

Kivonat
Nagyrécsce Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2024. május 28. napján tartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Döntés Nagyrécsce község szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 3/2003.(IV.15.) önkormányzati rendelet módosítása tárgyában

Nagyrécsce Község Önkormányzata Képviselő- testülete 6 igen (egyhangú) szavazattal az alábbi határozatot hozta:

52/2024. (V.28.) képviselő-testületi határozat

Nagyrécsce Község Képviselő-testülete 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 biztosított jogkörében eljárva Nagyrécsce Virághegy 1722, 1723, 1724, 1725/1, 1725/2, 1726, 1731, 1732 hrsz.-ú telkek rendezése érdekében a következő határozatot hozza:

1. Nagyrécsce Község Önkormányzata Képviselő-testülete elindítja és lefolytatja - írásos megkeresés alapján Nagyrécsce község szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 3/2003.(IV.15.) önkormányzati rendelet (HÉSZ) rendezése érdekében - Nagyrécsce község szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 3/2003.(IV.15.) önkormányzati rendelet (HÉSZ) rendelet módosítását.
2. Nagyrécsce Község Önkormányzata Képviselő-testülete a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja 1722, 1723, 1724, 1725/1, 1725/2, 1726, 1731, 1732 hrsz.-ú telkeket.
3. Nagyrécsce Község Önkormányzata Képviselő-testülete a környezeti vizsgálat szükségességére vonatkozó nyilatkozatokat a jogszabályok szerint megkéri.
4. A településrendezési eszközök módosításának véleményezése egyszerűsített eljárásban történik, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) és (2) bek. ba) pontja szerint.
5. A módosítás az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2012. augusztus 6-án hatályos előírásai szerint készül.
6. Nagyrécsce Község Önkormányzata Képviselő-testülete elfogadja a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát e határozat 1. mellékletet képező feljegyzés szerint.
7. Nagyrécsce Község Önkormányzata Képviselő-testülete elfogadja a telepítési tanulmánytervet e határozat 2. melléklete PDF szerint.
8. A módosítás költségeit teljes egészében a beruházónak kell viselnie. Nagyrécsce Község Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy a beruházóval településrendezési szerződést kössön.
9. Nagyrécsce Község Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy a településrendezési eszközök készítésére irányuló tervezési munkára vonatkozó intézkedéseket a vonatkozó jogszabályok szerint tegye meg.

Határidő: 2024. június 30.

Felelős: Laskai Béla polgármester

K.m.f.

Laskai Béla s.k.
polgármester

dr. Faragó-Szabó Melitta s.k.
jegyző

A kivonat hiteles.

Nagyrécsce, 2024. június 3.



dr. Faragó-Szabó Melitta
dr. Faragó-Szabó Melitta
jegyző

52/2024. (V.28.) határozat 1. melléklete

Főépítész feljegyzés

A 1722, 1723, 1724, 1725/1, 1725/2, 1726, 1731, 1732 hrsz.-ú telkek érdekében a településrendezési eszközök módosításának dokumentációját a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 06-án érvényes településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával kell készíteni.

A 1722, 1723, 1724, 1725/1, 1725/2, 1726, 1731, 1732 hrsz.-ú telkek a hatályos Nagyrécse község szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 3/2003.(IV.15.) önkormányzati rendelet (HÉSZ) Mk jelű kertes mezőgazdasági övezetbe sorolta. Az építési övezeti előírások alapján lakóépület nem helyezhető el, ezért a HÉSZ-t módosítani szükséges.

A tervdokumentációhoz az R 7. § (7) a) alapján a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát az alábbiak szerint határozom meg:

A tervezési feladat a hatályos helyi építési szabályzat (HÉSZ) módosítása. A módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. Amennyiben új övezet kerül kijelölésre akkor a településszerkezeti tervet módosítani szükséges.

A módosítás célja, hogy a 1722, 1723, 1724, 1725/1, 1725/2, 1726, 1731, 1732 hrsz.-ú telkeken családi gazdálkodás céllal lakóépület elhelyezhető legyen.

A településrendezési eszközök módosításához a telepítési tanulmányterv szükséges, melyet beruházónak kell elkészíttetnie.

