

HIRDETMÉNY
településrendezési eszközök módosításának partnerségi egyeztetéséről

Sitke Község Önkormányzata Képviselő-testülete a településrendezési eszközök 8. módosítására vonatkozó eljárást indított a 38/2021. (XI.29.) számú képviselő-testületi határozatával.

A településrendezési eszközök módosítása során a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (a továbbiakban: partnerek) történő véleményeztetésre a veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési és településkép-védelmi szabályok eltérő alkalmazásáról szóló 546/2020.(XII.2.) Korm. rendelet alapján kerül sor.

A partnereket az önkormányzat a helyi építési szabályzat módosításának tervezetéről
- az Önkormányzat hivatalos honlapján (www.sitke.hu) tájékoztató anyag
megjelentetése
révén tájékoztatja.

A jelen hirdetés és a módosítás teljes dokumentációja az önkormányzat hivatalos honlapján (www.sitke.hu) közzé tételre kerül.

A partnerek az észrevételeiket, javaslataikat a tájékoztató anyag közzétételétől számított 15 napon belül, kizárólag elektronikusan úton tehetik meg a rosenfeld.istvanne@sarvar.hu e-mail címen.

SITKE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

SITKE

**Településrendezési eszközök módosítása
8. számú módosítása**

**Tárgyalásos eljárás
Partnerségi tervdokumentáció**



Megrendelő:



Sitke Község Önkormányzata
9671 Sitke, Hunyadi utca 1.

Tervező:

AKCIÓTERV
Mérnöki Iroda Kft
9730 Kőszeg, Bechtold István utca 7.

Tel/fax.: +3670/41-30-431
E-mail: modulor.gergye@t-online.hu

2021. december 14.

Sitke

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

Megbízó: Sitke Község Önkormányzata
9671 Sitke, Hunyadi utca 1.

Generáltervező: Akcióterv Mérnöki Iroda Kft.
9730 Kőszeg, Bechtold István utca 7.

Felelős tervező:

Gergye Péter
TT1 18-0204/2021

Energiagazd. tervező:

Lőrincz Imre
IMPI KFT
TV-T 180031
TE-T 180031

Tel.rend. vízi közmű

Tel. rend. energia közmű:

Ügyvezető igazgató:

Gergye Péter
AKCIÓTERV KFT

TARTALOMJEGYZÉK

Sitke község településrendezési eszközeinek módosításához

Településfejlesztési döntés, főépítési feljegyzés

Szerkezeti terv leírása

Településszerkezeti terv határozati javaslat

TSZ/M/7-2021. sz. Településszerkezeti Terv módosítása

M = 1 : 20 000

I. Megalapozó vizsgálat

- 1.1. Tervi előzmények
- 1.2. Hatályos rendezési tervek:
- 1.3. Országos területrendezési tervek településrészt érintő elhatározásai
- 1.4. Vas megyei területrendezési terv

II. Alátámasztó javaslat

- 2.1.1. Falusias lakóterület bővítése az 1246-1250 hrsz ingatlanokon
- 2.1.2. Sitke község helyi építési szabályzatának kiegészítése
- 2.2. Tájrendezés és természetvédelem
 - 2.2.1. Tájrendezés, tájképvédelem
 - 2.2.2. Természetvédelem
- 2.3. Zöldfelületi rendszer, Biológiai aktivitási értékszámítás
 - 2.3.1. Zöldfelületi rendszer
 - 2.3.2. Biológiai aktivitási értékszámítás
- 2.4. Örökségvédelem
- 2.5. Közlekedés
- 2.6. Közműellátás
- 2.7. Környezetvédelem
- 2.8. Védőterületek és védősávok
- 2.9. A korlátozások - Tűzvédelem

III. Jóváhagyó munkarész

Rendelettel elfogadandó

Helyi Építési Szabályzat módosítása

3. melléklet (SzT-2/M) jelű szabályozási tervlap (Kissitke)

Településfejlesztési döntés, főépítési feljegyzés

SÁRVÁRI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
CÍMZETES FŐJEGYZŐJE

9600 Sárvár, Várkerület 2.

Telefon: 95/323-555

Pf.: 78.

K I V O N A T

Sitke Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2021. november 29-i rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

38/2021.(XI. 29.) számú képviselő-testületi határozat

1. Sitke Község Önkormányzatának képviselő-testülete
- a Sitke 1246, 1247, 1248, 1249 és 1250 hrsz-ú ingatlanokat

kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a területeken megvalósítani kívánt, a 3. pontokban részletezett fejlesztési, beruházási célokhoz kapcsolódóan.

2. Sitke Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosításra vonatkozó eljárást indít.

A módosítás célja és hatása: a megvalósítani tervezett lakóövezet fejlesztés céljára felhasználható területek beépítésére irányuló fejlesztések, beruházások megvalósításának támogatása, községképet formáló beruházások elősegítése, mindezeken keresztül a lakosság helyben tartása, otthonteremtése feltételeinek elősegítése, mely nemcsak magán, hanem egyben alapvető közérdeket, önkormányzati feladatellátást is szolgál.

3. A helyi építési szabályzatot és a mellékletét képező szabályozási tervet érintő módosítási javaslat:

3.1 Az önkormányzat kezdeményezi a Sitke 1246, 1247, 1248, 1249 és 1250 hrsz-ú - természetben a Hercseghegyen a Hegyalja utca felett található - jelenleg Mk (mezőgazdasági kertes) övezeti besorolású ingatlanok átsorolását Lf (falusias lakóterület) övezeti besorolásra, azzal, hogy az ingatlanokra a szomszédos ingatlanokkal azonos beépítési lehetőséget állapít meg. Az új szabályozással egyidejűleg kezdeményezi az 1246, 1247 hrsz-ú ingatlanokra tervezett közlekedési terület kijelölés megszüntetését, és az 1248 és 1249 hrsz-ú ingatlanokra tervezett közlekedési terület szabályozási szélességének 12 m-ről 7 m-re történő csökkentését.

A módosítás indoka a következő: Beépítésre szánt terület kiterjesztésével az otthonteremtés és a munkahely teremtés feltételeinek elősegítése, a községbe költöző vállalkozó lakhatásának biztosítása. A közlekedési területeket érintő új szabályozással az ingatlanok megközelíthetősége csorbát nem szenved, továbbiakban is rendelkeznek útsatlakozással.

3.2 Az önkormányzat kezdeményezi a falusias, a kertvárosi lakóövezetekben a munkásszállás rendeltetésű új épület elhelyezési lehetőségének kizárását.

4. Sitke község Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy a Sitke 1246, 1247, 1248, 1249 és 1250 hrsz-ú ingatlanokon a beépítésre szánt terület növelése ténylegesen nem új beépítésre szánt övezet kijelölését jelenti, hanem egy már kijelölt, létező falusias övezet kiegészítő módosítását, mivel a gazdasági épülettel beépített ingatlan szerkezetileg egységet alkot a határos falusias lakóterülettel, ahhoz szervesen illeszkedve, csupán a módosítással törlésre kerülő út megvalósítása akadályozta volna a falusias lakóterületként történő beépítést, ezért az Étv. 7.§ (3) bekezdés e) pontja szerinti külön döntés meghozatala nem indokolt.
5. A képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítására irányuló tervezési feladattal az Akcióterv Mérnöki Iroda Kft-t (képviseli: Gergye Péter ügyvezető, székhely: 9730 Kőszeg, Bechtold I. u. 7.) bízta meg. A módosítás elkészítésére, egyeztetésére és elfogadására a Korm. rendelet előírásait kell alkalmazni, a 32.§ (6) bekezdése c) pontja alapján a településrendezési eszköz egyeztetése során tárgyalásos eljárás kezdeményezésére és lefolytatására kerül sor.
A vállalkozói díjat és minden felmerülő egyéb költséget Puklérné Kovács Erika (9700 Szombathely, Szent Imre herceg u. 209.) mint költségviselő vállal.
6. A tervezési feladat a Korm. rendelet 16.§ (1) bekezdés b) pontja szerint Sitke község hatályos településrendezési eszközeinek (helyi építési szabályzat és annak mellékleteként a szabályozási terv) módosítására irányuló, a partnerségi egyeztetésre, tárgyalásra, elfogadásra alkalmas teljes körű tervdokumentáció és döntési tervezetek (határozati és rendelettervezetek) kidolgozása, közreműködés az egyeztetési eljárás lefolytatásában.
7. A módosítás elkészítésére, egyeztetésére és elfogadására a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet VI. Fejezetének eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.
8. A rendelet módosítása során a partnerségi egyeztetésre a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (a továbbiakban: partnerek) történő véleményeztetésre a veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési és településképvédelmi szabályok eltérő alkalmazásáról szóló 546/2020.(XII.2.) Korm. rendelet alapján kerül sor.

Határidő: azonnal

Felelős: Morgós István polgármester

Sárvár, 2021. november 30.




/: Dr. Szijártó Valéria:/
címzetes főjegyző

Főépítési Feljegyzés

Készült a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban Kr.) 3/C. §-ban foglaltaknak megfelelően - a 38/2021. /XI.29./ számú képviselő-testületi határozat - alapján, mint Sitke község településfejlesztési döntései szerint -, településrendezési eszközeinek módosításához.

A község hatályos településfejlesztési koncepcióval, településrendezési eszközökkel rendelkezik:

A község hatályos településfejlesztési koncepcióval, településrendezési eszközökkel rendelkezik, amelyet a 2005-ben elfogadott településfejlesztési koncepció és 73/2004. (IX.22.) számú határozattal elfogadott településszerkezeti terv, valamint a 11/2010. (IX.22.) Sitke község szabályozási terv a helyi építési szabályzata. Jelen módosítás a sorban a 8. sorszámú.

A korábbi megalapozó munkarész a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban Kr.) 3/A. §-ban foglaltak alapján nem használható fel, mivel készítése 7 évnél régebben történt, az új megalapozó munkarész tartalma a Tr. 45. § (2) bekezdés a) alpontja alapján az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően, az OTÉK 3. § (3)-(4) bekezdései és 4. § (5)-(6) bekezdései szerint került meghatározásra. A tervezett módosításokhoz új, teljes körű megalapozó szakági munkarészek készítésére van szükség legalább a módosítással érintett területekre vonatkozóan:

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 60. § (8) bekezdése szerint a településrendezési eszközök 2023. december 31-ig módosíthatók.

A módosítással érintett területek a község Kissitke falurészén helyezkednek el.

- 1.) Az 1246-1250 hrsz ingatlanokat érintő útszabályozás felülvizsgálata, módosítása és a közlekedési területtel nem érintett 1246-1250 hrsz ingatlanok területén falusias lakóterületbe sorolása. A módosítás oka, hogy a korábbi tervekben elrendelt útszabályozás közérdekűsége nem áll fenn, és a területet az önkormányzat nem kívánja megvásárolni, kisajátítani. A MATRT szerinti új zöldterület kijelölésére az 1246 és az 1249 hrsz ingatlanokon kerül sor.
- 2.) A helyi építési szabályzat kiegészítésre kerül azzal, hogy a jövőben munkásszállás nem helyezhető el Sitke község kertvárosias és falusias lakóterületein.

A településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és annak mellékleteként a szabályozási tervlapok a tervezési terület vonatkozásában kerülnek módosításra.

A tartalmi felépítése készítésének időszakából adódóan nem egyezik a Kr. által új típusú településrendezési eszközök készítésére előírt metodikával.

Mivel a szabályozási terv és a településszerkezeti terv módosítása együtt készül a szabályozási tervvel, így az alátámasztó munkarészeket közösen kell elkészíteni az akkor hatályos OTÉK 3.§ (3) bekezdése és a 4.§ (5) bekezdése alapján. A településszerkezeti tervhez a település sajátos helyi adottságainak hiányában nem kell az OTÉK 3.§ (4) bekezdése szerinti munkarészt készíteni.

A HÉSZ módosítás a tervezési feladatot szolgálja és annak építésszabályozási eszköze. A helyi építési szabályzat a Kr. 5.mellékletétől eltér, mivel a hatályos HÉSZ felépítése más metodikát követ, új HÉSZ készítésére a tervező megbízást nem kapott, és Kr. 45. §-a alapján még módosítható.

A Kr. 3/A.§ (2) bekezdése szerint: *„(2)A megalapozó vizsgálat tartalmát a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével aktualizálni kell olyan módon, hogy a szükséges tartalmat és annak részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.”*

A Kr. 3/A.§ (3) bekezdése szerint: *„(3) A stratégia és a településrendezési eszköz készítése, valamint a koncepció, a stratégia és a településrendezési eszköz módosítása során felhasználni csak az aktualizálást megelőzően legfeljebb hét éven belül készült megalapozó vizsgálatot lehet, ideértve az ezen időtávon belül a településrendezési eszközhöz nem e rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozásnak minősülő vizsgálatot is. A felhasználható tartalmi elemeket az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.”*

A fentiek alapján a tervezési területek vonatkozásában és azokra kiterjedően az alátámasztó munkarészeket legalább a tervezési területre vonatkozóan az OTÉK 2012. augusztus 6-ai állapot szerinti el kell készíteni.

Az elkészítendő munkarészek: tájrendezési, környezetalakítási, közlekedési, közművesítési, hírközlési, területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összehangját igazoló térkép és leírás legalább a tervezéssel érintett terület vonatkozásában.

Szombathely, 2021. december 15.



