

Cserépváralja

község

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

- Ingatlanok övezeti kategóriájának módosítása -



I. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS ELŐZETES EGYEZTETÉSÉNEK TERVANYAGA

Megbízó: Cserépváralja község Önkormányzata

Készítette: Sáth és Társa Építész Iroda

2024. február 27.

1. KÜLZETLAP

Településtervező: Sáth Péter
TT1-05-0293


.....

Munkatársak: Molnár Ádám

.....

Galambos Bence

.....

Mezőkövesd, 2024. február 27.

2. TARTALOMJEGYZÉK

1. Külszetlap
2. Tartalomjegyzék
3. Tervezői nyilatkozat
4. Áttekintő térkép
5. Alátámasztó munkarészek
 - 5.1. A tervezett módosítások leírása
 - 5.2. Szabályozási terv – jelenlegi és tervezett állapot
 - 5.3. Felkérő levél

3. TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírott Sáth Péter tervező kijelentem, hogy Cserépváralja község településrendezési tervének módosításához készült tervdokumentáció készítése során betartottam az alábbi törvények és rendeletek előírásait:

- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (Építési Törvény),
- a 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet az országos településrendezési és építési követelményekről, (OTÉK)
- a 2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről,
- az 1995. évi LIII. törvény a környezet védelmének általános szabályairól,
- az 1996. évi LIII. törvény a természet védelméről,
- a 312/2012. (XI.8.) Korm. rendelet Az építésügyi és építésfelügyeleti eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról.
- 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről
- 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

Kijelentem, hogy a tervezést az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szabályairól szóló 266/2013. (II.V.11.) Korm. rendeletben foglaltak szerinti tevékenységi körön belül végeztem.

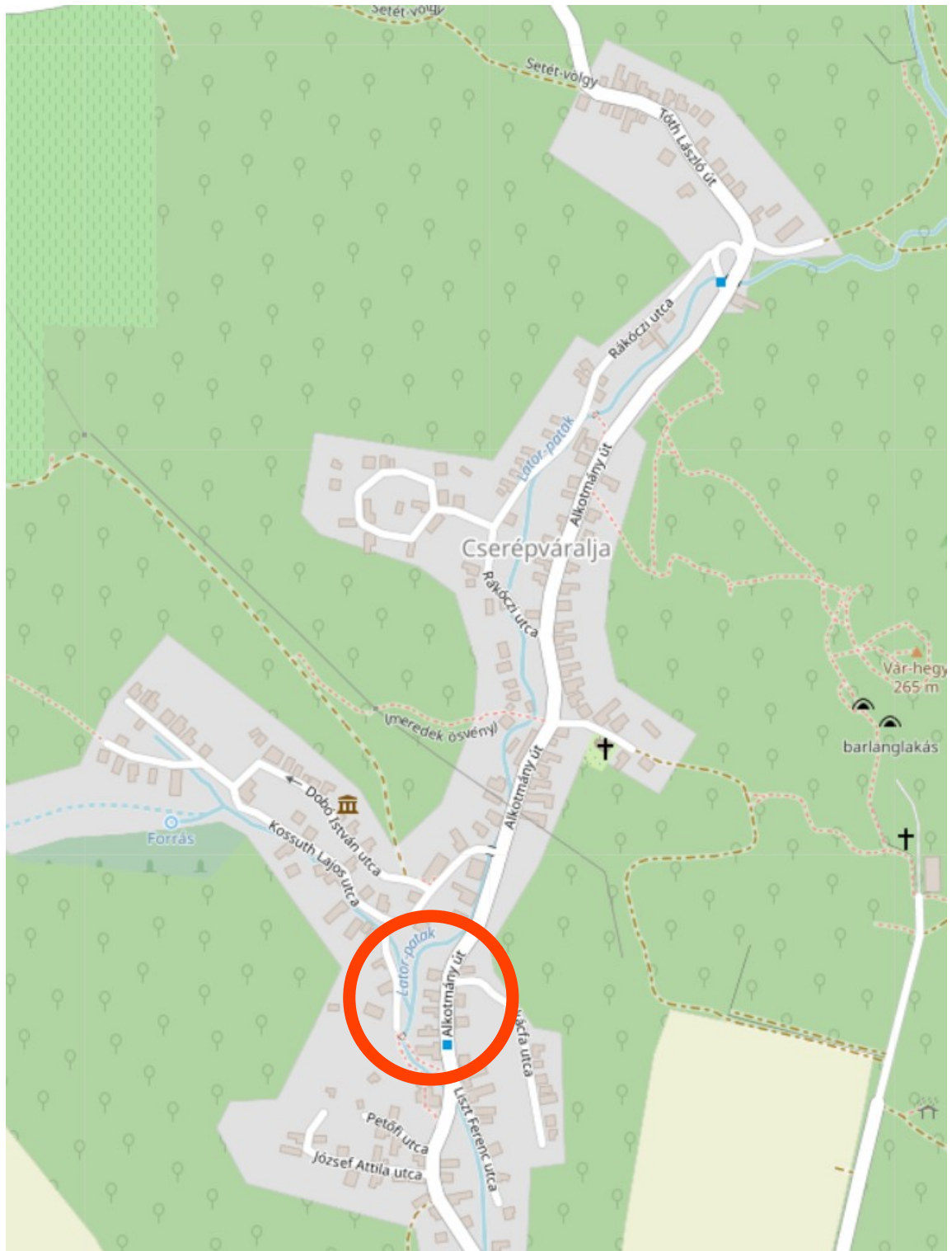
Kijelentem továbbá, hogy Cserépváralja község településrendezési tervének módosításához Az Országos Területrendezési Terv (OTrT) és Borsod-Abaúj-Zemplén Megye Területrendezési Terv Cserépváralja község területét érintő országos és térségi övezetekre vonatkozó előírásait, ajánlásait jelen rendezési terv módosításnál figyelembe vettük.

