

SITKE

**Településrendezési eszközök módosítása
7. számú módosítása**

**Tárgyalásos eljárás
Partnerségi véleményezési tervdokumentáció**



Megrendelő:



Sitke Község Önkormányzata
9671 Sitke, Hunyadi utca 1.

Tervező:

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

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

2021. március 10.

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

Közlekedéstervező:

Tóth Attila Gábor
TP-Terv Kft
TRk-T 01-10559
KÉ-T 01-10559
K1d1 01-10559

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. Különleges szállás, kereskedelem és vendéglátás terület kijelölése
- 2.2. Tájrendezés és 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

5. melléklet Szabályozási terv - 0173/3 hrsz; munkaszáma: 002/2021 (SZT/M/7-2021) jelű szabályozási tervlap

Településfejlesztési döntés, főépítési feljegyzés



SITKE

SITKE KÖZSÉG POLGÁRMESTERE

9671 Sitke Hunyadi u. 1. Tel.:95/ 442-018

Sitke Község Polgármesterének 8/2021. (II. 5.) számú határozata

a képviselő-testület feladat-és hatáskörének gyakorlása keretében hozott döntésről

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet és a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdése, továbbá a koronavírus-világjárvány második hulláma elleni védekezésről szóló 2020. évi CIX. törvény alapján Sitke Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§-ában, valamint 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában meghatározott (településfejlesztés, településrendezés, helyi építési szabályzat megalkotása) feladat- és hatásköre gyakorlása keretében a következő határozatot hozom:

- Sitke Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Sitke, 0173/3 hrsz alatti ingatlant,**
 - a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Kormány rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 2.§ (4a) bekezdése és 32.§ (6) bekezdés c) pontja alapján - **kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a területen megvalósítani tervezett helyi sajátosságokat hordozó, meglévő értékek fenntartására, bővítésére irányuló beruházáshoz (vendégház, vendéglátóhely) kötődően.**
- Sitke Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosításra vonatkozó eljárást indít.

A módosítás célja és hatása: az 1. pontban meghatározott kiemelt fejlesztési területen megvalósítani tervezett turisztikai beruházás, fejlesztés – vendégház, vendéglátóhely – lehetőségének megteremtése, mely amellelt, hogy elősegíti a helyi sajátosságok fenntartását, eredményesebb működtetését, kedvezően érintheti a község idegenforgalmi, turisztikai céljai megvalósítását, e területen meglevő értékek fenntartását, bővítését, emellelt újabb munkahelyek létesítését is.
- A helyi építési szabályzatot és a mellékletét képező szabályozási tervet érintő módosítási javaslat:

Az önkormányzat kezdeményezi a Sitke, 0173/3 hrsz alatti ingatlan övezeti besorolásának módosítását a következők szerint: a jelenleg Mr1 övezeti besorolás Kb-1 jelű különleges beépítésre szánt övezeti besorolásra módosul, szabadon álló beépítési móddal, 10 % megengedett legnagyobb beépítettség mértékkel, 4,5 m építménymagassággal.

4. 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 alapján a településrendezési eszköz egyeztetése során tárgyalásos eljárás kezdeményezésére és lefolytatására kerül sor. A vállalkozói díjat és minden felmerülő egyéb költséget Inokai László (9671 Sitke, Újhegy u. 3.) mint költségviselő vállal.
5. A tervezési feladat a Korm. rendelet 16.§ (1) bek. b) pontja szerint Sitke község hatályos településrendezési eszközeinek (helyi építési szabályzat és annak mellékleteként a szabályozási terv) módosítására irányuló, a partnerségi egyeztetésre, majd a tárgyalásra és elfogadásra alkalmas teljes körű tervdokumentáció és döntési tervezetek (határozati és rendelettervezetek) kidolgozása, közreműködés az egyeztetési eljárás lefolytatásában.
6. A településrendezési eszközök módosítása során a partnerségi egyeztetésre a 14/2017.(XII.1.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Sitke község Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló önkormányzati rendelete előírásainak megfelelően kerül sor.

Felelős: Morgós István polgármester

Határidő: azonnal

Sitke, 2021. február 5.

Morgós István
polgármester





**Sitkei Község Polgármesterének
19/2021. (III. 3.) számú határozata
a képviselő-testület feladat- és hatáskörének gyakorlása keretében hozott döntésről**

A veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdése, továbbá a koronavírus-világjárvány elleni védekezésről szóló 2021. évi I. törvény alapján Sitke Község Önkormányzata Képviselő-testületének Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§-ában, valamint 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában meghatározott (településfejlesztés, településrendezés, helyi építési szabályzat megalkotása) feladat- és hatásköre gyakorlása keretében a következő határozatot hozom:

A 8/2021.(II.5.) számú polgármesteri határozat 3. pontja az alábbiakkal egészül ki:

Az önkormányzat kezdeményezi a 88-as főút Sitkét északról elkerülő út nyomvonalának pontosítását a településszerkezeti tervben.

A 8/2021.(II.5.) számú polgármesteri határozat további rendelkezési változatlanok maradnak.

Felelős: Morgós István polgármester
Határidő: azonnal

Sitke, 2021. március 3.



Főépítési Feljegyzés

Készült a 314/2012.(XI.8.) korm. rendelet (továbbiakban Kr.) 3/C.§ adta felhatalmazás alapján - Sitke Község Polgármesterének 8/2021. /II.5./ számú határozata és azt kiegészítő 19/2021.(III.3.) számú polgármesteri határozat, mint Sitke község településfejlesztési döntései szerint -, településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat 7. számú módosításához.

A község hatályos településfejlesztési koncepcióval, településrendezési eszközökkel rendelkezik, amelyet a 2003-ban elfogadott településfejlesztési koncepció és 2004-ben elfogadott településszerkezeti terv és többször módosított helyi építési szabályzat foglal magába.

A településfejlesztési koncepció, a településrendezési eszközök tartalmi felépítése a Kr. átmenti rendelkezései alapján 2021. december 31-ig alkalmazható, módosítható.

A településen az OTÉK 2012. augusztus 6-ai állapota szerinti szabályozás alkalmazandó. A korábbi megalapozó munkarész a 314/2012.(XI.8.) korm. rendelet (továbbiakban Tr.) 3/A. §-ban foglaltak alapján nem használható fel, 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) bekezdés szerint került meghatározásra.

A településrendezési eszközök módosításának célja a 0173/3 hrsz ingatlan esetében az M jelű általános mezőgazdasági területként kijelölt és Mr-1 jelű mezőgazdasági övezetként szabályozott terület különleges szállás és vendéglátás területbe sorolása és szabadon álló beépítési móddal, 10 % megengedett legnagyobb beépítettségi mértékkel, 4,5 m építménymagassággal.

A tervezési terület határát északon a 0174 hrsz és 173/2 hrsz út, keleten a 0162 hrsz Lánka-patak, délen a 172 hrsz ingatlan, nyugaton a 0183 hrsz út alkotja.

A hatályos Vas megye szerkezeti terve a 0173/3 hrsz esetében mezőgazdasági térségbe sorolja és a területet érinti a kelet-nyugat irányban elhaladó tervezett főúti elkerülő. A Vas megyei területrendezési terv által kijelölt nyomvonalat a hatályos településszerkezeti terv módosításával pontosítjuk. A módosítás a hatályos településszerkezeti tervben jelölt nyomvonalhoz képest kissé északabbra eltoljuk. A Sárvár keleti határánál lévő körforgalomtól indulóan a Sitke 834. főút tervezett elkerülő út pontosított nyomvonala a 0173/3 hrsz-től északabbra halad, majd a 0223 hrsz út magasságában visszatér a hatályos településszerkezeti tervben már kijelölt és a VTRT-ben is jelölt nyomvonalára.

A helyi építési szabályzat és annak mellékleteként a szabályozási tervlap a tervezési terület vonatkozásában kerül módosításra. A 0173/3 hrsz vonatkozásában a korábbi 5. melléklet kerül módosításra.

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

Az alátámasztó munkarészek (pl: közmű, közlekedés, tájrendezés, stb...) csak a módosítás jellegével és súlyával azonosan kerülnek kiegészítésre, mivel a változás jellege – beépítés intenzitásának növelése – nem érinti ezeket és megfelelnek az előírásoknak.

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.§ (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 Kr. 16.§ (6) bekezdése szerint: *„Amennyiben a településrendezési eszköz módosítása nem a település egészére készül, úgy a megalapozó vizsgálatot a településfejlesztés és településrendezés várható hatása szerinti területre kell elvégezni, a szerkezeti összefüggések bemutatásával.”*

A Kr. 9.§ (6) bekezdése alapján:

(6) Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemek összevonhatók, fejezetben belül átcsoportosíthatók, bővíthetők, egyes részelemei a településrendezési feladatnak megfelelően a település adottságainak, valamint a település településhálózatban elfoglalt helyének figyelembevételével indokolt esetben elhagyhatók. Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemeket és azok részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.

A Kr. 11.§ (4)-(6) bekezdései szerint:

„(4) A helyi építési szabályzathoz el kell készíteni

a) a megalapozó vizsgálat építés helyi rendjének megállapításához szükséges részét, és

b) az alátámasztó javaslatot a (6) bekezdésben és a 16. § (4) bekezdésében foglaltak figyelembevételével.

(5) A helyi építési szabályzat készítése esetén a korábbi megalapozó vizsgálat felhasználására a 3/A. § szerint van lehetőség. A településszerkezeti tervhez készített alátámasztó javaslat szükség szerint aktualizálva, kiegészítve felhasználható a (4) bekezdés szerinti munkarészekhez.

(6) Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemek összevonhatók, fejezetben belül átcsoportosíthatók, bővíthetők, egyes részelemei a településrendezési feladatnak megfelelően a tervezési terület adottságainak figyelembevételével indokolt esetben elhagyhatók. Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemeket és azok részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.”

A Kr. 9.§ (6) és Kr. 11.§ (4)-(6) bek. előírásai alapján Sitke község településrendezési eszközeinek módosítását – meghatározott tömbterület vonatkozásában – az alábbi módon és tartalommal kell elkészíteni:

„1.1. Tervi előzmények

1.2. Hatályos rendezési tervek

1.3. Országos területrendezési tervek településrészt érintő elhatározásai (a tervezési területet érintettségének rögzítésével)

1.4 Vas megye területrendezési terve

2.1. Különleges szállás és vendéglátás terület kijelölése

2.2. Tájrendezés és természetvédelem (0173/3 hrsz ingatlanra kiterjedően készül, meglévő állapot és természetvédelmi érintettség vizsgálatával)

2.3. Zöldfelületi rendszer (nyilatkozni kell, hogy a változás nem érinti a település zöldfelületi rendszerét)

2.4. Örökségvédelem (tervezési területet érintő, vagy nem érintő műemléki, régészeti, helyi védelmi elemek rögzítése)

2.5. Közlekedés (a változással érintett területek közlekedési munkarész kiegészítése a 0173/3 hrsz ingatlan kiszolgálásának bemutatásával. a Sitke elkerülő nyomvonalának pontosításával)

2.6. Közműellátás (a változással érintett területek közműellátási munkarészének kiegészítése a feladat mértékében)

2.7. Környezetvédelem (tervezési területet érintően készül, aktuális ágazati jogszabályok bemutatása)

2.8. Védőterületek és védősávok (nyilatkozat, ha védőtávolság érinti)

2.9. A korlátozások – Tűzvédelem (tervezési területet érintő releváns előírások, intézkedések bemutatása)”

Szombathely, 2021. március 8.