A szabályozási terv módosítás vizsgálati és alátámasztó tartalmát az alábbiakban határozom meg:

OTÉK (2012. VIII. 6. hatályos) szerint:

4. § (5) b) 2. a településszerkezeti tervet követően készülők esetében a 3. § (3) bekezdése szerinti munkarészek közül csak az eltelt időszakra és a terv által megkövetelt részletezettségre figyelemmel szükséges alátámasztó munkarészek,

(6) A szabályozási terv egyéb alátámasztó szakági munkarészei a 3. § (4) bekezdése szerinti munkarészek.

OTÉK (2012. VIII. 6. hatályos) szerint:

4. § (3) A településszerkezeti terv kötelező alátámasztó szakági munkarésze:

1. tájrendezési, - *Tájékvédelmi terület érinti, vizsgálat szükséges*

2. környezetalakítási (a külön jogszabály szerinti környezeti értékelésnek is megfelelő tartalommal), - *Környezetértékelés szükségességéről az Önkormányzat kikéri a környezetvédelemért felelős szervek nyilatkozatát. Ezek beérkezése után a Képviselő-testület dönt.*

3. közlekedési (az országos közutak és a helyi fő- és gyűjtőutak hálózata, csomópontjai és keresztmetszetei), - *Nem szükséges, mivel a tervezési terület feltárása megfelelő, a módosítás nem okoz forgalomnövekedést.*

4. közművesítési (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia) - *Nem szükséges, a tervezési területre vonatkozó módosítás nem jelent kapacitásnövekedést.*

5. hírközlési (távközlés, műsorszórás) - *Nem szükséges.*

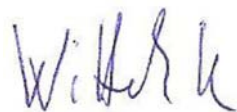
6. területrendezési terv(ek) és a településszerkezeti terv összhangját igazoló térkép és leírás (számítás) javaslat. – *Komletten elkészíteni nem szükséges, mivel a településszerkezeti terv nem változik.*

(4) A településszerkezeti terv egyéb alátámasztó szakági munkarészeit a település sajátos helyi adottságai határozzák meg. – *Tájképvédelemre vonatkozó vizsgálati és alátámasztó munkarész készítése szükséges.*

A dokumentációnak tartalmaznia kell:

- a) Tervi előzmények áttekintése, érvényes településszerkezeti terv és a tervezési területre vonatkozó hatályos helyi építési szabályzat bemutatása,
- b) A tervezési terület bemutatása,
- c) A tervezett módosítás ismertetése,
- d) Helyi építési szabályzatot módosító rendelet-tervezet és szabályozási terv elkészítése.

Nagyrecse, 2024. május.



Wittek Krisztina
főépítész

Nagyrécsse Virághegyei Családi Gazdálkodás

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. melléklet Tartalmi követelményei szerint

1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza

Előzmények

Gyuricz Barnabás (8800 Nagykanizsa, Inkey Boldizsár u. 12.) 2024. január 18.-én megvásárolta a Nagyrécsse közigazgatási területén található Virághegy 1722,1723,1724,1725/1,1725/2,1726,1731,1732 hrsz.-ú telkeket, hogy a telkek összevonása után családjával odaköltözve családi gazdálkodást tudjon folytatni.

Virághegy egy méltatlanul elhanyagolt része a Nagyrécssének. Az ivóvíz és elektromos energia hiánya miatt nem valósult meg fejlesztés, az 1950-es években ez egy virágzó kis településrész volt mezőgazdasággal, állattartással, melyet a telkek tulajdonosa a megvétellel és hasznosításával újra kíván honosítani a területen.

