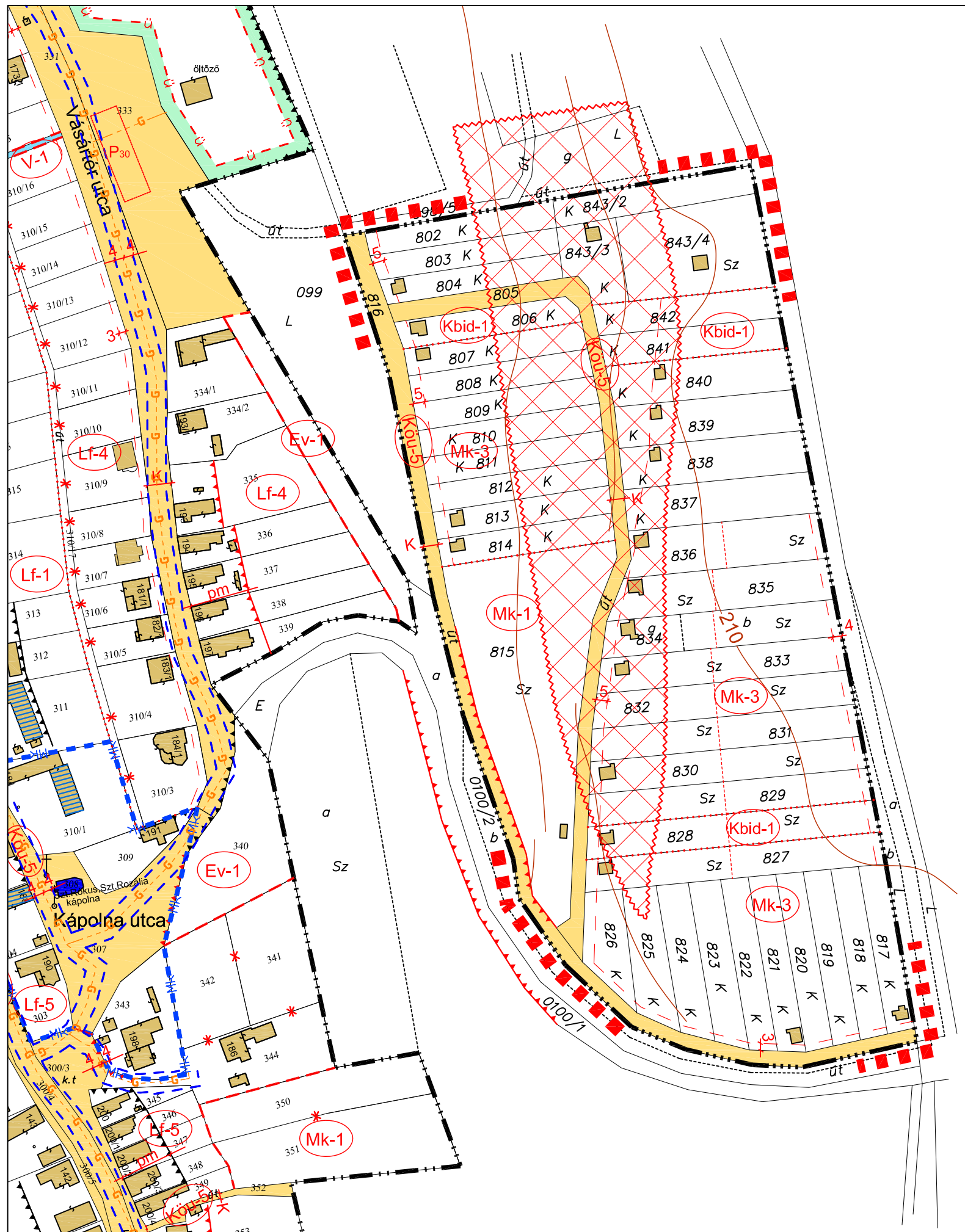
dr. Hoffman Adél
jegyző

**Az Állami Főépítész sz. kiadott OTÉK alóli felmentésével*

1. melléklet Tevel Község Önkormányzat Képviselő-testületének/2021. (.....)
önkormányzati rendelethez