.....
Puklerné Kovács Erika
önkormányzati főépítész

Településszerkezeti terv módosítása

**Sitke község Önkormányzatának képviselő-testületének
/2021.(.) 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

Különleges terület:

- Általános mezőgazdasági területből különleges szállás, kereskedelem és vendéglátás terület kerül kijelölésre a 0173/3 hrsz településszerkezeti terven 4,43 ha nagyságban.

Zöldterület:

- Általános mezőgazdasági területből zöldterület kerül kijelölésre a MATRT előírásai alapján a 0173/3 hrsz területen belül, annak északi oldalán 2216 m² nagyságban.

Nyomvonalas infrastruktúra

- A Vas megyei területrendezési terv térségi szerkezeti terv és a Vas megyei műszaki infrastruktúra-hálózatok részeként kijelölt Sitke elkerülő út (834. sz. főút elkerülő) nyomvonala a hatályos településszerkezeti tervben jelöltől északabbra kerül ábrázolásra a 0173/3 hrsz ingatlan és halastavat elkerülve. A nyomvonala a 84.-834. számú főutak Celldömölk felé kiágazó ágától indul és 0223 hrsz útnál tér vissza a hatályos településszerkezeti tervben ábrázolt szakaszához és onnan kelet felé változatlanul halad.

Biológiai aktivitási érték számítás

A biológiai aktivitási érték - újonnan beépítésre szánt terület kijelölésének során a biológiai aktivitási érték nem változik, a saját területen belül kijelölt zöldterület és a kétoldali - nagy lombkoronájú - fasorral kísért 0183 hrsz közút 453 fm hosszban és 0174-0173/2 hrsz közút 267 fm hosszú fásítások végrehajtásával.

A településszerkezeti terv jóváhagyandó munkarésze a TSZ/M/7-2021.sz. Módosított Településszerkezeti terv és leírása.

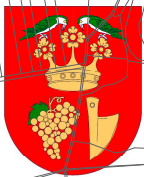
/: Morgós István :/
polgármester

/: Dr. Szijártó Valéria :/
címzetes főjegyző

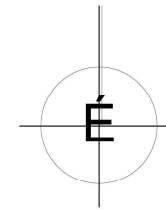
A kivonat hitelélül:

/: Dr. Szijártó Valéria :/

jegyző



SITKE TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET M 1:10000



JELKULCS:

	meglévő	tervezett
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET		
Lakóterület		
kertvárosias lakóterület Lke		
falusias lakóterület Lf		
Vegyes terület		
településközpont vegyes terület Vt		
Gazdasági terület		
kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület Gk		
mezőgazdasági üzem, állattartó telep terület Gm		
Különleges terület		
folylékony hulladék kezelésére szolgáló terület H		
bányaterület Kb		
településüzemelési célú terület (temető, szv. tiszt.) Kt		
sportolási célú terület Ks		
szállás, kereskedelem és vendéglátás terület Kv		
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET		
Zöldterület		
központi zöldterület		
(közpark Kp, közkert Kk, kegyeleti park Kep)		
Erdőterület		
gazdasági erdő E		
védett erdő Ev		
Mezőgazdasági terület		
betérjes (szántóföldi) művelésű mg. terület M		
kültérjes (rét, legelő) művelésű mg. terület Mr		
kertgazdasági terület (kert, gumölcsös, szőlő) Mk		
Egyéb terület		
vízgazdálkodási terület (vízfolyás, vízállás) Vg		
Különleges beépítésre nem szánt a nyersanyag-kiemelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló területbe		
MŰVI ÉRTÉKVÉDELME		
műemléki környezet határa		
régészeti terület határa		
védett temető határa (javasolt)		
helyi értékvédelmi terület határa (javasolt)		
műemlék M		
helyi védelemre javasolt érték Hv		
TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELME		
helyi védelemre javasolt terület		
védett természeti érték		

Natura 2000 terület határa	
VÍZ- ÉS TALAJVÉDELME	
felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő	
területe övezetének határa*	
vízterületnek kitett terület övezetének határa*	
felszíni víz védőterületének (sávjának) határa	
EGYÉB	
külterület-belterület határa (meglévő)	
beépítésre szánt terület határa (módosított)	
védőterület, védőtávolság határa	
bányászattal érintett terület határa	
KÖZLEKEDÉS	
országos főút települést elkerülő nyomvonala (önkormányzat által javasolt változat)	
országos főút települést elkerülő nyomvonala (VTRT nyomvonala)	
országos mellékút, települési főút (8404.)	
települési gyűjtőút	
települési mellékút, lakóutca	
fontosabb színterületi közúti csomópont	
regionális jelentőségű kerékpáros útvonal (tervezett)	
turisztikai kerékpárút (javasolt)	
kerékpározásra ajánlott vegyesforgalmú út	
gyalogút (tervezett)	
fontosabb mezőgazdasági út	
vasútvonal (meglévő)	
vasútvonal (Vas m. TrT. szerint tervezett)	
vasútvonal javasolt nyomvonala	
színterületi vasúti keresztezés	
különszintű vasúti keresztezés	
KÖZMŰVEK	
szennyvíztisztító (tervezett)	
szennyvíz nyomvezeték (tervezett)	
szennyvíztároló (tervezett)	
20 kV villamos gerinchálózat (meglévő)	
20 kV villamos gerinchálózat (kiváltás)	
transzformátor állomás (meglévő)	
központnyomású földgázvezeték (meglévő)	
INTÉZMÉNYEK	
igazgatási	
oktatási	
művelődési	
egyházi	
kereskedelmi	
sport	
szabadidő	
egészségügyi	
tűzoltóság	
postai	
temető	

Megl.: * Vas megye Területrendezési Terve szerinti övezet
biológiai aktivitási értékszámítás alapján
telepített fasor

Jelen Településszerkezeti tervet Sitke Község
Önkormányzata 134/2010 (IX. 17.) számú
határozatával jóváhagyta.
Sitke, 2010.

Morgós István
polgármester

A tervezési alaplátnak a Vas Megyei Földhivatal által kiadott társulási körzetek
digitális állományai alapján készült. Földrajzi adatok nem áll rendelkezésre.



Megbízó: Sitke Község Önkormányzata	Tervező: 2010-05
Terv tárgya: Sitke településszerkezeti terve	Méretarány: M 1:10000
Rajz megnevezése: Településszerkezeti terv módosítás	Rajz jelle: Tsz-1/M
Közreműködő tervezők: Portschy Tamás vezető településtervező TT-18-0043 Tuske Zolt közlekedéstervező K14-1-20-0067 Horváth Ervin közműtervező TE-T-18-0033 Nagypál Tibor villamos tervező V-1-18-0187 Szily Adrián tájtervező K-2-18-0055	Dátum: 2010. 09.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK HATÁRA	
TÁJÉKVÉDELMI ÖVEZET TERÜLETE (9/2019.(VI.14.) MvM rendelet)	
ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLETÉNEK ÖVEZETE /MvM/ NATURA 2000 TERÜLET	
ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓJÁNAK ÖVEZETE /MvM/ NATURA 2000 TERÜLET	
ORSZÁGOS VÍZMINŐSÉG VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE (9/2019.(VI.14.) MvM rendelet)	
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (9/2019.(VI.14.) MvM rendelet)	

AKCIÓTERV	MÉRNÖKI RODA KFT. 9700 SZOMBATHELY, BORKUT U. 7. TEL/FAX: 94/501-737-437, mobil: 30/461-025
MEGBÍZÓ:	SITKE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
RAJZ MEGNEVEZÉSE:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV Külterület
RAJZ MEGNEVEZÉSE:	M 1:25000
RAJZ MEGNEVEZÉSE:	002/2021 TSZ/M/2021
RAJZ MEGNEVEZÉSE:	DÁTUM: 2021. MÁRC.

