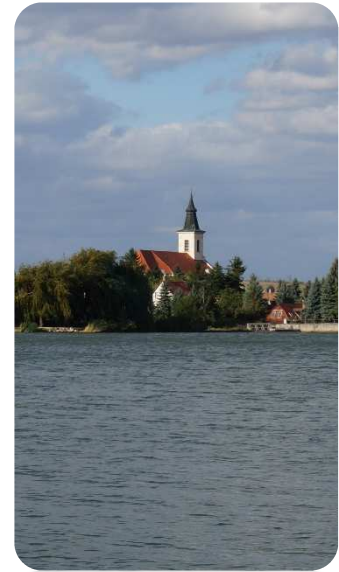
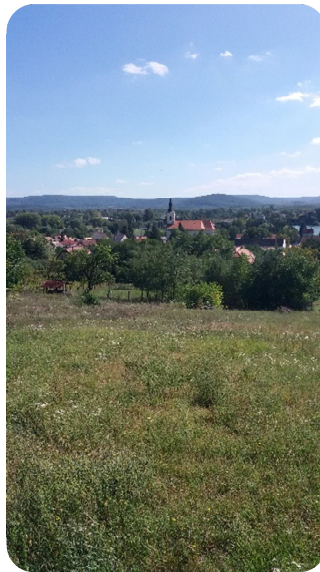
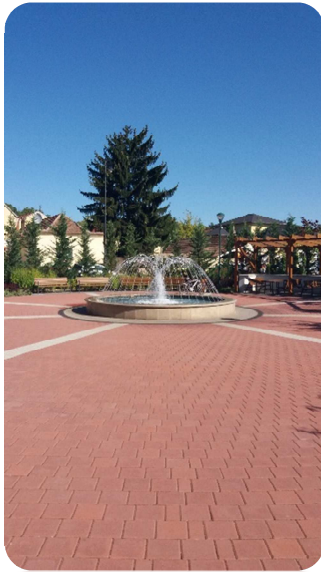


Környe

Településrendezési terv módosítása



Általános Eljárás

Véleményezési tervdokumentáció

**Jóváhagyva a .../2024. (...) önkormányzati határozattal
és a .../2024. (...) önkormányzati rendelettel!**

Munkaszám: 23089

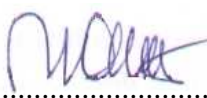
2024. április

T·P**T A L E N T - P L A N** Tervező, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
9023 Győr, Richter János u. 11.; Tel: 96/418-373; E-mail: talent_plan@arrabonet.hu; www.talent-plan.hu

Környe

Településrendezési terv módosítása

Msz.: 23089

Felelős tervező**Németh Gyula**
TT1 08-0066
.....**Társtervező****Tóth Csaba**
okl. településmérnök
.....**Közlekedéstervező****Miklósi Attila**
TKö 08-513
.....**Vízközmű tervező**
Energia-közmű tervező**Ferenczi Huba**
TV 08-0373
TE 08-0253
.....**Hírközlés-közmű tervező**
Energia-közmű tervező**Szakács Levente**
TH 08-01371
TE 08-01371
.....**Tájtervező****Pintér Gabriella**
TK-2 08-0373
.....

Tartalomjegyzék

Leírás

1. ELŐZMÉNYEK, MÓDOSÍTÁSI ELJÁRÁS FÁZISAI	4
1.1 Környezeti értékelés előzetes egyeztetése	5
2. A MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA	8

Környezeti értékelés – Külön dokumentumban!

Jóváhagyandó munkarészek

.../2024. (...) önkormányzati határozat a településszerkezeti terv módosításáról

TSZT	Településszerkezeti terv	M = 1: 10 000
------	--------------------------	---------------

.../2024. (...) önkormányzati rendelet a helyi építési szabályzat módosításáról

SZT-4-5	Szabályozási Terv 4-5 – Tagyospuszta, Patárpuszta	M = 1: 2 000
---------	---	--------------

SZT-8	Szabályozási Terv 8 – Teljes közigazgatási terület	M = 1: 10 000
-------	--	---------------

Terviratok

Indító határozat és főépítész feljegyzés

Környezeti értékelés előzetes egyeztetésével kapcsolatos iratok

1. ELŐZMÉNYEK, MÓDOSÍTÁSI ELJÁRÁS FÁZISAI

Környe Község Önkormányzata Képviselő-testületének 112/2019. (V.23.) önkormányzati határozatával került jóváhagyásra a község településfejlesztési koncepciója.

