

ENC S VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI

ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS

Város-Teampannon Kft. – 2022. július

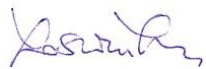
ENCs VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁSBAN

MEGRENDELŐ: Encs Város Önkormányzata
3860 Encs, Petőfi út 75.

Képviselője: Mikola Gergely Polgármester
Sándor Róbert Műszaki irodavezető

GENERÁLTERVEZŐ: Város-Teampannon Kft.
1053 Budapest, Veres Pálné u. 7.
Képviselője: Koszorú Lajos Ügyvezető
varos@varosteampannon.hu

TERVEZŐK:



Koszorú Lajos vezető településtervező
(TT/1É 01-1346)

Város-Teampannon Kft.



Tóth Helga településtervező

Város-Teampannon Kft.

Ulbert Dzszenifer településmérnök

Város-Teampannon Kft.

MUNKATÁRS:

Szász Szabolcs településmérnök

Város-Teampannon Kft.

Az állami alapadatok az Önkormányzat által szolgáltatott digitális földhivatali térkép (2022.07.06.)
Ez a terv a Város-Teampannon Kft. szellemi tulajdonát képezi. Védelméről a 1999. évi LXXVI. törvény rendelkezik.
A dokumentációban szereplő rajzi munkarészek AutoCAD MAP 3D szoftverrel készültek.

2022. július hó

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETÉS.....	4
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ	6
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA	6
Helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása.....	8
SZT-M1/2022. jelű Szabályozási terv módosítás (fedvényterv).....	9

I. BEVEZETÉS

Encs Város Önkormányzata megbízásából a Város-Teampannon Kft. készíti a településrendezési eszközök módosítását tárgyalásos eljárás szerint a naplempark területére.

Encs Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 66/2022. (VI.26.) határozatában döntött a településrendezési eszközeinek módosításáról, a tervezett észak-keleti lakópark fejlesztés és övezeti szabályozása ügyében.

Encs Város Önkormányzat Képviselő-testülete az előző határozatában (lásd melléklet) a lakóterület kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról is döntött.

Részterület módosítással érintett terület és a módosítás célja:

Encs város észak-keleti részén a tervezett beépítésre szánt településközpont vegyes terület fejlesztésbe vonása a cél, egy kertés családházazs övezet és egy lakóparkká fejleszthető társasházazs terület kialakítása érdekében. Az egy db 1334 hrsz-ú 13,6 hektár nagyságú terület önkormányzati tulajdonban van. A lakóterületi telkek elfogytak Encs városában, és egyre nagyobb az igény a kisebb telkes, családházazs lakóterületi telkek iránt, illetve a társasházazs lakások iránt is. Ezért egy olyan fejlesztés a cél, ahol mindkét telekportfólió és beépítési lehetőség megjelenik a szerkezeti és szabályozási tervben is.

A partnerségi egyeztetés a 19/2017. (IX.19.) önk. rendelet szerint történt a helyi lakosság, érdekképviseleti, civil és gazdálkodó szervezetek, egyházazs előzetes értesítésével, tekintettel az egészségügyi vészhelyzetre a mellékletben leírt korrigált formában zajlott a partnerségi egyeztetés.

A tervezési területeket érintő hatályban lévő településrendezési eszközök a következők:

- **135/2002. (IX.23.) Kt. határozat** – Encs Város Településszerkezeti tervének elfogadásáról
- **22/2002. (IX. 24.) Önkormányzati rendelet** – Encs Város Szabályozási Tervének és Helyi Építési Szabályozásának elfogadásáról

A hatályos településrendezési eszközök megtalálhatók a mellékletekben, illetve a település honlapján (<http://encs.hu>) és az <http://njt.hu> oldalon is megtekinthetők.

A TFR rendelet átmeneti rendelkezései alapján az Önkormányzat a településrendezési eszközeit az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével kívánja módosítani, illeszkedve a 2016-ban módosított¹ joganyaghoz. A felsőbb jogszabályok szerint a hatályba lépésnek 2021. december 31-ig meg kell történnie.

A településrendezési eszközök egyeztetése a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: TFR) szerinti ún. „tárgyalásos egyeztetési eljárás” szabályai szerint történik.