0 200 400 600 800 1000 1200 1400 1600 1800 2000 méter

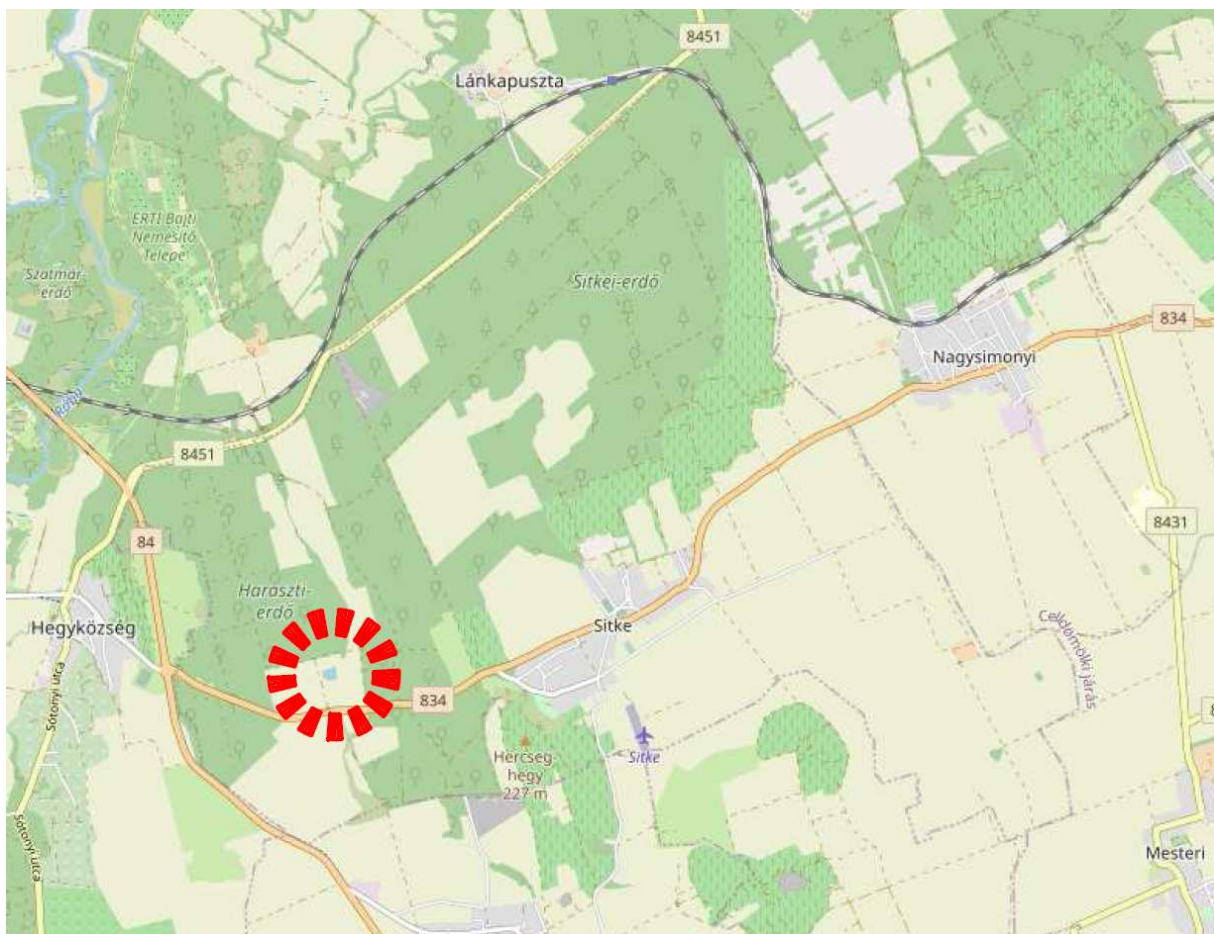
I. Megalapozó vizsgálat

1.1. Tervi előzmények:

Sitke Község Polgármesterének 2021. február 5-én elfogadott településfejlesztési döntése alapján kezdtük meg a településrendezési eszközök 7-es számú módosítását. A község alapidokumentációként tekintett rendezési terveit a PLANEX Kft készítette és többszöri módosítás mellett is hatályban maradnak.

A településrendezési eszközök módosításának célja a 0173/3 hrsz ingatlan esetében az M jelű általános mezőgazdasági területként kijelölt és Mr-1 jelű mezőgazdasági övezetként szabályozott terület különleges szállás, kereskedelem és vendéglátás területbe sorolása és szabadon álló beépítési móddal, 10 % megengedett legnagyobb beépítettségi mértékkel, 4,5 m építménymagassággal.

A tervezési terület határát északon a 0174 hrsz és 173/2 hrsz út, keleten a 0162 hrsz Lánka-patak, délen a 172 hrsz ingatlan, nyugaton a 0183 hrsz út alkotja.



A 173/3 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:

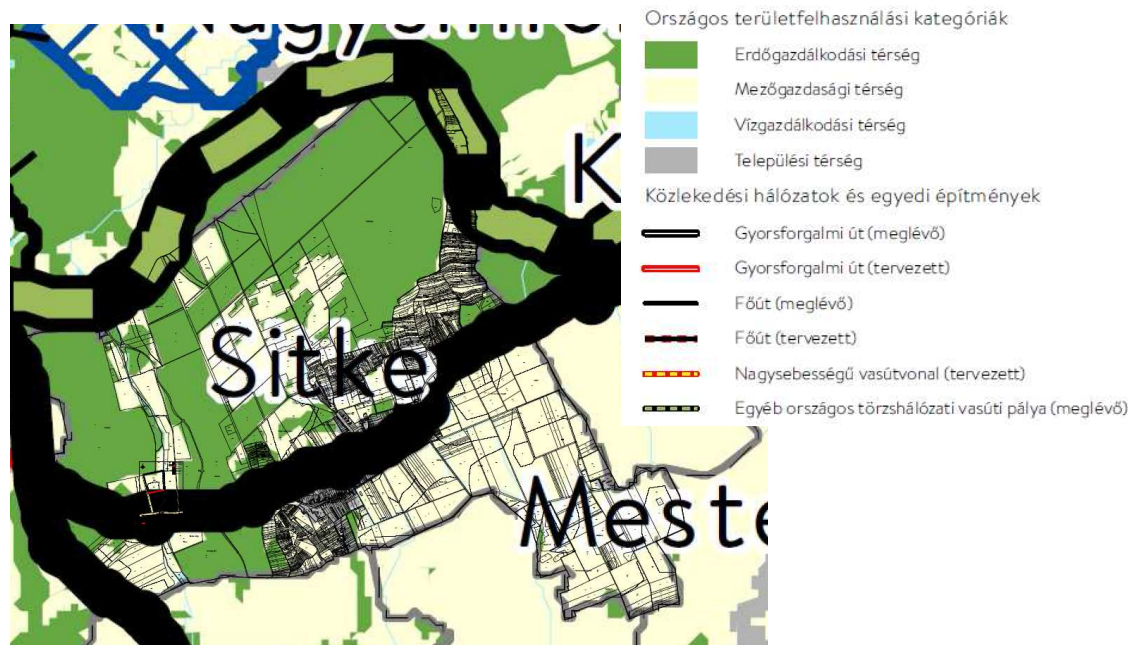
- Sitke község Településfejlesztési koncepció
46/2003.(V.26.) sz. határozattal megállapítva.
- Sitke község Településszerkezeti terve /PLANEX Kft./ -
73/2004. (IX.22.) sz. határozattal megállapítva, majd a 134/2010. (IX.17.) sz., a 2/2013. (I.21.) az 50/2019.(X.01.) és a 20/2021.(III.3.) számú határozattal 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.) és a 4/2021. (III.3.) önkormányzati rendelet módosított.

A településrendezési terv módosítását Sitke Község Polgármesterének 8/2021. /II.5./ számú határozata és azt kiegészítő 19/2021.(III.3.) számú polgármesteri határozat, mint Sitke község településfejlesztési döntései 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:

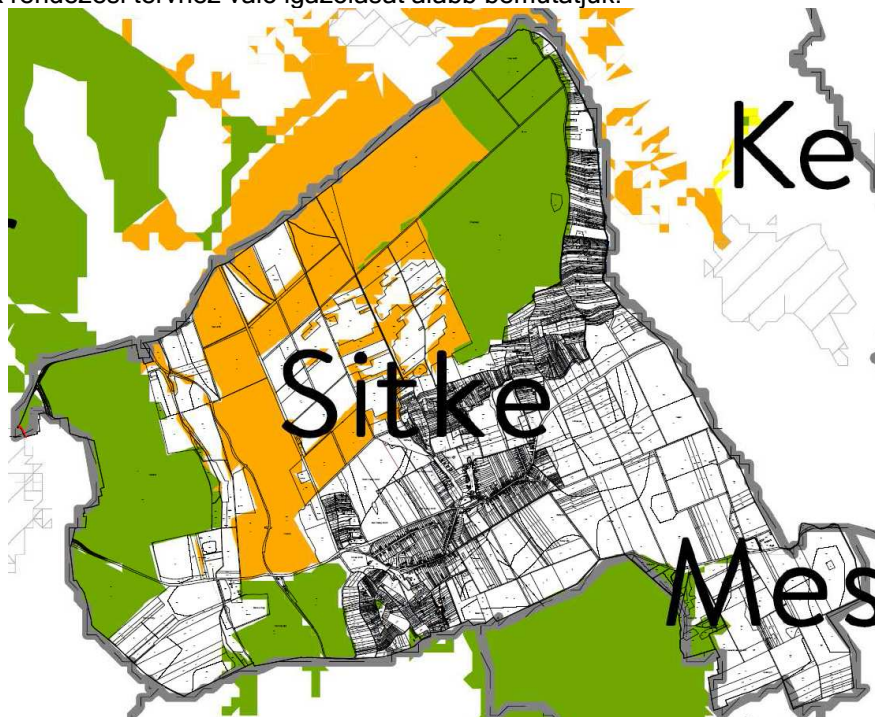
112.	834. sz. főút:	Pápa (83.sz. főút) - Nemesszalók - Celldömök - Sárvár (84. sz. főút)
------	----------------	--

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	123,04 ha (+4,43 ha)	99,01 %
Erdőgazdálkodási térség	1272,64	1225,94 ha	96,25	1225,94 ha	96,25 %
Mezőgazdasági térség	1322,00	1374,23 ha	103,95 %	1369,8 ha (-4,43 ha)	103,61 %
Vízgazdálkodási térség	2,25	2,25 ha	100 %	2,25 ha	100 %
Teir adat:	2721,14	2721,14	-	2721,14	-

A 0173/3 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 a 0173/3 hrsz ingatlant nem érinti az ökológiai hálózat térségi övezete. Sike 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.



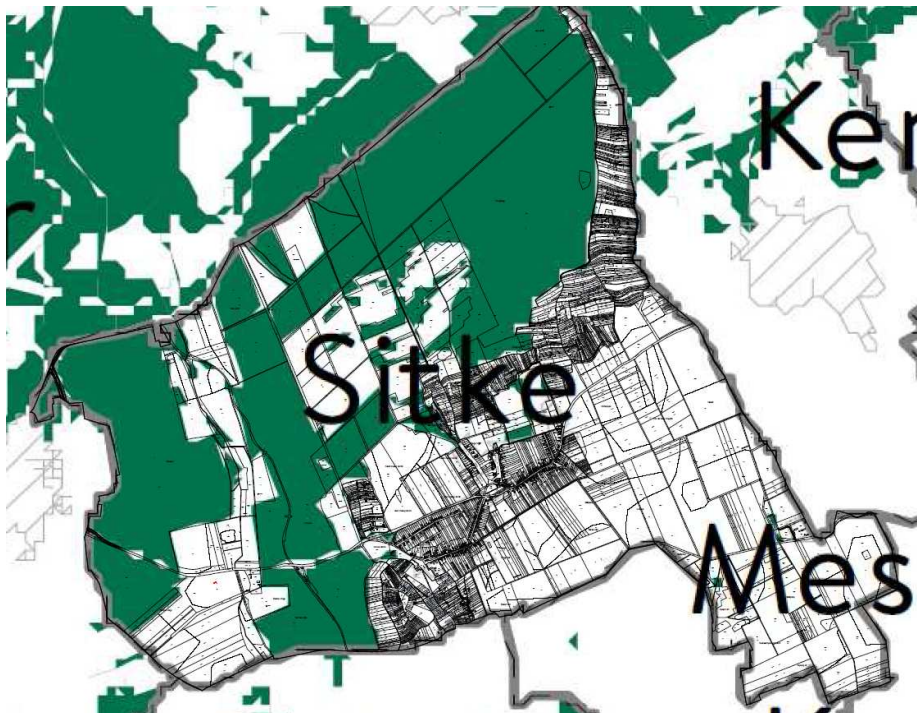
2018. évi CXXXIX. törvény 3/1 melléklete -Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

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.