A módosítással érintett terület szabályozási terve

1.MELLÉKLET
TEVEL KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK 2021. ÉVI MÓDOSÍTÁSÁRÓL
SZÓLÓ ÖNK. RENDELETHEZ



JELMAGYARÁZAT

INFORMATÍV ELEMÉK

- Módosítással érintett terület határa
- Különleges külterület határa
- Belterület határa

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- Építési övezet, övezet határ
- Építési határvonal
- Építési határvonal
- Beültetési kötelezettség határa és területe
- Méretezés

IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- Irányadó telekhatár
- Irányadó telekhatár

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

- Falusias lakóterület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- Kertes mezőgazdasági terület
- Beépítésre nem szánt különleges idegenforgalmi terület
- Védelmi erdőterület
- Közlekedési terület
- Vízgazdálkodási terület

ÉRTÉKVÉDELLEM

- Műemlék
- Műemléki környezet határa
- Helyi művi érték

TALAJTANI, FÖLDTANI ADOTTSÁGOK

- Felszínmozgás veszélyes terület
- Omlásveszélyes kőzetfal
- Partfal

KÖZLEKEDÉSI ELEMÉK

- Védősáv
- Szintbeni gépjárműtároló határa és férőhelyszáma

EGYÉB

- Kisnyomású gázvezeték
- Megszüntető jel
- Épületfeltüntetetés

V.

TERVIRATOK, FÜGGELÉKEK



**Tevel Község Önkormányzat
Képviselő-testülete
7181 Tevel, Fő u. 288.
Tel./fax: 74/524-010
E-mail: tevel@t-online.hu**

J E G Y Z Ó K Ö N Y V I K I V O N A T

Tájékoztatás Tevel Község Önkormányzat Képviselő-testülete által 2021. szeptember 30-én megtartott testületi ülésén hozott határozatról:

49/2021. (IX.30.) Kt. h a t á r o z a t

Tevel község településrendezési terve 2021. évi módosításának előkészítéséről

- 1./ Tevel Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 16. § (1) bekezdésére figyelemmel az érvényben lévő Településrendezési terv 3. pontban foglalt módosítását határozza el, amely az 51/2009. (V. 28.) határozattal elfogadott Településszerkezeti tervet és a 6/2009. (V. 29.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzatot és annak mellékletét képező Szabályozási tervet érinti.
- 2./ A településrendezési eszköz módosításával érintett területet az Önkormányzat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a beruházások megvalósítása érdekében. A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés c) pontjában foglaltak szerint a településrendezési terv módosítását tárgyalásos eljárás keretében kívánja lefolytatni.
- 3./ A Képviselő-testület kezdeményezi, hogy a településrendezési tervben a 806, 828, 841, 842 hrsz-ú kertés mezőgazdasági területbe sorolt ingatlanok beépítésre nem szánt különleges területbe kerüljenek átsorolásra, az idegenforgalommal kapcsolatos funkciók megvalósítása érdekében.
- 4./ A településrendezési tervmódosítással kapcsolatos költségek kérelmezőket terheli.
- 5./ A képviselő-testület megbízza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételével.

Felelős: Fazekas Attila polgármester

Határidő: azonnal

K.m.f.

Fazekas Attila s.k.

dr. Balogh Tamás s.k.

polgármester

A kiadmány hitelül:

Tevel, 2021. október 11.

aljegyző



dr. Balogh Tamás
aljegyző *

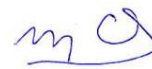
TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS

Tevel község településrendezési tervének 2021. évi módosításához

Tevel község településrendezési tervének 2021. évi módosításához a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. Rendelet 9. § (6) bekezdésében, valamint 11. § (6) bekezdésében foglalt előírások alapján a tervmódosításhoz a tartalmi követelmények meghatározására az alábbi javaslatot teszem:

- A tervmódosítással érintett területek bemutatása és a módosítás céljának ismertetése az anyagban szerepeltetendő;
- A településrendezési terv módosítás során a településszerkezeti terv is módosul, viszont az alátámasztó javaslatokat elégséges a módosítás jellegének megfelelő mélységben szükséges kidolgozni;
- Bemutatandó a változással érintett terület területrendezési tervekkel való érintettsége;
- Tájékoztató készítendő a környezeti értékelés szükségességének eldöntéséhez;
- A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslatok fejezetei összevonhatók, tekintettel arra, hogy csak egy viszonylag kis kiterjedésű, jelenleg nem intenzíven használt területet érintenek.

