

DORMÁND

KÖZSÉG RENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

/a Dózsa u. – Vörösmarty út kereszteződésénél/

A/ Tartalom

1. Településszerkezeti tervmódosítás

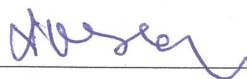
- 1.1. Műleírás és Belterületi szerkezeti terv-módosítás: T-4MM jelű terv m=1:2000
- 1.2. Határozat ~~10/2013.~~

2. Helyi Építési Szabályzat módosítása

- 2.1. Műleírás és Belterületi szabályozási terv-módosítás: T-6MMM jelű terv m=1:2000, jelmagyarázat,
- 2.2. Helyi Építési Szabályzat módosítása /rendelet ~~10/2013.~~

B/ Aláírólap

Tervező:



Megrendelő:



Dormánd Község Önkormányzata
3374 Dormánd, Dózsa Gy. u. 57.
Rajna Kálmán polgármester

Eger, 2013. december

Dr. Veres Zoltán

okl. építészmérnök, műszaki doktor
vezető építésztervező (É1-10-03/10-0026)
vezető településrendező (TT1-10-0026/2001)

3300 Eger, Pacsirta u. 12. sz. tel.: 36/322-956

DORMÁND

KÖZSÉG RENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

/a Dózsa u. – Vörösmarty út kereszteződésénél/

1. Településszerkezeti tervmódosítás

1.1. Műleírás

- A község képviselőtestülete a rendezési terv módosításában döntött 2013. 11. 06-i ülésén, mely módosítás szerint a Dózsa u. – Vörösmarty út kereszteződésénél lévő lakóterületből kereskedelmi-szolgáltató és iparterület lesz.
- Ezt indokolta:
 - Jelenlegi rendezési terv iparterületet nem tartalmaz,
 - A község keleti oldalán és a Vörösmarty út nyugati részén lévő kereskedelmi-szolgáltató terület egybefüggő egységgé válik,
 - Az M3-as autópálya és a 33-as főút közelsége vonzó az iparterelepítésre, illetve egyéb gazdálkodói tevékenységre,
 - Füzesabony város déli iparterületi közelsége szintén kedvező kistérségi szinten is,
 - A főforgalmi – északi - megközelítés révén maga a település mentes lesz az előbbi tevékenységek forgalmától,
 - A telepítési adottság: meglévő üzemek, üzletek a Dózsa úti lakótelekek nagy kertjei kedvezőek iparterület létesítésére.

1.2. A belterületi szerkezeti terv módosítás:

- A módosítás a Dózsa u. 2, 4, 6 sz., a Vörösmarty u. 339/1,2 hrsz lakóingatlant érinti.
- Kereskedelmi-szolgáltató terület lesz a Dózsa u. 2, 4, 6 sz. alatti lakótelek egy része (együtt kb. 4287 m²), hasonlóan a szomszédos Vörösmarty úti ilyen területfelhasználású területhez.

- Iparterület lesz a Vörösmarty út 339/1,2 hrsz alatti ingatlan és a Dózsa u. 2, 4, 6 sz. ingatlan visszamaradó része /kb. 7237 m²/. Az összes terület: kb. 11524 m².
- Az így kialakítandó terület megközelítése a kiépített Dózsa útról /33-as jelű közútról/ és a községi, kiépített Vörösmarty útról jelenleg is meg van oldva. A parkolás saját telken oldandó meg /lásd: szakági vonatkozás/.
- Szintén megoldott a kialakítandó terület víz,- szennyvíz,- villamos,- és gázközmű ellátása /lásd: szakági vonatkozás/.
- A hrsz 394 alatti temetőhelyesbítésként jelölendő! (a hatályos tervben zöldterület!)

Melléklet:

- A. Heves Megyei TrT, és OTrT kapcsolat,
- B. Szakági vonatkozás,
- C. Környezeti értékelés,
- D. Belterületi szerkezeti terv módosítása T-4MM jelű m=1:2000,

„A” kapcsolat Dormánd község kapcsán a Heves Megyei Területrendezési Tervvel és az Országos Területrendezési Tervvel

1. Az Országos Területrendezési Terv (a 2003. évi XXVI. Törvény – OtrT)

Dormánd községet több szakterületen is érinti. Ezek közül jelentős:

- 1.1. Az OTrT 1/1. sz. melléklete említést tesz a Budapest-Dormánd közti 31. sz. főútról, a Füzesabony-Debrecen közti 33. sz. főútról, továbbá a településselkerülő tervezett főutak közt a 33. sz. út Dormándot és Besenyőtelket elkerülő főútról. Ez utóbbi a tervezett iparterülettől nyugatra eső belterületi határon kívülre van tervezve, így az iparterület forgalmi kérdését nem befolyásolja, illetve a meglévő 33-as sz. főút (Dózsa út) forgalma, jövőbeni helyi útként, csökkenni fog.
- 1.2. A tervben jelzett „Kelet magyarországi kerékpár út” Eger-Poroszló-Tiszafüred szakaszaként a dormándi szakasz (Dózsa úton át) figyelemre méltó.
2. *A Heves Megye Területrendezési Terve (10/2010. (V.7.) HMÖ rendelettel módosított 12/2005.(IV.29.) HMÖ rendelet.)* Dormánd községet az alábbi szakterületen érinti:
 - 2.1. A 2. sz. melléklet: Térségi Szerkezeti Terv jelöli a 33-as sz. főút Dormándot nyugatról elkerülő szakaszát (lásd előbb is).
 - 2.2. A 3/1. sz. melléklet: ökológiai hálózat övezete tervlapon Dormánd területe ökológiai puffer-terület övezeteként jelölt.
 - 2.3. A 3/11. sz. melléklet: rendszeresen belvízjárta terület övezete tervlapon Dormánd belvízjárta területként jelölt
 - 2.4. A 3/12. sz. melléklet: Nagyvízi medrek területének övezete tervlapon Dormánd északi és keleti külterülete ebbe az övezetbe esik..

Az előzőekből következően a tervezett iparterületet az OTrT-ben jelzett 33-as sz. főút tervezett elkerülő szakasza érinti, továbbá a csatlakozó Füzesabonyi

külterület ökológiai hálózati övezetű, a település egésze belvízjárta, a külterület egy része a nagyvízi medrek területébe esik (Laskó-Csincse patak).

3. Összefoglalva: mind az országos, mind a megyei területrendezési terv a tervezett iparterület, és gazdasági terület létesítését nem tiltják, de számolni kell ezen tervekben jelölt adottságokkal, tervezett beavatkozásokkal, mind a létesítésnél, mind az üzemeltetés során.

Az itt hivatkozott szöveghelyek és rajzok elektronikusan elérhetők, ezért ezeket másolatként nem csatoljuk.

Megjegyzés:

- Az Északmagyarországi Vízügyi Igazgatóság e tárgyú és 2013. december 10-én kelt szakvéleményében az előzőekkel egybevágoan nyilatkozott.
- Heves Megye Főépítésze e tárgyú 2013. november 28-án kelt szakvéleményében úgy nyilatkozott, hogy a tervezett módosítás a megyei területrendezési tervvel nem ellentétes.

Eger, 2013. december hó

Dr. Veres Zoltán

„B” Szakági vonatkozások Dormánd rendezési tervének módosításához

(Dózsa u.- Vörösmarty u. menti módosítás)

/szakági alátámasztó munkarészek kérdéséhez/

1. A módosítás a következő szakágakat érinti:

- Közlekedés,
- Vízi közmű (víz,- szennyvíz,- csapadékvíz),
- Elektromos energiaellátás, és hírközlés,
- Gázellátás,
- Örökségvédelem,
- Környezetvédelem.

2. Az eddigi elkészült szakági alátámasztó munkák:

Az egész községre kiterjedő rendezési terv 2003. évben készült, melyet jóváhagyott a községi önkormányzat képviselőtestülete. Ez a 2003. évi rendezési terv tartalmazza a szóbanjehető szakágakat, nevezetesen:

- Közlekedést,
- Vízi közművet,
- Elektromos energiaellátást, hírközlést,
- Gázellátást,
- Örökségvédelmet (régészettel együtt),
- A zöldterület, a mező,- és erdőgazdaság szakterületét,
- A környezetvédelmet,
- A tájrendezést, környezetalakítást.

3. A tervezett módosítás és a szakágak kapcsolata:

A közlekedés, vízi közmű, elektromos energiaellátás, és hírközlés, gázellátás, örökségvédelem, környezetvédelem szakterületén a módosítás miatt új szakági tervek készítése nem szükséges.