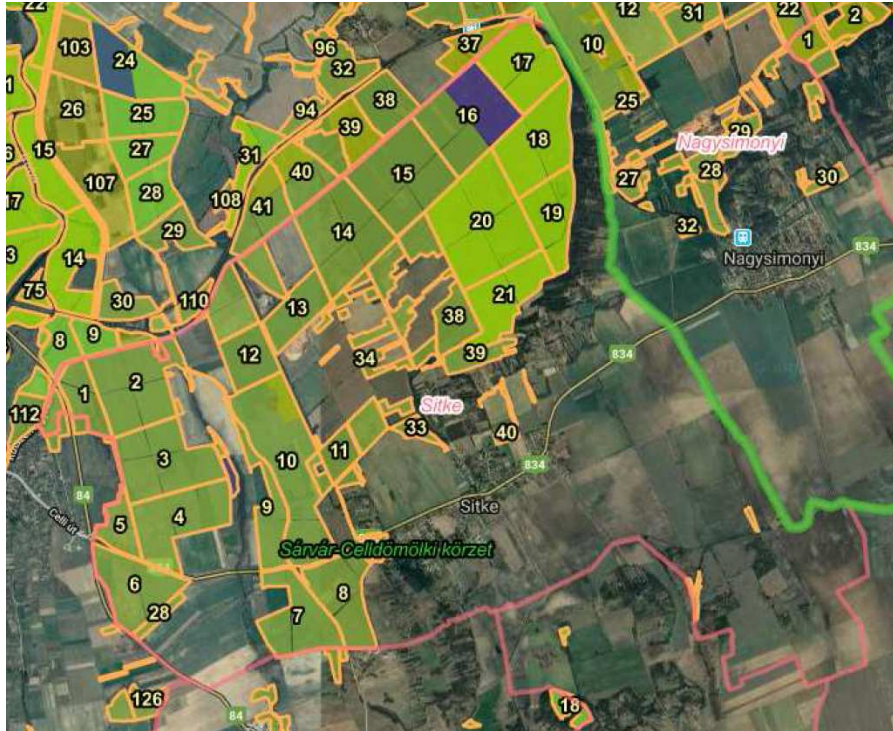
(2) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”



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


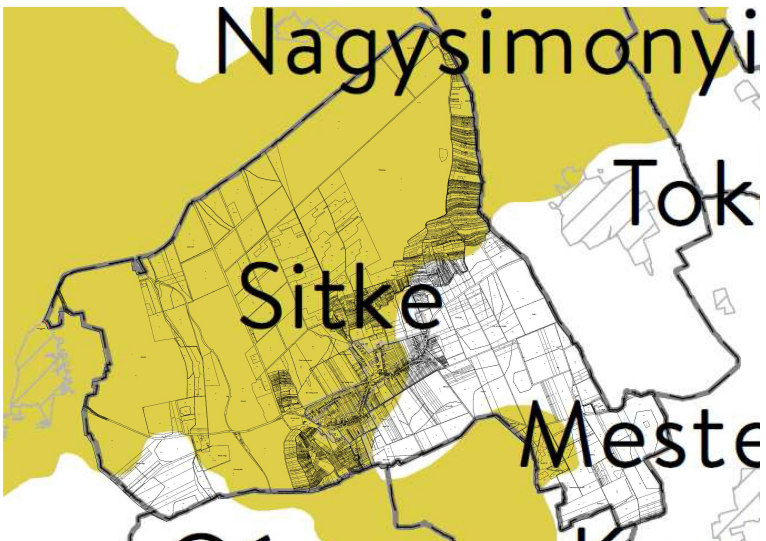

A község területét nem érinti a világörökség és világörökség várományos területek övezete.

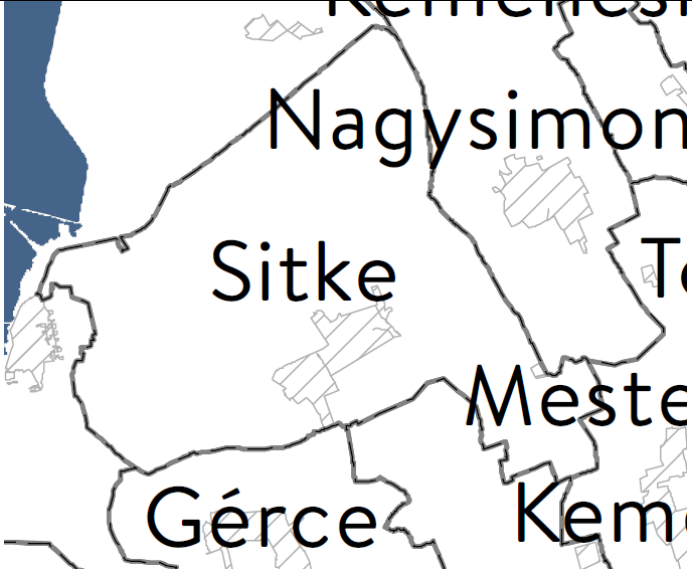



2018. évi CXXXIX. törvény-3/5. sz. melléklete - Honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések

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, Gérce, Keme

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Nem érinti	133,53 ha	
Tájképvédelmi terület övezete	Érinti a 0173/3 hrsz tervezési területet	1939,58 ha	
Vízminőség-védelmi terület övezete	Érinti	1584,23 ha	

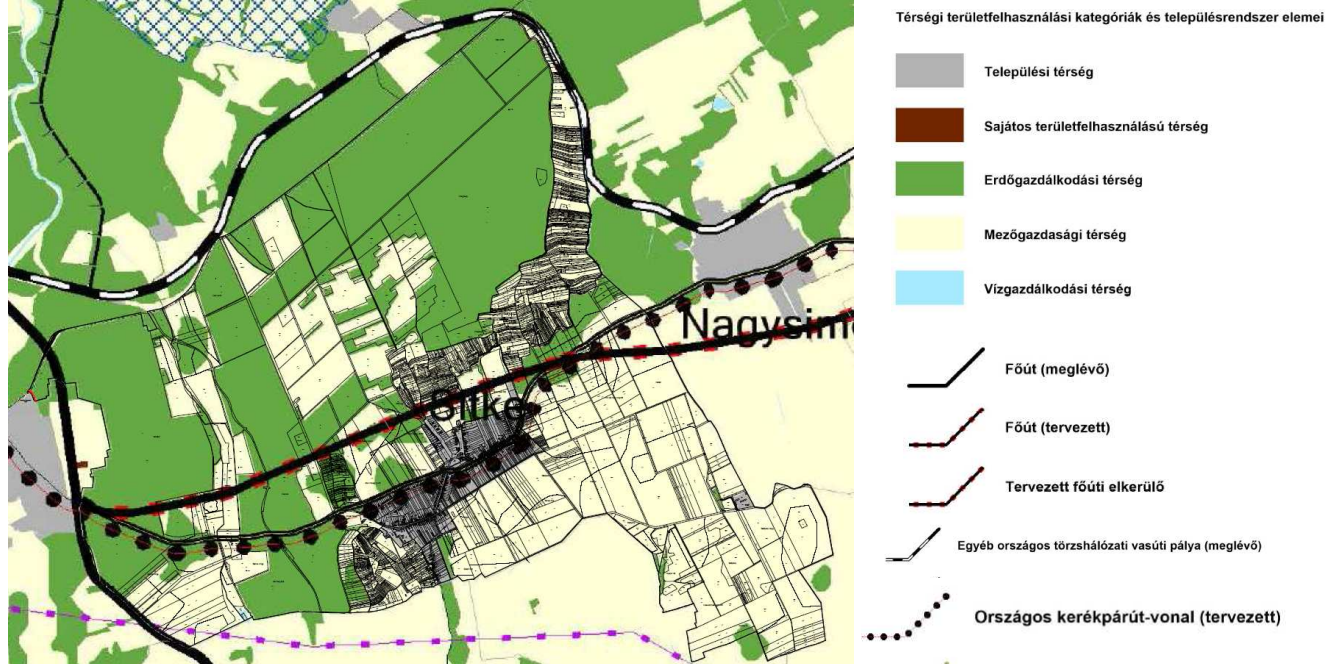
Nagyvízi meder övezete	Nem érinti	-	
VTT-tározók övezete	Nem érinti	-	

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 a 0173/3 hrsz esetében mezőgazdasági térségbe sorolja és a területet érinti a kelet-nyugat irányban elhaladó tervezett főúti elkerülő. A Vas megyei területrendezési terv által kijelölt nyomvonalat a hatályos településszerkezeti terv módosításával pontosítjuk. A módosítás a hatályos településszerkezeti tervben jelölt nyomvonalhoz képest kissé északabbra eltoljuk. A Sárvár keleti határánál lévő körforgalomtól indulóan a Sitke 834. főút tervezett elkerülő út pontosított nyomvonala a 0173/3 hrsz-tól északabbra halad, majd a 0223 hrsz út magasságában visszatér a hatályos településszerkezeti tervben már kijelölt és a VTRT-ben is jelölt nyomvonalára. A MATRT 15. § (2) bekezdése b) pontja alapján:

„(2) A településrendezési eszközökben

b) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala a településrendezési eszközök egyeztetési eljárásában részt vevő, az egyeztetés tárgyát képező infrastruktúra elem vonatkozásában az adott egyeztetési szakterületet képviselő államigazgatási szerv hozzájárulása, és az egyéb érintett szakterületet képviselő államigazgatási szerv egyetértése esetén térhet el a kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól, azok térbeli rendjétől és a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolásától.”