.....
Puklerné Kovács Erika
önkormányzati főépítész

Településszerkezeti terv módosítása

**Sitke község Önkormányzatának képviselő-testületének
/2022.(.) határozata**

Sitke község településszerkezeti tervének módosításáról

A képviselő-testület elfogadja a hatályos településszerkezeti terv tervezési területen belül történő módosítását az alábbiak szerint:

Területhasználati változás

Beépítésre szánt terület

Falusias lakóterület:

- Kertes mezőgazdasági területből falusias lakóterület kerül kijelölésre részben az 1249 hrsz és az 1250 hrsz településszerkezeti terven 2760 m² nagyságban.
- Közlekedési területből falusias lakóterület kerül kijelölésre a 1246; 1247; 1248; részben a 1249 hrsz településszerkezeti terven 1654 m² nagyságban.

Zöldterület:

- Kertes mezőgazdasági területből zöldterület kerül kijelölésre a MATRT előírásai alapján az 1246 és 1249 hrsz területen belül, annak nyugati oldalán 221 m² nagyságban.

Biológiai aktivitási érték számítás

A 2012-es településrendezési eszközök elkészítése során elért 0,0432 pontérték többletet is figyelembe véve a 2021-es településrendezési eszköz módosítás során elért 0,0888 pontértékkal együtt a soron következő településrendezési eszköz módosításhoz felhasználható többlet pontérték összege: 0,132 pontérték.

A településszerkezeti terv jóváhagyandó munkarésze a TSZ/M/8-2021.sz. Módosított Településszerkezeti terv és leírása.

/: Morgós István :/
polgármester

/: Dr. Szijártó Valéria :/
címzetes főjegyző

A kivonat hitelül:

/: Dr. Szijártó Valéria :/
címzetes főjegyző

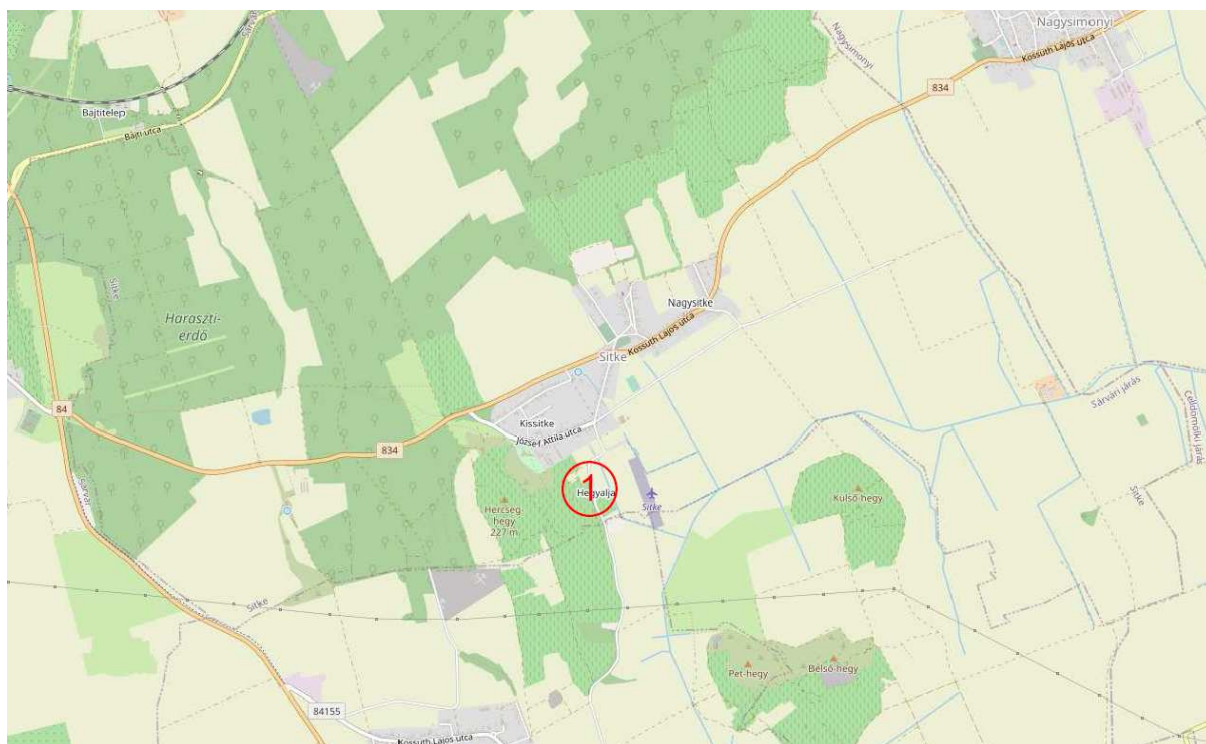
I. Megalapozó vizsgálat

1.1. Tervi előzmények:

Sitke Község Polgármesterének 2021. november 29-én elfogadott településfejlesztési döntése alapján kezdtük meg a településrendezési eszközök 8-as számú módosítását. A község alapidokumentációként tekintett rendezési terveit a PLANEX Kft készítette és többszöri módosítás mellett is hatályban maradnak.

A településrendezési eszközök módosításának célja:

- 1.) Az 1246-1250 hrsz ingatlanokat érintő útszabályozás felülvizsgálata, módosítása és a közlekedési területtel nem érintett 1246-1250 hrsz ingatlanok területén falusias lakóterületbe sorolása. A módosítás oka, hogy a korábbi tervekben elrendelt útszabályozás közérdekűsége nem áll fenn, és a területet az önkormányzat nem kívánja megvásárolni, kisajátítani.
- 2.) A helyi építési szabályzat kiegészítésre kerül azzal, hogy a jövőben munkásszállás nem helyezhető el Sitke község kertvárosias és falusias lakóterületein.



Az 1246-1250 hrsz tervezési terület Sitke közigazgatási területén belül

A település a helyi építési szabályzat esetében a 2012. augusztus 6-ai OTÉK állapotot kell figyelembe venni.

1.2. Hatályos rendezési tervek

A településszerkezeti tervben, az országos követelményeknek és a helyi sajátosságoknak az együttes figyelembevételével kell az egyes települési funkcióknak helyet biztosítani.

Sitke községre készült és ma is érvényben lévő rendezési tervek:

- Sitke község Településfejlesztési koncepció

46/2003.(V.26.). sz. határozattal megállapítva.

- Sitke község Településszerkezeti terve /PLANEX Kft./ -

73/2004. (IX.22.) sz. határozattal megállapítva, majd a 134/2010. (IX.17.) sz., a 2/2013. (I.21.) az 50/2019.(X.01.), a 20/2021.(III.3.) és a 41/2021.(VI.1.) számú határozattal módosítottak

- Sitke község Szabályozási terve és Helyi építési Szabályzata / PLANEX Kft./

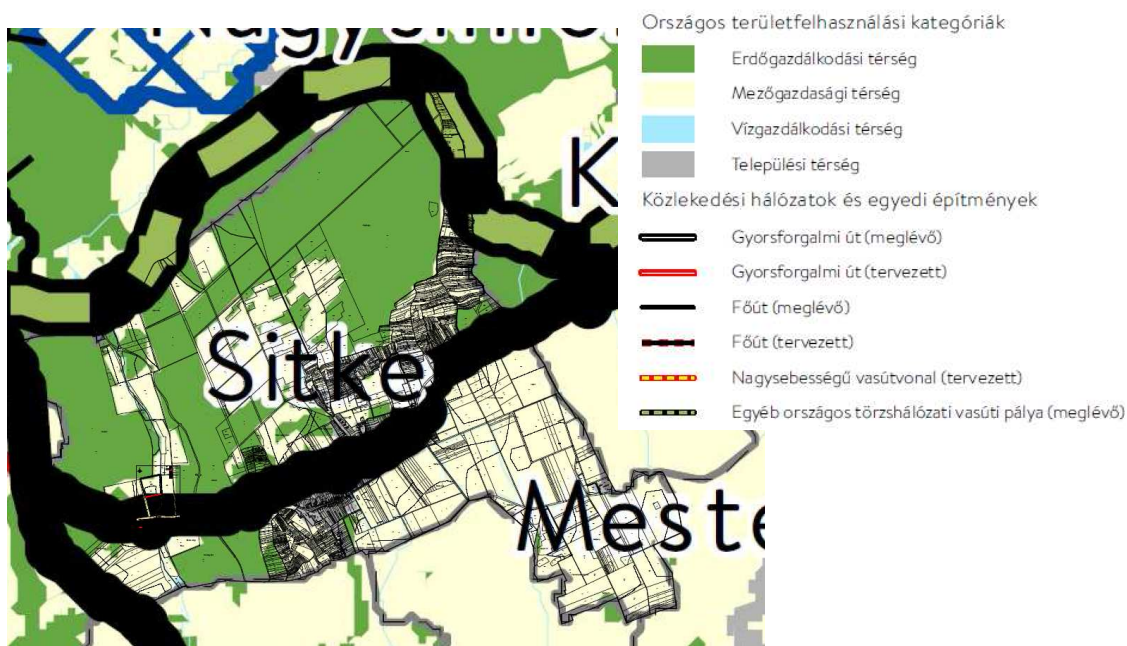
11/2010. (IX.22.) önkormányzati rendelettel elfogadva, amelyet a 2/2013. (I.22.), a 11/2015. (V.27.), a 8/2017. (IV.27.), a 15/2018. (XI.26.), a 9/2019.(XI.2.), a 4/2021. (III.3.) és a 6/2021.(VI.2.) önkormányzati rendelet módosított.

A településrendezési terv módosítását Sitke Község Képviselő-testületének 38/2021. /XI.29./ számú határozata, mint Sitke község településfejlesztési döntése alapozták meg.

1.3. Országos területrendezési tervek településrészt érintő elemei

Sitke község igazgatási területét érintő országos és térségi fejlesztési elképzelések, övezeti besorolások:

A 2018. évi CXXXIX. törvény - Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről - tartalmazza a községre vonatkozó övezeti rendszereket és infrastrukturális rendszereket:



Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló tv. 2. sz. melléklet - Az Ország Szerkezeti terve

4/1. melléklet a 2018. évi CXXXIX. törvényhez

Az országos közúthálózat távlati gyorsforgalmi és főúti elemei, valamint a fővárosi térszerkezetet meghatározó főutak

(A térség e mellékletben a település közigazgatási területét és annak 10 kilométeres környezetét jelenti)

1. Távlati gyorsforgalmi utak

3. Távlati főutak

3.1. Meglévő szakaszok:

112.	834. sz. főút:	Pápa (83.sz. főút) - Nemesszalók - Celldömök - Sárvár (84. sz.
------	----------------	--

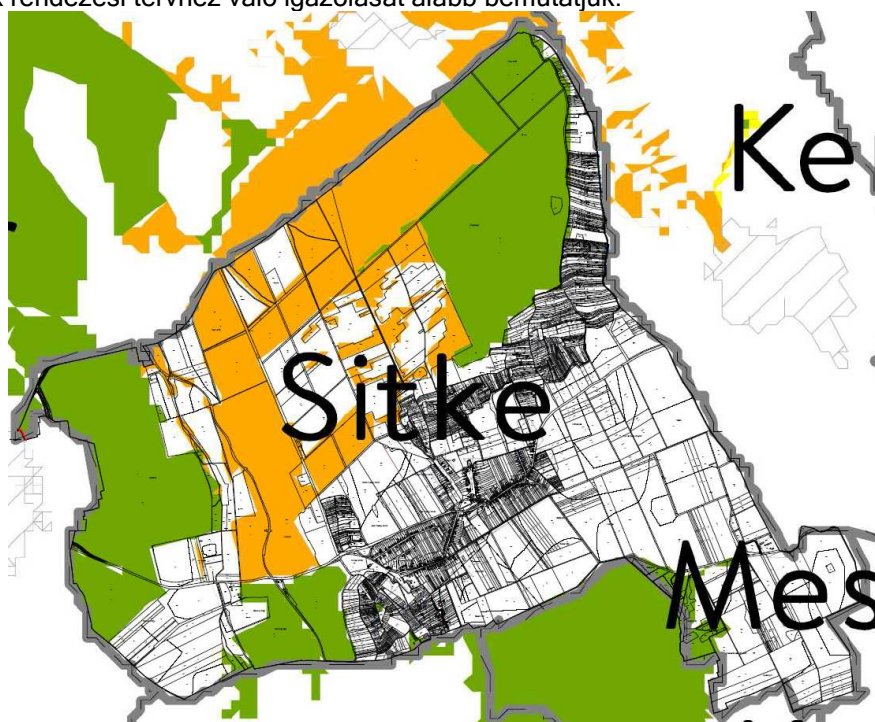
		főút)
--	--	-------

Az adatokat a teir.hu adatbázisából való (2020. október)

Térségi területfelhasználás neve	MaTrT szerkezeti terv	Településszerkezeti terv 6. számú módosítása (2021.)		Településszerkezeti terv 7. számú módosítása (2021.)	
	ha	ha	%	ha	%
Települési térség	124,26	118,61 ha	95,17	123,4814 ha (0,4414+ha)	99,37 %
Erdőgazdálkodási térség	1272,64	1225,94 ha	96,25	1225,94 ha	96,25 %
Mezőgazdasági térség	1322,00	1374,23 ha	103,95 %	1369,3586 ha (-0,4414 ha)	103,82 %
Vízgazdálkodási térség	2,25	2,25 ha	100 %	2,25 ha	100 %
Teir adat:	2721,14	2721,14	-	2721,14	-

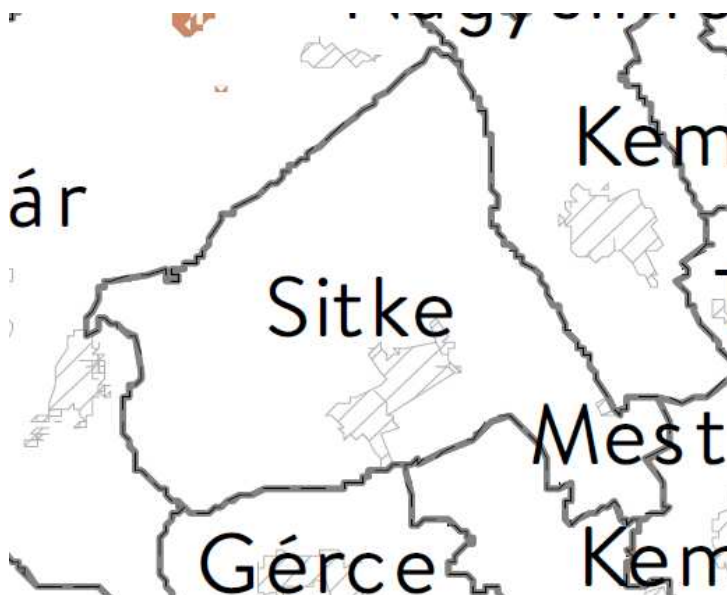
Az 1246-1250 hrsz ingatlan az ország szerkezeti terve alapján mezőgazdasági térségben fekszik, amelyet települési térségként a jövőben figyelembe venni.

