

VILLÁNY VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
2022. ÉVI 4. MÓDOSÍTÁSA
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ



2023. MÁJUS

Megrendelő: Villány Város Önkormányzata
Készítette: 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.

VILLÁNY VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
2022. ÉVI 4. MÓDOSÍTÁSA
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN



DR. KOVÁCS PÉTER

TELEPÜLÉSTERVEZŐ TT-02-0656

2023. MÁJUS

Megrendelő: Villány Város Önkormányzata

Készítette: 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.

TARTALOMJEGYZÉK

I. ELŐZMÉNYEK	4
JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK	5
II. A MÓDOSÍTÁSOK ÉS A HELYSZÍN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA	5
A szintvonalak által leírt terepviszonyok.....	9
III. MEGALAPOZÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	10
1. A TELEPÜLÉS TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA.....	10
1.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök	10
2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK, VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ..	13
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA.....	13
3. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA	13
3.1. Térségi területfelhasználások.....	14
3.2. Új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó szabályok	15
3.3. Országos és megyei övezetek	15
4. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLATOK.....	21
4.1. Tájrendezési, tájképvédelmi és természetvédelmi javaslatok.....	21
4.1.1. Tájszerkezet, tájhasználat, táj- és tájképvédelem	21
4.1.2. Természetvédelem	21
4.2. Biológiai aktivitásérték.....	21
5. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE	22
6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM.....	22
7. TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET	22
7. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	24
8. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK	24
9. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK.....	25
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	26
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE	27
MELLÉKLETEK	28
1. SZÁMÚ MELLÉKLET – Településfejlesztési döntés.....	29
2. SZÁMÚ MELLÉKLET – Környezeti értékelés szükségességéről szóló beérkezett vélemények.....	32
3. SZÁMÚ MELLÉKLET – Környezeti értékelés szükségességéről szóló önkormányzati döntés.....	33

I. ELŐZMÉNYEK

Jelen módosítási eljárás egy módosító indítványt tartalmaz, a módosítás egy belterületi lakóterületi tömb övezeti előírásait érinti. A terepviszonyok, a folyamatban lévő és meglévő fejlesztésekhez a településrendezési eszközök módosítása (övezeti előírások módosítása) vált szükségessé.

Villány Város Önkormányzatának képviselő- testülete a település Mandula utcai ingatlanait érintően, a terepviszonyokat figyelembe vevő szabályozási környezetének kialakítása érdekében a hatályos településrendezési eszközeinek módosításáról döntött.

A módosítás során az érintett Lke-T2 jelű, kertvárosias lakóövezet terepalakításra vonatkozó előírásainak felülvizsgálata és szükség szerinti módosítása történik.

Villány Város Önkormányzat Képviselő-testülete a hatályos településrendezési tervei módosításának szándékát, a településfejlesztési döntést a 156/2022. (XI.15.), számú határozatában fogalmazta meg.

Villány Város hatályos településrendezési eszközei, a 132/2011. (XII.21.) számú határozattal elfogadott Településszerkezeti terv, valamint Villány Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2011. (XII.22.) számú rendelete.

Jelen módosítás során a településszerkezeti terv és szabályozási terv módosítása nem szükséges, a módosítás kizárólag a helyi építési szabályzat előírásait érinti.

Az Önkormányzat az eljárás megindítása előtt, korábban, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 29.§-ának megfelelően az önálló rendeletében rögzítette a partnerségi egyeztetés szabályait, melyet jelen eljárásban is alkalmazni kíván.

Az Önkormányzat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.) 68.§ (1) bekezdésének bb) pontja alapján egyszerűsített eljárásban kívánja lefolytatni. Az egyszerűsített eljárás a vonatkozó kormányrendelet szakasza szerint, a partnerségi egyeztetés kezdeményezésével indul.

Önkormányzat megbízásából a módosítást az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft készíti, Dr. Kovács Péter településtervező irányításával.

Az eljárás első szakaszaként megkeresésre került a környezet védelméért felelős szervek a környezeti értékelés elkészítésnek szükségességének tárgyában. A válaszukat megküldő véleményezők nem tartották szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását, így erre alapozva a Képviselő-testület a 56/2023. (IV. 25.) számú határozatában döntött arról, hogy jelen munkához nem kéri a környezeti vizsgálat lefolytatását.

JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

II. A MÓDOSÍTÁSOK ÉS A HELYSZÍN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

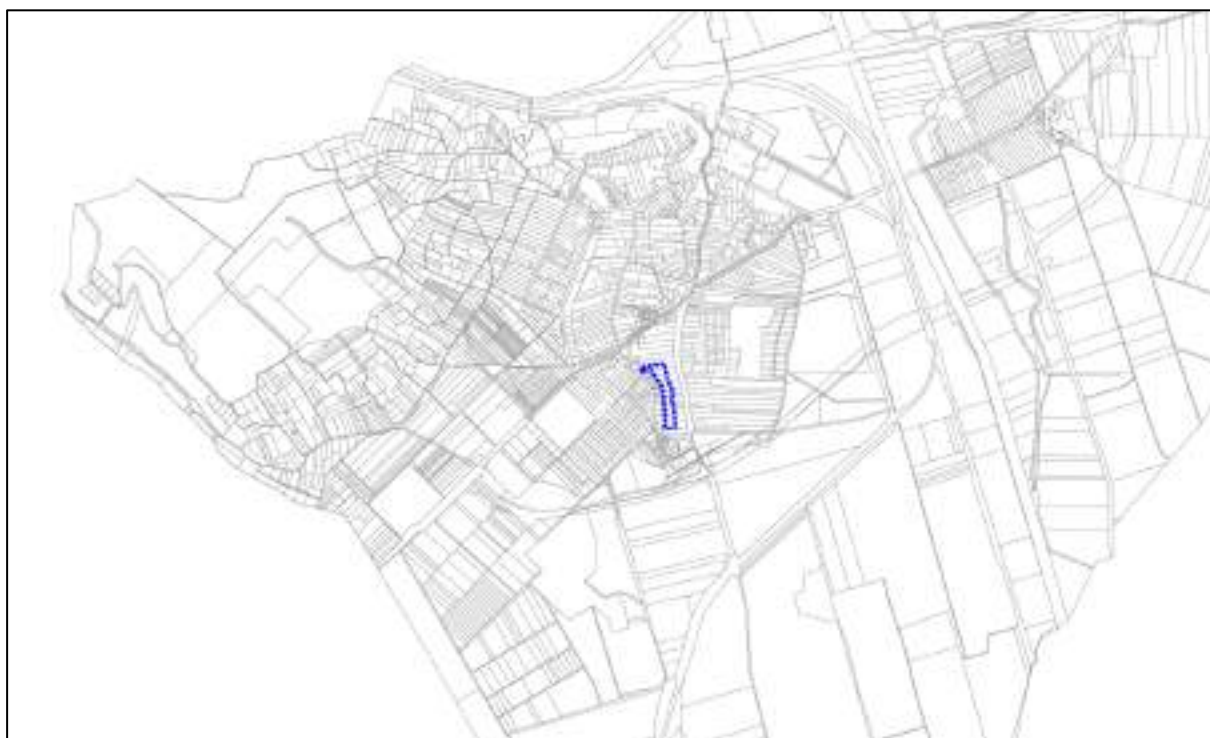
Jelen eljárás a településfejlesztési döntésben megfogalmazott 1 módosítási szándék kidolgozását tartalmazza.

Villány belterületén 3 helyszínen található Lke-T2 – kertvárosias lakóterület – melyek kivétel nélkül új beépítésű utcákban találhatók. Az egyik ilyen a Diófa utcából nyíló Mandula utca, mely a Dózsa György utca telkeinek hátsótelki leválasztásából került kialakításra, a másik két kisebb tömb szintén a belterület déli részén található, a Bartók Béla utcából nyíló új, tervezett zsákutcája mentén. A Mandula utca beépítése még folyamatban van, egyelőre három ház épült meg. Az utcára erős keleti irányú tereplejtés jellemző, melyen a lakófunkció jó kertkapcsolati használata feltöltések nélkül nehezen alakíthatók ki optimálisan. A találkozó hátsókerti telekhatárok mentén a nagy lejtés miatt több helyen meredek részsűk, támfalak alakultak ki. az adottságok alapján a terepalakítások egyedi szabályozás vált indokolttá.

A módosítás célja az Lke-T2 övezet egyedi terepadottságokkal rendelkező tömbjében a terepalakítás szabályainak pontosítása, mely igazodik a településrész földrajzi adottságaihoz, ezáltal segítve a telkek beépítését és használatát.

Általánosságban elmondható, hogy a módosítás nem változtatja meg a település kialakult fő szerkezetét, és infrastruktúra hálózatát, várható környezeti hatása nem jelentős, és a település fejlesztési céljaival összhangban van.

A változások az örökségvédelmi szempontokat negatív irányba nem befolyásolják. A módosítás nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével, így a biológiai aktivitásértékkel nem szükséges számolni. A módosítás szerkezeti, illetve szabályozási tervet nem érint, a változások a helyi építési szabályzat előírásaiban jelennek meg.



A módosítási terület Villányon belüli elhelyezkedése

A módosítási eljárást generáló jelenlegi állapot bemutatása:

A Mandula utca változatos domborzati viszonyokkal rendelkező, kb. 40 méter mély telkekből áll. A korábban hátsókerti telekrészek leválsztásra kerültek, és ezek új, egyedi lakóövezetbe kerültek besorolásra. A lejtős telkek változó, kb. 5-10 méteres szintkülönbséggel rendelkeznek a keleti, hátsókerti telkek irányába. A Dózsa György utca felőli egyes hátsókertekben hagyományos építészeti kialakítású, keresztirányba befordított melléképületek találhatóak, melyek egyben támfalként is szolgálnak. A Mandula utcai soron ez a tereptörés nehezíti a telkek hasznosíthatóságát.