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

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

1.1.2. Főutak

1. Meglévő főutak

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

3. Főutak tervezett településselkerülő szakaszai

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

1.1.3. Térségi szerepű összekötő utak

1. Meglévő térségi szerepű összekötő utak

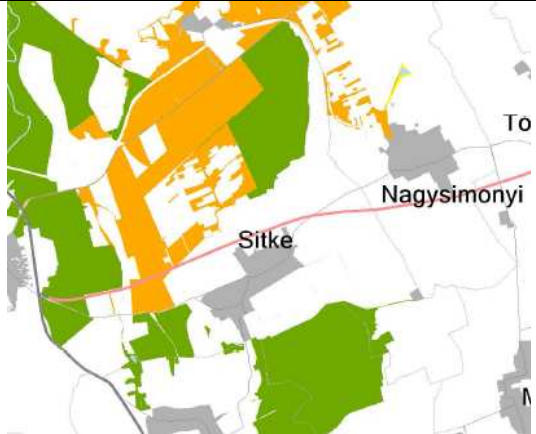

1.24. Sitke, Nagysimonyi, Tokorcs, Celldömök, Mersevát

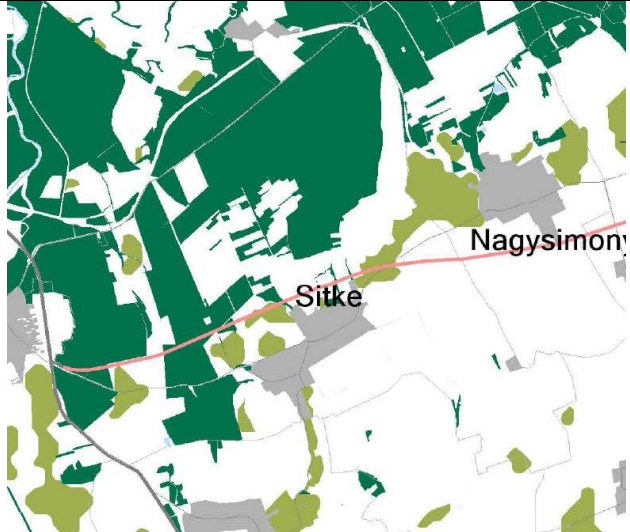
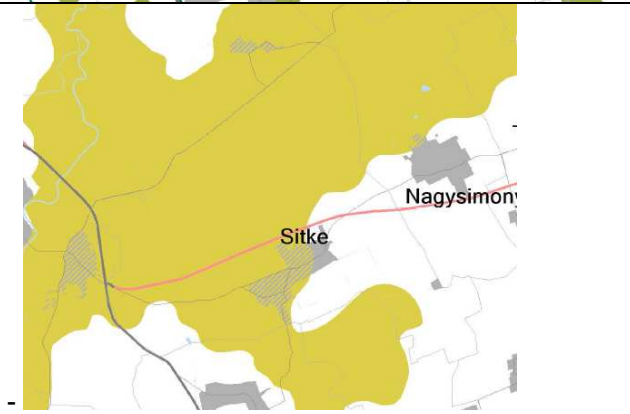
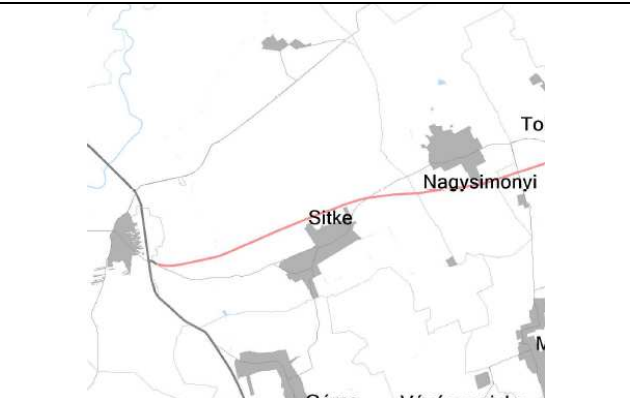

1.4. Kerékpárút hálózat elemei





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


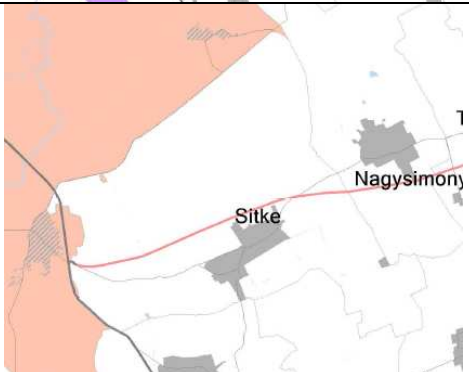
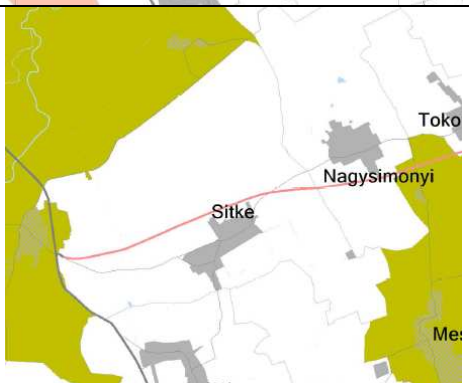

Megyei övezetek

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	

<p>Erdők övezete Erdőtelepítésre javasolt terület övezete</p>	<p>Nem érinti</p>	
<p>Tájképvédelmi terület övezete</p>	<p>Érinti</p>	
<p>Világörökség és világörökség várományos területek övezet által érintett települések</p>	<p>Nem érinti</p>	
<p>Vízminőség-védelmi terület övezete</p>	<p>Érinti</p>	

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	
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	Nem érinti	
Víztározási fejlesztések támogatott célterületének övezete	Nem érinti	

II. Alátámasztó javaslat

2. A területfelhasználás és helyi építési szabályzat módosításának leírása

2.1.1. Különleges szállás, kereskedelem és vendéglátás terület kijelölése

A tervezési területre a 73/2004. (IX.22.) számú határozattal elfogadott, majd többször módosított településszerkezeti terv a hatályos. A helyi építési szabályzat tekintetében a területre a 15/2018. (XI.26.) önkormányzati rendelettel módosított előírások alkalmazandóak. A külterületre nincsen Sitke esetében egységes szabályozási tervlap. A 0173/3 hrsz tömbterületre 2018-ban a HÉSZ 5. mellékleteként került elkészítésre. A terület sajátossága, hogy szabad vízfelülettel rendelkezik, amelynek környezete kiváltképp alkalmas lenne alacsony beépítési intenzitás mellett vendégház, vendéglátó hely, kereskedelmi építmény kialakítására. A korábbi Mr1 jelű övezetben elhelyezhető volt lakás, ezt szeretnék a jövőben is biztosítani a tulajdonos vagy használó számára. Ezen célok azonban az OTÉK alapján mezőgazdasági területen nem valósíthatóak meg. A terület jellege és kialakítása viszont már nem kívánja meg a mezőgazdasági célú építmények elhelyezését, mivel az ellentétes lenne a tó szépsége adta egyedülálló lehetőségekkel.

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 0173/3 hrsz ingatlanon különleges szállás, kereskedelem és vendéglátás terület kialakítására:

- a) Sike 0173/3 hrsz ingatlanon kialakult módon jelenleg egy 1,25 ha nagyságú halastó van. A terület a 834. sz. főút északi oldalán, jól megközelíthető helyen fekszik Sárvár és Sitke között. A meglévő adottságok indikálják az idegenforgalmi célú hasznosítását. Az ilyen célú építmények nem helyezhetők el mezőgazdasági célú területen, azért szükséges volt a beépítésre szánt terület, különleges szállás, kereskedelem és vendéglátás terület kijelölése. Az OTÉK 6.§ (1) bekezdés a) pontja alapján *beépítésre szánt területbe kell sorolni (beépített, további beépítésre kijelölt) területbe, amelyen belüli építési övezetekben azt a területet, ahol az építési telkek megengedett beépítettsége legalább 10%. A területen a tervezett legnagyobb beépítettség 10 %.*
- b) A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 13. § (1) bekezdés 1. pontja értelmében a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladat többek között a településfejlesztés, településrendezés, melynek keretében kiemelt cél a lakosság életminőségének ezen belül a lakhatási, letelepedési, a „helyben történő otthonteremtési” lehetőségeknek a biztosítása, illetve a település versenyképességének javítása érdekében a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű lakókörnyezet kialakítása.
- c) A település bővíteni kívánja a beépítésre szánt területét egy új, a községben másutt nem található különleges szállás, kereskedelem és vendéglátás területfelhasználással. A községnek erre a célra ilyen adottságokkal rendelkező korábban kijelölt, vagy másutt elhelyezkedő megfelelő területe, mivel hasonló adottságokkal rendelkező halastó másutt nem található a községben.

- d) Sitke Község Önkormányzata sem rendelkezik olyan területtel, amely az említett célok kielégítésére alkalmas, adottság továbbá a már meglévő, kialakult beépítés.

A MaTrT 12. § (1) bekezdése alapján a fejlesztésre igaz, hogy

a) az új beépítésre szánt terület ugyan nem csatlakozik beépítésre szánt területhez, de az a funkció amit ellát, az helyhez kötött, másutt még egyszer nem reprodukálható. Eltérő adottságokat kínálnak a település többi beépítésre szánt területei, ahol a klasszikus lakófunkció dominál. A turizmus és vendégfogadás céljára ilyen jellegű területe nincsen a településnek.

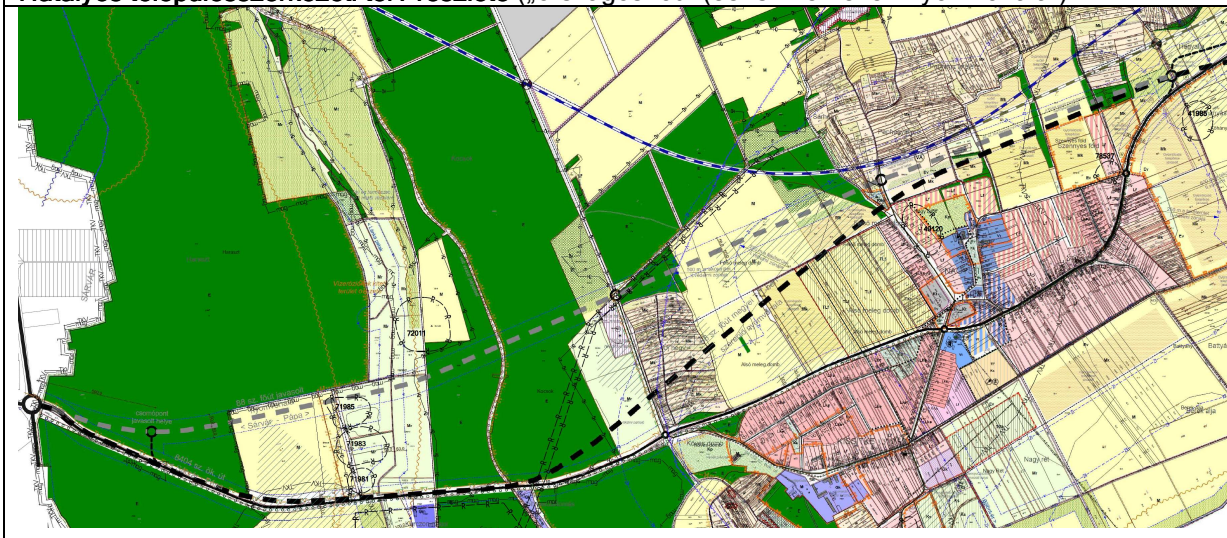
b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését mivel nagy távolságra van Sárvártól is, és

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.