Ugyanis az érintett két utcában a közlekedés, a teljes közműellátás megoldott (víz,- szennyvíz,- csapadékvíz, villany, gáz, telefon). Ezen közművek a módosítás kapcsán jelentkező igényeket kielégítik, illetve szükség esetén, a kapacitásnövelés lehetséges (lásd az e témában beérkezett közműnyilatkozatokat).

A környezetvédelem kérdéskörben lásd az e tárgyban készült „Környezetvédelmi értékelés” c. fejezetet, továbbá a környezetvédelmi szakhatóság e tárgyban adott 2013. december 4-én kelt szakvéleményét, mely az előírásokat rögzíti a témát illetően. Rögzíti, hogy nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését. A zajvédelmi, esetünkre vonatkozó előírást a „Környezeti értékelés” c. fejezet tartalmazza.

Eger, 2013. december hó



Dr. Veres Zoltán

„C” környezeti értékelés

1. *Előzmények,*
2. *A tervezési terület leírása,*
3. *A tervezési terület környezet,*
4. *Környezetvédelmi szempontok a telepítésre,*
5. *További környezetvédelmi teendők.*

1. Előzmények

- Magán kezdeményezés alapján vált szükségessé a községben iparterület kijelölése (a hatályos rendezési terv nem tartalmaz iparterületet).
- A kezdeményező (egyben a rendezési terv-módosítás finanszírozója) a község északi szélén lévő Vörösmarty úti telkeket tekintette alkalmasnak ipari üzemének létesítésére. Ezért 2013. évben megvásárolta a hrsz 339/1; 339/2 ingatlant, továbbá telekmegosztással a 340 hrsz-ból a 340/1 beépítetlen ingatlant (a visszamaradó 340/2 hrsz lakóházas ingatlanként marad meg), továbbá megvásárolta a hrsz 341 alatti lakóházas ingatlant, a szomszédos hrsz 342 alatti lakóházas ingatlan kertrészére folyamatban van az adás-vételi ügylet.
- A község készséggel támogatta a munkahelyteremtő beruházást, ezért a rendezési terv módosítása mellett döntött.

2. A tervezési terület leírása

- Hrsz 339/1: lakóházas ingatlan. Elhagyott állapotú kis családi ház, lakatlan.
- Hrsz 339/2: üres lakótelek.
- Hrsz 340: lakóházas ingatlan, rajta közepes állapotú családi házzal, lakott épület (2013-ban megosztva 340/1,2 hrsz-re).
- Hrsz 341: lakóházas ingatlan, rajta közepes állapotú családi ház.
- Hrsz 342: mint hrsz 341.
- Az előbbi ingatlanok összterülete kb 11524 m².
- A terület közel sík. A kertek részben elhanyagoltak.

- A terület a Dózsa útról és a Vörösmarty útról közelíthető meg. az utcákban víz,- villany,- gáz,- és szennyvízközmű van. A csapadékvíz-elvezetés nyíltárkos.

3. A tervezési terület környezete

- A Vörösmarty úton a hrsz 339/1 lakótelektől nyugatra beépítetlen ingatlan van (395/1 hrsz), melyen átvezető középvezetű légvezeték üzemel.
- E mellett van a hrsz 394 alatti felhagyott zsidótemető. Ezt a hatályos rendezési terv zöldterületként kezeli. Ezen helyesbítés visszaállítja a Földhivatali területhasználatot már csak azért is, mivel a zsidó hitközség a temetőt karbantartatja.
- Az ezutáni szomszédságban Tüzép kereskedés, majd a legvégén az utcának szeszfőzde működik több évtizede.
- A Vörösmarty út északi oldalán jegenyefasor, mely a Csörsz árok partján fut végig. Ettől északra a füzesabonyi nagylegelő található, majd szántó, illetve iparterület.
- A Dózsa úti hrsz 343, 344 stb. alatt lakótelkek vannak, nagy, megművelt kertekkel. A Dózsa út keleti oldalán, a falu szélén, a volt Sumi kocsmá helyén van a „Hétvezér” vendéglő már több évtizede. Ezen oldalon gazdasági (Gksz) területet jelöl a rendezési terv, csak 3 lakótelek „úszik” szigetként ebben a területben.
- A 33-as főút /Dózsa út/ nagy forgalmú, ebből eredően zajos, bűzös, poros, rengést okozó.