Szekszárd, 2021. 10. 25.



Hajba Csaba
települési főépítész

Előzetes szakvélemény és tájékoztatás környezeti értékelés szükségességéről

Tevel község településrendezési tervének 2021. évi módosításához

(A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (3) bekezdése és 2. számú mellékletet alapján)

Beépítésre nem szánt különleges idegenforgalmi területek kijelölése

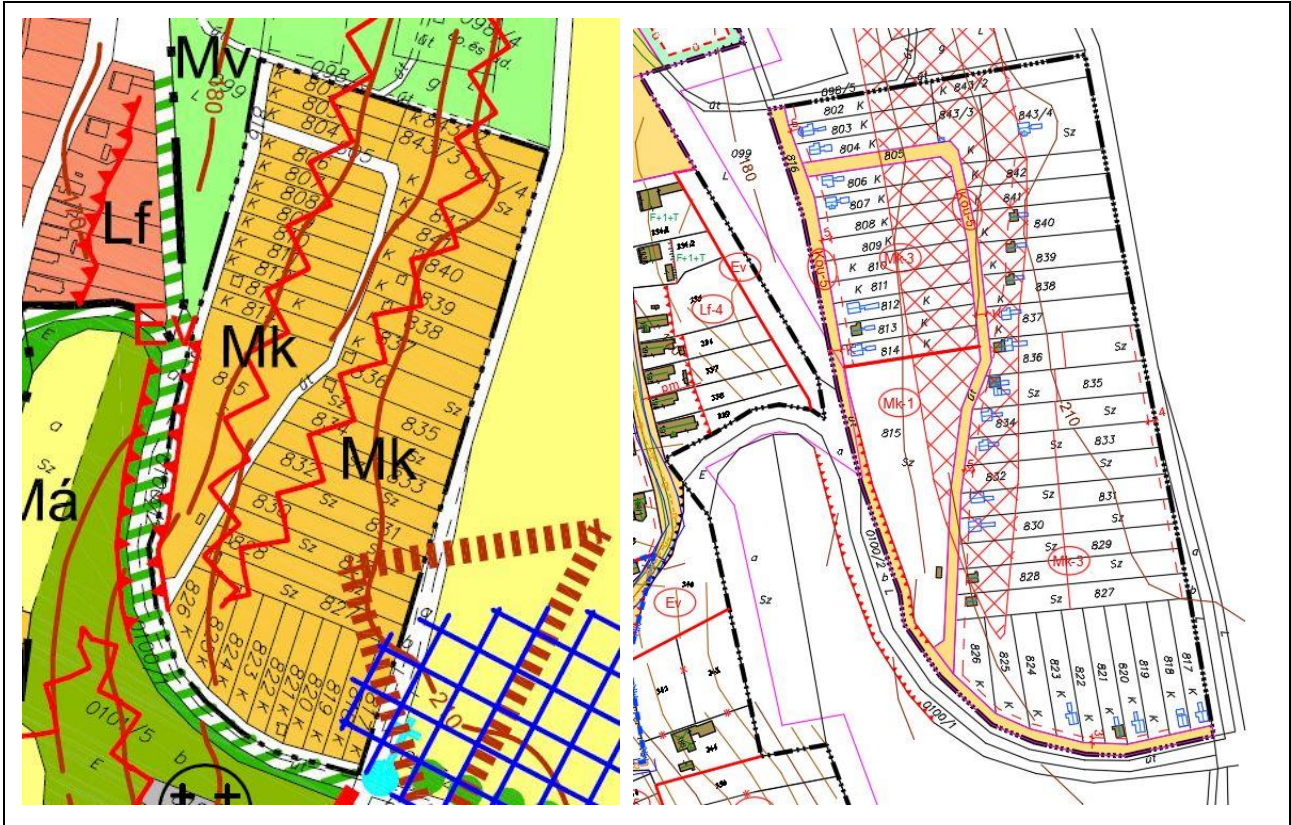
1. TERVEZÉSI FELADAT

Tevel Község Önkormányzatának 49/2021. (IX. 30.) számú határozata:

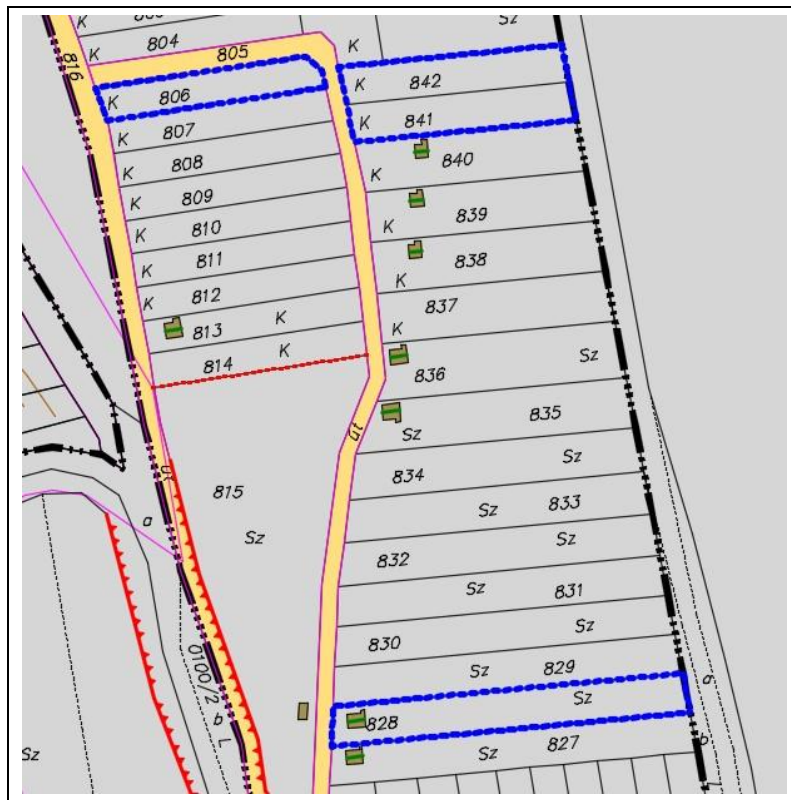
- „1./ Tevel Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 16. § (1) bekezdésére figyelemmel az érvényben lévő Településrendezési terv 3. pontban foglalt módosítását határozza el, amely az 51/2009. (V. 28.) határozattal elfogadott Településszerkezeti tervet és a 6/2009. (V. 29.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzatot és annak mellékletét képező Szabályozási tervet érinti.
- 2./ A településrendezési eszköz módosításával érintett területet az Önkormányzat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a beruházások megvalósítása érdekében. A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés c) pontjában foglaltak szerint a településrendezési terv módosítását tárgyalásos eljárás keretében kívánja lefolytatni.
- 3./ A Képviselő-testület kezdeményezi, hogy a településrendezési tervben a 806, 828, 841, 842 hrsz-ú kertés mezőgazdasági területbe sorolt ingatlanok beépítésre nem szánt különleges területbe kerüljenek átsorolásra, az idegenforgalommal kapcsolatos funkciók megvalósítása érdekében.”

Előzmények:

- Tevel község településfejlesztési koncepciója, jóváhagyva a 96/2007. (XI. 15.) ök. határozattal;
- Tevel község településszerkezeti terve, jóváhagyva az 51/2009. (V. 28.) ök. határozattal;
- Tevel Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2009. (V. 29.) rendelete Tevel község helyi építési szabályozásáról;
- Tevel Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2017. (X. 27.) önkormányzati rendelete a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól.
- Tevel Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2018. (IV. 27.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről.



A módosítandó terület a hatályos települészerkezeti valamint szabályozási terven



A zártkert területén övezeti átsorolásra szánt ingatlanok

2. A MÓDOSÍTÁS LÉNYEGE ÉS A HATÁLYOS TERVHEZ MÉRT JELENTŐSÉGE

Tevel község Tolna megye déli felének középső részén, a Völgység és a Tolnai Hegyhát tájegységek határvidékén, a Bonyhádi járásban, Szekszárdtól észak-nyugatra, Bonyhád várostól északra fekvő település.

A község lakos-száma 2019-ben 1374 fő volt.