A hatályos Országos területrendezési terv és a Vas megyei területrendezési terv előírásai és övezeti rendszerének rendezési tervhez való igazolását alább bemutatjuk:



2018. évi CXXXIX. törvény 3/1 melléklete - Ökológiai hálózat övezete

A község tervezés alá vont területei közül az 1246-1250 hrsz ingatlanokat nem érinti az ökológiai hálózat térségi övezete. Sitke község területén az ökológiai hálózat magterületének övezete: 656,37 ha, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete: 475,53 ha. Ökológiai hálózat puffterületének övezete nem érinti Sitke község közigazgatási területét.



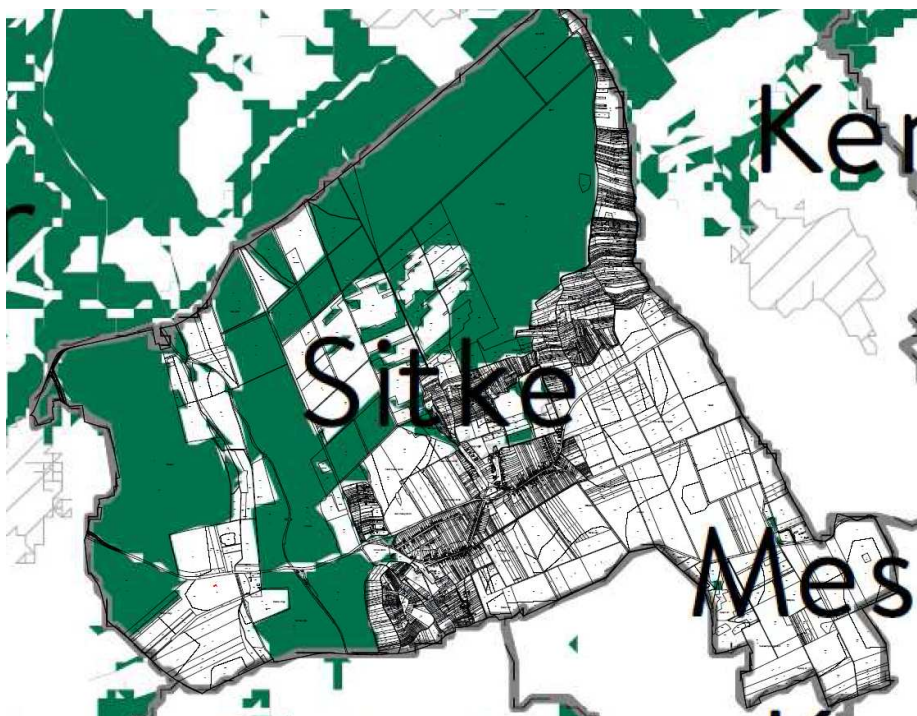
2018. évi CXXXIX. törvény 3/1 melléklete -Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

A község külterületét nem érinti a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete.

2018. évi CXXXIX. tv. „16. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

28. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

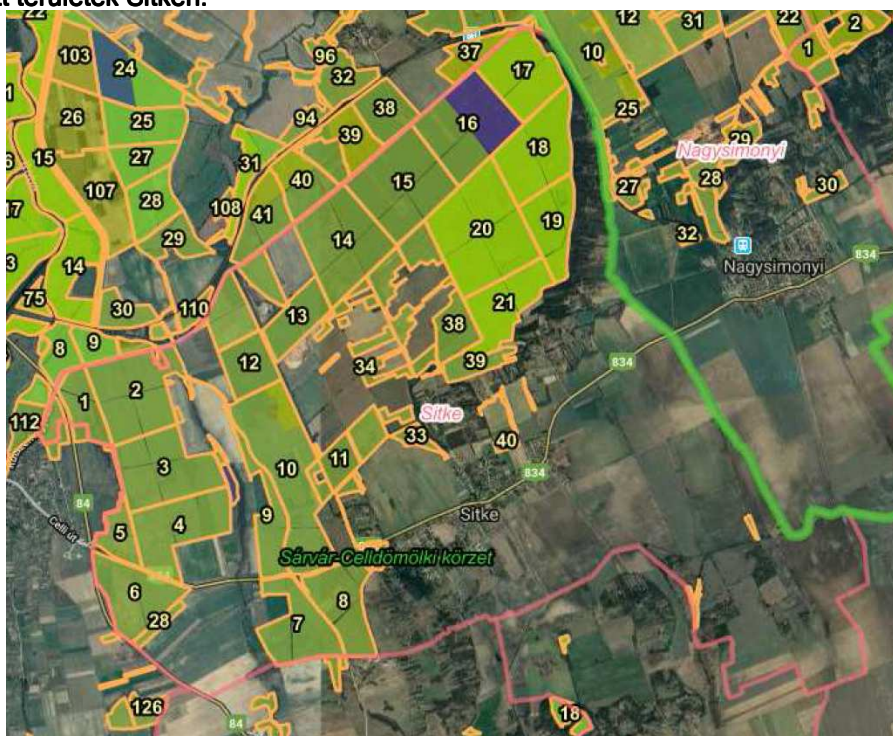
(2) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”



2018. évi CXXXIX. törvény-3/3. sz. melléklete - Erdők övezete

A község területét érinti az erdők övezete. A hatályos településszerkezeti terv a térségi övezettel legalább 90 %-ban lehatárolta az erdőterületeket. Jelen településrendezési eszközök módosítása az erdők övezetét nem érinti.

Erdőtervezett területek Sitkén:



17. Erdők övezete

2018. évi CXXXIX. tv. 29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

30. § Az erdők övezetében külfertéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.



2018. évi CXXXIX. törvény-3/4. sz. melléklete - Világörökség és világörökség várományos területek övezet által érintett települések


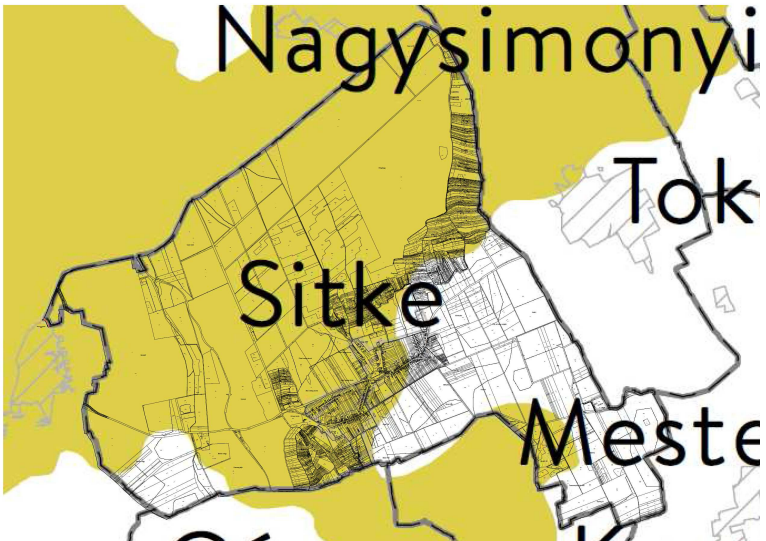

A község területét nem érinti a világörökség és világörökség várományos területek övezete.

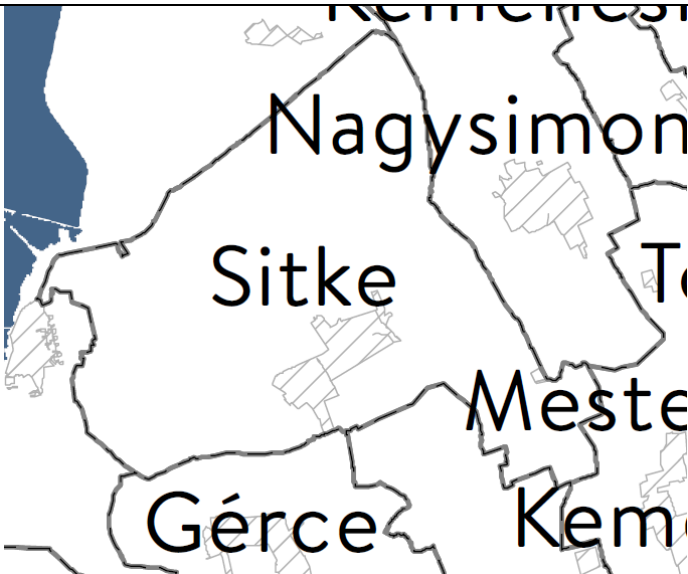



2018. évi CXXXIX. törvény-3/5. sz. melléklete - Honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések

A község területét nem érinti a honvédelmi és katonai célú terület övezete.

Térségi övezet megnevezése 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet alapján	Érintettség, hatályosság a tervezési terület vonatkozásában	Területe (ha)	Térségi övezet
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem érinti	- ha	Nagysimonyi, Tok, Meste, Gércse, Keme

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Nem érinti	133,53 ha	
Tájképvédelmi terület övezete	Érinti	1939,58 ha	
Vízminőség-védelmi terület övezete	Nem érinti	1584,23 ha	

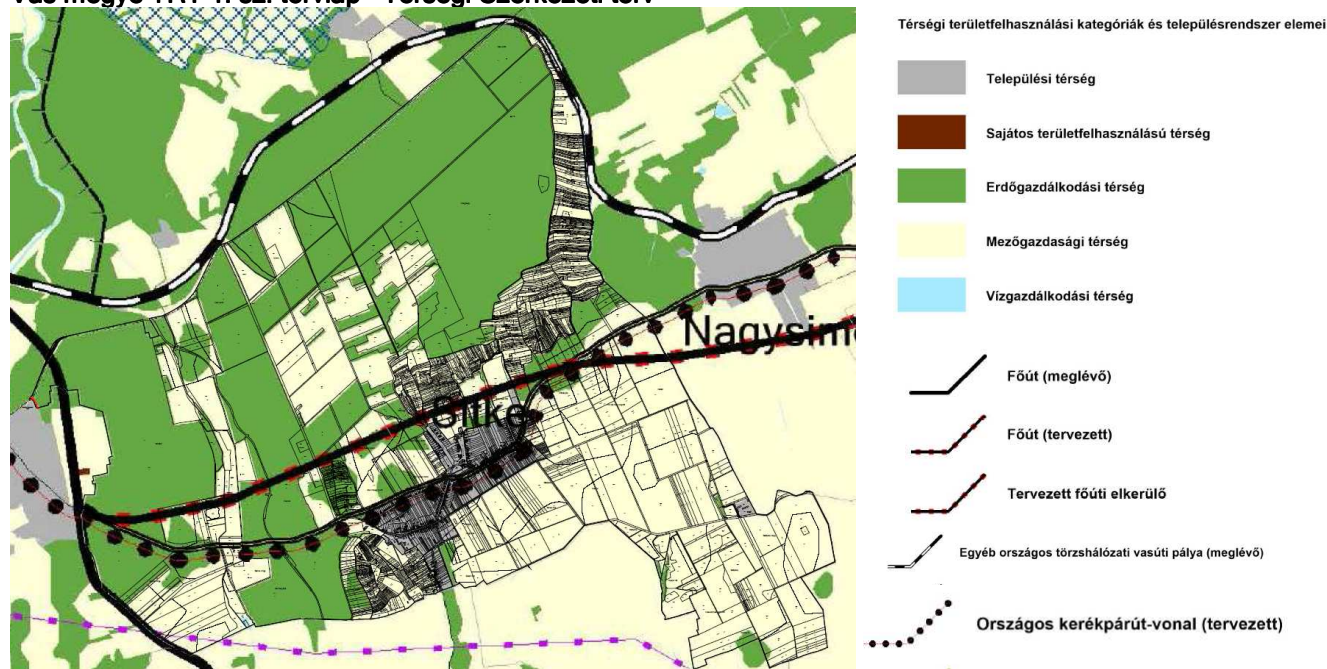
Nagyvízi meder övezete	Nem érinti	-	
VTT-tározók övezete	Nem érinti	-	

1.4 Vas megyei területrendezési terv

Vas megye területrendezési terve (Vas Megyei Közgyűlés 4/2021. (II.15.) önkormányzati rendelete Vas megye területrendezési tervéről) Sitke község területén az alábbi fejlesztéseket határozza el, illetve figyelembe veendő meglévő-megmaradó állapotot rögzíti:

A) Területrendezési tervlap

Vas megye TRT 1. sz. tervlap - Térségi Szerkezeti terv



Vas megye térségi szerkezeti terve

A hatályos Vas megye szerkezeti terve az 1246-1250 hrsz ingatlanokat mezőgazdasági térségbe sorolja, amely azonban keletről, a Hegyalja utca mentén határos település térséggel.