A koncepció jóváhagyása után indította el az önkormányzat a teljes közigazgatási területre a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat (szabályozási terv) felülvizsgálatát a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásai szerint teljes eljárással.

A terv a következő határozattal és rendelettel került elfogadásra:

- a településszerkezeti terv és leírása: 51/2021. (VI. 04.) képviselő-testületi határozattal,
- a helyi építési szabályzat és szabályozási terv: 7/2021. (VI. 4.) önkormányzati rendelettel.

2021. év nyár végén, ősz elején-közepén lezajlott egy 3 pontból álló módosítás tárgyalásos eljárásban 21107 munkaszámon, a 112/2021. (X. 08.) önkormányzati határozattal és a 14/2021. (X.09.) számú önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra.

2022. március-áprilisban lezajlott a 8156. sz. ök. út és 81128 sz. bk. út csomópontjának átépítése miatti módosítás tárgyalásos eljárásban 22016 munkaszámon, az 54/2022. (IV. 20.) önkormányzati határozattal és a 2/2022. (IV.21.) önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra.

2022. májustól júliusig lezajlott a Temető köz - Alkotmány utca - Április utca által határolt településközpont vegyes (Vt-7) terület övezeti paramétereinek módosítása tárgyalásos eljárásban 22050/A munkaszámon, a 126/2022. (VII. 27.) önkormányzati határozattal és a 8/2022. (VII. 28.) önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra.

2022. júniustól novemberig lezajlott az Április utcai különleges pinceterület (Kp) beépítési mód váltásához kapcsolódó módosítás egyszerűsített eljárásban 22050/B munkaszámon, a 11/2022. (XI. 5.) önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra.

Ezzel lezárultak a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti, hivatali kapun keresztül lefolytatott eljárások.

2022. októberben elindult egy három pontos módosítás Ipari Park, kerékpárút, Vértes üdülőkert témában az E-TÉR elektronikus egyeztető felületen 22133 munkaszámon, amely a 47/2023. (IV. 27.) önkormányzati határozattal és a 4/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra.

2023. februárban elindult egy kettő pontos módosítás 2 napelempark (Ipari Parkkal szemben és Patárpusztán) témában az E-TÉR elektronikus egyeztető felületen 22160 munkaszámon, amely a 77/2023. (VI. 16.) önkormányzati határozattal és a 8/2023. (VI. 17.) önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra.

1.1 Környezeti értékelés előzetes egyeztetése

2024. január 18-án került kiküldésre hivatali kapun keresztül az előzetes megkeresés, amelyre az alábbi hatóságok, szervezetek válaszoltak:

	Hatóság, Szervezet	Vélemény	környezeti értékelés elkészítését	
			szükségesnek tartja	nem tartja szükségesnek
1	Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály (KE/041/00547-2/2024)	A településrendezési terv módosítása jelen eljárásban nem teszi szükségessé környezeti vizsgálat lefolytatását.		X
2	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	Nem nyilatkozott.		X
3	Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Vízügyi Hatóság (35800/734-1/2024.ált)	Környezeti vizsgálat lefolytatását az Igazgatóság vízgazdálkodási és vízvédelmi szempontokból szükségesnek tartja.	X	
4	Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály (KE/NEF/00100-2/2024)	A Főosztály a módosítások ellen közegészségügyi szempontból kifogást nem emel, egyben nyilatkozik, hogy környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.		X
5	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály (BP/2602/00096-2/2024)	A rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti szempontból szükségesnek tartom a környezeti értékelés elkészítését, amennyiben nem készül tárgyi módosításhoz örökségvédelmi hatástanulmány.	X	
6	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály	A településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.		X

	(BP/FNEF/00674-2/2024)			
7	Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály (10022/2/2024.)	Hatáskör hiányában az érintett ingatlan vonatkozásában a termőföld mennyiségi védelmének vizsgálatára nincs szükség.		X
8	Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda KE/8/87-2/2023.	A tárgyban megnevezett módosítások olyan mértékben befolyásolhatják a környezeti állapotot, hogy az épített környezet tekintetében a környezeti vizsgálat lefolytatását szükségesnek tartom.	X	
9	Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ (NNGYK/04631-2/2024)	Környe Község településrendezési eszközeinek nevezett terület egyéb ipari-gazdasági területté történő átminősítése miatti módosításához a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központnak észrevétele nincs, a módosításnak önmagában kémiai biztonsági szempontú környezeti hatása nem várható, a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.		X
10	Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály (KE/040/00143-2/2024)	A környezeti vizsgálat elvégzését talajvédelmi szempontból nem tartom szükségesnek.		X
11	Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztály (SZTFH- BANYASZ/1426-2/2024)	Környe község településrendezési tervének a 3663/23 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó módosítása kapcsán szakterületét érintően nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés készítését. A tervezett módosítás nem érinti a Bányafelügyelet hatáskörét.		X
12	Komárom-Esztergom Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (36100/180-1/2024.ált.)	A környezeti vizsgálat tárgyát képező területen súlyos ipari balesetből adódó veszélyeztetés nincsen. Veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem hatásterülete nem érinti a		X