Mezőkövesd, 2024. február 27.



Sáth Péter
vezető településtervező
TT 1 05-0293

4. ÁTTEKINTŐ TÉRKÉP



Cserépváralja község TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

5. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA

Megbízó: Cserépváralja község Önkormányzata

Készítette: Sáth és Társa Építész Iroda

2024. február 27.

5.1 A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK LEÍRÁSA

BEVEZETÉS

Cserépváralja község képviselő-testülete az az érvényben lévő helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervét módosítani kívánja. Mivel a tervezett változtatás során a település szerkezeti terve is változik, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján a szükséges egyeztetési eljárás a teljes eljárás szabályai szerint folytatható le.

A jelenlegi fázisban a módosítások környezeti értékelésének előzetes egyeztetése van folyamatban, amelyet részletesen az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szabályoz.

A tervezett módosítást az alábbiakban ismertetjük:

A község középső részén, az Alkotmány út (a község főutcája) A Klapka György út és a Nádas patak által határolt telektömb jelenleg Falusias lakóövezetbe tartozik (Lf 1.22) Az övezetben elsősorban lakóépületek helyezhetők el, legfeljebb 4,50 m építménymagassággal, maximum 30%-os beépítettséggel.



Légi fotó a jelenlegi állapot ábrázolásával

A telektömbben található 440 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa a tulajdonában lévő telken lakóházat és tároló épületet kíván építeni, és a jelenlegi szabályozás által megengedett épületnagyság nem felel meg számára, mivel a telek alapterülete elég kicsi, és alakja is szabálytalan. Az építető ezért kérelemmel fordult a község önkormányzatához, hogy járuljon hozzá a településrendezési terv módosításához.