1. melléklet a 4/2021. (II.15.) önkormányzati rendelethez

1. Vas megyei műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények rendszere

1.1.2. Főutak

1.1.2.1. Meglévő főutak

1.9. 834. sz. főút: (Pápa (83. sz. főút) - Nemesszalók) - Celldömölk - Sárvár (84. sz. főút)

3. Főutak tervezett településselkerülő szakaszai

3.3. 834. sz főút: Sitke, Nagysimonyi, Tokorcs, Celldömölk, Mersevát

1.1.3. Térségi szerepű összekötő utak

1.1.3.1. Meglévő térségi szerepű összekötő utak

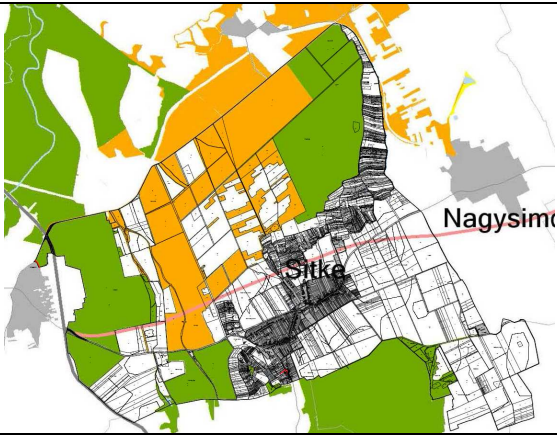

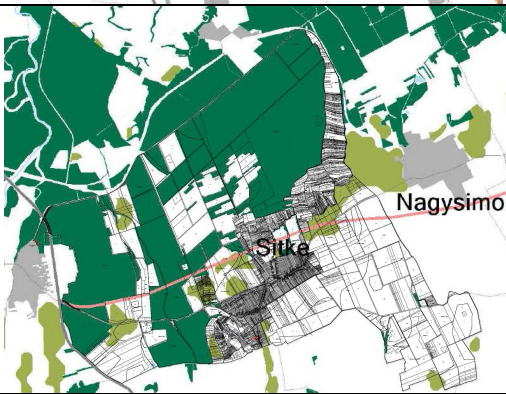
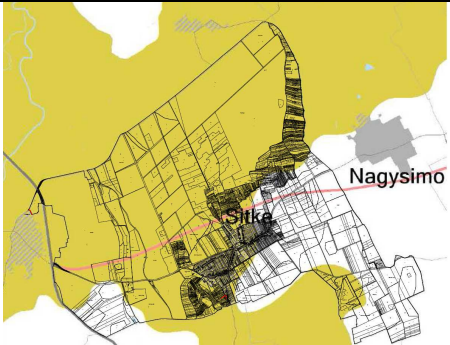
1.24. Sitke, Nagysimonyi, Tokorcs, Celldömölk, Mersevát


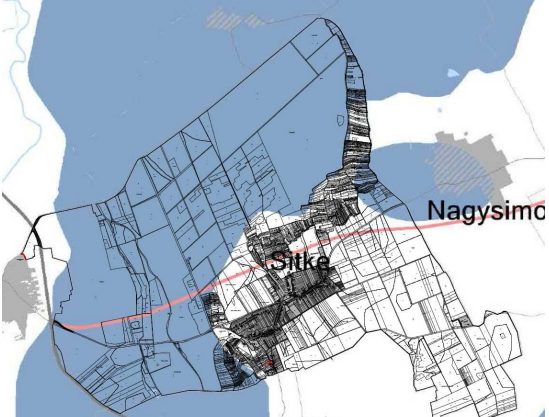


1.4. Kerékpárút hálózat elemei





1.4.1. Tervezett országos kerékpárút törzshálózat elemei 5. 83. Rába - Bakonyalja kerékpárút - Sárvár - Celldömölk - Mersevát - (Pápa)



Megyei övezetek

Vas megyei területrendezési terv térségi övezetei a tervezési terület vonatkozásában:

Térségi megnevezése	övezet	Érintettség, hatályosság	Térségi övezet
Ökológiai hálózat övezet		Nem érinti	
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete Jó termőhelyi adottságú szántók övezete		Nem érinti	
Erdők övezete Erdőtelepítésre javasolt terület övezete		Nem érinti	
Tájképvédelmi terület övezete		Érinti	

Világörökség és világörökség várományos területek övezet által érintett települések	Nem érinti	
Vízminőség-védelmi terület övezete	Nem érinti	
Nagyvízi meder övezete	Nem érinti	
Honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések	Nem érinti	

Ásványi nyersanyag vagyon övezete által érintett települések	Érinti	
Földtani veszélyforrás által érintett települések övezete	Nem érinti	
Innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	Nem érinti	
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	Nem érinti	

<p>Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete</p>	<p>Nem érinti</p>	
<p>Víztározási fejlesztések támogatott célterületének övezete</p>	<p>Nem érinti</p>	

II. Alátámasztó javaslat

2. A területfelhasználás és helyi építési szabályzat módosításának leírása

2.1.1. Falusias lakóterület bővítése az 1246-1250 hrsz ingatlanokon

- 1.) Sitke 1246-1250 hrsz ingatlanon falusias lakóterület kijelölése meglévő lakóterület kisléptékű bővítése érdekében.
Kertes mezőgazdasági területből falusias lakóterület kerül kijelölésre részben az 1249 hrsz és az 1250 hrsz településszerkezeti terven 2760 m² nagyságban.
Közlekedési területből falusias lakóterület kerül kijelölésre a 1246; 1247; 1248; részben a 1249 hrsz településszerkezeti terven 1654 m² nagyságban.

A tervezési terület Sitke község Kissitke falurészén található. A 2010-ben elfogadott településrendezési eszközök alapján az a koncepció volt tervezve, hogy a zártkert déli szegélyén lakóterületet jelöltek ki. A településrendezési tervekben az 1246-1249 hrsz ingatlanokra tervezett közlekedési terület kijelölése került 12 m szabályozási szélességű úttal. Az 1250 hrsz Mk jelű kertes mezőgazdasági övezetben maradt.

A terület tulajdonosa kérvényezte, az önkormányzat településfejlesztési döntésében pedig támogatta a közlekedési terület szabályozásának felülvizsgálatát.

Az önkormányzat megvizsgáltatta az 1246-1250 hrsz ingatlanok lakóterületbe sorolásának lehetőségét. Az 1246-1249 helyrajzi számú telkeken kiszolgáló útként kijelölt, szabályozási vonallal érintett közlekedési területbe való besorolását nem kívánja fenntartani. A fenntartásához szükséges közérdekű elrendelést felülvizsgálva megállapítja, hogy az elrendelésekor az 1246-1249 helyrajzi számú ingatlan megközelítését már nem szolgálja, s az ingatlannak a tulajdonosa a szétaprózódott területek együttes fejlesztésben gondolkodik. A jövőben elegendő egy 7 m-es út megtartása a túl nagy telekmélységű terület feltárára. Az 1250 hrsz úgy kapcsolódik ehhez a fejlesztéshez, hogy egy tulajdonosi körbe tartozik az 1246-1249 hrsz ingatlanokkal.

Az 1246-1250 hrsz ingatlanon kijelölésre kerülő falusias lakóterület, mint új beépítésre szánt terület kijelölésének egy speciális esete, ahol az út szabályozási szélességének szabályozási vonal megszüntetésével történő módosításával jár együtt. Az érintett terület felhasználásának módosulása ezáltal helyhez kötött és szükségszerű, és független attól, hogy erre a célra van-e a közigazgatási területen máshol fel nem használt terület.

Az út teljes terjedelemben való kialakítását szolgáló okok már nem állnak fenn. Mivel a közérdekűség már nem áll fenn, az önkormányzatnak gondoskodnia kell a szabályozási vonalnak a helyi építési szabályzatból, valamint az azzal összefüggő korlátozás vagy tilalom ingatlan-nyilvántartásból való törléséről, illetőleg a szabályozási elemhez kapcsolódó építési jogok és követelmények módosításáról.

A tulajdonos ezek alapján kezdeményezte a hatályos szerkezeti terv, helyi építési szabályzat módosítását. A két terület egységes építési övezetbe sorolását falusias lakóterületként.

Az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontjában rögzített feltételeket is figyelembe véve a kialakult speciális okokat és a telekhasználat alapján és ahhoz csatlakozva vált szükségessé az 1246-1250 hrsz ingatlanok részben közlekedési területből, részben kertes mezőgazdasági területből falusias lakóterületbe sorolása. Az itt kijelölt falusias lakóterület, mint új beépítésre szánt terület kijelölésének egy speciális esete, ahol az út szabályozási szélességének szabályozási vonal megszüntetésével történő módosításával jár együtt. Az érintett terület felhasználásának módosulása ezáltal helyhez kötött és szükségszerű, és független attól, hogy erre a célra van-e a közigazgatási területen máshol fel nem használt terület.

Az 1246-1250 hrsz-ú ingatlanok területén 4414 m² nagyságú közlekedési területbe és kertes mezőgazdasági területbe sorolt és közúti közlekedési övezetként szabályozott ingatlan kerül beépítésre szánt területként falusias lakóterületbe besorolásra.

A javasolt építési övezeti jel: Lf-O-30-5-800, ahol a beépítési mód a tömbhöz hasonlóan oldalhatáros, a legnagyobb beépítettség 30 %, a legnagyobb építménymagasság 5,0 m, a legkisebb kialakítható telekterület 800 m². Az 5 m-es építménymagasságot az indokolja, hogy a szabványok, elsősorban a hőtechnikai előírások szigorúbb változása miatt, a födémrétegrend és tetőtér beépítés 4,50 m-es építménymagasság és legfeljebb 45 fokos tetőhajlásszöggel már nem tenné lehetővé a tetőtér beépítést. A +50 cm-es eltérés ezt kiküszöböli és a meglévő karakterhez igazodó épületmegjelenést eredményez.

A MATRT 12. §-a alapján szükséges - új beépítésre szánt területhez kapcsolódó - 5 %-os zöldterületi kijelölés során - a 221 m²-es új köztertként szabályozott zöldterület kap helyet az 1246 és 1246 hrsz ingatlanok nyugati telekhatára mentén.



A 2018. évi CXXXIX. törvény - Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (a továbbiakban: MaTrT) - 12.§ (1) bekezdésben foglaltak szerint az alábbi indokkal kerül sor a 347 hrsz ingatlanon falusias lakóterület kialakítására:

- Sitke község hatályos településrendezési eszközei 2010-ben kerültek elfogadásra, majd több ízben módosításra. A kialakult zártkerti telekhasználat és a közlekedési kényszer sem

tartalmaz a helyszínen olyan igényt, amely a zártkerti hegy meredek, dombra felfutó, kelet-nyugat irányú kapcsolatot igényelne. A hatályos tervek az 1246-1249 hrsz ingatlanokat érintve közlekedési területként ábrázolta, azonban az ingatlan természetben akkor is magántulajdonban lévő szőlő, gyümölcsös volt. Az ingatlant az önkormányzat nem kívánta megvásárolni és azon nem szeretne utat kialakítani. Az 1246-1250 hrsz ingatlanok tulajdonosa viszont szeretné az 1246-1250 hrsz ingatlanokat együttesen hasznosítani és egységes telekké alakítani és a déli szomszédjához hasonlóan lakóterületként hasznosítani. Az 1250 hrsz-tól északra azért sem indokolt további lakóterület kialakítása, mert a településnek van kellő számú lakóterülete, illetve ezen ingatlanok a zártkerti telekhasználathoz tartozó, a domb magasvonalában létesült pincékkel, gazdasági épületekkel rendelkeznek, a kialakult telekhasználat ezen ingatlanok esetében megtartandó.

b) A MaTrT 12. § (1) bekezdése alapján 1246-1250 hrsz ingatlanon tervezett falusias lakóterületre és az 1246, 1249 hrsz ingatlanokat érintő zöldterület kijelölésre igaz, hogy

a) az új beépítésre szánt terület beépítésre szánt területhez csatlakozik. A szétaprózódott területek összevonásra és egységes telekhasználatra tervezettek.

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

c) ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

Az 1246 hrsz ingatlan erdő művelési ágú ~179 m² nagyságú E6, erdőtörvény alapján sem tekintendő erdőnek, és nem is üzemtervezett erdőterület. Az 1247-1250 hrsz-ú ingatlanok mezőgazdasági művelési ágban lévő, zártkerti szőlő, kisebb részben gyümölcs területet érintenek. Keleti oldalukon út alrészlet található.



1233-1252 hrsz ingatlanok látképei



1246-1250 hrsz fényképei

A 2018. évi CXXXIX. törvény - Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről - 12.§ (3) bekezdése alapján a kijelölt új falusias lakóterület 5 % - 221 m² zöldterület - kerül kijelölésre a tervezési terület nyugati oldalán, az 1246, 1249 hrsz-ú ingatlanok területén belül. A zöldterületként kijelölt terület rész a hatályos településrendezési eszközökben kertes mezőgazdasági terület, természetben viszont fákkal kialakított, gazdálkodásra nem igénybevett vagy erdősült alrészlet jelzett terület rész.

2.1.2. Sitke község helyi építési szabályzatának kiegészítése

A településfejlesztési döntés 3.2. pontja értelmében a lakóterületek, így a kertvárosias és falusias lakóterületek esetében az elhelyezhető funkciók úgy kerülnek szűkítésre, hogy a jövőben munkásszállás nem helyezhető el lakóterületek.