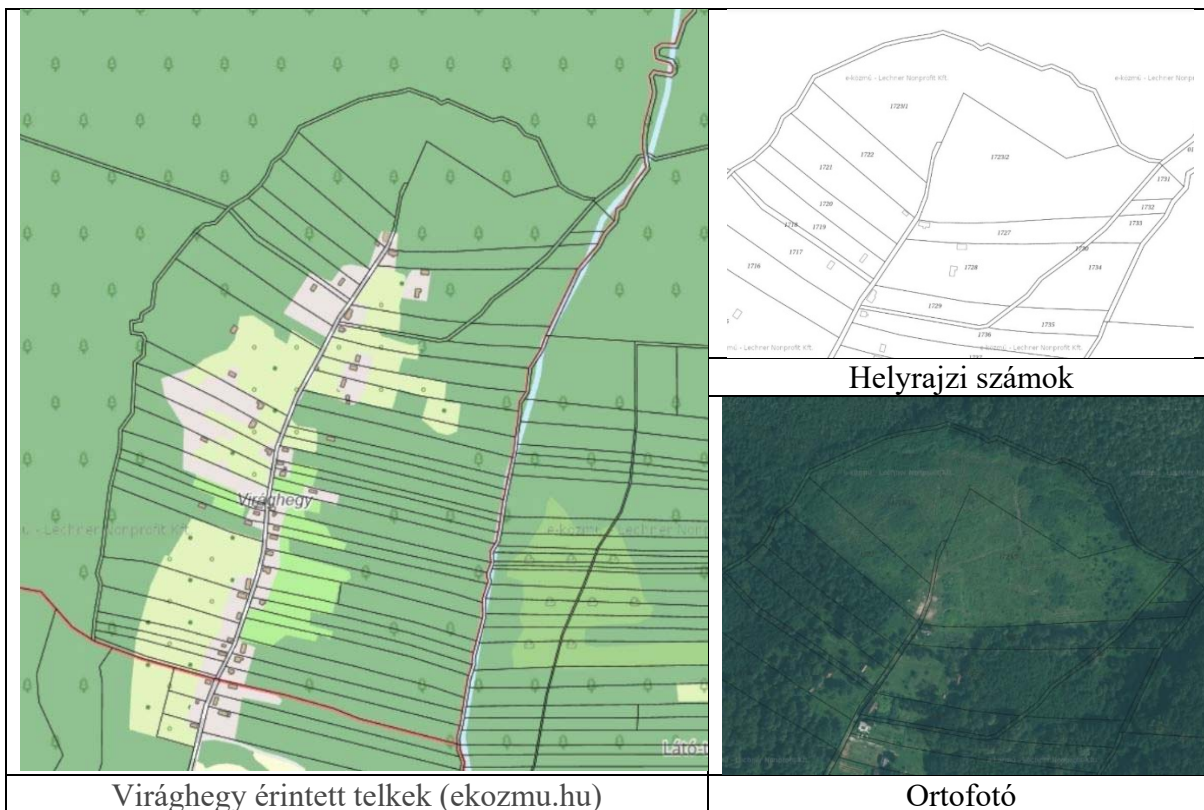
a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

Virághegy a település közigazgatási területének déli határán lévő észak-déli irányú zártkert. Az érintett helyrajzi számú telkek a zártkert északi területén találhatóak. A telkek északi, keleti és nyugati lejtők. A telkek a hegygerincen a 1760 hrsz.-ú és a 1730 hrsz.-ú közúttal közelíthetők meg. Korábban szőlőművelés folyt rajtuk, de a felhagyott művelés után a telkek befásultak jellemzően akáccal. A telkeket a korábbi tulajdonosok a művelésből kivették. Jelenleg kaszált zöldterület. Környezetében pincék és zártkerti épületek találhatóak. A telkek részben műveltek, szőlő, gyümölcsös, rét, kert alrészletű művelési ágakkal.



Virághegy és az érintett telkek helye a település közigazgatási területén (Google)

A terület Nagykanizsa felől a Sand felé vezető útról – Nagybakolai hegy – Sandi út – közelíthető meg. Az út Kisfakoson át a Nagyfakos bekötő út után a „Diós kert”-nél balra fordulva ágazik el a Virághegy zártkert felé.



Virághegy érintett telkek (ekozmu.hu)