		rendezési területben megjelölt területet.		
13	Pest Vármegyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály – Erdőfelügyeleti Osztály	Nem nyilatkozott.		X

A hatóságok összességében kérték a környezeti értékelés elkészítését, erről döntött az önkormányzat az 53/2024. (III.27.) önkormányzati határozatában.

2. A MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

Módosítással érintett terület:

Az Ipari Park és a központi belterület között elhelyezkedő Tagyospusztán található különleges beépítésre szánt turisztikai terület (Ktu-1, Környe 3663/23 hrsz.)

Módosítás oka, célja:

A terület tulajdonosa kereste meg az önkormányzatot, hogy a hatályos szabályozástól (különleges beépítésre szánt turisztikai terület, Ktu-1) eltérő besorolás lenne számára megfelelő; a közeli Ipari Parkra és az újabb munkahelyteremtési lehetőségre hivatkozva kéri a 4,43 ha nagyságú földrészlet egyéb ipari gazdasági területté (Gipe-2) történő átminősítését.

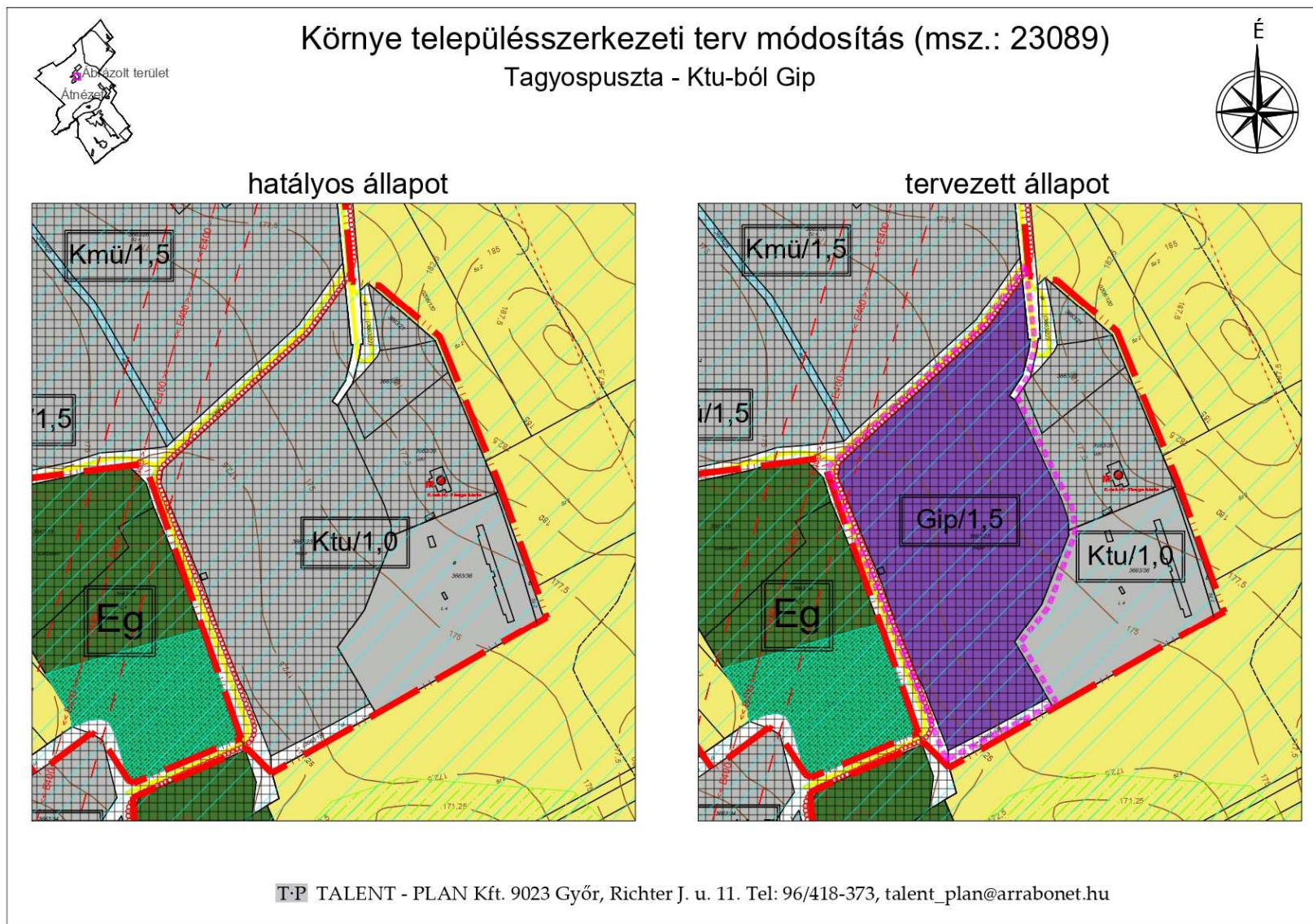
A hatályos „Ktu” besorolás lehetővé teszi a HÉSZ-ben a szállás épületek elhelyezését is területen, ugyanakkor ez a lehetőség a „Gipe” övezetben megszűnne. Azért, hogy a tulajdonos jogai ne sérüljenek, illetve, hogy az új övezet valamelyest igazodjon a megmaradó „Ktu” övezethez, az önkormányzat a 2021. július 15-ig¹ hatályos OTÉK alól felmentést kérhet az állami főépítésztől.