Dózsa György utca épületeinek hátsókerti telekrészei

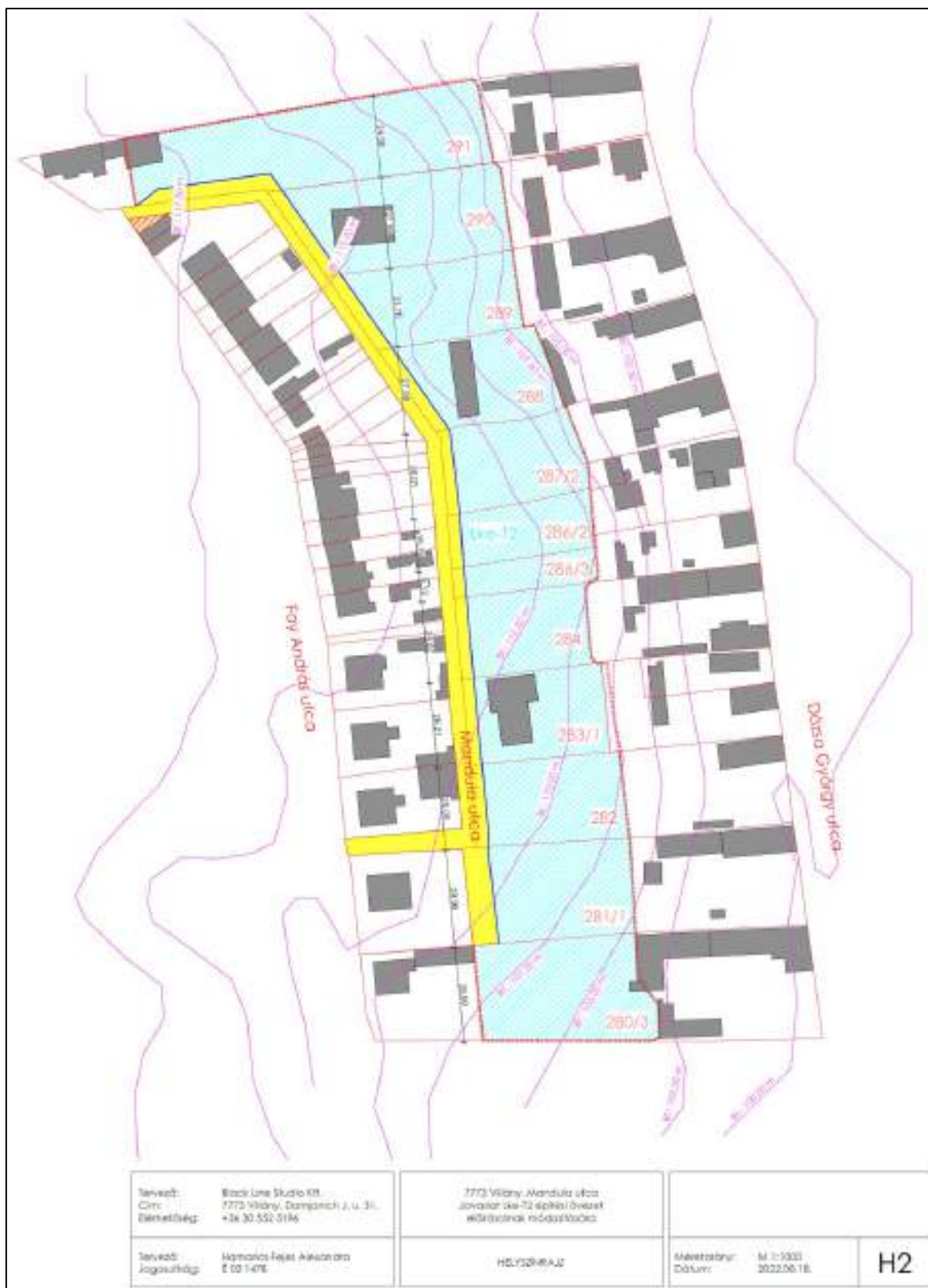




Dózsa György utca és Mandula utca övezethatára

A telkek kertrészeinek ideális hasznosítása egyrészt teraszos, másrészt rézsűs tereprendezéssel oldható meg. Az újonnan beépülni vágyó lakótelkeken az 5,0 méteres előkerttel, valamint a legalább 8-10 méter mély lakóépületek megépülésével kb. 25,0 méter hosszú, kisméretű kertrész alakítható csak ki. Ennek kedvező kihasználásához a terep olyan szintű átalakítása szükséges, melyben a meglévő szabályozási előírások (építési helyen belül) csak kismértékben támogatják a tulajdonosokat. A módosítás célja, hogy a terepalakítás építési helyen kívül is megvalósulhasson, és ezáltal az oldalkertben és hátsókertben is feltölthessék a telkeket a településképi szempontból még elfogadható mértékben.





A szintvonalak által leírt terepviszonyok

III. MEGALAPOZÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. A TELEPÜLÉS TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA

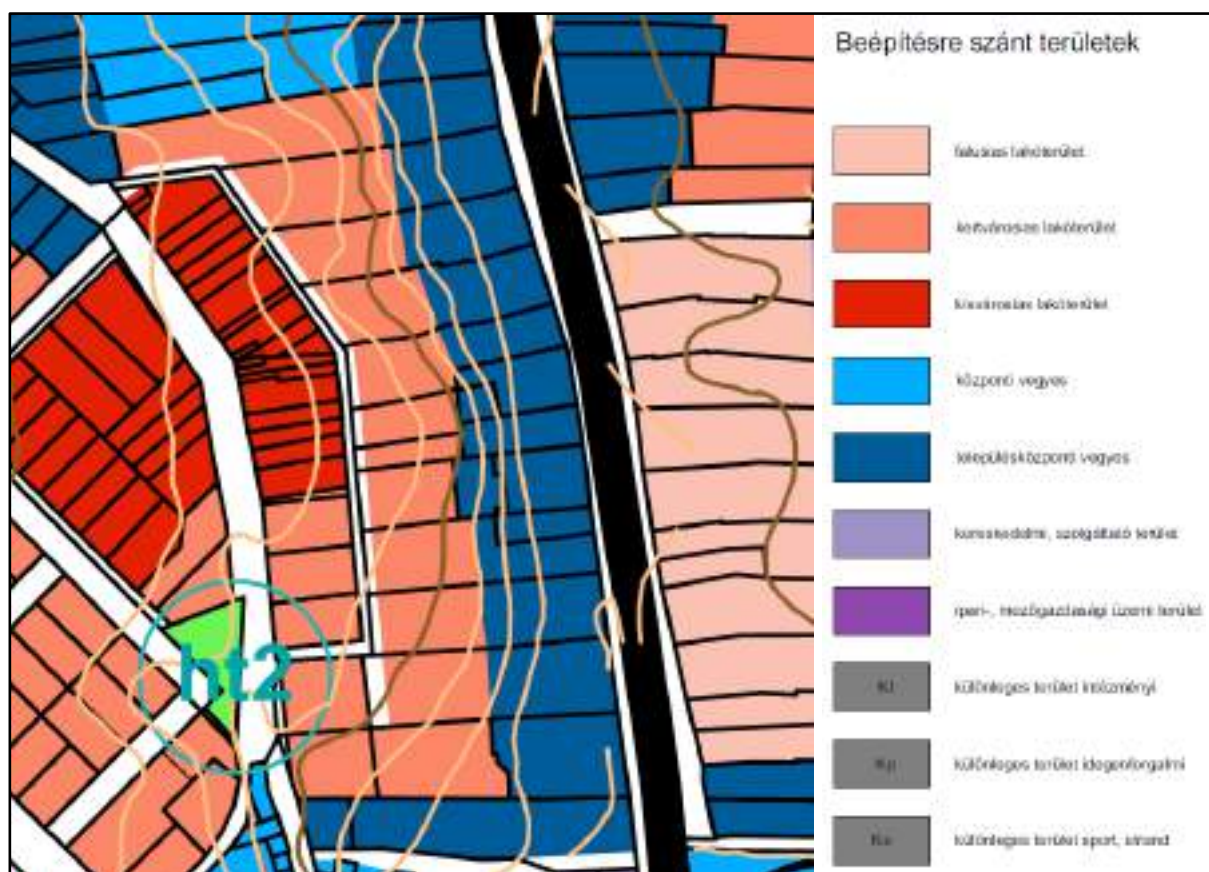
1.1. A HATÁLYBAN LÉVŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Villány Város hatályos településrendezési eszközei a következők:

- Villány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 132/2011. (12.21.) határozata a Településszerkezeti tervről
- Villány Város Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2011. (XII.22.) sz. önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatról

Villány hatályos településrendezési eszközei a módosítással érintett övezetet tartalmazzák. A tervi munkarészekben a változás nem jelenik meg.

A hatályos településszerkezeti terven az érintett lakóövezet és környezete Lke területfelhasználásba sorolt, melyet településközponti vegyes terület, valamint kisvárosias keretesz. A módosítás nyomvonalasvonalas szerkezeti elemeket nem érintik.



Kivonat a hatályos Szerkezeti tervből

A hatályos szabályozási terv a szerkezeti tervvel összhangban Lke-T2 jelű övezetbe sorolta az érintett utca (Mandula utca) területét. A Mandula utca keleti oldalán a még többségében be nem épített telkeket az utca 8,0 méteres szabályozási szélességének kialakítása érdekében szabályozási vonal érinti.

A keleti övezethatár mentén helyi területi építészeti védelem határa húzódik.



Kivonat a hatályos belterület szabályozási tervből

A hatályos HÉSZ a következő előírásokat fogalmazza meg az Lke-T2 övezet (kertvárosias terület) re vonatkozóan:

- Legnagyobb szinterületi mutató: 0,5 m
- Legnagyobb beépítettség: 30%
- Legkisebb zöldfelületi arány: 50 %
- Legnagyobb építménymagasság: 6, 0 m
- Beépítés mód: oldalhatáron álló
- Kialakítható legkisebb telekterület 800 m²
- Kialakítható legkisebb telekszélesség: 20 m

A HÉSZ kertvárosias lakóterületre vonatkozó általános rendelkezései az alábbiak:

7. § (1) A terület elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál, de elhelyezhető más az OTÉK vonatkozó paragrafusaiban megengedett funkciójú épület is az ott, valamint jelen rendelet 1. számú mellékletben meghatározott feltételekkel – az üzemanyagöltő állomás kivételével.

(2) A területeken a lakás(ok) helyett kereskedelmi szálláshely is elhelyezhető az 1. számú mellékletben megengedett lakásszám mindegyike helyett az ott megjelölt szobaszámmal.

(3) A területek építési övezetein az építési telkek kialakítása során alkalmazható legkisebb telekméreteket, azok előírt beépítési módját, legnagyobb beépítettségét és a legkisebb

zöldfelületi arányt, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az 1. számú melléklet tartalmazza.