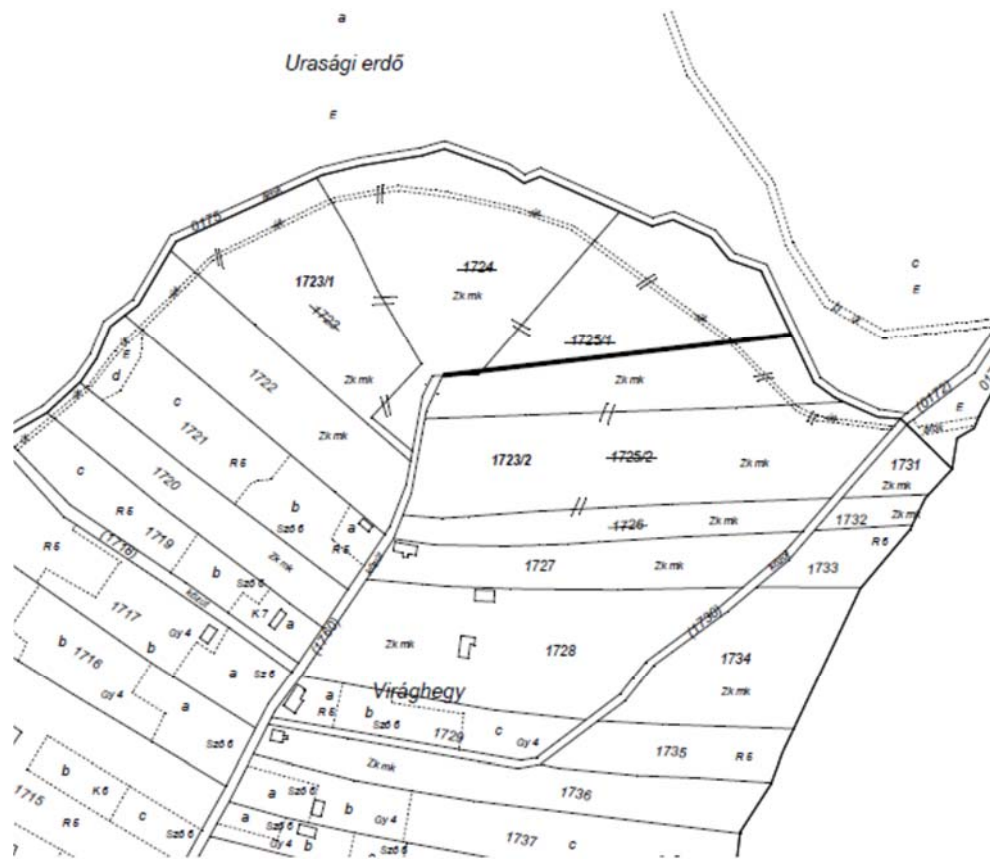
Helyrajzi számok

Ortofotó

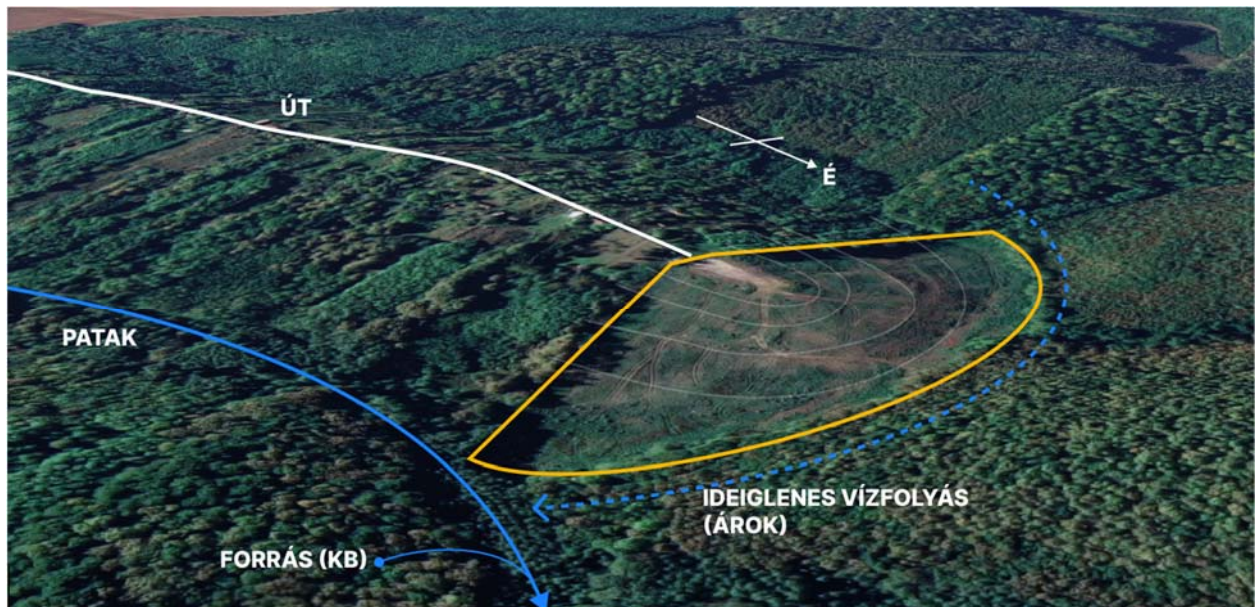
A terület 1723,1724 hrsz.-ú telek 1723/1 hrsz.-ú telekre a 1725/1,1725/2,1726 hrsz.-ú telek 0723/2 hrsz.-ú telekre összevonásra kerültek.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ
a 1723, 1724, 1725/1, 1725/2, 1726 helyrajzi számú telekcsoport felosztásáról
M= 1:2000