4. Környezetvédelmi szempontok a telepítésre

- Ne kerüljön közel a lakóterülethez az ipari terület. Ezért a 339/1 hrsz alatti lakóházas ingatlan megszűnik, mint lakóingatlan. Ezért a hrsz 340, 341, 342 lakóházas ingatlanok gazdasági /Gksz/ területté válnak (lakótelekként nem kedvezőek). Átmenetileg a lakófunkció megmaradhat, de új lakóház nem építhető. A gazdasági területi átminősítéssel ezen ingatlanok felértékelődnek. A 33-as közút menti fekvés kedvező, melyre bizonyíték a szemközti Hétvezér vendéglő több évtizedes működése.

- A község északi szélén ezzel egybeér a gazdasági-ipari övezet, melyek egymást kevésbé zavarják.
- Az M3-as autópálya és a 33-as közút közelsége ideális a gazdasági tevékenység forgalmának kiszolgálására. Külön előny, hogy az északi irányú gazdasági területre irányuló forgalom a községet nem is érinti.
- A megmaradó Dózsa úti lakótelkek nagy kertjei környezetvédelmi szempontból kedvezőek /zajvédelem, levegőtisztaság/.
- Füzesabony közvetlen szomszédsága, a déli iparterületének szomszédsága az ipari zóna egybeépülését eredményezi (közigazgatási határnélküliség).
- A tervezett iparterület fekvése az uralkodó észak-nyugati és másodlagos északkeleti szélnek a településre gyakorolt hatása szempontjából is kedvező (gazdasági területi szomszédság, nagy kertek közelsége).

5. További környezetvédelmi teendők (különös tekintettel az ipari övezetre)

5.1. Az itt megadott tervezési területen belüli iparterület pontos funkciója, nagysága, környezeti hatása, forgalmi, közműellátottsági stb. igénye ma nem ismert. Ha figyelembe vesszük, hogy ezek időbeli változása is várható, belátható, hogy ezen terv csak az iparterületi felhasználást teheti lehetővé.

A konkrét üzemre vonatkozó funkció, nagyság, környezeti hatás, forgalmi és közmű igény stb. függvényében a következő tervezési lépcsőben: az építési engedélyezési eljárásban pontosítható a környezeti stb. előírás, figyelemmel ezen tervre. Az általános környezetvédelmi előírást a Helyi Építési Szabályzat IV. fejezete tartalmazza.

5.2. Megjegyzés: Az e témában kiadott „Egyeztetési anyagban” a biológiai aktivitásérték számítás szerepelt. Ezen tervben, hivatkozva az 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ 3/b. pontjára, ezt mellőztük.

5.3. Zajvédelem: a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM rend. 1. sz. melléklete szerint:

- Az ipari zaj /lakóterületen/: nappal 50 dB; éjjel 40 dB.
- /– Közlekedési zaj /lakóterületen/: nappal 65 dB, éjjel 55 dB. /

5.4. Hidrogeológiai védőterület:

- A hatályos külterületi szabályozási terv (T-5M jelű) hidrogeológiai védőterületet (jelmagyarázatban „vízvédelmi terület”) jelöl.
- Az Északmagyarországi Vízügyi Igazgatóság az e tárgyú módosítás véleményezése során a 2013 december 10-én kelt levelében leírja, hogy „A település kijelölt hidrogeológiai védőterületen nincs rajta”. A 2003. évben készült rendezési terv az akkori adatok szerint ábrázolta a „vízvédelmi terület”.
- A módosítás vízvédelmi területet nem érint!
- A Heves Megye Területrendezési Terve 3/7. sz. /vízvédelmi övezeti/ melléklete nem jelöli Dormánd területét a vízvédelmi övezetbe tartozónak.

5.5. Hatályos, vonatkozó jogszabályok /21 féle/

/Az Észak-Magyarországi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és vízügyi Felügyelőség e tárgyú 2013. december 4-én kelt levele szerint/

- | | |
|--|--------------------------|
| - 1995. évi LVII. Tv., | |
| - 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet, | |
| - 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet, | |
| - 220/2004. (VII.21.) Korm. rendelet, | |
| - 221/2004. (VII.21.) Korm. rendelet, | |
| - 18/1996. (VII.13.) KHVM rendelet, | vízvédelem, |
| - 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet, | környezetvédelem, |
| - 4/2011. (I.14.) VM rendelet, | |
| - 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet, | |
| - 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet, | |
| - 10/2003. (VII:11.) KvVM rendelet, | |
| - 23/2001. (XI. 13.) KöM rendelet, | levegőtisztaság védelem, |
| - 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet, | |
| - 27/2008. (XII. 3.) KvVM- EüM rendelet, | zajvédelem, |
| - 2012. évi CLXXXV. Törvény, | |