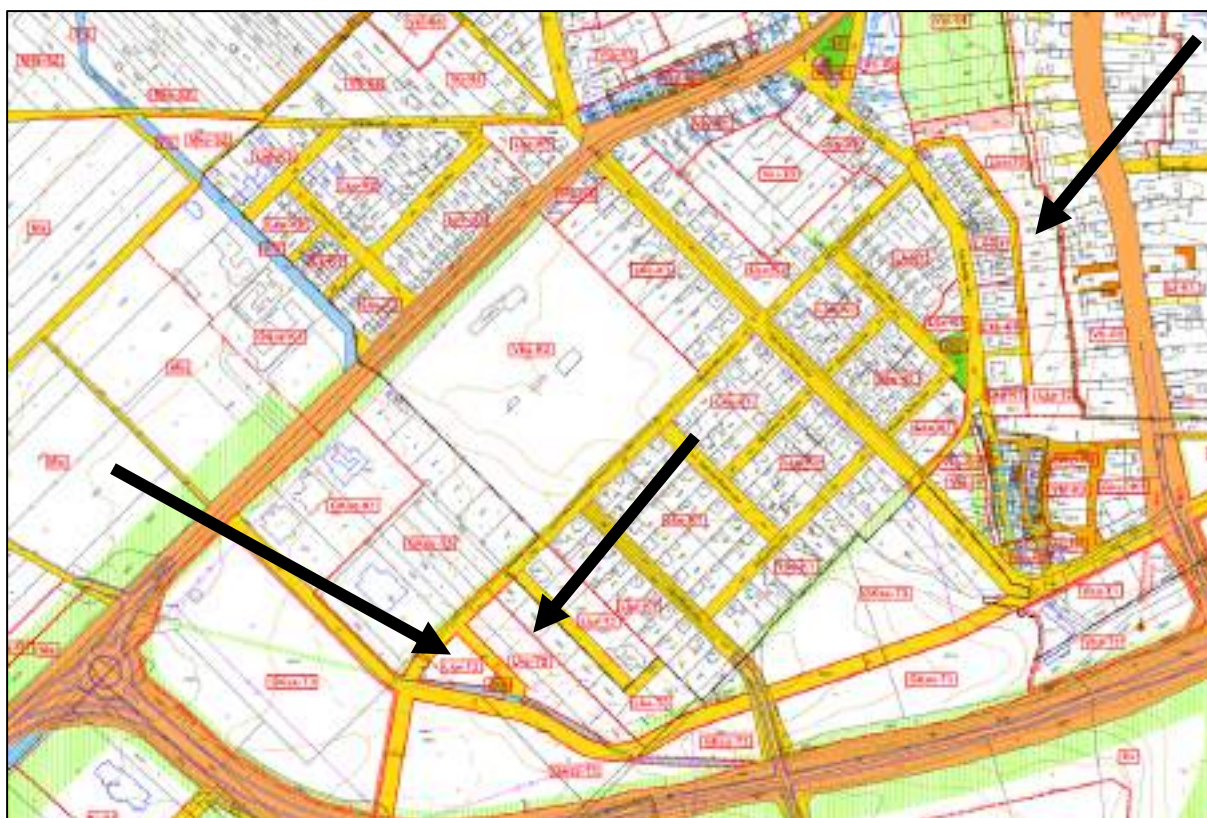
Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 1. § (1) bekezdése előírja, *hogy területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni e rendelet, valamint a helyi építési szabályzat rendelkezései szerint szabad.*

Az OTÉK 45.§-a kimondja, hogy **(1) Az építmények megvalósítása során a telek természetes terepfelületét és az értékes növényállományt megváltoztatni nem szabad, kivéve, ha az a rendeltetészerű építmény-, illetve telekhasználat műszaki követelményeinek (megközelítés, csapadékvíz-elvezetés stb.) biztosítása érdekében szükséges. A telek természetes terepfelületét az építési helyen kívül tereprendezéssel megváltoztatni a helyi építési szabályzat előírása szerint lehet. Amelynek hiányában a terepszint a közvetlenül szomszédos telkek terepszintjéhez képest nem térhet el.**

(2) A terepkialakításhoz támfal, rézsú létesíthető.

(3) A helyi építési szabályzat településrendezési vagy biztonsági okokból lejtős terepen a telek határain támfal építését rendelheti el. Ilyen esetben a támfal kialakításának módját és anyagát is meghatározhatja.

(5) Ha a telken rézsú létesítése szükséges, az (3)-(4) bekezdésben foglalt rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni.”



Lke-T2 jelű övezetek a településen

2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK, VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

A hatályos szabályozási terven az Lke-T2 jelű övezet a bemutatottak szerint 3 tömbben jelölt. A nyugati oldalon, egymás mellett elhelyezkedő két tömb közel sík terepadottsággal rendelkezik, meredek, egyedi terepadottságok csak a Mandula utca menti tömbben fordulnak elő.

A módosítás a szerkezeti és a szabályozási tervet nem érinti, az kizárólag a helyi építési szabályzat előírásainak megváltoztatására, pontosítására irányul.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

A Mandula utca övezetét érintően (Lke-T2) a kedvező beépíthetőséget támogatva kiegészül az övezetben a tereprendezésre vonatkozó előírás. A HÉSZ 7.§-a (Lakóterület előírásai) kiegészül egy új, (5) számú bekezdéssel:

(5) Az Lke-T2 jelű övezetben a Mandula utca menti telkek esetében a terepalakítás során az építési helyen, és azon kívül az eredeti terepszinthez képest legfeljebb 2,0 m-t lehet eltérni, a telken, illetve a telekhatáron legfeljebb 3,0m magas támfal létesíthető. Telekhatáron létesülő támfalon az övezetben, vagy a településképi rendeletben megengedett kerítés létesíthető.

3. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

Villány hatályos településrendezési eszközei a területrendezési tervek készítéskori elhatározásaival összhangban készültek.

A közelmúltban megváltozott az országra, a kiemelt térségekre és a megyei tervekhez vonatkozó térségi szabályok jogszabályi környezete, illetve elkészültek az új megyei területrendezési tervek. Jelen módosítás során az új jogszabályoknak, azaz a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény országos előírásai (továbbiakban: **MaTrT**) és az alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletnek (továbbiakban: **MvM rendelet**), valamint a 4/2020. (IV. 22.) számú rendelettel elfogadott Baranya Megye Területrendezési tervének (továbbiakban: **BMTrT**) való megfelelést vizsgáltuk.

Összegezve a módosítás során végbemenő változások az alábbi területrendezési tervek előírásaival összhangban vannak:

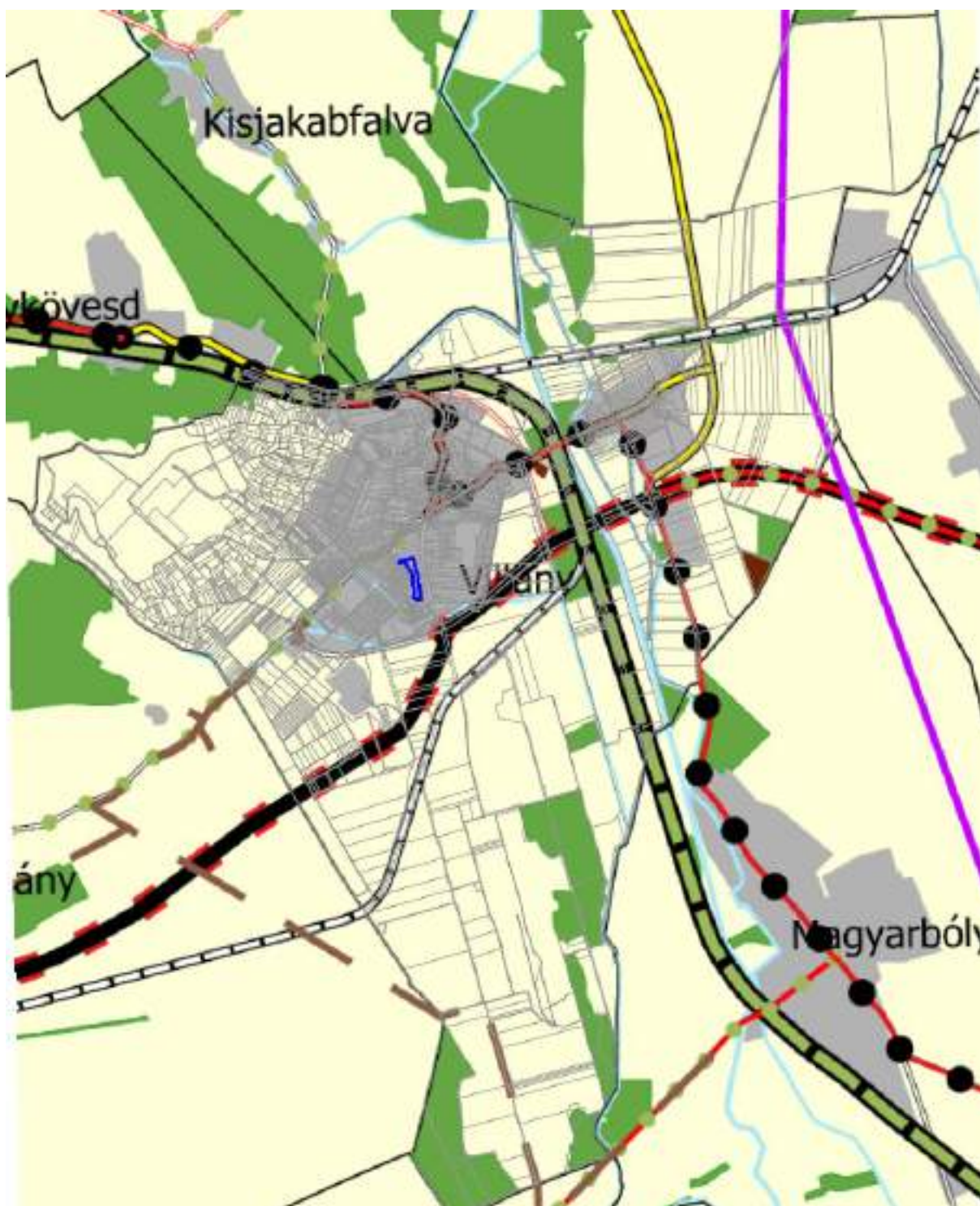
- *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MaTrT),*
- *A Baranya Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 4/2020. (IV. 22.) rendelete Baranya Megye Területrendezési Tervéről (továbbiakban: BMTrT)*

3.1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK

A BMT_rT Szerkezeti terve alapján a módosítással érintett terület települési térségbe tartozik. Települési térségre vonatkozóan az alábbi előírásokat fogalmazza meg az MAT_rT:

„MAT_rT 11.§ d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;”

Az indítvány trágyát képező területen a területfelhasználás nem változik.



Kivágat a BMT_rT Szerkezeti tervlapjából jelölve a módosítási terület elhelyezkedését

3.2. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a területrendezési tervek vonatkozó szabályai jelen módosítás esetében nem relevánsak.