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Szoigalmi és egyéb jogok
Helyrajzi szám	Állomány		Terület		AK	Helyrajzi szám	Állomány		Terület		AK	
	jel	m ² ag	M ² n.o	ha. m ²			jel	m ² ag	M ² n.o	ha. m ²		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1723		kvett zmkk és út		0.7335	0.00	1723/1	kvett szárkerti művelés alól kvett terület		2.4742	0.00		
1724		kvett zmkk és út		1.0580	0.00							
1725/1		kvett zmkk és út		1.2278	0.00	1723/2	kvett szárkerti művelés alól kvett terület		2.0000	0.00		
1725/2		kvett zmkk és út		1.1202	0.00							
1726		kvett zmkk		0.3347	0.00							
Összesen				4.4742	0.00				4.4742	0.00		



A helyszín



b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv

Az új tulajdonos a telkekkel kapcsolatos céljait az alábbiakban adta meg:

A céloom -e területek megvásárlásával (kb 5,2 Hektár) , hogy életvitelszerűen ide költözzünk a családdal és építsünk két gyönyörű faházat (Honka.com , ide érdemes lenne a terveket is becsatolni) .

A fa házak tervei megvannak és az építési engedélyezési eljárásra felkészülve , beadásra várnak .

A terület méretéből adódóan ,a felén állattartást szeretnénk megvalósítani (kecske , bárány, szamár, csirkék és kacsákat) szeretnénk saját fogyasztásra ,illetve a fűnyírást is megoldani velük (elkerített rész) .

A másik felén pedig életvitelszerűen élnénk , ott pedig gyümölcs fákat és fásított részt alakítanánk ki .

Egy igazi kincses 'sziget' tervezünk , hogy nyugodt és békés körülményeket tudjunk biztosítani a gyermekeinknek (nekem 2 saját , páromnak másik házasságából szintén két gyermeke van) .

A másik ház egy vendég ház lenne ahol az ismerősöket és barátokat tudnánk elszállásolni , esetleg később ha megnőnek a gyerekek el tudjanak lakni abban .

A helyiség földrajzi fekvéséből adódóan teljesen önállóak lennénk , víz és energia szempontjából , a vizet fűt kutakból az energiát napelemből , sziget üzemből látnánk el a tervezése folyamatban .

A családi lakóházak megépítése akadályba ütközik a terület besorolása miatt , ebben szeretnénk kérni egyedi elbírálást , hogy megvalósíthassuk a család álmát egy ökoterületen élni és fejlődni , visszatérni a természetbe .

A fejlesztési cél a telekalakítással kialakított telekre két lakóház építése. Az épületek Óbányai József okl. építészmérnök (É 13-1737) tervei alapján készülnek.

A tervezett épületek leírása és a tervlapok az építész műszaki dokumentáció kivonatai. Az épületek finn Honkarakenne OYJ által gyártott módosított HONKA PUHURI és módosított HONKA LUX gerenda faházak. A tervdokumentációban szereplő tervek a Honkarakenne Oyj által szabadalmaztatott és gyártott szerkezetek felhasználásával készültek, amelyeket a ® Ober Consulting Kft forgalmaz Magyarországon. A tervezett épületek homlokzati fa szerkezetei natur színű lazúrt kapnak, a tetőhéjalás PREFA PREFALZ P10 Antrazit (RAL7016) színű bevonatos alumínium, , kettős állókorcos fémlemez fedés 5 fokos tetőhajlással. Az épületek, a telek középponti részébe szabadonálló beépítési módnak megfelelően vannak tervezve, az építési helyen belül. A készítendő kerítés vadháló. Az épületek megközelítése gyalogosan az utca felől történik a személybejáraton keresztül. Gépjárművel a közútról egy automata „úszó” tolókapun keresztül közelíthető meg az ingatlan.