A változás oka, hogy a település a jövőben is a helyi közösség fejlesztésére, az idegenforgalomra, a helyi termékek előállítására épülő, innovatív technológiákat alkalmazó fejlesztéseket támogatja. A fejlesztési elképzelések nem terjednek ki a község igényeit meghaladó munkásszállás létesítésére. A községnek jelenleg sincsen olyan gazdasági termelő létesítménye, amely igényelne ilyen kialakítást, így nem indokolja azt sem semmi, hogy esetlegesen másutt keletkező igények Sitkén kerüljenek munkásszállás létesítésével kielégítésre.

Javasoljuk ezért a HÉSZ 7. § (1) bekezdés kiegészítését az alábbiak szerint:

„(1) Sitke község területén lakóterületnek minősített területeket falusias és kertvárosias lakóterületi építési övezetekbe soroljuk és a lakóterületek munkásszállás rendeltetésű épület nem helyezhető el.”

2.2. Tájrendezés és természetvédelem

2.2.1. Tájrendezés, tájképvédelem

Előzmények

A megbízás alapján a tájrendezési és környezetalakítási szakági munkarész kiegészítése a hatályos rendezési tervnek, ennek megfelelően csak a tervezett módosítások tükrében foglalkozik a változások táji, zöldfelületi, környezeti hatásaival, és adja meg a célokat, javaslatokat.

Tájföldrajz

A tervezési terület Hercseg-hegy keleti lábánál található, a hegygerinctől ~750-800 m-re, a Hegyalja utca mentén.

Nyugat-Magyarország peremvidékének szélén - inkább már dombvidéki jelleggel - néhány kisebb, vulkanikus eredetű bazalthegy helyezkedik el. Ezek többé-kevésbé a Ság hegy köré csoportosulnak. A legmagasabb közülük a Sitke község közelében kétszázharminc méterre emelkedő Hercseg, de alig valamivel alacsonyabb a tőle déli irányban levő, kétszázhusz méteres Kissomlyó. Kettejük között helyezkedik el a Nemes-, a Púpos-, a Külső- és a Pet-hegyből álló Vásárosmiske-gércei-tufa-gyűrű. E dombocskák magassága nem éri el a kétszáz métert.

A Kemenesháton még több helyen (Kemenesmagasi, Magyargencs és Egyházaskesző mentén) voltak kisebb tanúhegyek, de ezeket később a Rába kavicstakarója beborította. A kisebb vulkánok környékéről a Zala, majd a Marcal eróziós munkájával százhusz-százhatvan méter vastag talajréteget hordott el. A keményebb bazalttakarók azonban ellenállónak bizonyultak, és lassan kiemelkedtek a környezetükből. A Hercseg és a Vásárosmiske-gércei-tufagyűrű a Kemeneshát középtájhoz, míg a Kissomlyó a Marcal-medencéhez tartozik. A tanúhegyek önálló kistájat alkotnak.

A csapadék nagy része lefut a lejtős felszínekről, és a hegylábi területeken gyűlik össze. A tanúhegyek ezért felszíni vízfolyásokban szegények.

A kis tanúhegyek bazaltját évszázadok óta kisebb-nagyobb mértékben bányászták, de ez szerencsére nem okozott akkora kárt, mint a Ság hegy esetében. Az első világháború idején a kisebb bányákban olasz hadifoglyok is dolgoztak. Néhány bazaltkőbe vésett név még mindig olvasható a Külső-hegy felhagyott kőfejtőjében. A bazaltbányászat mellett a hegyeken szőlő- és gyümölcstermesztéssel is foglalkoztak, de az itteni borok minősége elmaradt a Ság hegyiekétől. A szőlőterület napjainkra, az eredeti töredékére csökkent. A kisebb hegyek enyhe lejtőin inkább kertgazdálkodást és szántóföldi növénytermesztést folytatnak.

Bár a tanúhegyek természetközeli élőhelyei nagy értéket képviselnek, országos vagy helyi védettséget mindmáig nem kaptak. A Hercseg és a Vásáros-miske-gércei-tufagyűrű egy részét azonban *Kiemelt Jelentőségű Különleges Természetmegőrzési Területnek* jelölte az *Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság*.

A Kissomlyó értékes lejtő-sztyeppei és bokorerdei egyelőre védtelenek, és egy részüket – sajnos – az utóbbi években el is pusztították. Az önkormányzatokra vár az a feladat, hogy ezeket az élőhelyeket mielőbb helyi védettség alá vegyék.

Geológia

A Sitke és Gérce között húzódó hosszú hegyhát a pannon korú kemenesi vulkánok legnyugatibb tagjának maradéka. Legmagasabb pontja a Sitkéhez közelebb eső Hercseg-hegy, amibe számos kisebb-nagyobb kőfejtőt mélyítettek. A kőfejtőkben többféle kitörési terméket találhatunk, főleg bazalttufát, morzsalékos, apró üreges bazaltot, helyenként pedig üde, jól hasadó bazaltot. A hegy keleti peremén, már Sitkétől délre pedig hosszan húzódik egy erózió által kialakított sziklaperem, ami főleg bazalttufát tár fel. A bazalt viszonylag ásványokban szegény, de kis szerencsével zárványokat is találhatunk.

Növényvilág

A hegyek eredeti növényvilága valószínűleg gyertyános-tölgyes volt, amely a bazaltkibúvások környékén bokorerdőkkel elegyedett. A Ság hegyihez hasonló törmelék-lejtő-erdők csak a Hercsegen, de ott is csak töredékesen fordultak elő. A bokorerdők felnyíló részein fajgazdag lejtő-sztyepi vegetáció, míg a sziklakibúvásokon sziklagyepek alakultak ki. A tanúhegyeken az emberi tevékenység hatására az eredeti növénytakaró átalakult. Egyedül a sziklagyepekre hatott kedvezően az ember tájhasználat. A felhagyott bazaltbányákban ugyanis jó feltételek alakultak ki a sziklagyepek másodlagos megjelenéséhez és elterjedéséhez. A szőlőkultúra térhódítása következtében a lejtősztyeppek csak kis kiterjedésben maradtak meg.

Állatvilág

A virágokban gazdag száraz gyepeket sok lepkefaj kedveli. A legszínompásabb közülük a fecskefarkú lepke. Hernyójának tápnövénye a lejtősztyepeken gyakori, ernyős virágzatú szarvaskocsord.

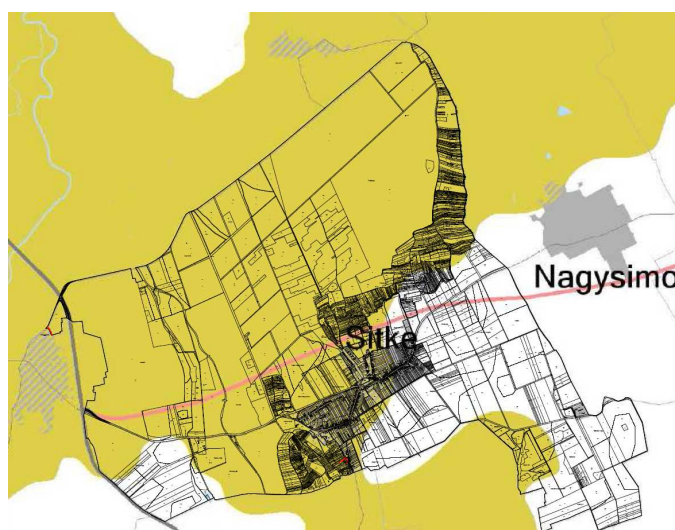
Az egyenesszárnnyúak közül kiemelkedő a közép-európai elterjedésű erdős sztyeppek faunaelemeként számontartott erdei tarsza előfordulása. A csökevény és szárnya miatt korlátozottan terjedő faj szigetszerű állományai csak az élőhelyek megőrzésével maradhatnak fenn. Nyári estéken a szarvasbogár zúgó repülése hallatszik. Ez a rovar főleg a hercsegi tölgyesekben él, és a Natura 2000-terület egyik értékes faja.

Mivel a tanúhegyek vizekben már rendkívül szegények, ezért kételtű- és halfaunájukról nem beszélhetünk.

A hegylábi gyertyános-tölgyes maradványaiban néha feltűnik a közeli láprétek eldugult lecsapoló árkaiba járó néhány erdei béka. Férge gyíkok mindenütt láthatók. Többnyire a száraz gyepeket és a kőkerítéseket kedvelik. Zöld gyíkok csak a Kissomlyón élnek. Jobbára a felhagyott kőfejtők bazaltszikláin sütkéreznek. Ugyancsak a sziklás helyeket kedvelik a rézsziklók. Egy-egy példányuk olykor az egyméteres hosszúságot is meghaladja.

Tervezett módosítások

A tervezett falusias lakóterület kisléptékű bővítése és a korábbi útsabályozás felülvizsgálata Sitke igazgatási területének 1246-1250 hrsz ingatlanait érinti. A módosítások jelentősebb változást nem okozhatnak a tájban, a zöldfelületi rendszerben, viszont lehetővé teszi a terület jellegéhez igazodóan a beépítések elhelyezését. Nagyobb tájsebet jelentett volna a Hegyalja utcáról a terepvonalra szinte merőlegesen felkúszó, majd 300 m hosszú és 12 m széles út kiszabályozása és kialakítása. A természetes terepadottságokat figyelmen kívül hagyó közlekedési terület merev vezetése idegen a Hercseg hegy keleti lábának tájképétől.



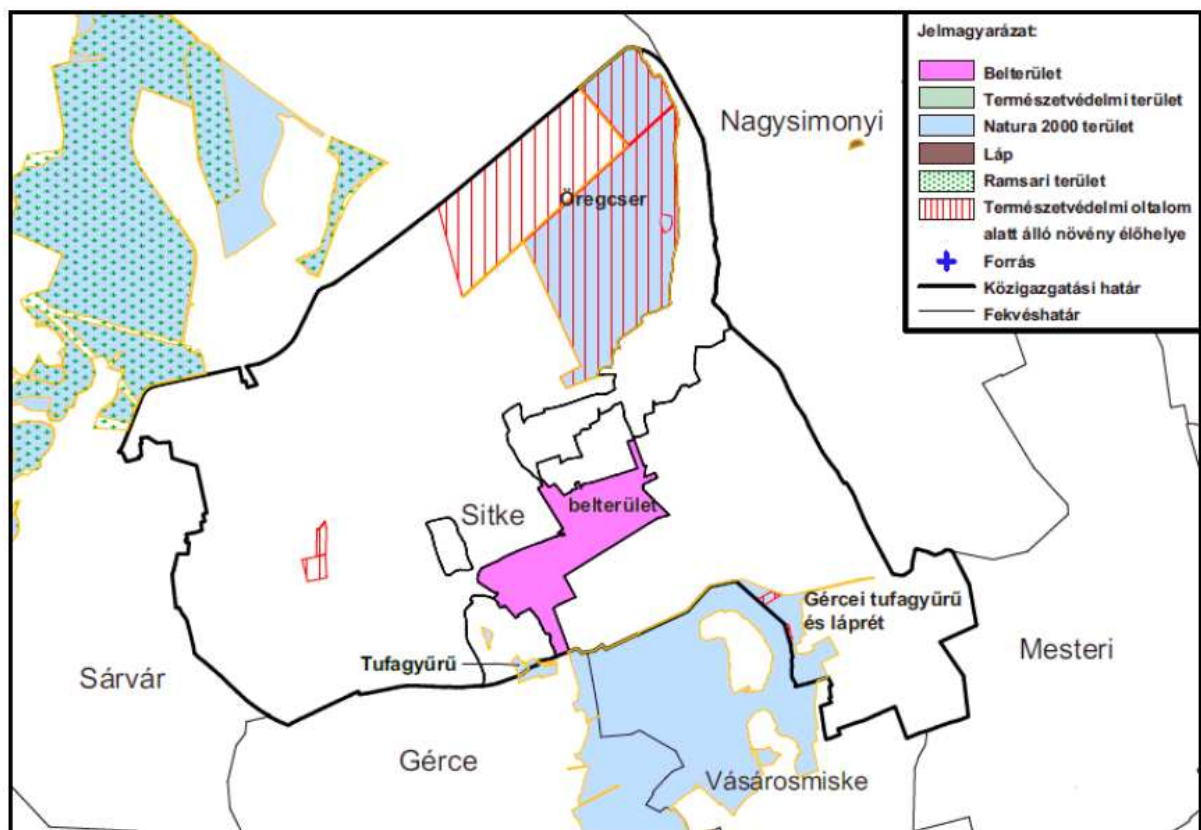
Tájképvédelmi terület övezet Sike községben

Az itt kialakuló új falusias lakóterület a tőle délre már kialakult lakóterülethez igazodóan jönne létre. A tervezett változás a tájképvédelmi övezet előírásaival nem ellentétes, mert:

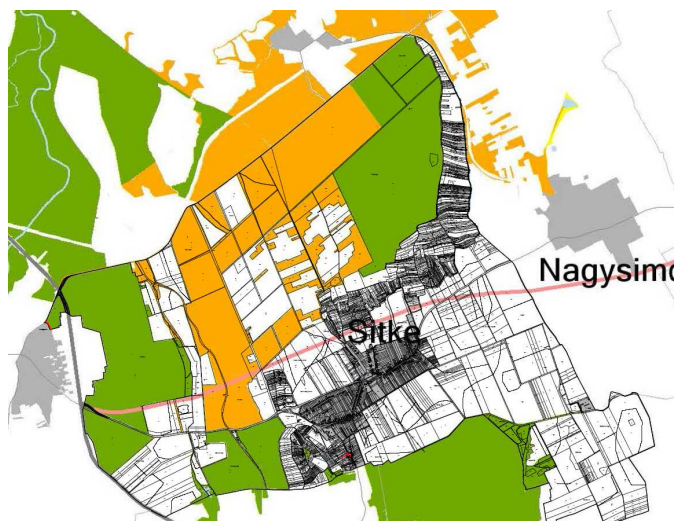
- meglévő, már kialakult beépítésekhez hasonlóan kerülnek az 1246-1250 hrsz telkek összevonásra és egy keskenyebb, rövidebb, kizárólag ezen telekosztást szolgáló út megtartása mellett pedig beépítésre.
- A falusias lakóterület mentén kialakult lakóépületek vannak, amelyhez illeszkednek az új beépítések is.
- A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása nem tervezett.
- A 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet alapján tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

2.2.2. Természetvédelem előírásai

A tervezett módosítások sem országos, sem helyi jelentőségű védett területeket, értékeket nem érintenek.