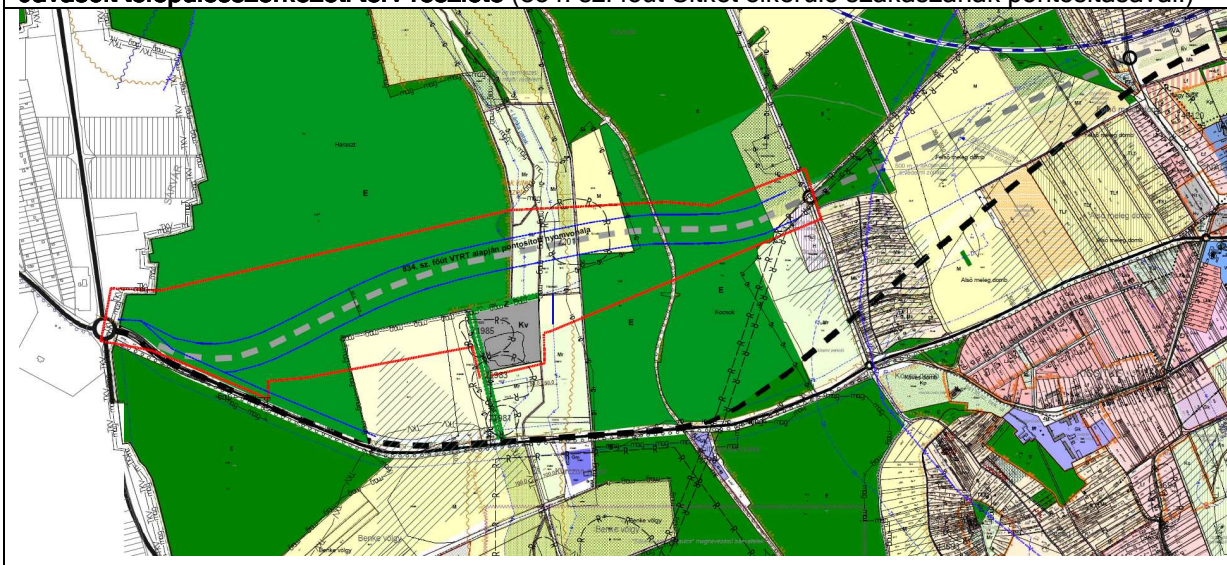
A 2018. évi CXXXIX. törvény - Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről - 12.§ (3) bekezdése alapján a kijelölt különleges szállás, kereskedelem és vendéglátás terület 5 % - 2216 m² zöldterület - kerül kijelölésre a 0173/3 hrsz telek északi sávjában, ~10 m szélességben, puffer zónát képezve a 0173/2, 0174 hrsz út és az a feletti erdő felé.

A tervezési területet is azonban érinti a településszerkezeti tervlapon „országos főút (88. sz. tervezett nyomvonala” jelölés (szürke szaggatott), amelynek nyomvonala a MATRT-ben nincsen, de a Vas megyei területrendezési tervben (a továbbiakban VTRT) ábrázolva van. A MART 15. § (2) bekezdés b) pontja alapján nyomvonala módosítható az érdekelt államigazgatási szervek eljárás közbeni véleményének kikérésével. A módosítást úgy hajtottuk végre, hogy a 84-834. számú főutak Sárvár közigazgatási területén lévő körforgalmi csomópontjától kezdődően a VTRT-ben ábrázolt nyomvonal kezdetétől indul, majd a 0173/3 hrsz-tól északi irányba kitér a 0185/7 hrsz erdő felé, majd a 0173/1, 0180/12 hrsz, 0219 hrsz ingatlanon halad kelt felé s a 0220 hrsz-en vissza tér a hatályos településszerkezeti tervben jelölt nyomvonalra a 0223 hrsz út előtt.

Hatályos településszerkezeti terv részlete („országos főút (88. sz. tervezett nyomvonala”)



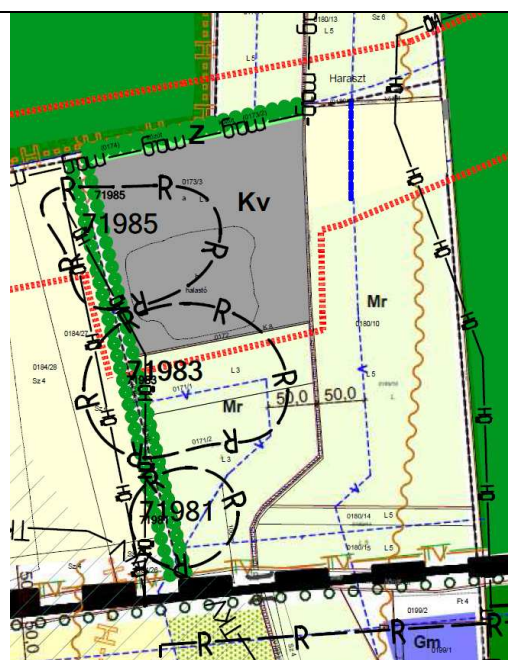
Javasolt településszerkezeti terv részlete (834. sz. főút Sitkét elkerülő szakaszának pontosításával.)

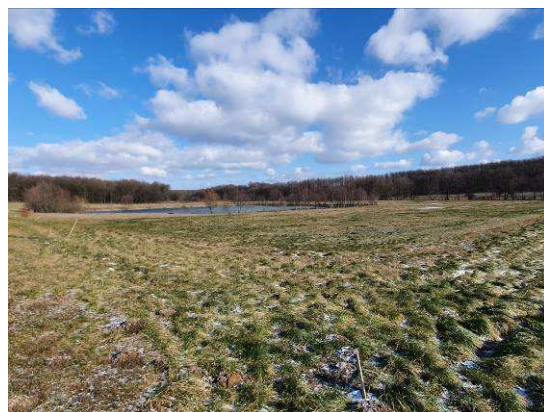
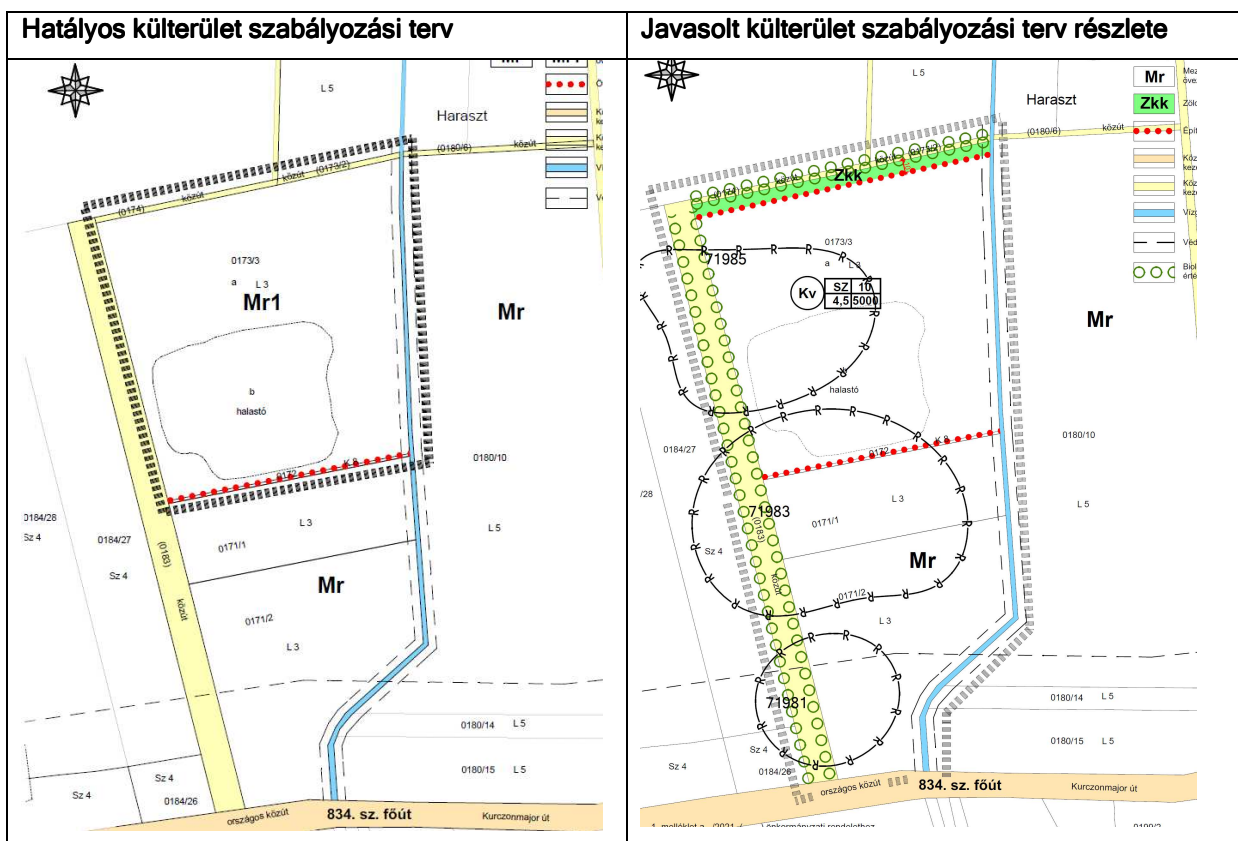


Hatályos településszerkezeti terv részlete (0173/3 hrsz)



Javasolt településszerkezeti terv részlete (0173/3 hrsz)







A 0173/3 hrsz-terület fényképei

2.2. Tájrendezés és természetvédelem

2.2.1. Tájrendezés

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.