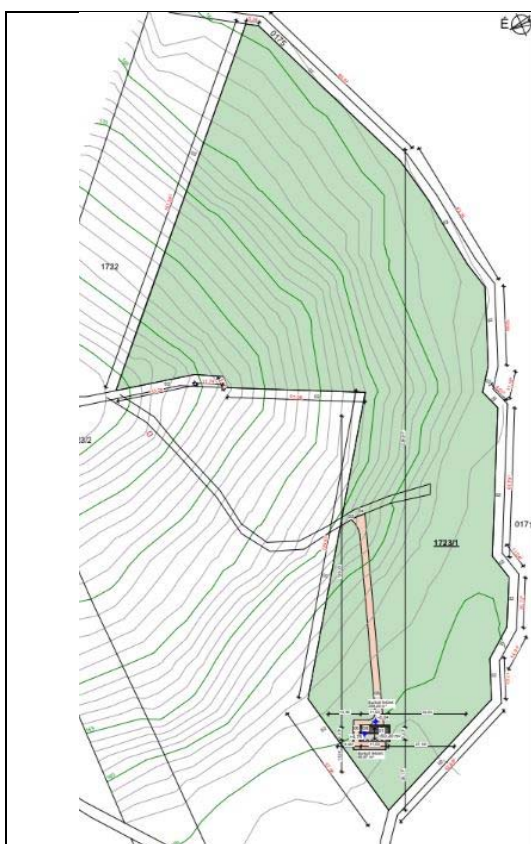
A tervezett épületek látványtervei a következő oldalon a tervlapok a dokumentáció végén található.

HONKA LUX GERENDA FAHÁZ 1723/2 HRSZ. 263,43 M² +57,71 M² TERASZ



Telekterület: 20 000 m²
Beépítettség és beépíthetőség: 300/20
000*100=1,5 % < 1,5 % megengedett érték
Minimális
zöldterület: 20 000-383,49-307,42= 19
309,09 m² 19 309,09/20 000*100=96,55%
> 50 %
megengedett érték
Építménymagasság: 3,60 m 3,0- 7,5 m
megengedett érték
Övezeti besorolás: Mk-1
Beépítési mód: Szabadonálló
Földszinti padlóvonal (+0,11) = 171,29 m
Balti tengerszint feletti magasság

HONKA PUHURI GERENDA FAHÁZ 54 M² +69,02 M² TERASZ



Alapterület: 24 742 m²

Beépítettség és beépíthetőség: 60,20/24
 $742 \cdot 100 = 0,24 \% < 1,5 \%$ megengedett érték

Minimális zöldterület: $24\,742 - 60,20 - 367,22 = 24\,314,58$ m²
 $24\,314,58 / 24\,742 \cdot 100 = 98\% > 50\%$ megengedett érték

Építménymagasság: 3,00 m 3,0- 7,5 m
megengedett érték

Övezeti besorolás: Mk-1

Beépítési mód: Szabadonálló

Földszinti padlóvonal (+0,11) = 155,61 m

Balti tengerszint feletti magasság

c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,

A telkek közművesíthetlenné. Az épületek tervezett ivóvíz, elektromos energia ellátása és szennyvíz elvezetése a vonatkozó jogszabályok alapján egyedi módon biztosított víz, villany és szennyvíz elvezetés – egyedi szennyvíztisztító kisberendezés, vagy zárt, szigetelt szennyvíztároló, ivóvíz minőségű kút, napelem, hőszivattyú stb. - alkalmazásával történik.”

d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,

A beépítés jelentős környezeti hatással nem jár. A telek nagyságához képest kis mértékű beépítést jelent, mindkét telek esetében. Az épület a tervezett anyagú homlokzatokkal tájba illeszthető, környezetére káros hatást nem okoz. A terület rendezetté válik a családi gazdálkodás következtében.

e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.

A telkek Nagyrécsé község szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 3/2003.(IV.15.) önkormányzati rendelet (HÉSZ) szerint Mk kertes mezőgazdasági övezetbe tartoznak, melyre az alábbi előírások vonatkoznak.

'Mezőgazdasági területek

14. § (1) A község területén lévő mezőgazdasági területeken (M, Mk) a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás (a továbbiakban: mezőgazdasági hasznosítás) építményei helyezhetők el.

(2) A község mezőgazdasági területei rendeltetésük szerint:

a) kertes (Mk)

b) általános (M)

(3) A szőlő, gyümölcsös és kert rendeltetésű területen (Mk) gazdasági épület és pince 720 m² területnagyság felett helyezhető el, max. 3 %-os beépítettséggel.