Forrás: a 6/2018 (XII.18.) településkép védelméről szóló önk. rendelet 3 melléklete



Ökológiai hálózat övezetei Sitke községben

A tájképvédelmi övezet területe a tervezési területet érinti. A tervezett fejlesztések a tájképvédelmi övezet előírásaival összhangban vannak. Bányaterület nyitása, bányatelek fektetése nem tervezett. A tájképvédelmi előírások hatályos HÉSZ-en és a településképvédelmi rendeleten keresztül kerülnek érvényesítésre. A tervezett 5 m-es legnagyobb építménymagasság a terület hasznosítása során a meglévő beépítésekhez és a tájba és meglévő növényállományba besimuló látványt eredményezhet.

A tervezett módosítás nem érinti Sitke helyi jelentőségű természeti területeit.

Vas megye	Sitke		Királyné gyertyája termőhelye	(17/14/TT/75)
Vas megye	Sitke		Sitkei Hercseg-tető	(17/102/TT/07)
Vas megye	Sitke	Fák	Sitkei Kálváriadomb platánfái	(17/106/TE/07)
Vas megye	Sitke	Kastélypark	Sitkei Kastélypark (Gurgya)	(17/105/TT/07)
Vas megye	Sitke	Társulás	Sitkei Lánka-patak melletti égeres és láprétfolt	(17/107/TT/07)

2.3. Zöldfelületi rendszer, Biológiai aktivitási értékszámítás

2.3.1. Zöldfelületi rendszer

A helyi építési szabályzat módosítás nem eredményezi a zöldfelületi rendszer és a hozzá tartozó előírások változását. Az új falusias területen a minimális zöldfelület nagysága 40 %-ban kerül meghatározásra.

A MATRT 12.§ (3) bekezdése alapján szükségessé vált az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyetemben a növekmény 5 %-ával egyező zöldterület kijelölése is. A zöldterület a tervezési területen belül is biztosítható. A tervezett építési telek hosszú kialakítása, és részben fásult nyugati telekrészének felhasználásával az 1246 hrsz és 1249 hrsz ingatlanok nyugati szegélyén került sor az új zöldterület létesítésére. A terület rész művelésre kevésbé alkalmas a fekvésénél fogva, rajta fiatalos, megtartandó faállomány nyújthat árnyékot, közművek sem érintik.

2.3.2. Biológiai aktivitási értékszámítás

A településrendezési eszközök módosítása során a hatályos jogszabályi előírások szerint kellett eljárunk. A 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet (a továbbiakban: Kr.) hatályos, ez alapján kell a biológiai aktivitási értékszámítást vizsgálni. A Kr. 18. § (1) bekezdése értelmében

„18. § (1) Az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték...”

A hatályos jogszabályok alapján az új beépítésre szánt terület nagysága kevesebb, mint 1 hektár, így a számítást elvégeztetéséhez jogszabályi előírás nem teszi szükségessé.

Annak érdekében, hogy a korábbi módosítások során keletkezett többletpontérték áttekinthető legyen a változásokat ismertetjük. A településrendezési eszközök 2. számú 2012-es módosításakor változott a biológiai aktivitási érték nagysága. A 2016-ban, 2018-ban, 2019-ben, 2020-ban és 2021-ben elfogadott 3-7. számú módosítások során a biológiai aktivitási érték új beépítésre szánt terület kijelölésének hiányában nem változott.

Sitke község településrendezési eszközeinek 2. számú módosítása (2012)								
módosítással érintett terület	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület /ha/	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület /ha/	érték
	Beépítésre szánt vegyes terület				Beépítésre nem szánt közlekedési terület			
380/1 Hunyadi út felőli szabályozás	Településközponti vegyes terület	1	0,043	0,043	Közlekedési terület	0,6	0,043	0,0258
380/1 Orvosi rendelőn átvezető gyalogút			0,065	0,065			0,065	0,039
Összesen				0,108				0,0648
A 2012-as településrendezési eszközök elkészítése 0,0432 többlet pontérték keletkezett.								

A biológiai aktivitási érték számítás eredménye a 2021-es 1. számú módosításhoz, MaTrT szerinti zöldterület kijelölésének figyelembevételével:

Sitke településrendezési eszközeinek 8. számú módosítása								
módosítással érintett terület	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület /ha/	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület /ha/	érték
	Beépítésre szánt terület				Beépítésre nem szánt terület			
1246-1249 hrsz ingatlan falusias lakóterületbe sorolása	falusias lakóterület	2,4	0,276	0,6624	közlekedési területből	0,6	0,276	0,1656
1249-1250 hrsz ingatlan falusias	falusias lakóterület	2,4	0,1654	0,39696	kertes mg.területből	5	0,1654	0,827

lakóterületbe sorolása								
BA kompenzáció								
Zöldterület kijelölése 1246, 1248 hrsz-en	zöldterület	6	0,0221	0,1326	kertes mg. területből	5	0,0221	0,1105
Összesen				1,1919				1,1031
A 2012-es településrendezési eszközök elkészítése során elért 0,0432 pontérték többletet is figyelembe véve a 2021-es településrendezési eszköz módosítás során elért 0,0888 pontértékkal együtt a soron következő településrendezési eszköz módosításhoz felhasználható többlet pontérték összege: 0,132 pontérték.								

2.4. Örökségvédelem

Műemlékvédelem:

Az 1246-1250 hrsz ingatlan területét és környezetét műemlék, műemlék műemléki környezet sem érinti.

Sitke községben lévő műemlékek jegyzéke:

törzsszám	azonosító	helység	cím	név	védelem	bírság kategória	védési ügyiratok	helyrajzi szám
10157	16676	Sitke	KISSITKE, József A. u. eleje	R.k. kálvária kápolna	Műemlék	II.	9055/1988. OMF	0233, 0234/3
10157	16677	Sitke	KISSITKE, József A. u. eleje	stációfülkék	Műemlék	II.	9055/1988. OMF	0233, 0234/3
8057	26899	Sitke		v. Felsőbüki Nagy-kastély ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet			0234/3, 1166, 556, 1163, 1164, 1165, 545, 1280/2, 1280/1, 557/1, 557/2, 0232, 560, 561/1, 563, 564, 565
8058	26900	Sitke		Krisztus-szobor ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet			545, 555, 557/1, 557/2, 560, 561/1, 563, 564, 565, 0232, 0234/3, 557/3, 567, 566
10157	26901	Sitke		R.k. kálvária kápolna, stációfülkék ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet			555, 556, 0234/2, 0232, 1148, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163, 558, 559, 606, 608, 607, 609, 0230, 0227, 0231, 1155, 560, 0234/1
8059	26903	Sitke		R.k. templom ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet			7, 9, 25, 0382/4, 2, 32, 30/4, 30/2, 30/3, 28, 0382/28
8060	26905	Sitke		Ún. Török-emplék, Kegyoszlop ex-lege műemléki	Műemléki környezet			398/2, 687, 688, 396, 399

				környezete				
8057	9318	Sitke	József Attila utca 1.	v. Felsőbüki Nagy- kastély	Műemlék	II.	22509/1958. ÉM 120344/1958. MM	555
8058	9319	Sitke	József Attila utca 1.	Krisztus- szobor	Műemlék	II.	22509/1958. ÉM 120344/1958. MM	556
8059	9321	Sitke	(Nagysitke) Petőfi Sándor u. 24 .	R.k. templom	Műemlék	II.	863-4/1953. FOM, 22509/1958. ÉM 120344/1958. MM	8
8060	9322	Sitke	NAGYSITKE, Temető előtt	Ún. Török- emlék, Kegyoszlop	Műemlék	I.	22509/1958. ÉM 120344/1958. MM	398/1
10157	9320	Sitke	KISSITKE, József A. u. eleje	R.k. kálvária kápolna, stációfülkék	Műemlék	II.	9055/1988. OMF	0233, 0234/3

Helyi védelem

A településképi arculati kézikönyv elfogadásra került, a településképi védelméről szóló önkormányzati rendelet a 16/2018.(XII.18.) önkormányzati rendelettel került elfogadásra. A területen helyi védett építmény nem található.

Régészet

A tervezési területet régészeti lelőhely nem érinti. A tervezési területtől északabbra a Hegyalja utca mentén található a 43694 azonosítójú lelőhely, amely azonban déli irányban nem terjed ki a korábban kijelölt lakóterület bővítésére. A nyilvántartott régészeti lelőhelyeken a hasznosítás során az örökségvédelmi jogszabályokban, valamint a hatósági előírásokban foglaltakra figyelemmel kell lenni!



						0206/3, 0199/1, 0199/2, 0212, 0206/5, 0206/7, 0211, 0202, 0201, 0200
41985	Vas	Sitke	3	Kőhányás (Diós)	szakmai	0348/15, 0348/16, 0348/13, 0348/14, 0348/3, 0348/5
43693	Vas	Sitke	4	Hercseg-hegy	szakmai	1045, 1044, 1039/2, 1039/1, 1038, 1035, 1034, 1032, 1031, 1141, 1037, 1036
43694	Vas	Sitke	5	Hegyalja	szakmai	496, 08/4, 497, 498, 499, 503/1, 501, 500, 502/1, 502/2
46942	Vas	Sitke	6	Újhegy	szakmai	9, 712, 713, 0382/28, 721, 720, 719
49120	Vas	Sitke	8	Szent Lőrinc római katolikus templom	szakmai	25, 7, 8, 9, 0382/4
54704	Vas	Sitke	9	Kurcon-major	szakmai	0205/1, 0211, 0202, 0201, 0203, 0204
68803	Vas	Sitke	10	Hegyalja II.	szakmai	08/3, 08/10
68805	Vas	Sitke	11	Katonák útja	szakmai	0216, 0212, 0211, 0205/2, 0213/9, 0202, 0213/8, 0213/2, 0222/2, 0218/1, 0223, 045, 071, 035/18, 072, 035/19, 0218/2, 046/22, 044, 046/13, 046/12, 046/11, 045, 042/2, 038/2, 021/8, 021/7, 021/6, 021/5, 021/3, 021/11, 020, 018, 012/2, 042/3
71981	Vas	Sitke	12	Kurconi mező I.	szakmai	0171
71983	Vas	Sitke	13	Kurconi mező II. (Halastó)	szakmai	0183, 0171, 0173/3, 0172
71985	Vas	Sitke	14	Kurconi mező III.	szakmai	0183, 0173/3
72011	Vas	Sitke	15	Lánka-rít	szakmai	0182, 0180/3, 0180/5, 0219
78537	Vas	Sitke	16	Szennyes-föld- dűlő, Kossuth L. u. 88.	szakmai	0375/16, 167, 170, 0374

2.5. Közlekedés

A település közlekedési rendszere és annak fejlesztése Sitke község településrendezési tervében meghatározott hálózati rendszerekben lett rögzítve. A településrendezési eszközök módosítása a közlekedési rendszer hierarchiájában változást nem eredményez. Korábbi rendezési tervhez képest új hálózati kapcsolat nem jön létre.

Helyi önkormányzati utat érintő fejlesztés

A tervezési terület Sitke község déli, Kissitke településrészén helyezkedik el. A tervezési területhez legközelebbi állami kezelésben lévő út a 84138 jelű Sitke bekötő út, amely a település József Attila utcájával egyezik meg. A tervezési terület a József Attila utca keleti részén indul és halad déli irányban. A Hegyalja utca felújítása a közelmúltban készült el korszerű aszfalt burkolattal és erősített padkával. A Hegyalja útról a kiszolgáló utakkal történik az egyes domboldalban fekvő telkek kiszolgálása, ezek az utak jelenleg javított földútként vannak kialakítva, a forgalom nagyságának megfelelő állapotban vannak.