Módosítás hatásai:

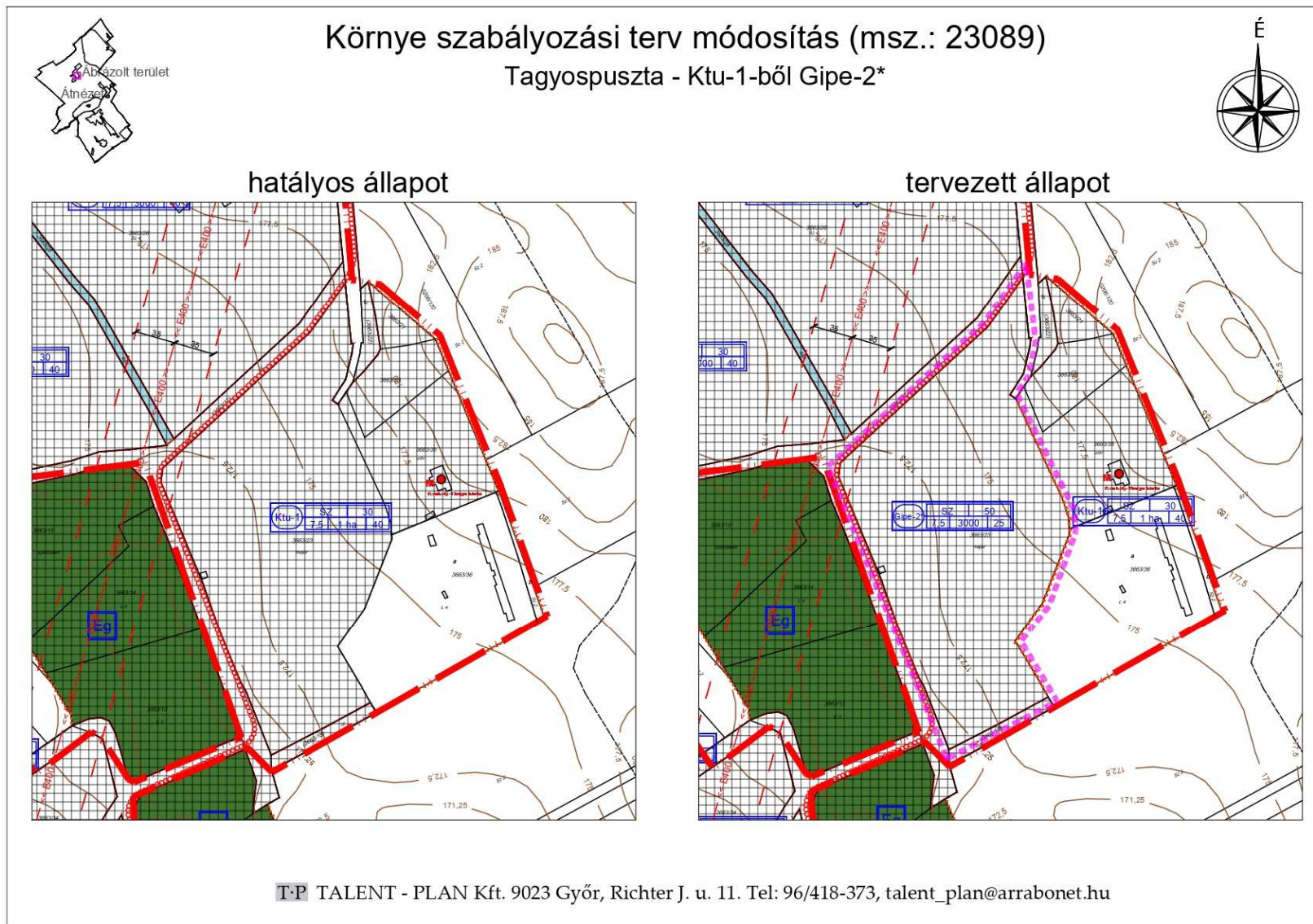
Az önkormányzat támogatja a területfejlesztéseket és a munkahelyteremtési lehetőségeket, illetve Tagyospusztá felzárkóztatását a környező településrészekhez.