(4) Lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m² teleknagyság felett helyezhető el a terület rendeltetészerű használatát szolgáló gazdasági épülettel, vagy pincével együtt. A lakóépület nagysága nem haladhatja meg a 1,5 %-os beépítettséget.

(5) Szőlő, gyümölcsös és kert (Mk) területek beépítésének további feltételei:

a) a telek szabadonállóan, vagy oldalhatáron állóan építhető be,

b) a területen elhelyezhető építményt az adott terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani,

c) oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert mértéke min. 4,0 m, szabadonálló beépítés esetén is egyik oldalkert mérete min. 4,0 m.

c) előkert min. 5,0 m.

d) a szomszédos telkeken elhelyezhető épületek között a szükséges tűztávolságot biztosítani kell,

e) maximális építménymagasság 4,50 m, egy homlokzat magassága legfeljebb 6,0 m,

f) az épületek csak 25-45 fokos hajlásszögű magastetővel építhetők, a tetőfedés anyaga natur fém, ill. natur színű hullámpala nem lehet,

f) csak egy szintű tetőtér beépítés építhet,

g) szilárd kerítés építése esetén az max. 1,20 m magasságig lehet tömör kivitelű. Anyaga felületkezelés nélküli fémlemez, hullámlemez és natur betonfelületű nem lehet.

(6) A szántó gyeprét, legelő területen (M) 1500 m²-t meghaladó területű telken a rendeltetésszerű használatot biztosító építmény max.3 %-os beépítettséggel elhelyezhető.

(7) A szántó gyeprét, legelő területen (M) lakóépület 15000 m² telekterület felett helyezhető el, úgy, hogy az a megengedett 3 %-os beépítettség felét nem haladhatja meg. A telek szabadonállóan építhető be, az oldalkertek mértéke min. 4,50 m. A különálló lakóépület max. kétlakásos, építménymagassága legfeljebb 4,50 m lehet. A területen elhelyezhető építményt az adott terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani, az épületek csak 25-45 fokos hajlásszögű magastetővel építhetők.

(8) A közigazgatási terület DK-i részén erdővel körülvett szántóterület (0157 hrsz. összes alszáma) lakóépülettel nem építhető be.

(9) A mezőgazdasági területen több önálló telekből birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 3 %-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtok-központ), ha a telek területe legalább a 10.000 m²-t eléri és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, ill. azt nem veszélyezteti. A birtok központ telkén a beépítettség a 45 %-ot nem haladhatja meg.