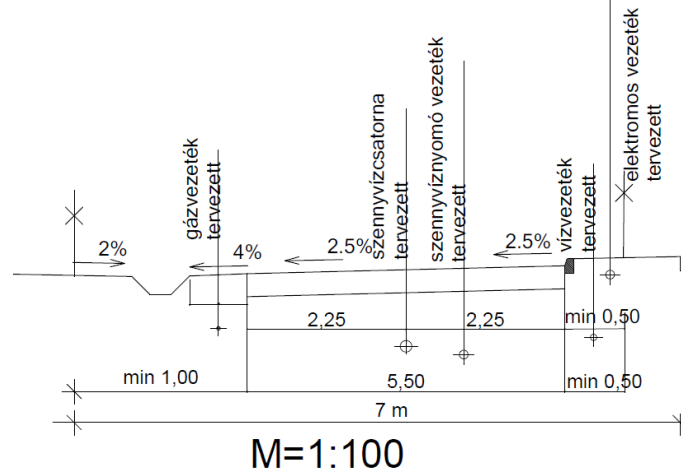


Hegyalja utca fényképei

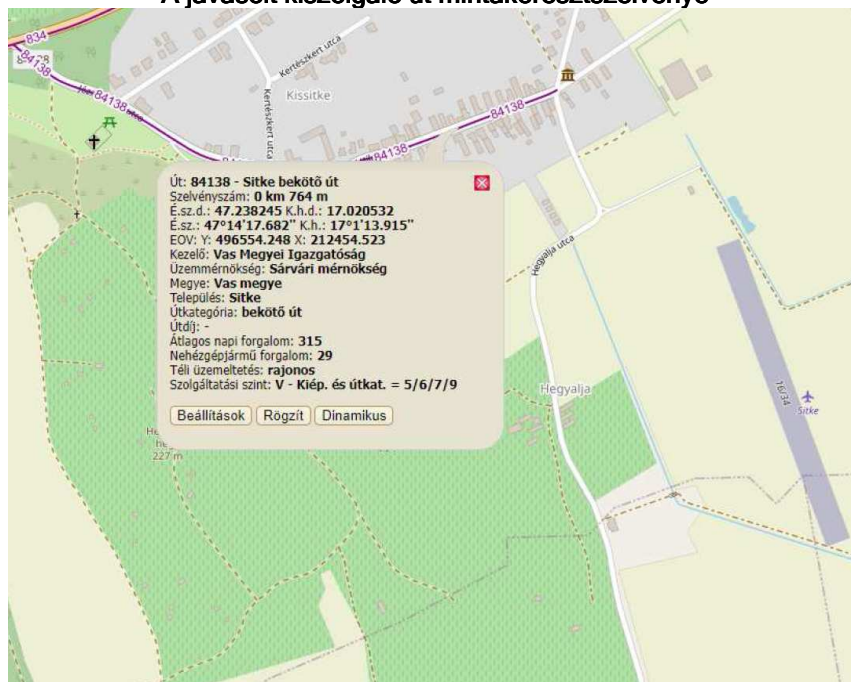
A meglévő közlekedési területként kijelölt és a 1246-1249 hrsz ingatlanokat érintő 12 m széles kelet-nyugat irányú és 1245 hrsz-ig haladó kiszolgáló út, és az 1249-1250 hrsz keleti felén kijelölt útszabályozás felülvizsgálatra kerül.

A tervezési területen belül kijelölt korábbi kelet-nyugati út szabályozása jelenleg is csak az 1245 hrsz-ig terjed, annak nyugati folytatási és egyéb utakhoz való kapcsolódása nincsen jelenleg sem biztosítva. Az út nem került kialakításra. A településnek nincsen közlekedési kényszere ebben az irányban, mivel a hálózat nem indokolja ennek az átkötő szakasznak a kialakítását. A jövőben egy rövidebb, és szűkebb 7 méteres út kerül kijelölésre, amely a 1246-1250 hrsz területen kialakuló lakóterület megközelítését fogja biztosítani. Ez az út viszont zsákutcaként, a korábbi 207 fm hosszú út helyett 123 fm szakaszon alakul ki. Mivel a kiszolgáló út kialakítását szolgáló okok már nem állnak fenn, ezért a közérdekűség sem igazolható, az önkormányzatnak gondoskodnia kell a szabályozási vonalnak a helyi építési szabályzatból, valamint az azzal összefüggő korlátozás vagy tilalom ingatlan-nyilvántartásból való törléséről, illetőleg a szabályozási elemhez kapcsolódó építési jogok és követelmények módosításáról.

1246-1249 hrsz
Belterületi kiszolgáló út
Kiszolgáló út B. VI. d. A.
Tervezési sebesség 40 km/ó



A javasolt kiszolgáló út mintakeresztmetszelvénye



84138 jelű Sitke bekötő út és a tőle délre lévő tervezési terület „Hegyalja utca” (forrás kira.hu)

Parkolás

A tulajdonos és használók részére a parkolást az OTÉK 4.sz. melléklete alapján legalább a minimálisan meghatározandó parkoló biztosításáról kell gondoskodni. A hatályos HÉSZ rendelkezik a lakás és üdülő épület után létesítendő parkoló számáról.

Az OTÉK 7. számú mellékletének megfelelően kell a kerékpártárolás számára helyet biztosítani az OTÉK 42.§(5) bekezdése alapján.

2.6. Közműellátás

A településrendezési eszközök változása a HÉSZ kiegészítésével a közműellátást oly módon érinti, hogy 2010-től kijelölt - egykori zártkertben fekvő 1246-1250 hrsz ingatlanok - a Hegyalja utca déli folytatásában meglévő teljes közműellátással rendelkeznek. Az ingatlan közműcsatlakozása kialakítható a meglévő hálózatról. A területen villamos energiaellátás léghálós kialakítása, vízellátás, szennyvízelvezetés, gázellátás, csapadékvíz-elvezetés nyílt árkokkal rendelkezésre áll.

A tervezési terület nem érinti a Nagysimonyi körzeti vízbázis hidrogeológiai „B” védőterületét.



Az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014. (XII.05.) BM rendelet (továbbiakban: OTSZ) 75. § alapján vezetékes vízellátás létesítése esetén az oltóvizet föld feletti tűzcsapokkal kell biztosítani. Az oltóvizet biztosító vízvezeték-hálózat felújítása, átalakítása során érintett meglévő föld alatti tűzcsapokat föld feletti tűzcsapokra kell kicserélni. Az OTSZ 76 § (1) bekezdése alapján épületek létesítésénél gondoskodni kell arról, hogy föld feletti tűzcsap az építménytől a megközelítési útvonalon mérten 100 méteren belül legyen, annál távolabb nem lehet.

Előkertek, szolgalmi utak létesítése, kialakítása esetében különös figyelmet kell fordítani arra, hogy a föld feletti tűzcsap tömlőfektetési útvonalon, az építménytől 100 méteren belül legyen.

Környezetvédelmi szempontból cél, hogy a megvalósítani kívánt módosítások a hozzákapcsolódó létesítményekkel és azok funkcióival, valamint az infrastruktúra kialakítása révén a környezethasználat úgy legyen szervezhető és végezhető, hogy

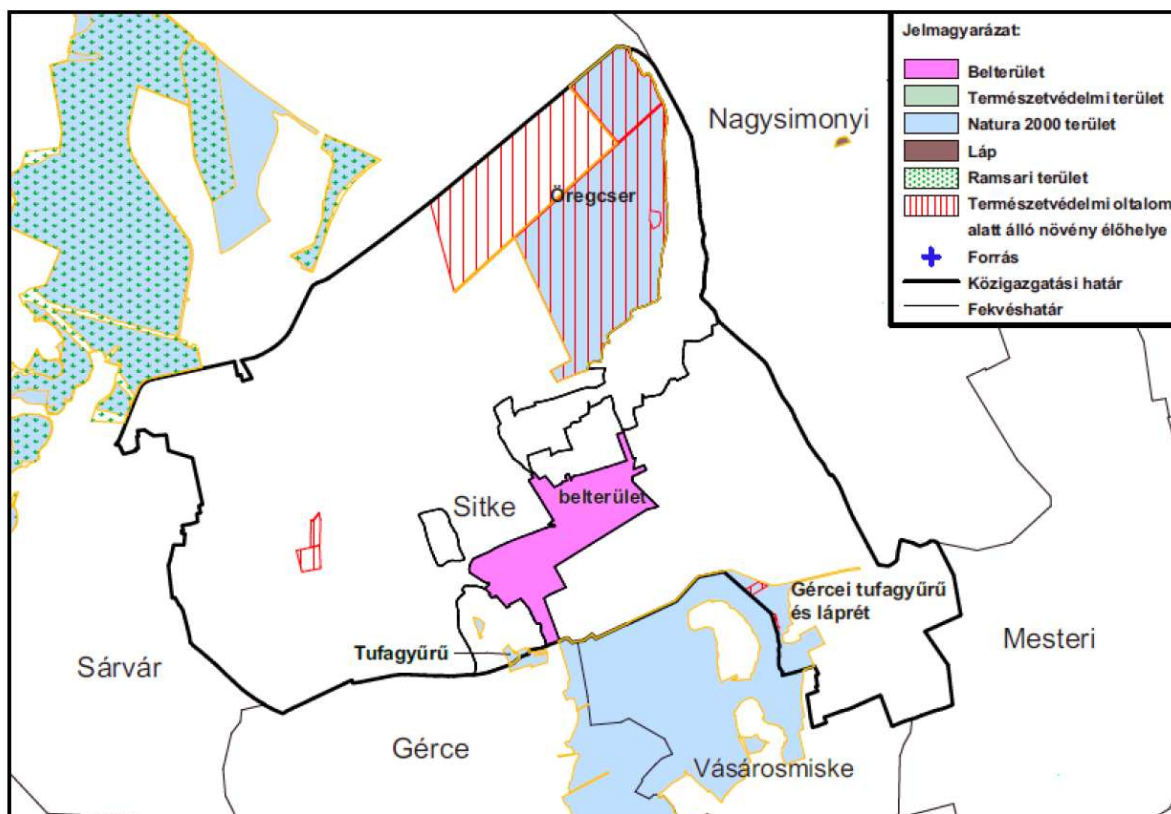
- 40

- kizárja a környezetkárosítást.

Sitke rendezési tervét érintő módosítások (lásd Tájrendezési rész: Tervezett módosítások fejezet) jelentős változást nem hoznak a környezeti elemek tekintetében.

A tervezési területre hatályos rendezési terv környezetvédelmi, környezetalakítási munkarészeiben foglaltakat, valamint a hatályos jogszabályokat, előírásokat továbbra is mérvadónak kell tekinteni.

A tervezési terület természetvédelmi oltalom alatt nem áll.



Természetvédelmi területek Sitkén (Forrás: 16/2018. (XII.18.) önkormányzati rendelet 3. melléklete)

2.7.1. Levegőtisztaság-védelem

Sitkén a levegő minőségével kapcsolatos konkrét mérések nem történtek. A község levegőminősége jónak mondható.

A módosítással érintett terület külterületi ingatlan, ahol kisebb módosításokat, az OTÉK által biztosított beépítés elhelyezését átlagos intenzitású, új falusias lakóterületet terveznek (lásd Tervezett módosítások fejezet.)

Értékelés

Sitke levegőtisztasági szempontból kedvező környezeti állapottal rendelkezik, a szennyezés mértéke nagyon csekély. Cél, ennek a kedvező állapotnak hosszútávú fenntartása. A tervezett módosítások következtében, amennyiben betartják a hatályos jogszabályokban előírtakat, jelentős levegőszennyezés nem várható.

Javaslatok

Új területhasználat, új létesítmények kialakításánál, új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a levegőtisztaság-védelmi követelményeket, előírásokat, határértékeket. A levegő védelmével kapcsolatosan a 306/2010. (XII.23.) Korm. rendelet és a végrehajtására kiadott jogszabályok - a 4/2011. (I.14.), az 5/2011. (I.14.), a 6/2011. (I.14.) VM rendeletek - előírásait kell alkalmazni.

2.7.2. Zaj- és rezgésvédelem

Ipari üzem a tervezési területen, illetve annak közelében nem található. Jelentős forgalommal bíró közlekedési út nem érinti a tervezési területet. A 834 jelű főút a tervezési terület légvonalban is 825 m-re található.

Értékelés

A módosítások következtében, amennyiben betartják a rendeletekben előírt határértékeket, jelentősebb zaj- és rezgésterhelés előreláthatóan nem fog fellépni.

Javaslatok

Az újonnan létesíteni kívánt, zajt kibocsátó létesítményekre a 2008. január 1-től hatályos, a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007.(X.29.) Korm. rendelet az irányadó, a kibocsátási határértékek megállapításánál a 27/2008. (XII. 3.) KvVM- EüM rendeletet kell figyelembe venni.

2.7.3. Talajvédelem

A módosítással érintett terület zártkert 1246 hrsz E6 erdő besorolású területet, az 1247-1250 hrsz Sző4 szőlő, kisebb részben Gy5 gyümölcs művelési ágú területet érint.

A módosítás célja a 2010-ben kijelölt falusias lakóterület kisléptékű, máshol meg nem valósítható, helyhez kötött fejlesztése. A fejlesztés előzménye a tőle délre lévő területek lakóterületi besorolása és az 1246-149 hrsz ingatlanokon javasolt út hálózati fejlesztés volt. Az úthálózat kialakítása és az egységesebb lakóterület érdekében vált szükségessé az 1246-1250 hrsz területek lakóterületi egységbe vonása, hasonlóan a tőle délebbre fekvő területekhez.

Sitke községben pl.: a szántók hektáronkénti aranykorona átlaga 17,26 Ak (ami annyit jelent, hogy az 5. és az annál jobb minőségi osztályú szántók tartoznak az átlagosnál jobbak közé).

Sitke községben pl. a legelők hektáronkénti aranykorona átlaga 5,47 Ak (ami annyit jelent, hogy a 3. és az annál jobb minőségi besorolású legelők tartoznak az átlagosnál jobbak közé).

A településrendezési eszköz módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt terület átlagosnál jobb minőségű termőföldet nem érint. A kismértékű beépítési szándékkal tervezik a területet hasznosítani. A település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területe hasonló célra nincsen ezidáig kijelölve. Sajátos településrendezési ok, és egyben a helyhez kötött beruházás alapja a meglévő út helyén felszabaduló lakóterületet másutt nem lehet valósítani.

Értékelés

A módosítások következtében termőterületek, termőföldek jelentős mértékű igénybevétele, pusztulása nem várható.

Javaslatok

A termőföld védelme érdekében a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX törvény talajvédelmi fejezetében a beruházással, üzemeltetéssel és egyéb tevékenységgel kapcsolatos kötelezettségek előírásait be kell tartani.