Tevel község zártkertjében egyes ingatlanok beépítésre nem szánt különleges idegenforgalmi területbe sorolása

Tevel község belterületétől keletre emelkedő dombon az 1970-es években kifarcellázott és a tulajdonosok által mintaszerűen beépített és művelt zártkertben egyes telektulajdonosok részéről felmerült a borturizmushoz kapcsolódó vendéglátás és szálláshely létesítés igénye. Ez azonban az OTÉK mezőgazdasági területek szabályait megállapító 29. § (6) bekezdése szerint csak birtokközpont területén engedhető meg. Tevel község zártkertjében azonban a kialakult telekméretnek nem teszik lehetővé a minimum 1 hektár területű birtokközpont kialakítását.

A Tolnai és Szekszárdi borvidéken, de az ország számos egyéb szőlőműveléssel is foglalkozó vidékén a borturizmus az utóbbi évtizedekben fellendült, és kimutatható igény mutatkozik a szőlőhegyi területeken vendéglátásra és a turisták kiszolgálására.

Tevelen két ingatlan-tulajdonos lépett fel 4 kertes mezőgazdasági területbe tartozó telekre vonatkozóan borturizmushoz kapcsolódó vendéglátó és szállásférőhely-szolgáltatási igénnyel, mely kérelmet az Önkormányzat a 49/2021. (IX. 30.) határozatával támogatásáról biztosította, és egyetértett ezen ingatlanok beépítésre nem szánt különleges idegenforgalmi területbe történő átsorolásával.

Az átsorolandó ingatlanok:

808 hrsz.	954 m ²
828 hrsz.	1767 m ²
841 hrsz.	1065 m ²
<u>842 hrsz.</u>	<u>1070 m²</u>
Módosítandó terület összesen:	4856 m ²

Mivel az új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, és a módosítandó terület nem éri el az 1 hektár területet, a vonatkozó jogszabály (419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdése) értelmében a biológiai aktivitásérték fenntartását nem szükséges igazolni.

3. VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK

3.1. Talaj- és vízvédelem

3.1.1. Felszíni vizek

A teveli zártkert területén a felszínre hulló csapadékvizek részben a területen elsikkadnak, részben a lejtők irányába elfolynak. A zártkert területén az utak mentén nincsenek kialakítva árkok, ez a jövő feladata.

A rendezési terv módosítás nem igényli a csapadékvizek más módon történő elvezetését illetve kezelését, mivel nem jár az elvezetésre szoruló csapadékvizek mérhető megnövekedésével. A tervezett beruházások (borturizmust kiszolgáló épület) a felszíni vizek minőségére nem járnak szennyező hatással.

3.1.2. Földvédelem, felszín alatti vizek

A tervezési területen keletkező kommunális szennyvizeket zárt tárolókban gyűjtik, és e megoldás távlatban is fenntartandó.

A tervezési terület Tolna megye területrendezési terve szerint nem tartozik vízminőség-védelmi terület övezetébe.

A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése alapján az egyes létesítmények, tevékenységek megvalósításakor úgy kell eljárni a felszín alatti vizek, illetve víztestek esetében, hogy

a) azok állapota ne romoljon;

b) a tevékenység következtében kialakult jelentős és tartósan kedvezőtlen irányú állapotváltozás megforduljon;

c)-

d) a gyenge állapotú és a külön jogszabály szerinti kritériumok alapján veszélyeztetett helyzetűnek jellemzett víztestek állapota fokozatosan javuljon;

e) azok a területek, ahol a felszín alatti víz, illetve a földtani közeg károsodott, nyilvántartásba és ellenőrzés alá kerüljenek, és állapotuk szennyezés-csökkentési intézkedések, illetve kármentesítés révén javuljon.

A talajt (termőtalajnak nem minősülő földtani közeg), illetve a felszín alatti vizeket ért szennyeződések értékelésénél figyelembe veendő határértékeket a 6/2009. (IV.14.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendelet mellékletei tartalmazzák. A terv-módosítással érintett területeken talajszennyezésről nincs adat. A tervezett módosítások és az ott megengedhető

tevékenységek a talajra, földtani közegre és a felszín alatti vizekre érdemi hatást nem gyakorolnak.

A 7/2005. (III. 1.) KvVM rendelettel módosított 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet a 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet 7. §-ával és a 2. mellékletével összhangban tartalmazza a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny, fokozottan illetve kiemelten érzékeny területeken levő települések listáját. E rendelet melléklete szerint Tevel község a felszín alatti vizek állapota szempontjából érzékeny területen fekszik.