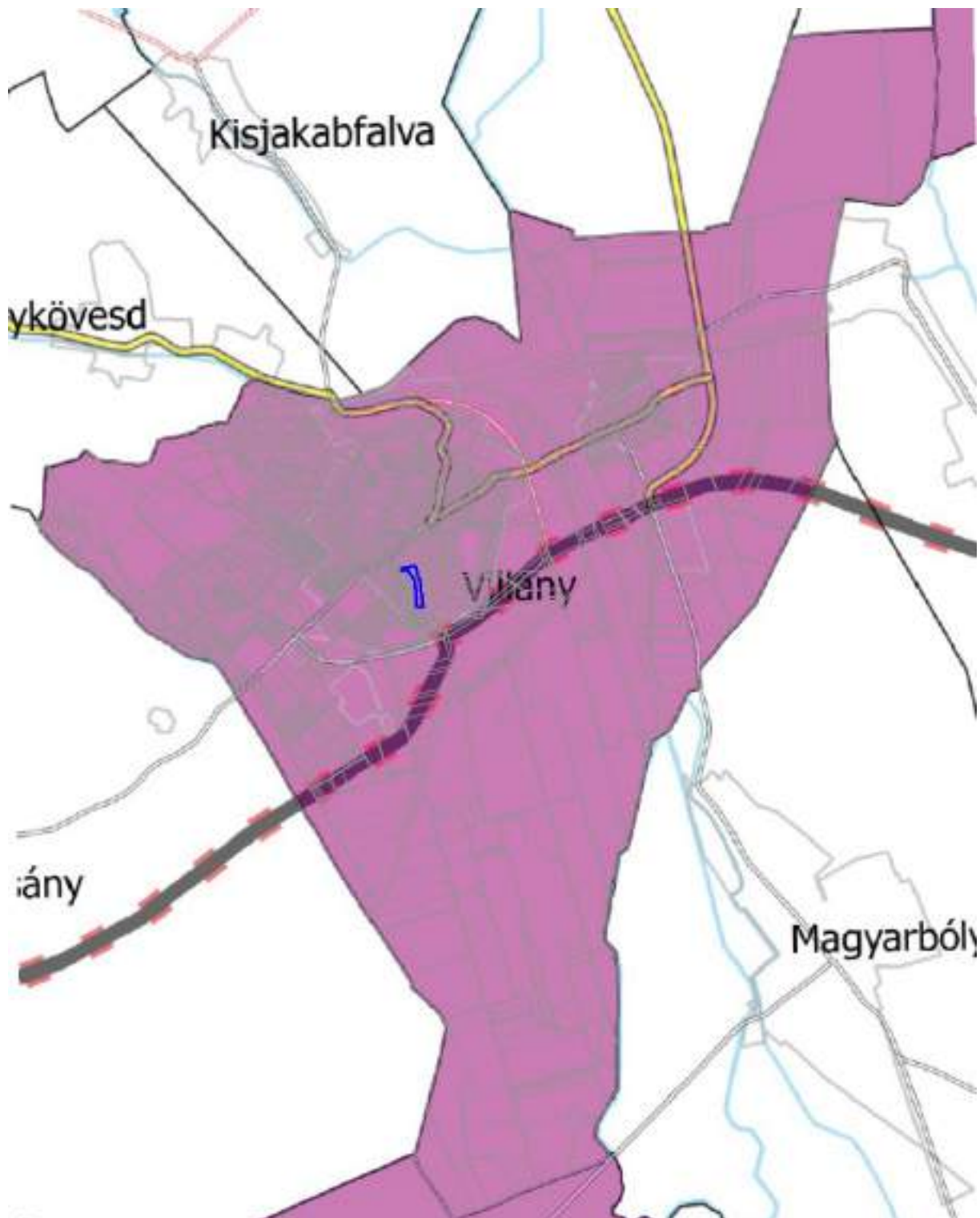
3.3. ORSZÁGOS ÉS MEGYEI ÖVEZETEK

Az alábbi táblázat összefoglalóan mutatja, hogy milyen térségi övezetek érintik a módosítási területet:

A MATrT-ben meghatározott országos és kiemelt térségi övezetek	Villány érintettsége	Módosítási terület érintettsége
1. ökológiai hálózat magterületének övezete	érinti	nem érinti
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	nem érinti
3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete	nem érinti	nem érinti
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti
6. erdők övezete	érinti	nem érinti
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti
8. tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti	nem érinti
10. vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	nem érinti
11. nagyvízi meder övezete	nem érinti	nem érinti
12. honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti
Az MATrT-ben meghatározott és a BMTrT-ben lehatárolt megyei övezetek és a BMTrT által egyedileg meghatározott megyei övezetek	Villány érintettsége	Módosítási terület érintettsége
13. ásványi nyersanyagvagyon övezete	nem érinti	nem érinti
14. rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	nem érinti
15. földtani veszélyforrás terület övezete	nem érinti	nem érinti
16. gazdaságfejlesztés célterületeinek övezete (gazdaságfejlesztésbe bekapcsolható területek)	érinti	érinti
17. turizmusfejlesztés célterületeinek övezete – turizmusfejlesztés országos jelentőségű területe	érinti	érinti
18. építészeti örökség szempontjából kiemelten kezelendő területek övezete – térségi jelentőségű építészeti örökséggel érintett település	érinti	érinti
19. együtt tervezésre javasolt térségek övezete – Villány-Siklós borvidék borútjához tartozó települések	érinti	érinti

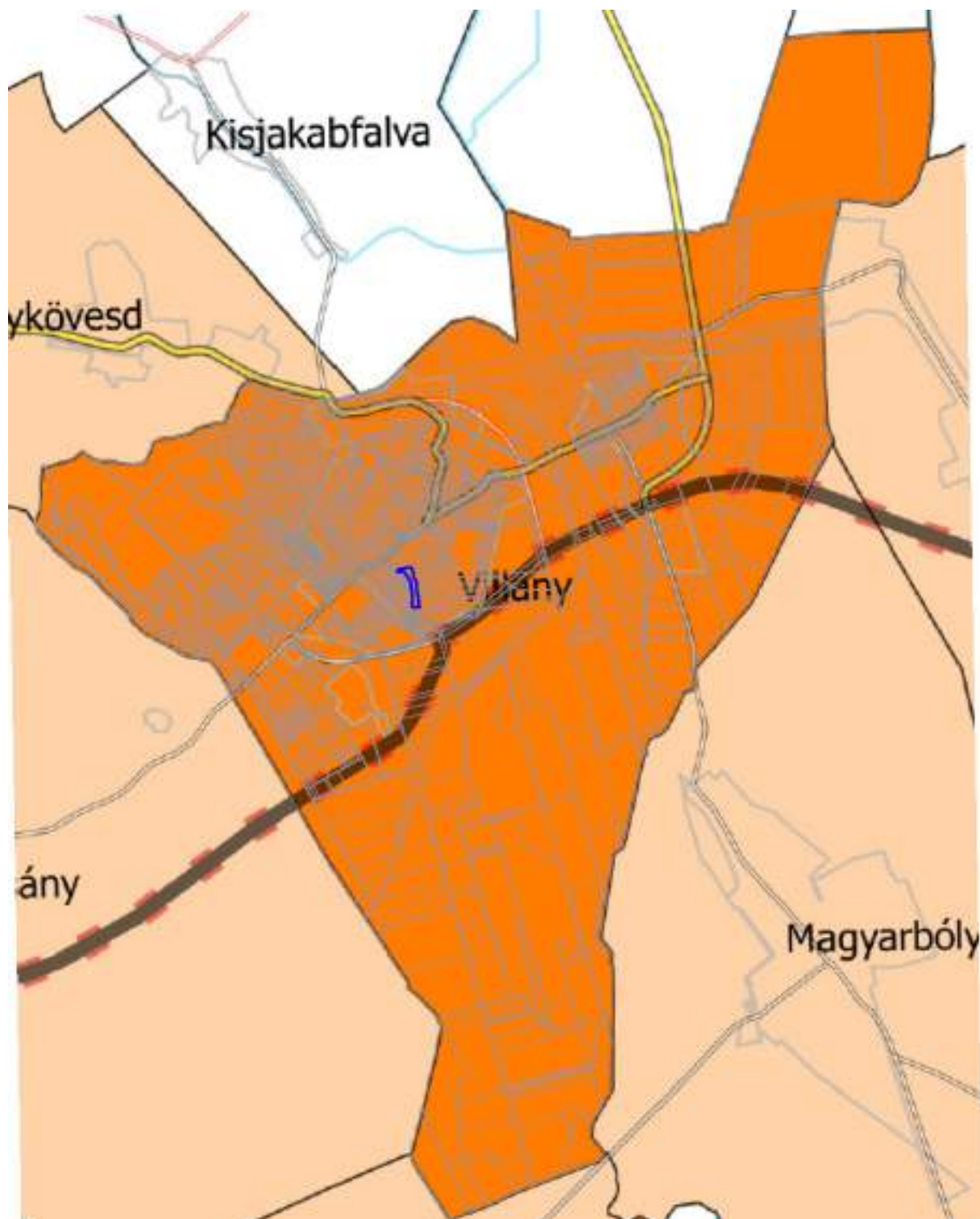
A következőkben azon övezetek, illetve az övezetre vonatkozó előírásoknak történő megfelelés igazolása kerül bemutatásra, melyek konkrétan érintik a módosítási területet.