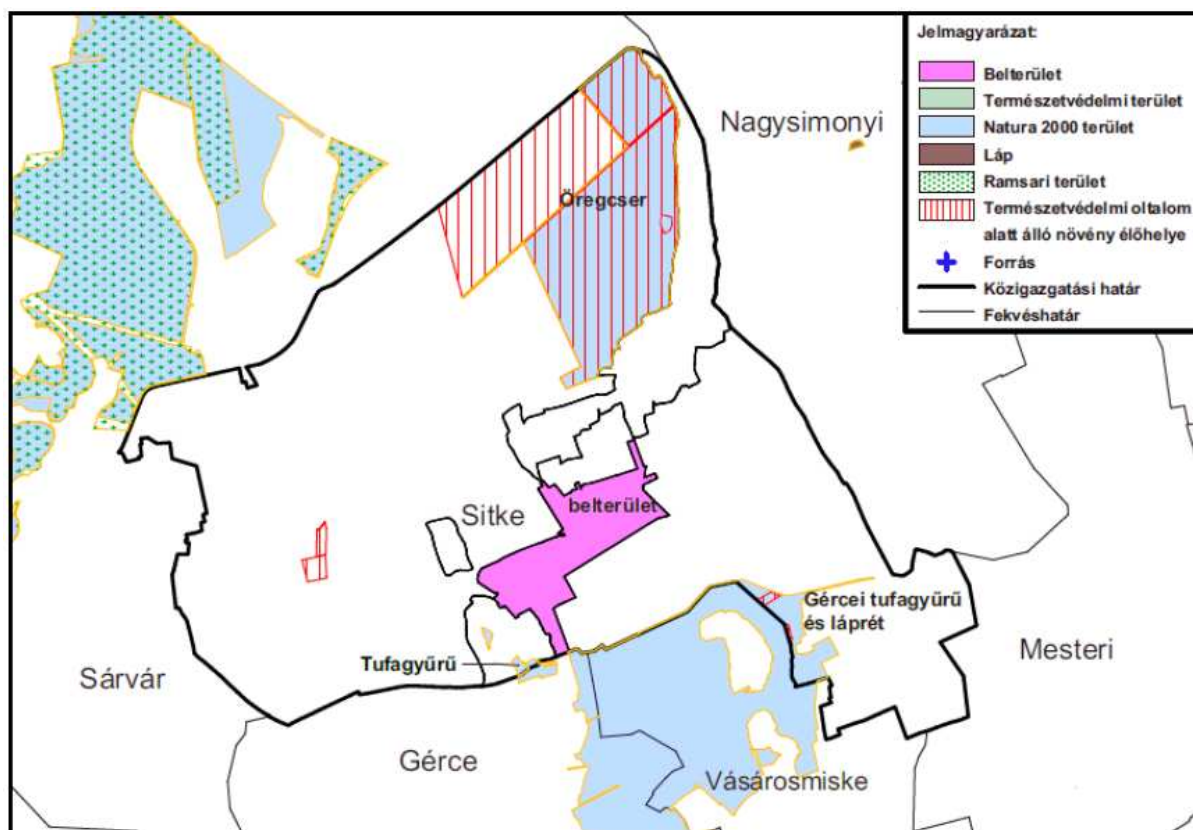
Tervezett módosítások

A tervezett különleges szállás, kereskedelem és vendéglátás terület és ezzel összhangban szabályozott Kv jelű építési övezet előírásainak kiegészítése Sitke igazgatási területének 0173/3 hrsz ingatlanát érinti. A módosítások jelentősebb változást nem okozhatnak a tájban, a zöldfelületi rendszerben, viszont lehetővé teszi a terület jellegéhez igazodóan a beépítések elhelyezését. Sitkén pl: a legelők hektáronkénti aranykorona átlaga 5,53 Ak, ami annyit jelent, hogy a 3. minőségi besorolású legelők tartoznak az átlagosnál jobbak közé. A tervezési területen beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a beépítés tervezett mértéke a 10 %-ot nem haladja meg. A tervezett zöldfelület mértéke a 40 %-os OTÉK minimummal szemben legalább 60 %-ban kerül rögzítésre.

A Sitke községet majdan elkerülő 834. sz főút nyomvonala csak a településszerkezeti tervben jelenik meg. A nyomvonal végleges kijelölésére a környezetvédelmi hatásvizsgálatok, forgalmi vizsgálatok rendelkezésre állása esetén kerülhet sor. A korábban 88-as főútként kijelölt és Vas megyei területrendezési tervben már Sitke 834. sz. főúti elkerülő nyomvonalának módosítását úgy hajtottuk végre, hogy a 84-834. számú főutak Sárvár közigazgatási területén lévő körforgalmi csomópontjától kezdődően a VTRT-ben ábrázolt nyomvonal kezdetétől indul, majd a 0173/3 hrsz-tól északi irányba kitér a 0185/7 hrsz erdő felé, majd a 0173/1, 0180/12 hrsz, 0219 hrsz ingatlanon halad kelt felé s a 0220 hrsz-en vissza tér a hatályos településszerkezeti tervben jelölt nyomvonalra a 0223 hrsz út előtt.

2.2.2. Táj- és természetvédelem, területrendezési tervek előírásai

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



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

A tájképvédelmi övezet területe a 0173/3 hrsz 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 4,5 m-es legnagyobb építménymagasság a terület hasznosítása során a tájba és meglévő növényállományba besimuló látványt eredményezhet.

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 különleges szállás, kereskedelem és vendéglátás területen a minimális zöldfelület nagysága 60 %-ban kerül meghatározásra.

2.3.2. Biológiai aktivitási értékszámítás

módosítással érintett terület száma	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület	érték
	Beépítésre szánt				Beépítésre nem szánt			
1. Különleges szállás, kereskedelem és vendéglátás	Különleges terület nagy kiterjedésű sportolási célú terület értékmutatója szerint	3	4,43	13,29	Általános mezőgazdasági terület rét övezet	3,7	4,43	16,391
3.	Zöldterület	6	0,2216	1,3296	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,2216	0,81992
				14,6196				17,21092
	BA kompenzáció							
Kétoldali - nagy lombkoronájú - fasorral kísért 0183 hrsz között 453 fm hosszban és 0174-0173/2 hrsz között 267 fm hosszban		3	0,8638	+2,5914				
				+2,59132				
Összesen				17,211				17,21092

Kompenzációra igénybe veendő területek:

egyrészt a MATRT 12. § (3) bekezdése alapján saját területen belül új zöldterület kerül kijelölésre 2216 m² nagyságban, másrészt fasor telepítését írtuk elő kétoldali - nagy lombkoronájú - fasorral kísért 0183 hrsz között 453 fm hosszban és 0174-0173/2 hrsz között 267 fm hosszban. A változás eredményeként a biológiai aktivitási érték nem változott.

2.4. Örökségvédelem

Műemlékvédelem:

A 0173/3 hrsz ingatlan területén műemlék, műemlék műemléki környezet nem 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- emlék, Kegyoszlop ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet			398/2, 687, 688, 396, 399
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

						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-rét	szakmai	0182, 0180/3, 0180/5, 0219
78537	Vas	Sitke	16	Szenyves-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.

Vas megyei területrendezési tervben szereplő, állami úthálózat fejlesztését érintő változás

A Sitke községet majdan elkerülő 834. sz főút nyomvonala a hatályos településszerkezeti tervben megjelenik két változatban. A jelölése: országos főút 88. főút és országos főút 88 VTRT nyomvonal. Időközben a Sitke községet érintő szakasz 834. sz. főút megnevezést és besorolást kapott.

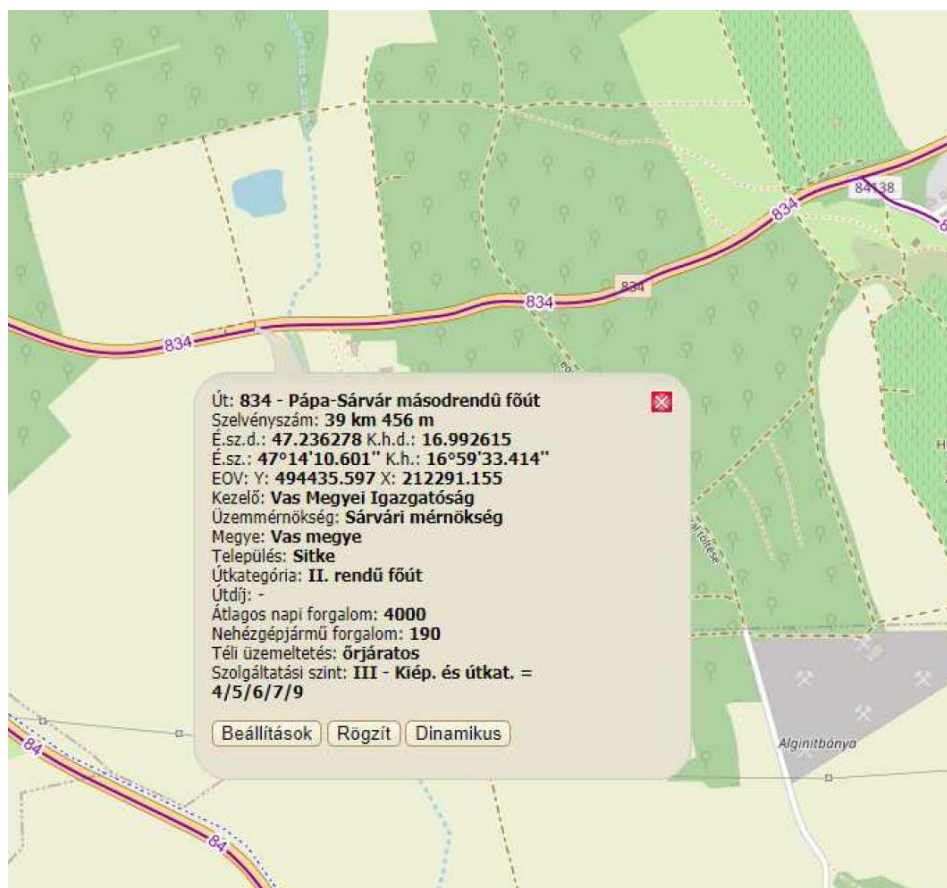
A településszerkezeti tervben megjelenő nyomvonal módosításra kerül a korábbi változathoz (szerkezeti terven szürke nyomvonallal) képest. A korábban 834. számú főút majdani elkerülő szakaszának nyomvonal módosítását úgy hajtottuk végre, hogy a 84-834. számú főutak Sárvár közigazgatási területén lévő körforgalmi csomópontjától kezdődően a VTRT-ben ábrázolt nyomvonal kezdetétől indul, majd a 0173/3 hrsz-tól északi irányba kitér a 0185/7 hrsz erdő felé, majd a 0173/1, 0180/12 hrsz, 0219 hrsz ingatlanon halad kelt felé s a 0220 hrsz-en vissza tér a hatályos településszerkezeti tervben jelölt nyomvonallal a 0223 hrsz út előtt.

Helyi önkormányzati utat érintő fejlesztés

A 0173/3 hrsz terület megközelítése a 834 sz. főútról északra nyíló, kiépített útcsatlakozással rendelkező 0183 hrsz helyi önkormányzati útról történik. A 22 m szabályozási szélességű út szabályozása megfelelő, változtatást nem igényel. A tervezési területet északról határoló 0174 és 0170/2 hrsz utak kialakult szabályozási szélességgel rendelkeznek, de az nem kisebb 5 m-nél.



0183 hrsz út fényképei a 834. sz. főút felől (balra) és a 0173/3 hrsz felől (jobbra)



834 sz. főút és 0183 hrsz út találkozásának adatai (forrás kira.hu)

A hatályos településszerkezeti terven jelölt, távlati lehetséges útnyomvonal időközben törlésre kerül, országos főút (88. sz. tervezett nyomvonala) jelölés (szürke szaggatott) nyomvonal, amely a Sárvár közigazgatási határtól indulóan érintve a 0173/3 hrsz-t is, a belterületől északra haladva a tervezett, (szinten magasabb tervekben nem szereplő vasútállomás) mellett elhaladva tér vissza egy másik nyomvonalba. A 88-as főút új nyomvonalának kialakítás nem szerepel a MATRT-ben, kikerült a Vas megyei területrendezési tervből és a korábbi - eredeti nyomvonalon haladó mellékút - a 834. sz. főút megnevezést kapta.

Parkolás

A tulajdonos és használók részére a parkolást az OTÉK 4.sz. melléklete alapján legalább a minimálisan meghatározandó parkolók biztosításáról kell gondoskodni.