- 15/2003. (XI.7.) KvVM rendelet,
- 72/2013. (VIII.27.) VM rendelet,
- 98/2001. (VI.15.) Korm. rendelet,
- 438/2012. (XII.29.) Korm. rendlet,
- 45/2004. (VII.26.) BM-KvVM rendelet,
- 1995. évi LIII. Törvény,

hulladék-gazdálkodás

Eger, 2013. december hó


Dr. Veres Zoltán

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

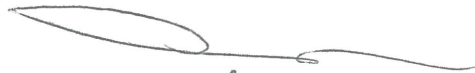
Dormánd Község Önkormányzat Képviselő-testületének
2014. február 3. napján megtartott üléséről

5/2014. (II.3.) sz. Képviselő-testületi határozat

Dormánd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete módosítja Dormánd község belterületi szerkezeti tervét jelen határozat mellékletét képező „Dormánd község Rendezési Tervének módosítása (a Dózsa út – Vörösmarty út kereszteződésénél” elnevezésű tervdokumentáció „1/ Településszerkezeti tervmódosítás” című fejezetében foglaltak szerint.

Határidő: értelem szerint

Felelős: Rajna Kálmán polgármester



dr. Tanárki-Fülöp István
jegyző



Rajna Kálmán
polgármester



2. Helyi Építési Szabályzat módosítása

2.1. Műleírás

A módosítás során újabb kereskedelmi-szolgáltató terület és új iparterület születik meg.

- A kereskedelmi-szolgáltató terület /Gksz jelű/: a meglévő Gksz szerinti a szabályozás (telekméretekhez igazított a min. teleknagyság). A Helyi Építési Szabályzat változatlanul maradó 12.§-a vonatkozik erre a területre is.

- Az új iparterület /Gip jelű/

Szabályozása a Helyi Építési Szabályzat új 12/A.§-a szerinti:

- Előkert: 5 m, oldalkert: 9,50 m, hátsókert: 9,50 m,
- Beépítési mód: szabadonálló,
- Beépítettség: max. 30% ,
- Max. építménymagasság: 9,50 m,
- Min. zöldfelület: 40% ,
- szintterületsűrűség: 1,5
- Területhasználat: környezetre jelentős hatást gyakorló építmény létesíthető .
- A területen lakás nem helyezhető el

Melléklet:

- Módosított belterületi szabályozási terv T-6MMM jelű terv, m=1:2000,

Dormánd Község Önkormányzata Képviselő-testületének

3/2014.(II.4.) Önkormányzati rendelete

Dormánd Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 7/2012.(IV.25.) Önkormányzati rendeletének módosításáról

Dormánd Község Önkormányzata Képviselő-testülete Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 10. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 9. mellékletben biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) Dormánd Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 7/2012.(IV.25.) Önkormányzati rendelete az alábbi 12/A. §-al egészül ki:

12/A.§

Iparterület: Környezetre jelentős hatást gyakorló terület

- a) A területen a környezetre jelentős hatást gyakorló építmények helyezhetők el,
- b) A területen lakás nem helyezhető el,
- c) A min. teleknagyság 3 500 m²,
- d) Beépítési mód: szabadonálló,
- e) Előkert: 5 m, oldalkert: 9,50 m, hátsókert: 9,50 m,
- f) Beépítettség: max. 30%
- g) Max. építménymagasság: 9,50 m,
- h) Min. zöldfelület: 40%,
- i) Szintterületsűrűség: 1,5
- j) Parkolás: saját telken.