GAZDASÁGFEJLESZTÉS CÉLTERÜLETEINEK ÖVEZETE



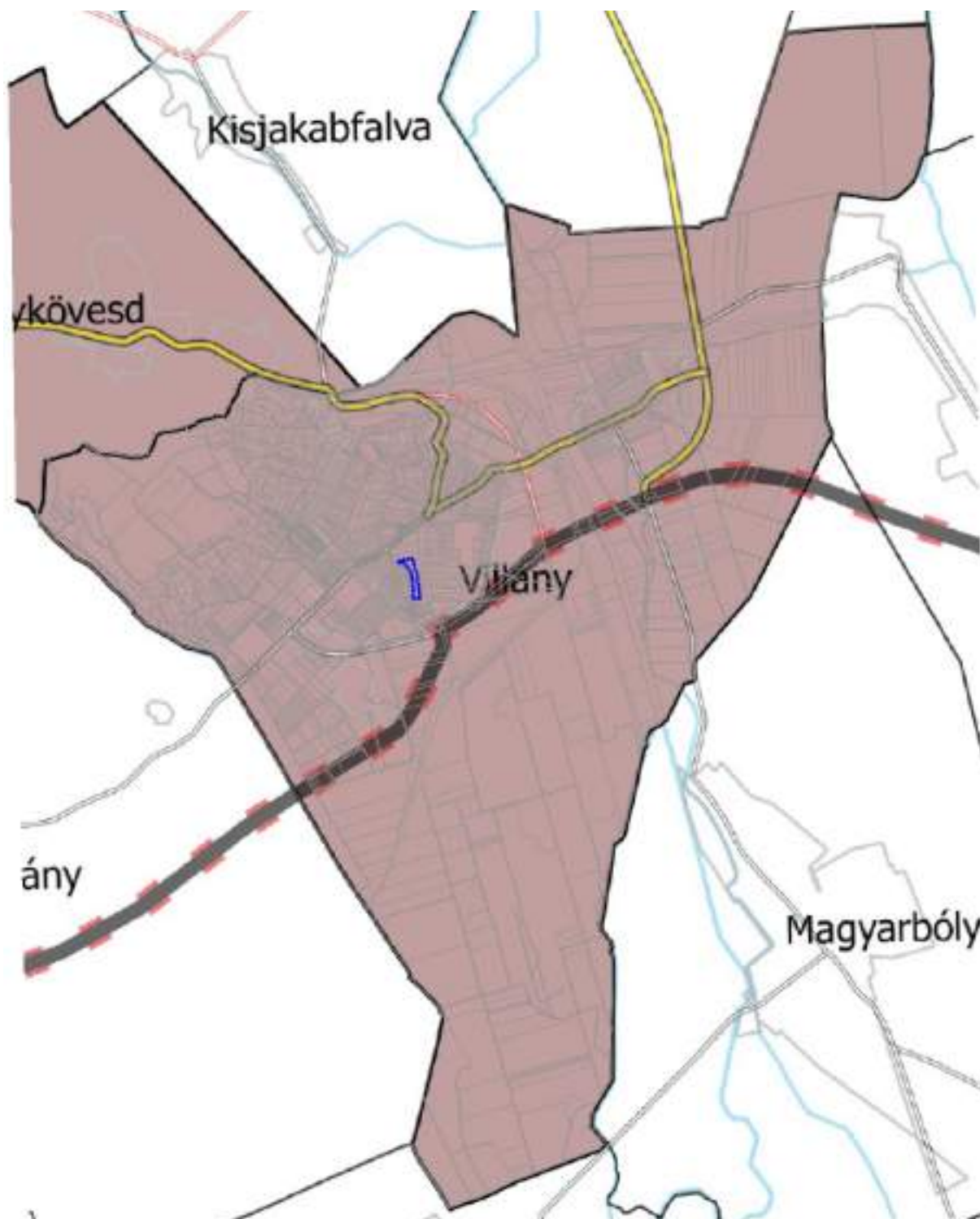
Kivonat a BMT rT Gazdaságfejlesztési célterületeinek övezete tervlapjából

TURIZMUSFEJLESZTÉS CÉLTERÜLETEINEK ÖVEZETE



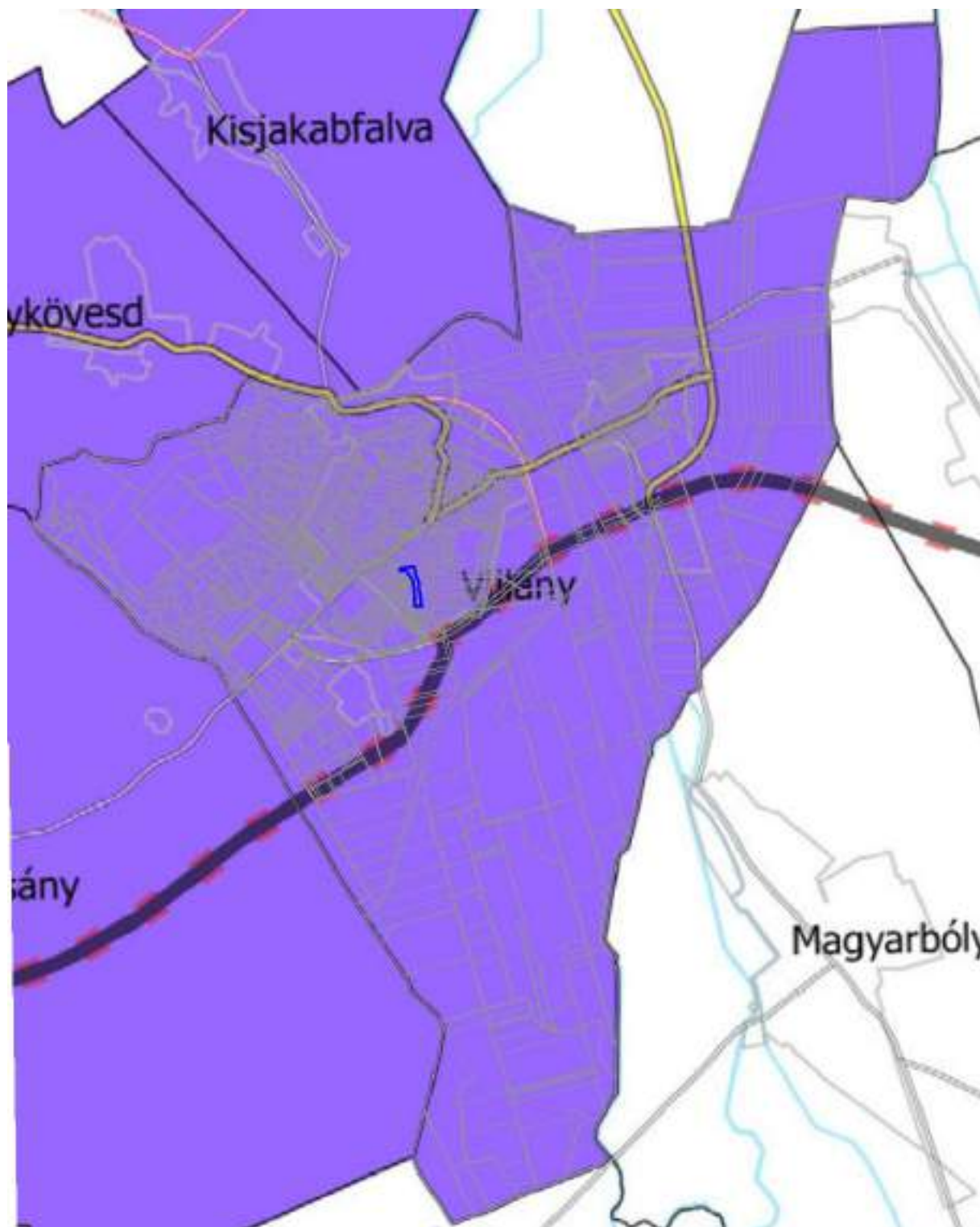
Kivonat a BMTTr Turizmusfejlesztési célterületeinek övezete tervlapjából

ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG SZEMPONTJÁBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLETEK ÖVEZETE



Kivonat a BMT rT Építészeti örökség szempontjából kiemelten kezelendő területek övezete tervlapjából

EGYÜTT TERVEZÉSRE JAVASOLT TÉRSÉGEK ÖVEZETE – VILLÁNY-SIKLÓS BORVIDÉK BORÚTJÁHOZ TARTOZÓ TELEPÜLÉSEK



Kivonat a BMTt Együtt tervezésre javasolt térségek övezete tervlapjából

GAZDASÁGFEJLESZTÉS CÉLTERÜLETEINEK ÖVEZETE

Az övezetre a következő előírások vonatkoznak a BMTrT alapján:

„BMTrT 7.§ (1) A gazdaságfejlesztés célterületeinek övezetébe tartozó település településrendezési eszközei készítése során, azokon a kereskedelmi- szolgáltató valamint ipari- gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat rendeletével kiemelt fejlesztési területté minősít, az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-kal lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5%-kal lehet alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott érték.

(2) Az új beépítésre szánt terület (1) bekezdés alapján történő kijelölése nem érintheti az alábbi védelmi övezetekkel lehatárolt területeket: ökológiai hálózat magterületének övezete, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, ökológiai hálózat pufferterületének övezete, kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, erdők övezete, vízminőség-védelmi terület övezete, nagyvízi meder övezete.”

Az övezet érinti Villány területét. Az övezetre vonatkozó előírások nem befolyásolják a településrendezési eszközök jelen módosítását, a tervezett módosítások összhangban vannak az övezetre vonatkozó előírásokkal, azoknak nem mondanak ellent.

TURIZMUSFEJLESZTÉS CÉLTERÜLETEINEK ÖVEZETE

Az övezetre a következő előírások vonatkoznak a BMTrT alapján:

„BMTrT 8.§ A turizmusfejlesztés célterületeinek övezetébe tartozó település településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája, valamint településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a megalapozó és az alátámasztó munkarészekben be kell mutatni a térség turisztikai rendszeréhez, célpontjaihoz való illeszkedést.”

Az övezet érinti Villány területét. Az övezetre vonatkozó előírások nem befolyásolják a településrendezési eszközök jelen módosítását, a tervezett módosítások összhangban vannak az övezetre vonatkozó előírásokkal, azoknak nem mondanak ellent.

ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG SZEMPONTJÁBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLETEK ÖVEZETE

Az övezetre a következő előírások vonatkoznak a BMTrT alapján:

„BMTrT 9.§ (1) Az építészeti örökség szempontjából kiemelten kezelendő területek övezetébe tartozó település településképi rendeletében ki kell jelölni az építészeti örökség megőrzése érdekében védendő terület egységeket – különösen a történeti településközpontot, a történeti kertet, az országos és helyi védelem alatt álló területeket, valamint ezek védőövezetét – a településképi szempontból meghatározó területek részeként.

(2) Az építészeti örökség szempontjából kiemelten kezelendő területek övezetébe tartozó település településképi rendeletében elő kell írni, hogy a történeti településképi érvényesülését befolyásoló, a kialakult településszerkezetet, településkaraktért megváltoztató, nagy kiterjedésű építmény elhelyezése esetén a településképi véleményezési- és településképi bejelentési eljárásokhoz benyújtandó építészeti-

műszaki tervdokumentáció részeként tájba- és településszövetbe illesztést igazoló munkarészt kell készíteni.”

Az övezet érinti Villány területét. Az övezetre vonatkozó előírások nem befolyásolják a településrendezési eszközök jelen módosítását, az eljárás során a településképi rendelet módosítása nem szükséges. A tervezett módosítások összhangban vannak az övezetre vonatkozó előírásokkal, azoknak nem mondanak ellent.

EGYÜTT TERVEZÉSRE JAVASOLT TÉRSÉGEK ÖVEZETE – VILLÁNY-SIKLÓS BORVIDÉK BORÚTJÁHOZ TARTOZÓ TELEPÜLÉSEK

Az övezetre a következő előírások vonatkoznak a BMTrT alapján:

„BMTrT 10.§ *Az együtt tervezésre javasolt térségek övezetébe tartozó település önkormányzata*

- a) *új településfejlesztési koncepció,*
- b) *új integrált településfejlesztés stratégia, vagy*
- c) *új településrendezési eszköz*

készítésének elhatározásáról szóló döntés meghozatala során mérlegeli a dokumentum – az övezetbe tartozó – további egy vagy több településsel közösen történő elkészítését.”

Az övezet érinti Villány területét. Az övezetre vonatkozó előírások nem befolyásolják a településrendezési eszközök jelen módosítását, a tervezett módosítások összhangban vannak az övezetre vonatkozó előírásokkal, azoknak nem mondanak ellent.

4. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLATOK

4.1. TÁJRENDEZÉSI, TÁJKÉPVÉDELMI ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLATOK

4.1.1. Táj szerkezet, tájhasználat, táj- és tájképvédelem

A módosítás során a településszerkezeti terv nem módosul, Villány tájszerkezete nem változik. Egyedi tájérték nem érintett.

4.1.2. Természetvédelem

A módosítással érintett területen, illetve annak közvetlen környezetében nem található nemzetközi védettség alatt álló terület (Natura 2000 hálózat, Ramsari terület, Európa Diplomás terület, Bioszféra-rezervátum).

A módosítási területet közvetlenül nem érinti sem országos, sem pedig helyi jelentőségű természetvédelmi terület.

4.2. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében, a törvény végrehajtására kiadott 419/2021. (VII.15.) Korm. rend tartalmazza a biológiai aktivitásérték számítás részletszabályait.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. § (5) b) alapján 2027-ig a településrendezési eszközök módosítása során a BIA érték számítás során a Korm.rend 18. § (5)-(9) bekezdéseit

kell alkalmazni. Ennek megfelelően a módosítás során a település biológiai aktivitásértéke a következők szerint alakul:

Jelen eljárásban foglalt módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, így a biológiai aktivitásérték változást nem kell számolni.

5. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

Villány Város zöldfelületi rendszerének elemeit a meglévő belterületi zöldterületek, a nagy kiterjedésű erdőterületek, a fasorok és a telken belüli zöldfelületek jelentik. A zöldfelületi rendszer fejlesztése során ügyelni kell arra, hogy az elszórtan kialakított zöldfelületi elemek közötti összeköttetés is létre tudjon jönni (pl.: fasorok, utak menti zöldsávok formájában).

A jelenlegi módosítás során területfelhasználás nem változik, így változást nem eredményez a település zöldfelületi rendszerében. Ezáltal elmondható, hogy a tervezett módosítás nem gyakorol negatív hatást Villány meglévő zöldfelületi rendszerére.

6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A módosítási terület nyilvántartott országos (műemléki) vagy helyi védettség alatt álló építészeti értéket nem érint. Az övezethatár mentén helyi értékvédelmi terület határa található.

A módosítással érintett terület beépítésre szánt terület. A módosítás során a területhasználat nem változik, az övezetben a beépíthetőség növekszik. Az alkalmazott előírások a hatályos településrendezési eszközök eszközszerébe illeszkednek, az épített környezet alakítására vonatkozó előírások a kulturális értékek által megfogalmazott elvárásokkal továbbra is összhangban maradnak.

7. TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET

Villány Város Önkormányzata képviselő testületének **településképi rendeletének** 2. melléklete alapján a módosítással érintett terület hagyományos lakóterület besorolásban van.

A hagyományos lakóterületekre vonatkozóan a településképi rendelet 17. §-a az alábbiakat:

17. § (1) Hagományos beépítésű lakóterületre vonatkozó területi építészeti követelmények:
a) Az épületek telepítését az építési helyen belül az utcaképbe illeszkedően kell megválasztani. Amennyiben az előkert mérete az utcaképben egyértelműen meghatározható jellemző, és annak mérete az utcakép kialakításában meghatározó, az épületet erre az építési határvonalra kell telepíteni.

b) Járműtároló, melléképítmény új építés esetén a fő rendeltetést tartalmazó épületben, vagy azzal szorosan összeépítve, azonos építészeti megjelenéssel kell kialakítani. A fő rendeltetést kiegészítő rendeltetést tartalmazó épület, építmény magassága a fő rendeltetést tartalmazó épület magasságát nem haladhatja meg. Meglévő beépítés esetén az előkertben közműcsatlakozási műtárgyon kívül melléképítmény nem helyezhető el, egyéb helyen a meglévő épülettel építészeti összhangban kell kialakítani.

c) Előkert nélküli beépítés esetén, utcai oldalon az épület megjelenésével összhangban kialakított, legfeljebb 1,3 m magas tömör kerítés létesíthető. Egyéb esetekben utcai oldalon, vagy szomszédos telekhatárok között létesített, épített kerítés magassága nem haladhatja meg az 1,5m-t. Tömör kerítés nem építhető, a kerítésnek áttörtnek kell lennie. Épített kerítés anyaga a környezetébe illeszkedő kell legyen, anyaga csak téglá, kő, fa, fém, kiselemes beton falazóelem, illetve vakolt felület lehet. Fonott és táblás drótkerítés, sövénykerítés létesíthető.

d) Kerti építmények a telken álló épületek építészeti megjelenéséhez, anyaghasználatához, színéhez illeszkedőnek kell lennie.

e) Az ökológiai hálózat magterületébe és ökológiai folyosójába tartozó területeken tájidegen műtárgyak, tájképileg zavaró létesítmények nem helyezhetők el, és a táj jellegét kedvezőtlenül megváltoztató domborzati - terepalakítási beavatkozás, valamint a természetvédelem céljaival ellentétes fásítás, növénytelepítés nem végezhető. Csarnok jellegű épület nem létesíthető.

(2) Hagyományos beépítésű lakóterületre vonatkozó egyedi építészeti követelmények:

a) Az épületek tömegformálását a településképi, táji adottságok figyelembevételével kell kialakítani. Az épületek bonyolult tömegalakítása kerülendő.

b) Az épületek 35-45 fok közötti hajlású magastetővel helyezhetők el, lapostetős épület legfeljebb földszintes kialakítással, a tervezett beépítettség 15%-át meg nem haladó mértékben.

c) Magastetős épületek fedésére megengedett anyag az agyagcserép, betoncserép, bitumenes zsindegy, fa zsindegy, kőpala, sík fémlemez, üveg.

d) Kék, piros, zöld, illetve egyéb élénk, a környezetéstől elütő színű tetőfedő anyag alkalmazása nem megengedett.

e) Az épületeken a tetőfelépítmények, álló tetőablakok által elfoglalt felületi hossz, a tető hosszának 1/4-ét nem haladhatja meg.

f) A tető főgerince irányának a környezetéhez illeszkedőnek kell lennie. Új építés, vagy új tető létesítése esetén a gerincvonalnak a közvetlenül szomszédos tetővonalakhoz igazodnia kell. Amennyiben a két szomszédos tető gerincvonala azonos irányú (utcára merőleges, vagy azzal párhuzamos), a közöttük lévőnek is ezekkel egyezőnek kell lennie.

g) Homlokzatkialakításnál, a környezetébe nem illeszkedő anyagok, a bonyolult homlokzat és színváltások alkalmazása, erős tónusú, hivalkodó, környezetétől elütő színek alkalmazása nem megengedett. Épületek homlokzatán cégfeliratot, építés évét megjelölő szövegen kívül festéssel egyéb felirat, ábra, kép nem helyezhető el.

h) A telken az épület által elfoglalt terület, a burkolt felületek, valamint a kertként használt felületeken kívüli területeket zöldfelületként kell kialakítani. A telekre előírt zöldfelületet legalább 50%-ban egybefüggően kell kialakítani. A telken a cserjék és a fák fajtájának és helyének megválasztásakor a helyi klimatikus és táji adottságokon túl az építészeti érték telken való elhelyezéséhez is illeszkedni kell.

i) Cserje, sövény a szomszédos telekhatártól minimum 60 cm-re, fa minimum 1,5 m-re ültethető.

j) A megújuló energia hasznosítását szolgáló berendezést az ingatlanon álló épület utcai megjelenéséhez igazodóan kell elhelyezni. Utca felé eső, utcával párhuzamos tetősíkon, valamint utcára merőleges tetősík esetén, az épület utcai homlokvonalától számított 6 méteren belül, továbbá utcai homlokzaton nem helyezhetők el. A berendezések tartószerkezete, kapcsolódó szerelvényei, vezetékai az utcáról látható módon nem helyezhetők el. Síktáblás napelemek, napkollektorokat kerítésen, előkertben elhelyezni nem lehet. Síktáblás napelemek, napkollektorokat lapostetős épületeken a tető síkjában, vagy legfeljebb 5% lejtéssel kell létesíteni. Amennyiben az épület attika fallal rendelkezik, a lejtés tetszőleges lehet, de a berendezések egyik eleme sem emelkedhet az attika magassága fölé.

k) Síktáblás napelemek, napkollektorokat magastetős épületeken a tető síkjában (azzal megegyező dőlésszögben) kell elhelyezni úgy, hogy a berendezés tartószerkezete napelem, napkollektor felülete alól nem lóghat ki. Továbbá egy tetőfelületen csak egy összefüggő felületen helyezhetők el, melyek lehatárolása (kontúrja) négyzet, vagy téglalap alakú lehet. Egy tetőfelületen csak egyirányú (álló vagy fekvő) elemek helyezhetők el. Kontyolt tetőfelületen napelem, napkollektor nem helyezhető el.

l) Síktáblás napelemek, napkollektorokat földön (terepszinten) a természetes terepadottságokhoz igazítottan kell elhelyezni. A berendezés tereptől elemelkedő legmagasabb pontja az övezetben előírt kerítés magasságát nem haladhatja meg. Amennyiben az övezetben a kerítés magassága nem szabályozott, a berendezések legmagasabb pontja a 2,0 m-t nem haladhatja meg. Hatnál több berendezés telepítését az utca felől legalább cserjeszinten zárt növényzettel takartan kell kialakítani.

m) A területeken utcai homlokzaton parabolaantenna nem helyezhető el. Egy rendeltetési egységet tartalmazó épület esetén az ingatlanon egy, több rendeltetési egységes tartalmazó épület esetén legfeljebb három parabolaantenna, egyéb antenna helyezhető el.”

A településképvédelméről szóló rendeletben foglaltakat a módosítást követően is be kell tartani, a módosítás a rendelettel összhangban van.