3.2. Ásványvagyon, felszíni mozgások

Tolna megye területrendezési terve szerint Tevel község az ásványi nyersanyagvagyon által érintett települések körébe tartozik, a hatályos településrendezési eszközökben lehatárolt bányatelek nem érinti a jelen módosítás területét.

Tolna megye területrendezési terve szerint Tevel község földtani veszélyforrás terület övezetével érintett település, és a zártkerti terület meredek lejtésű része a hatályos településrendezési tervben is felszínmozgás-veszélyes területként szerepel, és ez az összes módosításra szánt ingatlant valamilyen mértékben érinti. A tervezett módosítás nem érint meredek partfalakat, így a potenciális felszín-mozgás veszély nem lehet akadálya a terület övezeti átsorolásának.

3.3. Természet- és tájkép-védelem

Tolna megye területrendezési terve szerint a módosítással érintett terület nem érintett az országos ökológiai hálózat egyik térségi övezetével sem.

Tevel község teljes közigazgatási területe tájképvédelmi területek térségi övezetébe tartozik. Mivel a tervezett rendezési terv módosítás nem eredményez nagyobb léptékű új beépítést, ezért tájképet befolyásoló hatással érdemben nem kell számolni.

3.4. Levegőtisztaság-védelem

A tervezett módosítások nem irányulnak új, levegőt szennyező tevékenységek végzésére.

A módosítással érintett területen és annak közelében nincsenek légszennyezettség szempontjából sérülékeny területek.

3.5. Zaj elleni védelem

A tervezett módosítások nem irányulnak új, zajhatással járó tevékenységek végzésére.

A tervezési területen folyó tevékenységek során a jogszabályban előírt zajterhelési határértékek betartandók.

3.6. Épített környezet védelme

Az övezeti átsorolással érintett ingatlanokon és azok közvetlen környezetében világörökségi vagy világörökségi várományos helyszín, nyilvántartott műemléki érték, műemlék, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet, nyilvántartott régészeti lelőhely, helyi védelem alatt álló érték nem található. Tevel 16. számú régészeti lelőhelye közvetlenül a módosítással érintett 828 hrsz-ú telektől délkeleti irányban található.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor, ezért a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 84. § (4) bekezdése előírásai szerint az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti munkarészét nem szükséges elkészíteni.

4. SZEMPONTOK A TERV MEGVALÓSÍTÁSA KÖVETKEZTÉBEN VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK JELENTŐSÉGÉNEK MEGHATÁROZÁSÁHOZ

A tervezett módosítás várható környezeti hatásainak értékelése a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (KR.) 2. számú mellékletében foglalt szempontrendszer szerint megtörtént és az alábbi megállapítások történtek:

4.1. A településrendezési-terv tervezett módosítása

- a) Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény és Tolna Megye Területrendezési tervének előírásaival összhangban van;
- b) egyéb, a területet érintő más tervekkel összhangban van;
- c) nem vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol jelentős környezeti problémák merülnek fel;
- d) környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályokat nem érint.

4.2. A településrendezési-terv módosítás várható környezeti hatásai

- a) várhatóan nem jelentősek, visszafordíthatatlan folyamatokat nem indítanak el;
- b) negatív környezeti hatásokat nem indukál, azokat várhatóan nem erősíti;
- c) az országhatáron nem terjednek át;
- d) az emberi egészségre, a környezetre kockázatot nem jelentenek;
- e) csak az érintett területre korlátozódnak;
- f) országos védelem alatt álló területet nem érintenek;
- g) a KR. 4. számú melléklet 3.5.2. és 3.6.2. pontjaiban felsorolt következményeket feltételezhetően nem idézik elő.

4.3. A tervmódosítással érintett terület

- a) a környezeti elemek, rendszerek, és a kulturális örökség szempontjából különleges elemeket nem érint,
- b) a területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § 24., 25., 26. pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség nem ismert;
- c) a terület hasznosítása a tervmódosítás előtti állapotokhoz képest nem eredményez jelentős negatív változást.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A tervezési feladattal kapcsolatosan előzetesen leírt tények és szempontok, valamint a Kr. 2. számú melléklete szerint elvégzett értékelés alapján szakmai álláspontunk szerint **jelen tervezési feladat és tervmódosítás környezeti vizsgálat nélkül is megvalósítható.**

Szekszárd, 2021. október



Deák-Varga Dénes
tervező