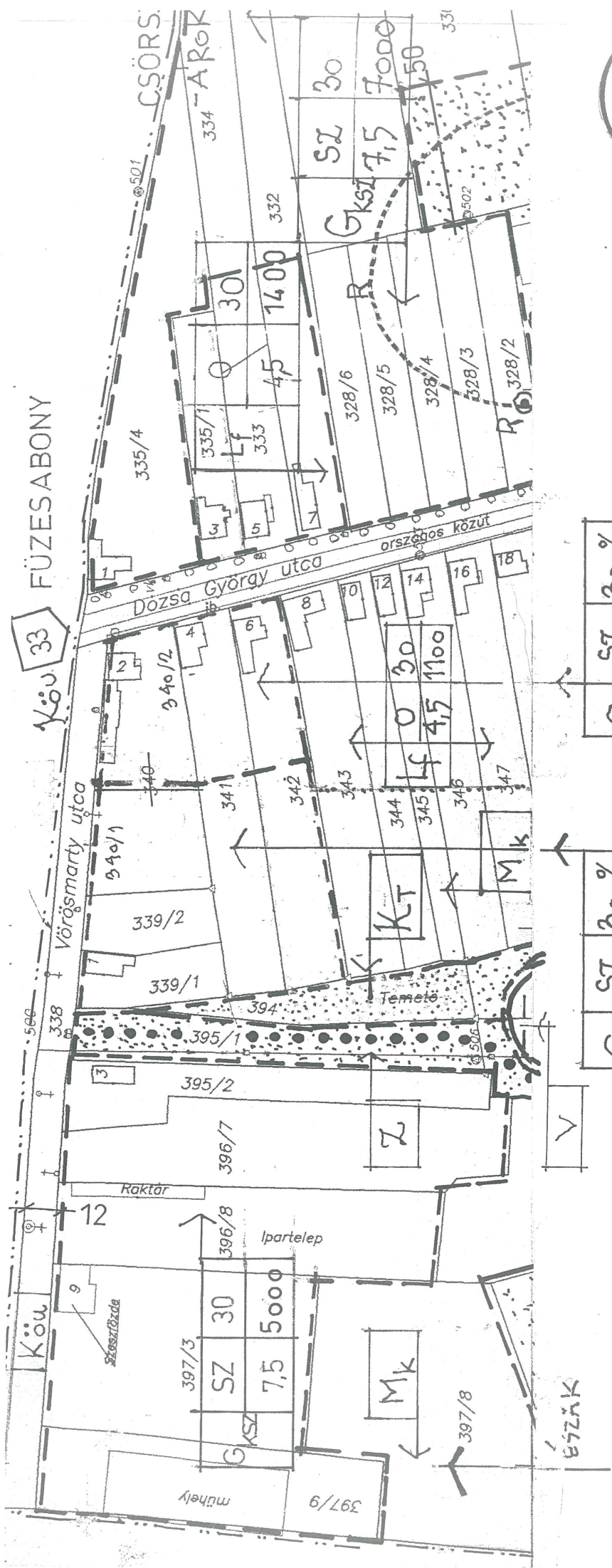
2. §

- (1) Jelen rendelet kihirdetését követő 15. nap lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet melléklete: T-6MMM jelű terv: módosított belterületi szabályozási terv.
- (3) Jelen rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.


Rajna Kálmán
polgármester




dr. Tanárki-Fülöp István
jegyző



T-6mm

a felmérés alapján készült! a felmérés alapján készült! a felmérés alapján készült!

3/2014. (II. 03.) HKTG RENDELET

1. DÖRMÖND KÖZSÉG RENDEZÉSI TERVÉNEK

MODOSÍTÁSA

felülvizsgálati szabályozási terv

m=1:2000 / 2013. nov. / dec.

Dr. Veres Zoltán
okl. építésmérnök, műszaki doktor
vezető építésztervező (É1-10-03/10-0026)
vezető településrendező (TT1-10-0026/2001)
3300 Eger, Pacsirta u. 12. sz. tel.: 36/322-956

• jelmagyarozás •



/ a hatályos rendeleti terü szerint /
/ a módosított {szabályozási} terühez.
{és szerkezeti}

Lf	O	%		O: oldalhatá- ron álló	max. beépítési %
	m		falusias lakóterület	max. épületmagasság	min. telekterület/m ²
G	SZ	%	kereskedelmi-	SZ: szabadon álló beépítés	max. beépítési %
KSZ	m	m ²	szolgáltató terület	max. épületmagasság	min. telekterület/m ²
G	SZ	%	ipari terület/jelentős	SZ: szabadon álló	max. beépítési %
IP	m	m ²	hatást gyakorló/	max. épületmagasság	min. telekterület/m ²
Z			zöld terület		
.....			építési övezet határa		
K _u			különleges terület: temető		
M _k			kertes mezőgazdasági terület		
K _{ou}			közüst		
-----			belterület határa		
-----			területfelhasználási egység határa		
--R--			régészeti terület határa		
oooo			kerékpár-út		
....			gyalogút		
V			vízgazdálkodási terület		

Dr. Péter Zoltán
EGE/R
2013. NOV/ÁEC.