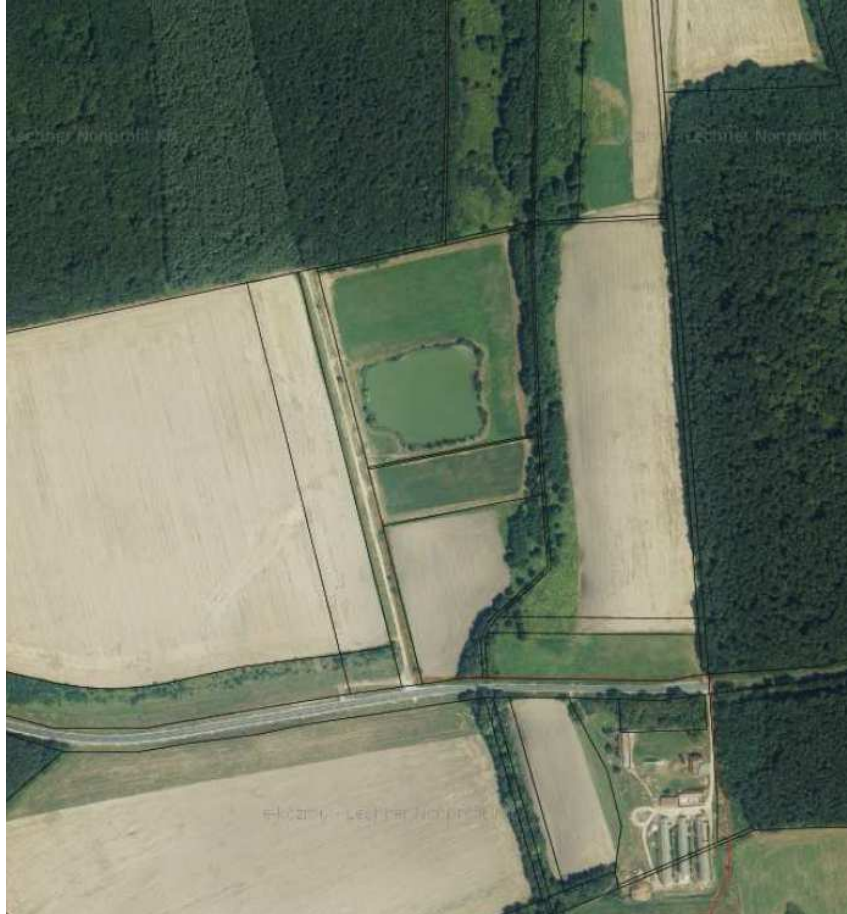
Az OTÉK 7. számú mellékletének megfelelően kell a kerékpártárolás számára helyet biztosítani az OTÉK 42.§(5) bekezdése alapján.

2.6. Közműellátás

A településrendezési eszközök változása a HÉSZ kiegészítésével a közműellátást oly módon érinti, hogy a 0173/3 hrsz ingatlan egy részén elhelyezésre kerülő beépítés esetén hálózati közműkapcsolat elsősorban az elektromos ellátás terén építhető ki. Az elektromos hálózati csatlakozás délről, a 0199/1 hrsz Kurczon-major felől a 0183 hrsz út mellett létesül.

A vízellátás és szennyvíz-elvezetés korszerű közműpótló műtárggyal biztosítandó, mivel a belterületi hálózathoz való csatlakozás 1,5 km-en belül nem biztosítható. amennyiben a műszaki feltételek biztosíthatóak, úgy a 0173/3 hrsz ingatlan közműves szennyvízelvezető rendszerhez való csatlakozását támogatjuk.

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



0173/3 hrsz ingatlan közműellátása jelenleg

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.

Vezetékes vízellátás hiányában tűzoltására a fagymentesen kialakított, meglévő tóhoz kapcsolódó új vízkivételi hely létesítése is figyelembe vehető.

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

2.7. Környezetvédelem

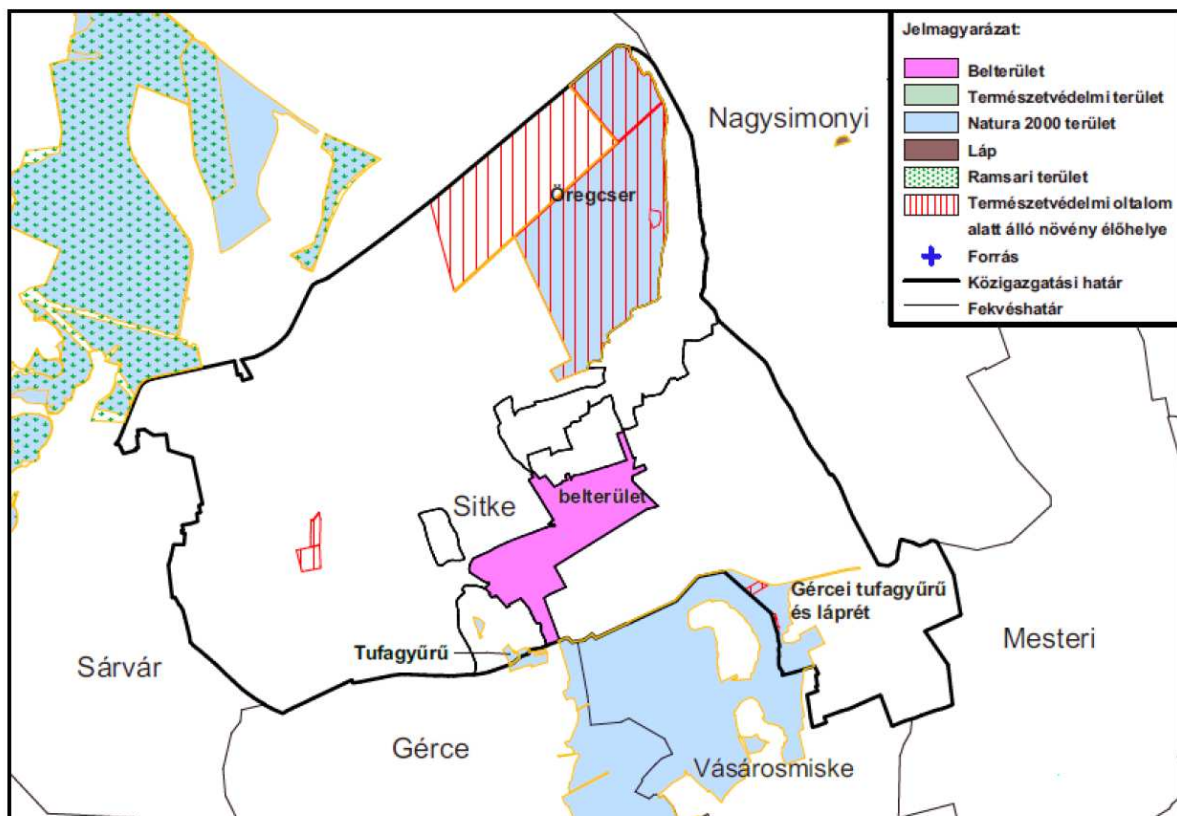
Környezetvédelmi szempontból cél, hogy a megvalósítani kívánt módosítások a hozzákapcsolódó létesítményekkel és azok funkcióival, valamint az infrastruktúra kialakítása révén a környezethasználat úgy legyen szervezhető és végezhető, hogy

- környezetszennyező vagy a környezetet veszélyeztető létesítmény kialakítására ne kerüljön sor,
- a tervezett fejlesztés a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
- a környezetszennyezés megelőzhető legyen,
- 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 alacsony intenzitású, új különleges szállás, kereskedelem és vendéglátás területen 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 legközelebbi - déli - telekhatárától is mintegy 240 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 külterületi 0173/3 hrsz L3 minőségi osztályú legelőt érint. A terület „b” alrészletén halastó van, amelynek területe ~1,25 ha.

A jelenlegi építési korlátozás feloldását követően a mezőgazdasági hasznosítás mellett a mezőgazdasági jellegű építmények elhelyezésére, valamint az OTÉK által biztosított lakás építésére nyílik mód a beépítési % felének igénybevitelével.

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 p1. a legelők hektáronkénti aranykorona átlaga 5,53 Ak (ami annyit jelent, hogy a 3. minőségi besorolású legelők tartoznak az átlagosnál jobbak közé).

A településrendezési eszköz módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt terület átlagosnál jobb minőségű termőföldet 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 tó vízfelülete, ami miatt ezen funkciók elhelyezését más területen nem tudják megvalósítani.

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 Tftv. 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 CXXXXIX. 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 (Csörnóc-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 Lánka patak mentén a 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet - a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról - szerinti - 6 m védőtávolság biztosított.

2.9. A korlátozások - Tűzvédelem

Tűzjelzés, vagyonvédelem

A Kat. végrehajtásáról szóló 234/2011. (XI. 10.) Korm. rendelet 22. §, valamint 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 elvégzett kockázatbecslés alapján Sitke község 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 elfogadandó

**Sitke Község Önkormányzata Képviselő-testületének
/2021.() önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 11/2010.(IX.20.)
önkormányzati rendelet módosításáról**

TERVEZET

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) pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13.§ (1) bekezdésében 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.§

Sitke Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 11/2010.(IX.20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) 1.§ (4) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(4) A 0173/3 hrsz ingatlant magába foglaló tömb területére az SZT/M/7-2021. jelű szabályozási tervlap előírásait kell alkalmazni.”

2.§

A HÉSZ 2.§ (1) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„d) 5 melléklet (SZT/M/7-2021) jelű szabályozási tervlap (Szabályozási terv 0173/3 hrsz)”

3.§

A HÉSZ 4. § (2) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„d) különleges terület (sportpálya, szabadidős terület, temető, szállás, kereskedelem és vendéglátás) a K - I-IV6. sorszámú terület egységek.”

4.§

(1) A HÉSZ 10.§ (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Különleges területbe tartoznak a temetők, a nagy kiterjedésű sportolási célú területek, a tervezett szennyvíztisztító területe és a nyilvántartott bányák, szállás, kereskedelem és vendéglátás terület.”

(2) A HÉSZ 10.§ (8) bekezdése kiegészül az alábbi d) ponttal:

10.§ (8) „d) **Kv-Sz-10-4,5-5000** szállás, kereskedelem és vendéglátás építési övezetben szabadon álló beépítéssel, legfeljebb 4,5 m építménymagasságú, vendégház, vendéglátóhely, kereskedelmi építmény, a tulajdonos vagy használó számára lakás, a terület fenntartását szolgáló építmények helyezhetők el. Az építési telek legnagyobb beépítettsége 10 % lehet. A legkisebb zöldfelület 60%. A kialakítható legkisebb telek területe: 5000 m².”

5.§

A HÉSZ 5. melléklete helyébe e rendelet 1. melléklete lép.

6.§

- (1) Ez a rendelet 2021..... lép hatályba.
- (2) Hatályát veszíti a HÉSZ 14.§ (1a) bekezdése.

Sitke, 2021.....

/: Morgós István :/
polgármester

/: Dr. Szijártó Valéria :/
címzetes főjegyző

Kihirdetve: Sitke, 2021.....

/: Dr. Szijártó Valéria :/
címzetes főjegyző