¹ Az OTÉK 121. § (2) bekezdés értelmében, a környei HÉSZ 2021. június elején került jóváhagyásra, a tervek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján készültek

Településszerkezeti terv változása:



Szabályozási terv változása:



Hatályos	Tervezett												
<table border="1" style="border-collapse: collapse; width: 100%;"> <tr> <td style="border: none; text-align: center; vertical-align: middle;">Ktu-1</td> <td style="text-align: center;">SZ</td> <td style="text-align: center;">30</td> </tr> <tr> <td style="border: none;"></td> <td style="text-align: center;">7,5</td> <td style="text-align: center;">1 ha 40</td> </tr> </table>	Ktu-1	SZ	30		7,5	1 ha 40	<table border="1" style="border-collapse: collapse; width: 100%;"> <tr> <td style="border: none; text-align: center; vertical-align: middle;">Gipe-2*</td> <td style="text-align: center;">SZ</td> <td style="text-align: center;">50</td> </tr> <tr> <td style="border: none;"></td> <td style="text-align: center;">7,5</td> <td style="text-align: center;">3000 25</td> </tr> </table>	Gipe-2*	SZ	50		7,5	3000 25
Ktu-1	SZ	30											
	7,5	1 ha 40											
Gipe-2*	SZ	50											
	7,5	3000 25											
<table border="1" style="border-collapse: collapse; width: 100%;"> <tr> <td style="border: none; text-align: center; vertical-align: middle;">A</td> <td style="text-align: center;">B</td> <td style="text-align: center;">C</td> </tr> <tr> <td style="border: none;"></td> <td style="text-align: center;">D</td> <td style="text-align: center;">E-(F) G</td> </tr> </table>		A	B	C		D	E-(F) G						
A	B	C											
	D	E-(F) G											

- A: Építési övezet/övezet jele (területfelhasználás)
 B: Beépítési mód (szabadonálló)
 C: Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)
 D: Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)
 E: Kialakítható telek legkisebb területe (m²)
 F: -
 G: Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)

HÉSZ módosítás

Az érintett szabályozási tervi mellékletek (SZT-4-5, SZT-8) a munkaszám tekintetében frissülnek, illetve lecserélődnek. Az új kialakuló Gipe-2* övezethez tartozna egy külön bekezdés a „módosítás oka, célja” leírás szerint:

Hatályos HÉSZ részlet:

„15. Egyéb ipari gazdasági terület sajátos előírásai

17. § (1) A területen az OTÉK szerint engedett épületek helyezhetők el.
 (2) Minden új létesítmény építésekor az OTÉK szerinti parkolóhelyeket kell megépíteni telken belül.”

Tervezett HÉSZ részlet:

„15. Egyéb ipari gazdasági terület sajátos előírásai

17. § (1) A területen az OTÉK szerint engedett épületek helyezhetők el.
 (2) Minden új létesítmény építésekor az OTÉK szerinti parkolóhelyeket kell megépíteni telken belül.
 (3) A Gipe-2* övezetben az (1) bekezdésben leírtakon felül szállás épületek is elhelyezhetők. Ez a bekezdés az OTÉK alóli felmentési kérelemre érkezett Állami Főépítész ... számú záróvéleménye alapján került meghatározásra.”