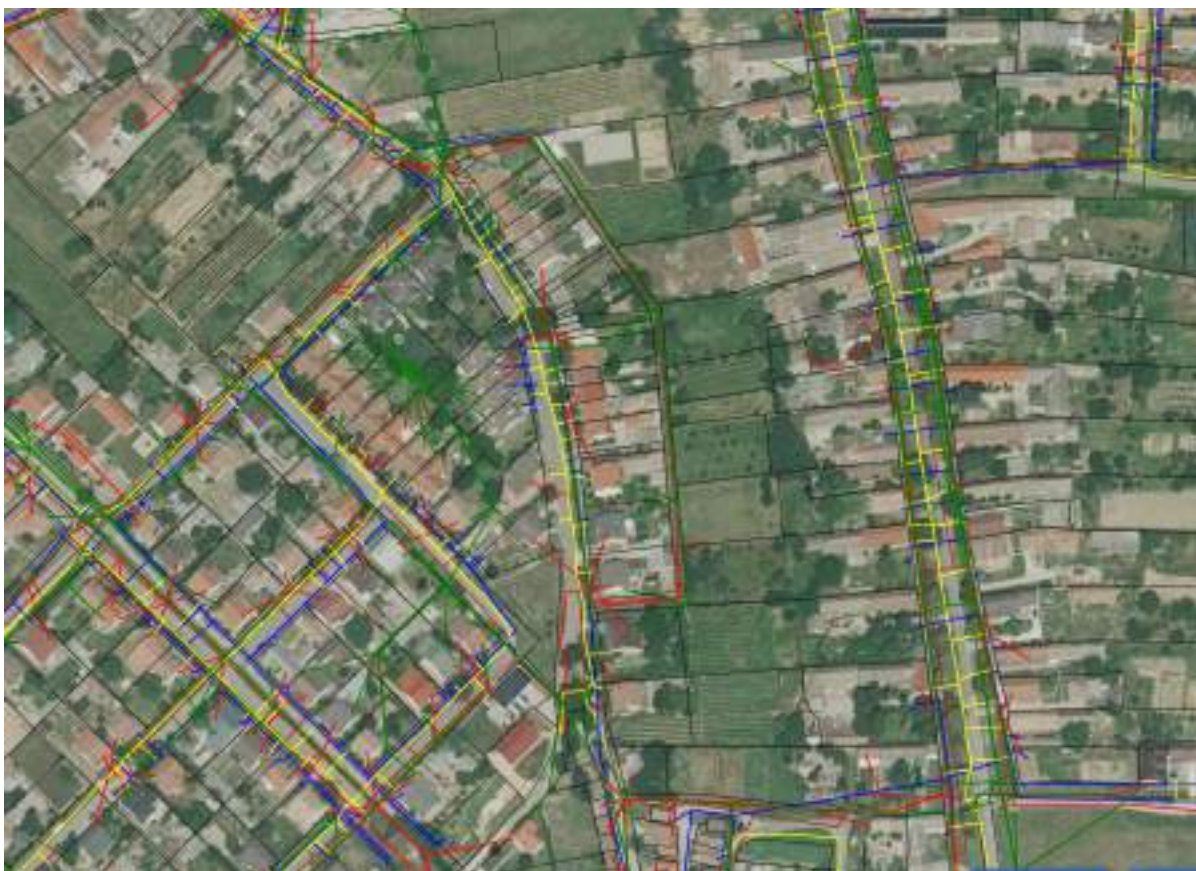
7. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

Jelen módosítási eljárás a meglévő és tervezett közlekedési hálózatot nem érinti. A lakóházak megközelítése a Mandula utcán keresztül biztosított.

8. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A módosítás során területfelhasználás nem változik, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. Az övezeti előírások pontosodnak, az oldalhatárt érintő tereprendezés előírásai változnak. A tervezett fejlesztések előreláthatóan a rendelkezésre álló közműellátottság mellett végrehajtható.

Összeségében elmondható, hogy a módosításhoz kapcsolódóan nincs olyan újonnan jelentkező közműigény, melyhez rendezési tervi szinten új közműterületek kijelölése válna szükségessé.



módosítási terület közműterkép részlete
(piros villamos energia, kék vízellátás, sárga szénhidrogén, zöld távközlés)

9. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Korm. rend.) 1.§ (3) bekezdése alapján a településrendezési eszközök jelen, kisebb módosítása esetében a környezeti vizsgálat szükségessége a módosítás várható környezeti hatásainak jelentősége alapján dönthető el.

A környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről a Korm. rend. 3. mellékletében szereplő környezet védelméért felelős szervek véleménynek kikérése alapján dönt az önkormányzat.

A településrendezési eszközök módosítására vonatkozó tervezési program alapján előzetesen értékelésre került az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 4. §-ának és 2. sz. melléklete figyelembevételével a várható környezeti hatások jelentősége.

Az előzetes vizsgálatok alapján – tekintve, hogy a módosítás célja az Lke-T2- kertvárosias lakóövezet előírásainak módosítása, mely során a hatályos terv szerinti területhasználatok nem változnak, a módosítás jelentős környezeti hatást nem indukál, így külön környezeti értékelés készítését nem igényelte a döntéshozó Villány Város Önkormányzata.

A módosítás az épített környezett szabályozott használatát, fejlődését segíti.

A módosítás környezetvédelmi szempontból nem releváns, a környezeti elemekre jelentős hatást nem gyakorol, a terület funkciójában nem változik.

Az eljárás első szakaszaként megkeresésre került a környezet védelméért felelős szervek a környezeti értékelés elkészítésnek szükségességének tárgyában, ők nem tartották szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását, így erre alapozva a Képviselő-testület a 56/2023 (IV. 25.) számú határozatában döntött arról, hogy jelen munkához nem kéri környezeti értékelés elkészítését.

Összefoglalóan megállapítható, hogy Villány Város településrendezési eszközeinek módosítása környezet- természet és tájvédelmi szempontból megvalósítható. A településrendezési eszközök módosítása a környezethasználat minőségét kedvezőtlen irányban nem változtatja meg.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE

Villány Város Önkormányzat Képviselő-testületének/2023. (... . . .) önkormányzati rendelete a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 18/2011. (XII.22.) önkormányzati rendelet módosításáról

Villány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdése a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva – az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. mellékletében felsorolt államigazgatási szervek és a partnerek véleményének kikérésével és a 40. § (1) bekezdésében biztosított szakmai véleményezési jogkörében eljáró állami főépítész záró szakmai véleményének kikérésével – a következőket rendeli el:

1. §

Villány Város Önkormányzat Képviselő-testületének a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 18/2011. (XII.22.) önkormányzati rendelet 7. §-a az alábbi új (5) bekezdéssel egészül ki:

(5) Az Lke-T2 jelű övezetben a Mandula utca menti telkek esetében a terepalakítás során az építési helyen, és azon kívül az eredeti terepszinthez képest legfeljebb 2,0 m-t lehet eltérni, a telken, illetve a telekhatáron legfeljebb 3,0m magas támfal létesíthető. Telekhatáron létesülő támfalon az övezetben, vagy a településképi rendeletben megengedett kerítés létesíthető.

2. §

E rendelet az elfogadást követő napon lép hatályba.

Villány, 2022.

Mayer István
polgármester

dr. Pencz-Nikolics Katalin
jegyző

KIHIRDETÉSI ZÁRADÉK:

Ez a rendelet 2023. napján kihirdetésre került.

dr. Pencz-Nikolics Katalin
jegyző

MELLÉKLETEK

**1. SZÁMÚ MELLÉKLET –
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS**

KIVONAT

Villány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2022. november 15. napján megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Villány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 156/2022. (XI. 15.) számú határozata:

1. Villány Város Önkormányzata Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a város szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 18/2011. (XII.22.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: önkormányzati rendelet) – a Lke-T2 jelű, kertvárosias lakóövezet terepalakításra vonatkozó előírásainak felülvizsgálata céljából - a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 68.§ (1) bekezdésének bb) pontja alapján egyszerűsített eljárásban történő módosítása mellett dönt.
2. A módosítási dokumentáció jelen határozat 1. mellékletében szereplő főépítési feljegyzésben szereplő tartalommal készül.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza Mayer István polgármestert, hogy az önkormányzati rendelet módosítását a Képviselő-testület ezen döntése alapján készítse elő, illetve tegye meg a megfelelő nyilatkozatokat és intézkedjen az E-TÉR felületen történő egyeztetés megindításáról.

Felelős: Mayer István polgármester

Határidő: haladéktalanul

A kivonat hiteles.

Villány, 2022. november 30.


dr. Pencz-Nikolics Katalin
jegyző



Baracsi Viktória
mb. települési főépítész

Tárgy: megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat, településrendezési eszközök tartalmi követelményeinek meghatározása

Tisztelt Polgármester Úr!

Villány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 120/2022. (IX.22.) számú határozatával döntött a Város helyi építési szabályzatának módosításáról.

A településrendezési eszközök készítésénél a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr) 9. § (6) bekezdése értelmében a kormányrendelet 1. és 3. mellékletében meghatározott tartalmi elemek összevonhatók, átcsoportosíthatók, indokolt esetben egyes elemei elhagyhatók. A tartalmi elemek részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.

Meglátásom szerint a tervezett módosítás nagyságrendje, településrendezésre gyakorolt hatása a teljes településre vonatkozó megalapozó vizsgálat elkészítését nem indokolja.

A hatályos településrendezési terv elkészítése óta azonban hatályba lépett az új OTRT és elkészült Baranya Megye Területrendezési Terve is.

Fentiekre való tekintettel a tervmódosításhoz szükséges a megalapozó vizsgálat 'A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata' c. fejezetének elkészítése.

Az alátámasztó javaslat tartalmi követelményei:

- A tervmódosítással érintett területek és a módosítások ismertetése, céljai
- A településrendezési tervmódosítás várható határainak bemutatása
- A tervmódosítás leírása
- Táj- és természetvédelmi javaslat
- Közlekedési javaslat
- Közművesítési javaslat
- Az örökségvédelmi elemekre gyakorolt hatás rövid bemutatása
- Környezeti hatások és feltételek


Baracsi Viktória
települési főépítész

2. SZÁMÚ MELLÉKLET –
KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉRŐL
SZÓLÓ BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK

VILLÁNYK 03.29. 15:24
1510



VILLÁNYI KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
2023. MÁRCIUS 29.	
VV/95-8/2023	
3319	E

Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság
7625 Pécs, Tettye tér 9.
Telefon: (72) 517-200 Fax: (72) 517-229
dunadrava@ddnp.hu

Villány Város Önkormányzata

Ügyiratszám: DDNPI/710-6/2023
Tárgy: Villány településrendezési eszközeinek 2022. évi 4. módosítása
Ügyintéző Nálunk: Dévényi Borbála
Ügyintéző Önöknél: Lukács András
Hivatkozási szám: VV/95-3/2023

Tisztelt Polgármester Úr!

Villány Város településrendezési eszközeinek 2022. évi 4. sz. módosításával kapcsolatban a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság az alábbi állásfoglalást adja:

A módosítással érintett terület országos jelentőségű védett természeti területet, Natura 2000 területet és az Országos Területrendezési Tervről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti ökológiai hálózat övezetét nem érinti, nem része az Országos Területrendezési Tervről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti tájképvédelmi terület övezetének. A tervezett módosítás természeti értékre várhatóan nem lesz jelentős hatással. Természet- és tájképvédelmi szempontból a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása nem indokolt.

Jelen véleményünket a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rend. 38.§, valamint a 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 37.§ d) pontjában foglalt jogkörünkben adjuk meg.