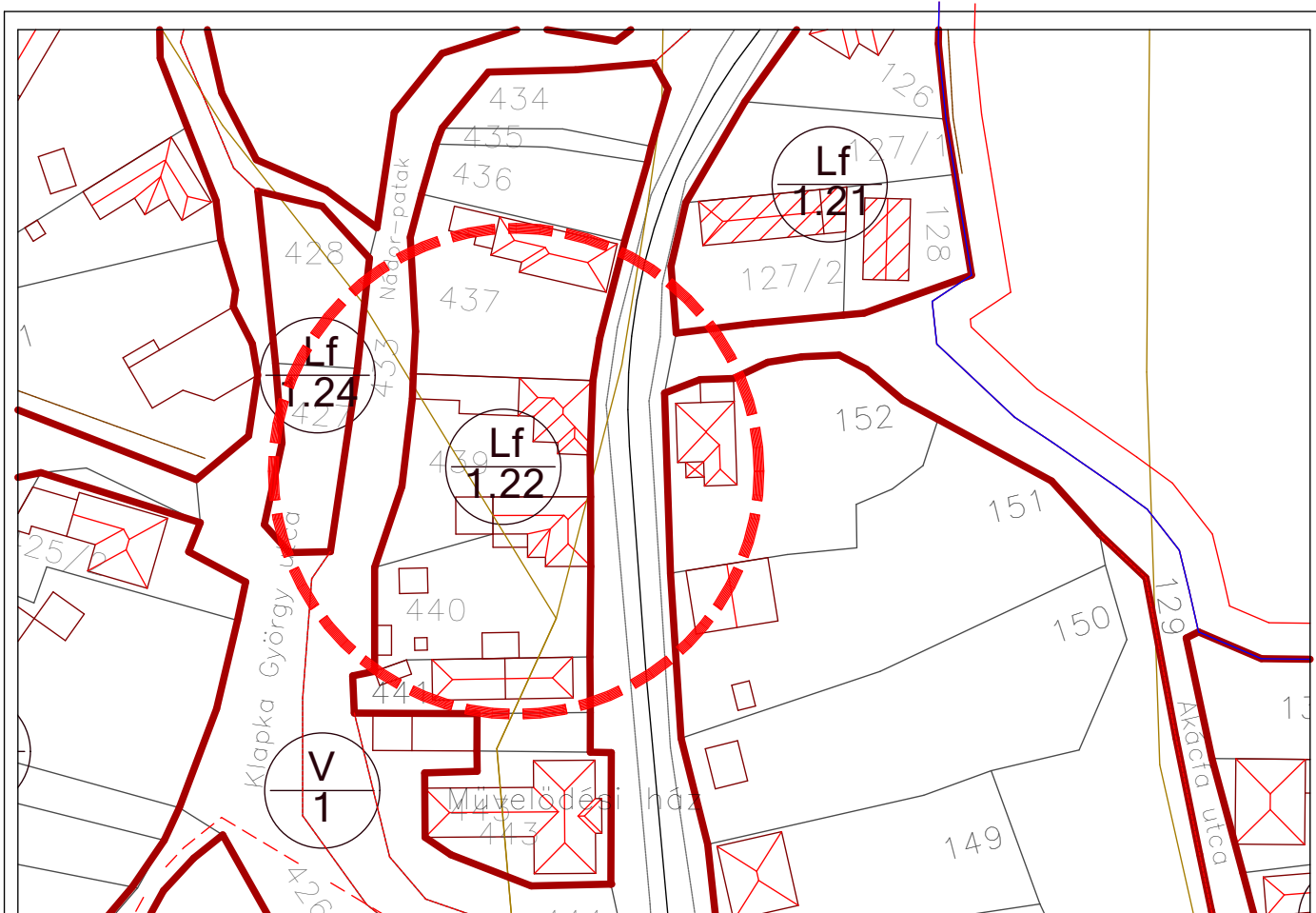
A kérelemben leírt probléma nem csak a kérelmező tulajdonában lévő telket érinti, hanem a telektömb több ingatlanát is. Ugyanígy problémát jelent a beépítés a 441 és a 413 helyrajzi számú ingatlanoknál, amelyek már most is túl lépik a megengedett 30%-os beépítést, vagy a 434–435-436 helyrajzi számú ingatlanoknál. Ugyanígy a megengedett 4,50 m építménymagasság is túl szigorú előírás, mivel a szóban forgó telektömbben és annak környezetében jelenleg is több magasabb épület található:



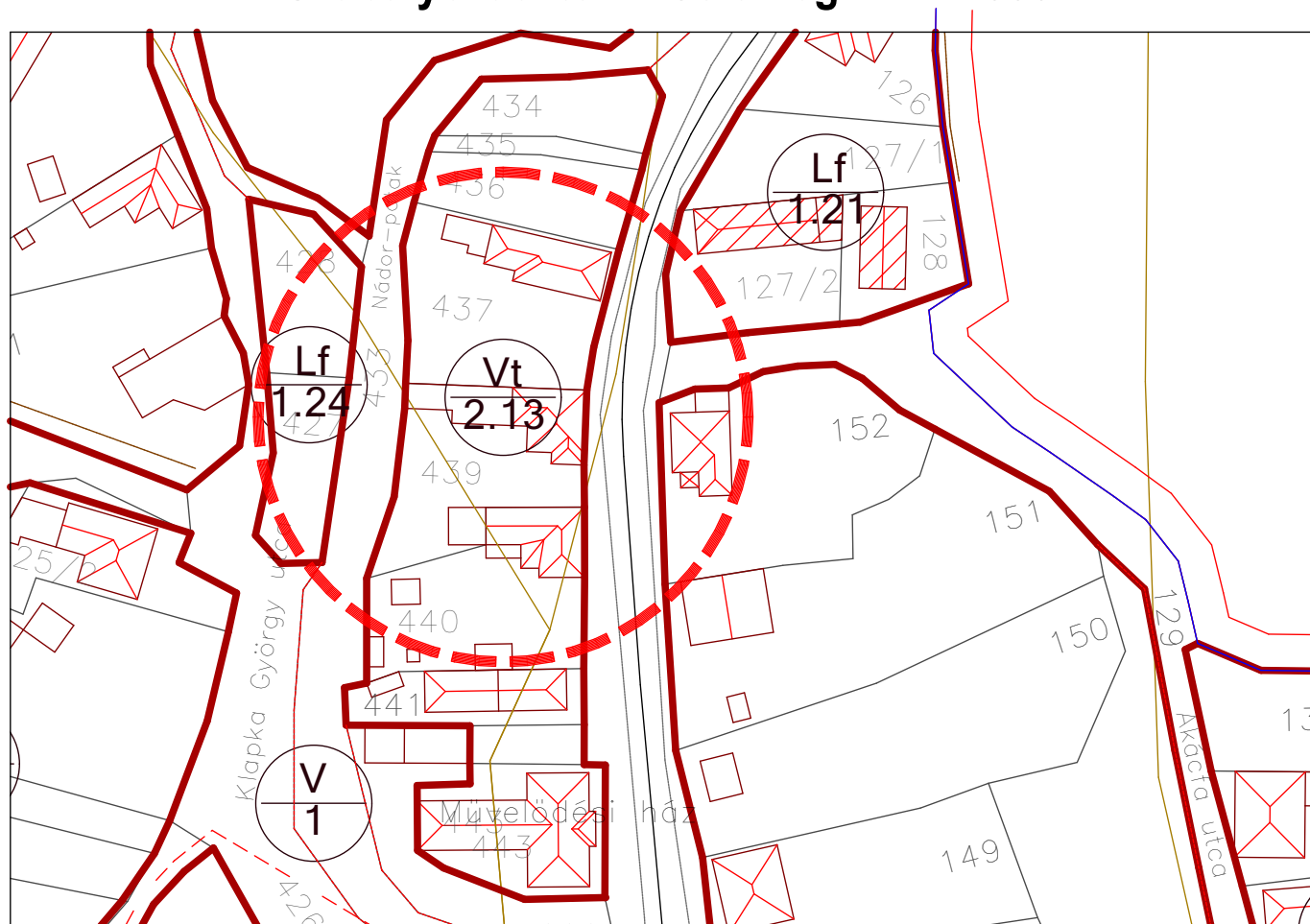
A telektömb jelenlegi utcaképe

A képviselő-testület ezért az kérelmező indítványával egyetértett, és a településrendezési terv módosításának szándékát a 39/2022 (X.31.) számú képviselő-testületi határozatával kifejezte. Javasoljuk, a településrendezési tervek olyan módosítását, hogy az érintett telektömb legyen átsorolva településközpont vegyes területté (Vt 2.13). Ezt indokolja többek között a telektömb központi helyzete, valamint az a tény, hogy a község művelődési háza is ebben a telektömbben található.

A településközponti vegyes területté átminősítendő terület szervesen illeszkedik a település többi hasonló helyzetű telektömbje közé, a használatában jelentős változás az átminősítés következtében nem várható, ezért véleményünk szerint a módosítás nem indokolja környezeti értékelés elkészítését.



Szabályozási terv - Jelenlegi M=1:1000



Szabályozási terv - Tervezett M=1:1000

Cserépváralja Önkormányzat Polgármesterétől

3417 Cserépváralja
Alkotmány út 52.

email: csvhiv@freemail.hu

Telefon 49/423-893

CSV/390-2/2023

Sáth és Társa Építész Iroda
Mezőkövesd
Mátyás király út 193.