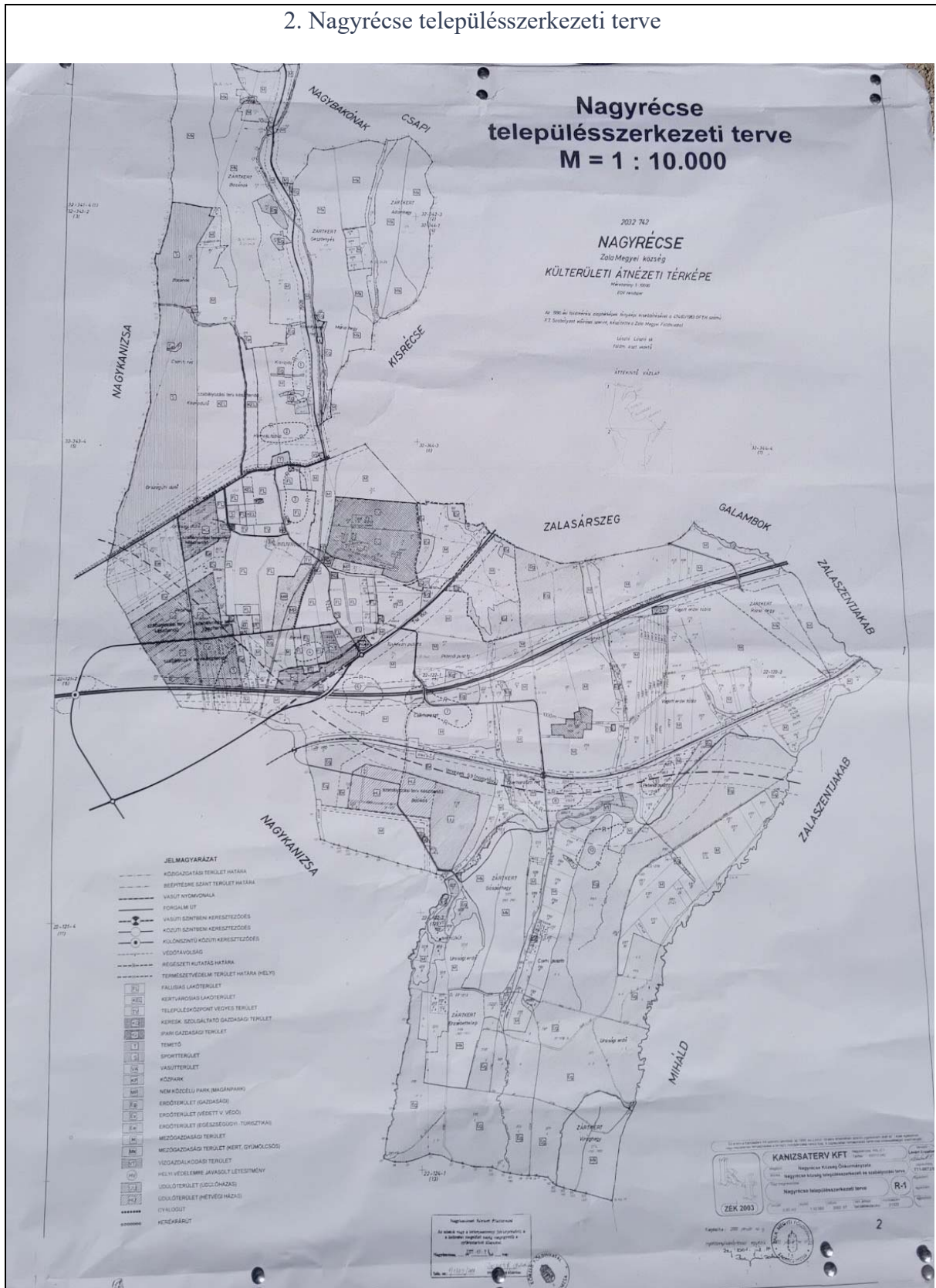
(10) A termőföldön történő beruházásokat úgy kell megtervezni, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa. A beruházás megvalósítása során a beruházó, üzemeltető köteles gondoskodni a termőréteg megmentéséről.

(11) A talajvédelem egyéb vonatkozásaiban a termőföldről szóló jogszabályok előírásait is be kell tartani.

(12) A természetvédelmi, természeti területeken történő beruházás, művelési ág változtatás esetében a természet védelméről szóló jogszabályok előírásait is be kell tartani.”

A HÉSZ a közigazgatási területre szabályozási tervet nem tartalmaz. A külterületekre vonatkozó övezeti besorolást a településszerkezeti terv tartalmazza.

2. Nagyrécsce településszerkezeti terve



A vonatkozó jogszabályok alapján a mezőgazdasági kivett művelési ágú telkekre lakóépület nem építhető. Ezért a HÉSZ-t módosítani szükséges.

A településterv az érintett telkekre új övezetet javasol, mely megengedi lakóépület építését. A vonatkozó jogszabályok – hatályos HÉSZ és 253/1997. (XII.20.) Korm.rendelet (OTÉK) - alapján két variáció lehetséges a településterv módosítására


1. OTÉK alóli felmentéssel a mezőgazdasági kivett művelési ágú területekre lakóépület építésének lehetőségét kezdeményezni.
2. OTÉK lehetőséget ad birtokközpont létrehozására mezőgazdasági kertes övezetben, ahol kivett művelési ágú területek lakóépület építhető.
3. OTÉK alóli felmentéssel különleges beépítésre nem szánt családi gazdaság célzott területfelhasználás övezetbe sorolni, ahol a 2012. 08. 06.án hatályos 2% beépíthetőség helyett kezdeményezni a felmentést 10 %-ra.

A területet a Zala megye területrendezési szabályzatáról, térségi Szerkezeti Tervéről és övezeteiről szóló 8/2019. (IX.27.) Zala Megyei Közgyűlés rendelet 3.8. mellékletének tájképvédelmi terület övezete érinti.

A terület nem erdő és nemzetközi, országos és helyi védettség alá nem tartozik. A tervezett módosítás örökségvédelmi érdekeket nem sért.

Nagykanizsa, 2024. 05. 28.

Készítette:



Berczeli Emília

okl. építészmérnök, vezető településrendező tervező