Az építkezések során a humuszos réteget külön kell letermelni és megfelelő módon kell deponálni. Az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell felhasználni a talaj legfelső rétegeként. A feleslegben maradó humuszos feltalaj felhasználása csak a talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján lehetséges.

A Tft. 50.§ (2) bek. a) és b) pontja értelmében termőföldön a humuszos réteg megbontásával járó 400 m²-t meghaladó területigényű beruházások megvalósításához talajvédelmi terv szükséges a 90/2008.(VII.18.) FVM rendelet szerinti tartalommal.

2.7.4. Vízvédelem

Felszíni és felszín alatti vizek

Sitke külterületét érinti a Nagysimonyi Körzeti Vízbázis hidrogeológiai B védőterületét, ezért az érintett területekre a 123/1997.(VII.18.) Korm. rendelet vonatkozó előírásai az irányadók. A településrendezési eszközök módosításai nem érintik a Nagysimonyi Körzeti Vízbázis hidrogeológiai B védőterületét.

A település közigazgatási területe érinti az országos vízminőség-védelmi terület övezetét, ezért ezekre a területekre a 2018. évi CXXXIX. törvény és a 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet, vonatkozó előírásai az irányadók. A tervezési területeket nem érinti az országos vízminőség-védelmi terület övezete.

A tervezési terület keleti oldalán a felszíni vízfolyás a Lánka-patak révén található. A 27/2004. (XII. 25.) - a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról - KvVM rendelet alapján Sitke község területe az érzékeny területek közé tartozik.

A település közigazgatási területét a következő vízgyűjtő-gazdálkodási területek érintik: a felszíni víztestek vonatkozásában a Duna részvízgyűjtőn a Cinca, a Rába (Kis-Rábától), valamint a Rába (Csörnőc-Herpenyőtől) víztestek érintettek. A felszín alatti víztestek közül az Ikva-vízgyűjtő, Répce-felső vízgyűjtője porózus, Rába-Gyöngyös-vízgyűjtő porózus, a Nyugat-dunántúli termálkarszt, az Északnyugat-Dunántúl porózus termál. az Ikva-vízgyűjtő, Répce felső vízgyűjtője sekély porózus, valamint a Rába-Gyöngyös-vízgyűjtő sekély porózus felszín alatti víztestek érintettek, ezekre a víztestekre a 1155/2016. (III.31.) Korm. határozatban kihirdetett Magyarország felülvizsgálat 2015. évi vízgyűjtő-gazdálkodási tervében foglaltak az irányadók.

A helyi építési szabályzat módosítása a következő vízgyűjtő-gazdálkodási területek érinti: a felszíni víztestek vonatkozásában a Duna részvízgyűjtőn, a Rába (Kis-Rábától) víztestek érintettek. A felszín

alatti víztestek közül az Ikva-vízgyűjtő, Répce felső vízgyűjtője porózus, az Északnyugat-Dunántúl porózus termál, valamint az Ikva-vízgyűjtő, a Répce felső vízgyűjtője sekély porózus felszín alatti víztestek érintettek. Ezekre a víztestekre a 1155/2016. (III.31.) Korm. határozatban kihirdetett Magyarország felülvizsgálat 2015. évi vízgyűjtő-gazdálkodási tervében foglaltak az irányadók.

Sitke község közigazgatási területe a 74/2014.(XII.23.) BM rendeletben felsorolt folyószakaszokhoz rendelet nagyvízi mederrel nem érintett.

A település közigazgatási területe nem szerepel az árvíz- és a belvízvédekezésről szóló 10/1997.(VII.17.) KHV rendeletben és mellékletiben, mint belvízvédelmi szakasz, illetve belvízrendszer részét képező, belvízzel veszélyeztetett terület.

Értékelés

A módosítással érintett terület felszíni vízlefolyási viszonyai jelentősen nem változnak meg.

Javaslatok

A csapadékvizek megfelelő elvezetésére gondot kell fordítani. A területen tervezett építkezések során keletkező hulladékok kezelését az építési hulladékok kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004.(VII.26.) BM-KvVM közös rendeletben foglaltak alapján kell végezni.

2.8. Védőterületek és védősávok

A hatályos településrendezési eszközök a védőtávolságokat lehatárolták, ebben az 1246-1250 hrsz vonatkozásában változás nem tervezett.

2.9. A korlátozások - Tűzvédelem

Tűzjelzés, vagyonvédelem

A települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló 62/2011. (XII. 29.) BM rendelet módosításáról szóló 61/2012. (XII. 11.) BM rendelet szerint a Kat. végrehajtásáról szóló 234/2011. (XI. 10.) Korm. Rendelet 22. § szerint elvégzett kockázatbecslés - a települést érintő veszélyeztető hatások komplex elemzése - alapján, Sitke település a III. katasztrófavédelmi osztályba került besorolásra.

Tűzivíz ellátás

A községben az oltóvíz a meglévő vízvezeték hálózaton kiépített tűzcsapokról megoldott. Az oltóvíz biztosítását az OTSZ 71-78.§ és 82.§-ában leírtakra megfelelően kell biztosítani.

Az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014. (XII.05.) BM rendelet (továbbiakban: OTSZ) 75. § alapján vezetékes vízellátás létesítése esetén az oltóvizet föld feletti tűzcsapokkal kell biztosítani. Az oltóvizet biztosító vízvezeték-hálózat felújítása, átalakítása során érintett meglévő föld alatti tűzcsapokat föld feletti tűzcsapokra kell kicserélni. Az OTSZ 76 § (1) bekezdése alapján épületek

létesítésénél gondoskodni kell arról, hogy föld feletti tűzcsap az építménytől a megközelítési útvonalon mérten 100 méteren belül legyen, annál távolabb nem lehet.

Előkertek, szolgalmi utak létesítése, kialakítása esetében különös figyelmet kell fordítani arra, hogy a föld feletti tűzcsap tömlőfektetési útvonalon, az építménytől 100 méteren belül legyen.

Tűztávolság

Tűzvédelmi szempontból az építmények közötti legkisebb távolságot legalább az OTÉK 36.§-ba foglaltak szerint kell megtartani.

Telek határvonalán a nyílások kialakításának szabályait a 37.§ leírtak szerint kell alkalmazni. Az OTSZ 17-18.§-a szabályozza a tűz áttérjedésének megakadályozására az épületek közötti minimális betartandó tűztávolságot.

Tűz kár elhárítás

A településen önkéntes tűzoltó egyesület már nem működik, a tűzoltószertár és oltókocsi felszerelése megvan. Sitke község a Sárvári Hivatásos Tűzoltó-parancsnokság működési területéhez tartozik, a vonulási távolság 8 km, a vonulási idő 10 perc. A tűzoltási felvonulási út vonatkozásában az OTSZ 65-70.§-ában foglaltakat meg kell tartani.

Riasztás

A tűzjelzés telefonon történik. A telefonhálózat lakóterületen már kiépült, nyilvános állomások lefedik a község területét.

III. Jóváhagyó munkarész

Helyi építési szabályzat módosítása

Rendelettel elfogadva

**Sitke Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...)
önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról szóló 11/2010.(IX.20.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

Sitke Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, 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 13. § (1) bekezdésben megállapított feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 11/2010. (IX.20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 3. § (1) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

(A belterületi határvonal választja el a belterületbe tartozó területeket a külterületi földrészekről. A község belterületébe tartoznak a jelenleg 1-720 helyrajzi számmal jelölt ingatlanok. A belterületi határ tervezett módosítására az alábbi ingatlanok belterületbe vonása révén kerül sor:)

„d) 1246-1250 hrsz lakóterület és út céljára.”

2. §

A HÉSZ 4. § (3) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A beépítésre szánt területek:)

„d) a zömében lakóépülettel már beépített, korábban zártkert besorolásba tartozó 1207, 1208, 1213, 1215, 1218, 1219, 1222, 1223, 1226, 1230, 1233, 1235, 1238, 1240, 1243, 1246, 1247, 1248, 1249, 1250 hrsz-ú ingatlanok, az SzT-2/M terven jelölt telekátalakítások feltételével.”

3. §

(1) A HÉSZ 7. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Sitke község területén lakóterületnek minősített területeket falusias és kertvárosias lakóterületi építési övezetekbe soroljuk, a lakóterületeken munkásszállás rendeltetésű épület nem helyezhető el.”

(2) A HÉSZ 7. § (2) bekezdése a következő f) ponttal egészül ki:

[A falusias lakóterületi építési övezetekbe tartozó területeken a telkek csak legalább részleges közművesítettség esetén építhetők be. A megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség 0,5 a

zöldfelület legkisebb aránya 40 %. A telekalakítás és beépítés feltételeit (elhelyezhető építmények, beépítési mód, építési telek legkisebb területe, legnagyobb beépítettsége, legkisebb, legnagyobb építménymagasság) az alábbiak, illetve az OTÉK előírásai alapján kell megállapítani:]

- „f) Lf-O-5,0 szabályozási jelű, falusias lakóterületi építési övezetbe tartozó területeken lakótelkes, oldalhatáron álló és legfeljebb 5,0 építménymagasságú lakóépületek helyezhetők el, legalább 5 m előkerttel, vagy a kialakult előkert mélységgel. Az építési telek legkisebb területe 800 m², legnagyobb beépítettsége 30 % lehet. Ebbe az övezetbe tartozik: 1246-1250 hrsz. között.”

4. §

A HÉSZ 3. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

5. §

A HÉSZ

- a) 2. § (1) bekezdés b) pontjában a „Nagysitke” szövegrész helyébe a „Kissitke” szöveg,
b) 4. § (2) bekezdés a) pontjában a „L - I-XXX” szövegrész helyébe a „L - I-XXXI” szöveg

lép.

6. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

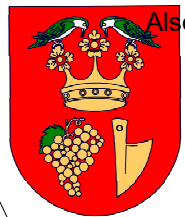
1. melléklet

„3. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) Sitke_8___Kissitke_szabalyozasi_tervlap20211214.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

SITKE TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE SZABÁLYOZÁSI TERV (KISSITKE)

M 1:2000

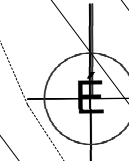


Alsó meleg domb

M

Csatlakozó tervlap SzT-1

M



JÉLKULCS:

SZABÁLYOZÁSI VONAL
(közterület nem közterület elválasztó vonal)

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEM

Béépített és béépítésre szánt, illetőleg
béépítésre nem szánt területek határa

Területegység-határa

Területegység jele és előírása

Határvonalak

érvényes (jelen) szabályozási terv határa

készítendő szabályozási terv határa

ültetési kötelezettség

elővíz védelmi területének határa

lakóterület I. védelmi zónájának határa

Építészeti határa

Építési övezet jele

Területfelhasználási módok szerinti jelölése

kertvárosias lakóterület

falusias lakóterület

településközpont vegyes terület

kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület terület

különleges terület

zöldterület-közkert

Béépítési mód szerinti jelölés

szabadonálló

ikres

oldalhatáron álló

zárt sorú

kialakulathoz igazodó

Telekre vonatkozó jelölések

hagyado telekhatár

építési vonal

építési hely

béépítés feltétele az építési telek kialakítása
(összevonás, megosztás)

Egyéb

megszüntetett jel

védőtávolság 08/11

út szabályozási szélessége

műemlék épület, építmény, műemlék telke

régészeti terület határa, nyilvántartott régészeti lelőhely

helyi védelemre javasolt építmény, épület

szabályozási terv módosításának határa

tervezett

megegyező

tervezett

tervezett

tervezett

tervezett

tervezett

tervezett

tervezett

tervezett

tervezett

tervezett

tervezett

tervezett

tervezett

tervezett

tervezett

tervezett

tervezett

tervezett

tervezett

tervezett

tervezett

tervezett

tervezett

tervezett

tervezett

tervezett

tervezett

tervezett

tervezett

tervezett

tervezett

tervezett

tervezett

tervezett

tervezett

tervezett

tervezett

tervezett

tervezett

tervezett

tervezett

tervezett

tervezett

tervezett

tervezett

tervezett

tervezett

tervezett

tervezett

tervezett

tervezett

tervezett

tervezett

tervezett

Belső Rét

1. melléklet a 2022. () önkormányzati
rendelet
(11/2010. (IX.20.) önk. rendelet 3. melléklete)

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

MÉRNÖKI IRODA KFT.
9730 KISSZÉCS, Bechtold István utca 7.
TEL/FAX: +3670/41-30-431; modulos.gergye@t-online.hu

AKCIÓTERV
SITKE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

SZABÁLYOZÁSI TERV KISSITKE
/MÓDOSÍTÁSA/

MÉRÉTERÁNY: M 1:2000
MSZ: 013/2021 RSZ: SZT-2/M.
DÁTUM: 2021. DEC.

FELELŐS TERVEZŐ: GÉRGYE PÉTER TT/1 18-0204/2021

FELELŐS TERVEZŐ: GÉRGYE PÉTER TT/1 18-0204/2021

PLANEX
TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.
9700 SZOMBATHELY, ALSÓHEGYI U.10/C
TEL: 94/501-737 E-mail: planex@chello.hu
TEL/FAX: 94/501-736 MOBIL: 30/9461-295

Megbízó: Sitke község Önkormányzata Tervszám: 2010-05

Terv tárgya: Sitke község településrendezési terve Méretarány: M 1:2000

Rajz megnevezése: Szabályozási terv módosítás - Kissitke

Felelős tervező: Portschy Tamás TT/1 18-0043

okl. építésmérnök, okl. szakmérnök

A tervezési alaptérkép a Vas Megyei Ft
hiteles térképszelvények digitalizált
Régisvonalas térkép a településről

0 100 200