Tisztelt Sáth Péter Úr!

A Felvéd Építőipari és Korrózióvédelmi Szolgáltató Kft. tulajdona a cserépváraljai 440 hrsz-ú ingatlan. A tulajdonos az ingatlanán építkezni akar, viszont ennek akadálya, hogy a tervezett épület nem felel meg a Helyi Építési Szabályzatban foglaltaknak. A tulajdonos kérte a Képviselő-testülettől a Helyi Építési Szabályzat megváltoztatását.

A Képviselő-testület a 39/2023.(X.31.) határozatával a kérelmet jóváhagyva a Helyi Építési Szabályzat módosításáról dönt.

Tisztelt Sáth Péter Úr!

Fenti munkálatok elvégzésére – *amennyiben vállalja* – kérem ajánlatát megadni szíveskedjen.

Cserépváralja, 2023. november 7.

Tisztelettel



David Zoltán
polgármester

Cserépváralja Község Önkormányzat Képviselő-testülete
Jegyzőkönyvi kivonat
Cserépváralja Község Önkormányzati Képviselő-testületének
2023. október 31-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

39/2023. (X.31.) Képviselő-testületi határozat

Tárgy: Helyi Építési Szabályzat módosítása

Cserépváralja Község Önkormányzatának képviselő-testülete megtárgyalta a polgármester előterjesztésében a Felvéd KFT. kérelmét, melyben a tulajdonukat képező Cserépváraljai 440 hrsz-ú ingatlan övezeti átminősítését kéri.

A Képviselő-testület a kérelmében foglaltakkal jóváhagyólag egyetért, az érintett lakóövezetre vonatkozó Helyi Építési Szabályzat átminősítését kezdeményezi.

A Képviselő-testület a Helyi Építési Szabályzat módosításával kapcsolatosan az elvégzendő munkarészek tekintetében árajánlatot kér a munka végzésére jogosult Sáth Péter építész mérnöktől.

Határidő: folyamatos

Felelős: Dávid Zoltán polgármester

k.m.f.

Dávid Zoltán sk.
polgármester

Farmosi Zoltán sk.
jegyző

A kiadmány hiteles:


Kratóchvilné Lenárt Szilvia
igazgatási előadó

**Cserépfalui Közös Önkormányzati Hivatal
Cserépváraljai Kirendeltsége
Képviselő Testülete**

**Cserépváralja
Alkotmány út, 52.
3417**

CSERÉPFALUI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL CSERÉPVÁRALJA	
Érkezési dátum:	2023.10.25.
Iktatási szám:	CS/390/1/2023
Előadó:	Pol. O.
Előírt időpont:	
Tranzit jel:	E 219-15

Tisztelt Képviselő Testület!

Alulírott, Orosz Attila, Cserépváralja, Alkotmány út 28. szám alatti lakos, a Felvéd KFT ügyvezető igazgatója azzal a kéréssel fordulok önökhöz, hogy Cserépváralján a lakóövezetünkre vonatkozó Helyi Építési Szabályzat módosításához hozzájárulni szíveskedjenek!

Kérésemet azzal indokolom, hogy cégem megvásárolta a Cserépváralján lévő 440 hrsz-ú, Alkotmány út 26. szám alatt lévő ingatlant. A rajtaálló építményt romos, balesetveszélyes állapota miatt elbontotta és majd szeretné beépíteni. Az erre a falurészre vonatkozó Helyi Építési Szabályozás viszont szinte lehetetlenné teszi az általunk tervezett építmény megépítését. Ezért azt szeretnénk kérni, hogy az erre a falurészre vonatkozó

- *építési magasság jelenlegi 4,5 méterről – a falu más övezeteihez hasonlóan – 6 méterre,*
- *a telek beépíthetőség pedig 40%-ra*

történő módosításához hozzájárulni szíveskedjenek!

Az ingatlan szomszédságában több ilyen magasságú építmény is van, így az nem fog kitűnni az utcaképből.

Az ezzel járó költségeket természetesen cégem vállalja.

Cserépváralja, 2023.10.25.

Tisztelettel és köszönettel:

Orosz Attila