Üdvözlettel

Závoczký Szabolcs Digitálisan aláírta:
Závoczký Szabolcs
Dátum: 2023.03.29
12:18:17 +02'00'

Závoczký Szabolcs

igazgató

Kapják:

- Címzett
- Irattár



Szabályozott Tevékenységek
Felügyeleti Hatósága
Bányászati és Gázipari Főosztály
Pécsi Bányafelügyeleti Osztály

Iktatószám: **SZTFH-BANYASZ/4523-2/2023**

Hivatkozási szám: **VV/95-6/2023.**

Tárgy: **Vélemény Villány város
településrendezési eszközeinek
módosításához**

Ügyintéző: **Horváth Henrietta**

Telefon: **+36-72/795-283**

Mellékletek: **-**

Mayer István
polgármester
részére

Villány Város Önkormányzata

KRID: 135999747

A levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

VILLÁNYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL 7724 VILLÁNY VÁROS
2023. MÁRCIUS 28.
VV/95-6/2023
4103 E

Tisztelt Polgármester Úr!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (Rendelet) 1. § (3) bekezdés a) és b) pontjaira és a 8. § (3a) bekezdésre, valamint a 3. sz. melléklet II.2. fejezet f) pontjára hivatkozva a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (továbbiakban: Bányafelügyelet) megállapította, hogy Villány város hatályos településrendezési eszközeinek módosításához földtani és ásványvagyon védelmi környezeti vizsgálat készítése nem szükséges.

A Bányafelügyelet indoklásul a következőket adja elő.

Villány város polgármestere a Bányafelügyeletre 2023. március 20-án beérkezett megkeresésében jelezte, hogy az Önkormányzat Képviselő-testülete kezdeményezte a település hatályos településrendezési eszközeinek módosítását, melynek célja a Mandula utca és a Bartók Béla utcából nyíló új zsákutca vonatkozásában az Lke-T2 övezetben a terepalakítás szabályainak pontosítása, mely igazodik a településrész földrajzi adottságaihoz, ezáltal segítve a telkek beépítését és használatát.

A napjainkig megvalósult és részletező ásványi nyersanyag kutatások a módosítási szándékkal érintett vált földrészekre nem terjedtek ki, így a jelenlegi üledékföldtani ismeretek alapján előirányzott változtatási szándékok gazdaságföldtani érdekekkel nem lehetnek ellentétesek. A változási szándékkal érintett ingatlanok nem szerepelnek a korábban megmutatkozott és felvételezett gravitációs tömegmozgásokat, valamint földtani veszélyforrásokat összegző aktuális kataszterekben, valamint az Országos Felszínmozgásos Kataszterben. A Bányafelügyelet részéről megállapítást nyert, hogy a településrendezési eszközök tervezett módosításával gazdaságföldtani érdekek nem sérülnek, földtani veszélyforrások nem aktivizálódhatnak, így nincs szükség olyan környezeti vizsgálatra, amelyben földtan és ásványvagyon védelmet szolgáló külön vagy egyedi előírások is szerepelnek.

A Bányafelügyelet véleményét a Magyar Állami Földtani Geofizikai és Bányászati Adattárban meglévő adatok és dokumentációk felhasználásával, a Rendelet 3. sz. melléklet II.2. fejezet f) pontja alapján adta ki. A Bányafelügyelet hatáskörét és illetékességét a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény 43. § (3), valamint 44. § (1) bekezdése határozza meg.

Pécs, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Biró Marcell
elnök
(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Dr. Kele Hajnalka
osztályvezető
(kiadmányozó)

Erdő értesülnek:

1. Címzett
2. Inetár



DÉL-DUNÁNTÚLI
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG
PÉCS



A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL JELTELESTVE
Kelt: Villány, 2023.03.28. 09:28 Bencs Zoltán

Dátum:
2023.03.28.

Címzett
Iktatószáma:
VV/95-5/2023.

Címzett
Ügyintézője:
Lukács András

Iktatószám:
007362-0014/2023

Ügyintéző:
Istvándi-Feil Nóra
Peteráczi Linda
Kornélia

Ügyintéző
elérhetősége:
feil.nora@
ddvizig.hu
+36 72 506 383

peteracz.linda@
ddvizig.hu
+36 72 506 384

Tárgy: Villány város településrendezési eszközeinek 2022. évi 4. számú, egyszerűsített eljárás szerinti módosításához kapcsolódó környezeti vizsgálat szükségességének véleményezése

Melléklet: -

Villány Város Önkormányzata

Mayer István polgármester

**Villány
Fő tér 1.
7773**

Tisztelt Polgármester Úr!

Igazgatóságunkat tájékoztatták, hogy Villány Város Önkormányzatának belterületi szabályozási tervét a vonatkozó jogszabályi előírások alapján módosítani kívánják, melyhez kapcsolódóan kérték véleményünket a módosításhoz kapcsolódó környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez.

Tájékoztatjuk Polgármester Urat, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló **2/2005 (I.11.) Korm. rendelet 3. számú melléklete** tartalmazza a környezet védelméért felelős szerveket, melyek között a Dél-dunántúli Vízügyi Igazgatóság nem szerepel.

Fentiekre tekintettel a környezeti vizsgálat szükségességének megítélése nem tartozik Igazgatóságunk hatáskörébe, erről nyilatkozni a területileg illetékes környezetvédelmi hatóság jogosult.

Üdvözlettel:

Bencs Zoltán
igazgató

A MI VÍZÜGYÜNK

VILLÁNYI KÖZÖS
ÖNKORMÁNYZATI
HIVATAL
PÉCS
2023. márc. 28.
VV/95-5/2023
1104 | E: W/95/2023



KORMÁNYHIVATAL ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL KÖRNYEZETVÉDELMI OSZTÁLY	
2023. MÁRCIUS 23.	
66/95-16/2-23	
4991	E

László Miklós Benedek (2023.03.22. 15:17:32)

BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 1121-11/2023.

Ügyintéző: Pappné L.E./Király V.

Telefonszám: 72/795-180

Tárgy: Villány Város településrendezési eszközeinek 4. számú módosítása – tájékoztatás környezeti értékelés készítésével kapcsolatban

Hiv. szám: VV/95-2/2023

Ügyintéző: Lukács András

Mayer István polgármester

Villány Város Önkormányzata

Elektronikus úton

Tisztelt Címzett!

Villány Város Önkormányzata (7773 Villány, Fő tér 1.) 2023. március 20. napon érkezett tárgyi megkeresésére a Baranya Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (a továbbiakban: Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság) az alábbi tájékoztatást adja.

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság **természet- és tájvédelmi szempontból** megállapította, hogy a módosítással érintett területek országos jelentőségű védett természeti területet, az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Kormányrendelet alapján az Európai Közösségek Natura 2000 hálózatba tartozó területeket, barlang felszíni védőövezetet nem érintenek.

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság megállapította, hogy a településrendezési eszközeinek tárgyi módosításához az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. §-a és 2. számú mellékletében foglaltak szerinti **környezeti vizsgálat (környezeti értékelés) benyújtása nem szükséges.**

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság megállapította, hogy a településrendezési eszközeinek tárgyi módosításához a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 7. § és 8. § (2) d) bekezdésében foglaltak szerinti **környezeti értékelés benyújtása nem szükséges.**

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság a tárgyi rendezési terv ügyben véleményezést adó államigazgatási szervként a Kr. 60. § (3) bekezdés, 62. § (1) bekezdés a) pontja és a 11. melléklet 5. és 5. a) pontja, 64. § és 68. § alapján járt el, tájékoztatását elektronikus úton kiadta.

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság területi környezetvédelmi hatóságként a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 5. § (1) bekezdés c) pontja, valamint (2) bekezdése alapján jár el, az illetékességéről a 2. § (1) bekezdés rendelkezik.

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság területi természetvédelmi hatóságként a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 6. § (1) bekezdés c) pontja, valamint (2) bekezdése alapján jár el, az illetékességéről a 2. § (1) bekezdés rendelkezik.

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság területi hulladékgazdálkodási hatóságként a hulladékgazdálkodási hatóság kijelöléséről szóló 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontja alapján járt el, az illetékességről az 1. § (2) bekezdése rendelkezik.

Pécs, 2023. március 22.

Dr. Horváth Zoltán főispán felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Lénárd Miklós Benedek
osztályvezető

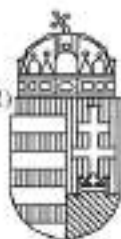
Kapják:

1. Villány Város Önkormányzata – HK
2. Irattár

VILLÁNYK 03.27. 12:21
8010

VILLÁNYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL SZÉK: VILLÁNY, FŐ U. 7.	
VV- 2023. KIV. 27.	
VV/95-1/2023	
4192	8: VV/95/2023

Aláíró: Pinczkerné Dr. Kassay Veronika (2023.03.27. 09:51:42)



BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: BA/NEF/361-7/2023

Ügyintéző: Zwick Zoltán

Tárgy: Villány hatályos belterületi
szabályozási tervének módosítása,
környezeti értékelés véleményezése

Villány Város Önkormányzata, Villány hatályos belterületi szabályozási tervének módosítása, környezeti értékelés véleményezése tárgyú megkeresésre szakhatósági véleményem az alábbiak szerint adom meg:

A tervhez - közegészségügyi szempontból - környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges. A további eljáráson részt kívánunk venni.

A szakhatósági véleményt az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.) 55. § (1) és (2) bekezdések, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményeiről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 60. § (3.) bekezdése alapján adta ki a közegészségügyi hatóság.

Pécs,

Dr. Horváth Zoltán főispán felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Pinczkerné Dr. Kassay Veronika
vármegyei tisztifőorvos

3. SZÁMÚ MELLÉKLET –
KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉRŐL
SZÓLÓ ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉS

KIVONAT

Villány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. április 25. napján megtartott Képviselő-testületi ülésének jegyzőkönyvéből

Villány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 56/2023. (IV.25.) számú határozata

Villány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a Lke-T2 jelű, kertvárosias lakóövezet terepalakításra vonatkozó előírásainak felülvizsgálata céljából indított településrendezési tervének módosítása tárgyában a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló eljárást lezárja azzal, hogy tárgyi ügyben környezeti értékelés nem szükséges.

A Képviselő-testület felkéri dr. Pencz-Nikolics Katalin jegyzőt, hogy a döntésről a településrendezési eszköz módosítása dokumentációjának elkészítésével megbízott 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.-t értesítse, valamint felhatalmazza Mayer István polgármestert, hogy a partnerségi egyeztetési eljárást megindítsa.

Felelős: dr. Pencz-Nikolics Katalin jegyző

Határidő: azonnal

A kivonat hiteles.

Villány, 2023. május 2.


dr. Pencz-Nikolics Katalin
jegyző