A tárgyalásos eljárásban tervezett változtatások a 2002-ben jóváhagyott településrendezési eszközök módosításával javasoltak, tekintettel a közeljövőben esedékes teljes felülvizsgálatra, a hatályos fejlesztési és rendezési eszközök avultságára², valamint a 2018-ban és 2019-ben jóváhagyott OTrT-re, MvM rendeletre és a

¹ 120/2016. (X.25.). Kt. sz. határozat - Encs Város Településszerkezeti Tervének módosításáról, "Encs város településszerkezeti terv módosítás (fedvényterv) M30 gyorsforgalmi út beillesztése" (településszerkezeti terv leírás a fedvénytervhez nem készült); 19/2016.(X.26.) önkormányzati rendelettel módosított Encs Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2002. (IX.24.) önkormányzati rendelete Encs Város Szabályozási Tervének elfogadásáról, és a Helyi Építési Szabályzat területre vonatkozó előírásainak megállapításáról.

² A 2002-ben jóváhagyott településszerkezeti és szabályozási terv a 2001-ben elfogadott településfejlesztési koncepcióra alapozottan készült. A 2002-es településrendezési terv még OÉSZ (Országos Építészeti Szabályzat (2/1986. (II. 27.) ÉVM rendelet) alapokon készült. Az M30 gyorsforgalmi út beillesztése a 2002-ben jóváhagyott helyi építési szabályzatba és szabályozási tervbe került beillesztésre, a régi övezeti rendszer új OTÉK (az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet) szerinti övezeteinek kiegészítésével.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

Encs Város Önkormányzata Képviselő-testülete

../2022. (.....) h a t á r o z a t a

a 135/2002. (IX.23.) határozattal megállapított Településszerkezeti Terv módosításáról

Encs Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontjában biztosított feladatkörében eljárva módosítja a 135/2002. (IX.23.) határozattal megállapított Településszerkezeti Tervet, ennek során a határozat mellékleteként az alábbi dokumentumokat fogadja el:

1. melléklet: Településszerkezeti terv

Felelős:

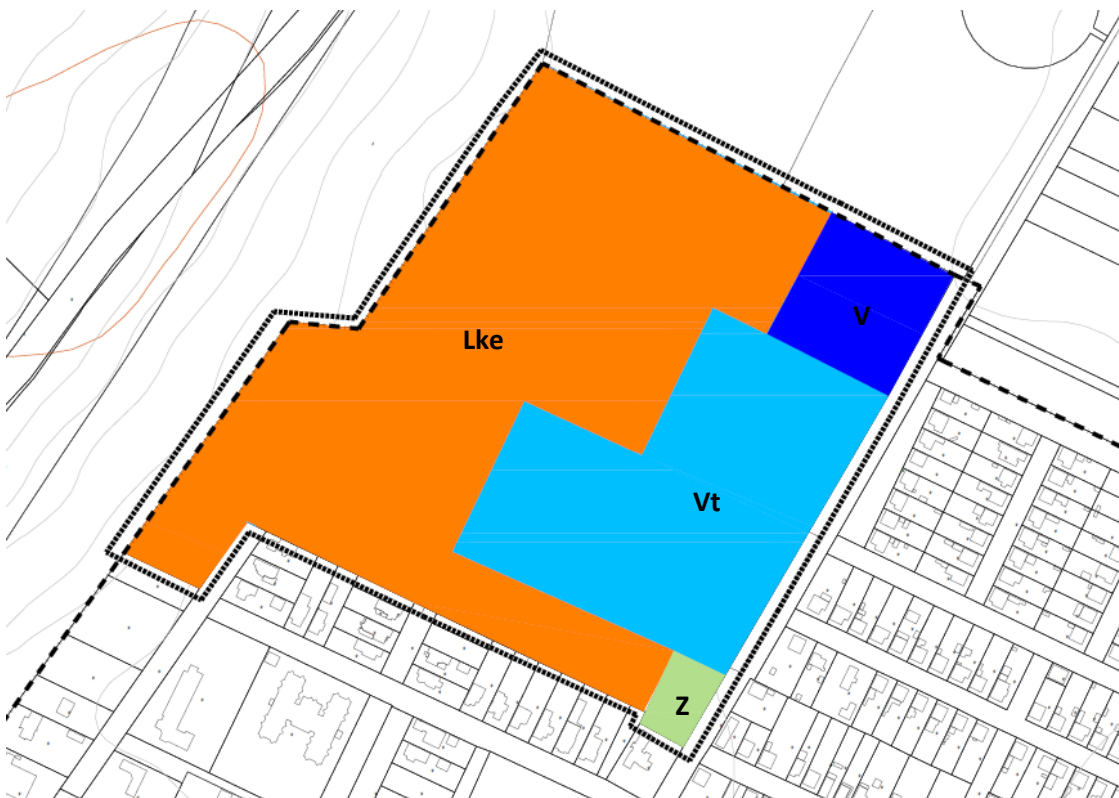
polgármester

Határidő:

közlését követő nap, illetve folyamatos

Mikola Gergely sk.
polgármester

1. melléklet a .. /2021. (.....) határozathoz:



Jelmagyarázat

Vt településközpont vegyes terület

Lke kertvárosias lakóterület

Z zöldterület

V vízgazdálkodási terület - vízmű

--- belterületi határ

— módosítással érintett tervezési terület határa

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA**Encs Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2022. (.....) önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2002. (IX.24.) önkormányzati rendeletének módosításáról**

Encs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (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 28. § (1) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze, valamint a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 19/2017. (IX.19.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § Encs város helyi építési szabályzatáról szóló 22/2002. (IX. 24.) rendeletének (továbbiakban: Rendelet) T – 1 jelű Szabályozási Terve jelen rendelet 1. mellékletét képző SZT-M1/2022 jelű Szabályozási Terv módosításon (fedvényterven) jelölt tervezési terület normatartalmával módosul.

2. §

(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést megelőzően indult folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

.....
polgármester

.....
jegyző

1. melléklet a/2021. (...) önkormányzati rendelethez:

SZT-M1/2022. jelű Szabályozási terv módosítás (fedvényterv) (M=1:4000)



Jelmagyarázat

JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK	
	SZABÁLYOZÁSI VONAL (tervezett közterületi telekhatár)
	SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG, SZABÁLYOZÁSI ELEMÉKRE VONATKOZÓ MÉRTEK
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET - ÖVEZET HATÁRA
	Vt-1.10 ÉPÍTÉSI ÖVEZET - ÖVEZET JELE
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	
	Lke KERTVÁROSOS LAKÓTERÜLET
	Vt TELEPÜLÉSKÖZPONTI TERÜLET
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
	K KÖZÜTI KÖZLEKÉSI TERÜLET
	Zkp ZÖLDTERÜLET
TÁJÉKOZTATÓ EGYÉB ELEMÉK	
	TERVEZÉSI TERÜLET HATÁR
	BELTERÜLET HATÁRA
	JAVASOLT TELEK HATÁR
	TELEK ZÖLDFELÜLKÉNT FENNTARTANDÓ RÉSZE
	I. SZ. VÍZMŰKÚT
	ENGEDÉLY ALAPJÁN KIJELÖLT (1408/1971. sz.) 150 M-ES VÉDŐÖVEZET
	JOGSZABÁLYON ALAPULÓ (123/1997 korm. r.) 100 M-ES VÉDŐÖVEZET
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	
Vt 1.13	SZ 40% 14 m 2500 m ² 30% zöldfelület
Lke 1.10	O 30% 7,5 m 500 m ² 50% zöldfelület

3. melléklet a/2022. (...) önkormányzati rendelethez:

Területhasznosítás (sajátos használat)	22/2002.(IX.24.) önk. rendelet jelölése szerinti építési övezet, övezet jele	../2022.(....) önk. rendelet jelölése szerinti építési övezet, övezet jele
Beépítésre nem szánt területek		
Településközpont vegyes terület	TV	Vt
Kertvárosias lakóterület	KEL	Lke

Sajátos használat szerint	Alkalmazható		Telekre vonatkoztatott							
	Építési övezet jele	beépítési mód	legkisebb		legnagyobb					
			telek-terület (m ²)	zöldfelület %	megengedett építmény magasság (m)	beépítettség %				
Kertvárosias lakóterület	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 40px; height: 40px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;"> Lke 1.10 </div>	O	500	50	7,5	30				
	<table border="1" style="margin: 0 auto;"> <tr> <td style="padding: 2px;">O</td> <td style="padding: 2px;">30%</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">7,5 m</td> <td style="padding: 2px;">500 m²</td> </tr> </table>						O	30%	7,5 m	500 m ²
	O						30%			
7,5 m	500 m ²									
50% zöldfelület										
Településközpont vegyes terület	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 40px; height: 40px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;"> Vt 1.13 </div>	SZ	2500	30	14	40				
	<table border="1" style="margin: 0 auto;"> <tr> <td style="padding: 2px;">SZ</td> <td style="padding: 2px;">40%</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">14 m</td> <td style="padding: 2px;">2500 m²</td> </tr> </table>						SZ	40%	14 m	2500 m ²
	SZ						40%			
14 m	2500 m ²									
30% zöldfelület										