

**SEGESD  
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK  
M10/2017-OTÉK JSZ. MÓDOSÍTÁSA**



**VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ**

SEGESD, 2017. AUGUSZTUS.

## TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK .....	2
ALÁÍRÓLAP .....	3
TERVEZŐI NYILATKOZAT .....	4
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA .....	5
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYRENDELET TERVEZETT MÓDOSÍTÁSA .....	7
KÉPVISELŐ-TESTÜLETI DÖNTÉSEK.....	8

## ALÁÍRÓLAP

### TELEPÜLÉSTERVEZÉS



.....

#### DR FAZEKAS SÁNDORNÉ

vezető településtervező:  
7400 KAPOSVÁR, NÉMETH ISTVÁN FASOR 31.  
kam.reg.:TT 14-0282  
tel. fax: 82/512-412  
Email: [fsdr@t-online.hu](mailto:fsdr@t-online.hu)

### TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉSZ



.....

#### BARLAI LAJOS

**ALFA ÉPTERV Épülettervező és Kivitelező Kft**  
jogosultság (oklevél szám: TB/5/2012)  
7400 KAPOSVÁR, PÁZMÁNY P.U.5.  
[TEL:06/30-6005141](tel:06306005141)  
Email: [epites3@gmail.com](mailto:epites3@gmail.com)

### MEGBÍZÓ



.....

#### PÉNTEK LÁSZLÓ

polgármester  
7562 SEGESD, SZABADSÁG TÉR 1  
telefon: 06/20/332-52-51  
E-mail: [segese@latsat.hu](mailto:segese@latsat.hu)

**TERVEZŐI NYILATKOZAT**  
**Segesd helyi építési szabályzatának**  
**M10/2017-OTÉK jelzőszámú módosításához**

Alulírott településtervező nyilatkozom, hogy az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII.11.) Korm. rendelet 14.§ alapján a tervezői munka elvégzésére jogosultsággal rendelkezem. A Magyar Építész Kamara tagja vagyok.

A dokumentáció megfelel a magasabb rendű terveknek és jogszabályoknak, így elsősorban:

- A területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény;
- az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (továbbiakban OTt);
- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv);
- Somogy Megyei területrendezési terv (továbbiakban: SMTrT)
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm.rend. (továbbiakban OTÉK);
- A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm.rend. (továbbiakban TFR);
- Segesd község helyi építési szabályozásáról szóló (továbbiakban HÉSZ) 10/2002.(X. 15.) önk. rendelete,- előírásainak.

A településrendezési eszközök módosítása a TFR. 45.§, átmeneti rendelkezései alapján, az OTÉK 2012. augusztus 6.-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek megfelelően készült.

Kaposvár, 2017. augusztus.



.....  
Dr Fazekas Sándorné  
településtervező: TT 14-0282

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Segesd község településrendezési eszközei 2002.-ben készültek, helyi építési szabályzatát (HÉSZ) a Képviselő-testület 10/2002. (X.15.) önkormányzati rendeletével hagyta jóvá. A HÉSZ módosítására eddig kilenc alkalommal került sor, legutóbb 2017. július 20.-án, amikor a HÉSZ törvényességi felülvizsgálatára került sor. A most tervezett módosítási igény ezt követően vált ismerté.

### A módosítás célja, hatása, a rendezés alá vont terület

Segesd község önkormányzatának tulajdonában álló 2399 hrsz-ú, 2437 m<sup>2</sup> kerterületi ingatlan Segesd Alsóhegyen található. Az ingatlanon jelenleg egy 28,4 m<sup>2</sup>-es prэшáz, alatta a 9,8 m<sup>2</sup>-es pince van, valamint az épülettel egy tömegben egy 4,04 m<sup>2</sup>-es szerszámkamra, árnyékszék található. Az ingatlan beépítettsége 1,33 %. A HÉSZ 18. § szerint, az Mk jelű kert, szőlő és gyümölcsös területen az övezeti előírások a következők:

### **Kert, szőlő és gyümölcsös területek**

#### **18. §**

(1) A kert, szőlő és gyümölcsös területek a szabályozási terven jelöltek (Mk,)

(2) A területeken kialakítható beépíthető legkisebb földterület 1.500 m<sup>2</sup>, legkisebb szélesség 12 m.

(3) A már korábban kialakított:

- 720 m<sup>2</sup> - nél kisebb földrészleten építmény nem helyezhető el.
- 720 - 1500 m<sup>2</sup> közötti területen a nádas, gyeper és szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével – legfeljebb 3 %-os beépítettséggel - elsősorban a tárolás céljait szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el.

(4) Az 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó területeken építmény legfeljebb 3 %-os beépítettséggel, és egy tömegben helyezhető el.

(5) <sup>1</sup>

(6) A be nem építhető kerterületeken (Mko) növényházak, és az OTÉK mellékletében felsorolt melléképítmények helyezhetők el, kirakatszekrény kivételével.

Az önkormányzat tervezi a rossz állapotban lévő 28,4 m<sup>2</sup>-es prэшáz megtartását és korszerűsítését, a toldalék jellegű szerszámkamra és árnyékszék lebontását, továbbá az épület 41,18 m<sup>2</sup> –el történő bővítését és ebben a szociális és tároló helyiségek kialakítását. Az új épület összes alapterülete 70 m<sup>2</sup> lenne, így a beépítettség a jelenlegi 1,33%-ról 2,87%-ra emelkedne, de még mindig nem érné el az övezetben megengedhető 3%-ot. Az önkormányzat az új épületben ún. bor- és pálinkaházat kíván kialakítani, ahol saját szőlő és gyümölcsültetvényeinek termését kívánja feldolgozni. Kérése ezért az volt, hogy a 2002.-ben jóváhagyott HÉSZ 18. § (3) bekezdése kerüljön kiegészítésre és pontosításra, abban ne csak a „tárolás céljára szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince)” mint elhelyezhető épület szerepeljen, hanem kerüljön bele a „saját termékfeldolgozás” lehetősége is. Az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rend. (továbbiakban TFR) 45.§ (2) bekezdés előírásai a tervezett kiegészítést lehetővé teszik. Ez kimondja:

„(2) A 2012. december 31-én hatályban lévő, továbbá a 2012. december 31-ét megelőzően hatályban lévő jogszabályok alapján elfogadott településrendezési eszközök 2018. december 31-ig történő módosítása a VI. fejezet eljárási szabályai szerint,

a) – a b) pont kivételével – az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának,.....alkalmazásával történhet.”

2012. augusztus 6-án hatályos OTÉK 29.§ (1) bekezdése szerint „A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és –tárolás... építményei helyezhetők el.”

<sup>1</sup>hatályon kívül helyezte a 10/2009./IX.16./ rendelet 7. §-a 2009. október 1. napjával

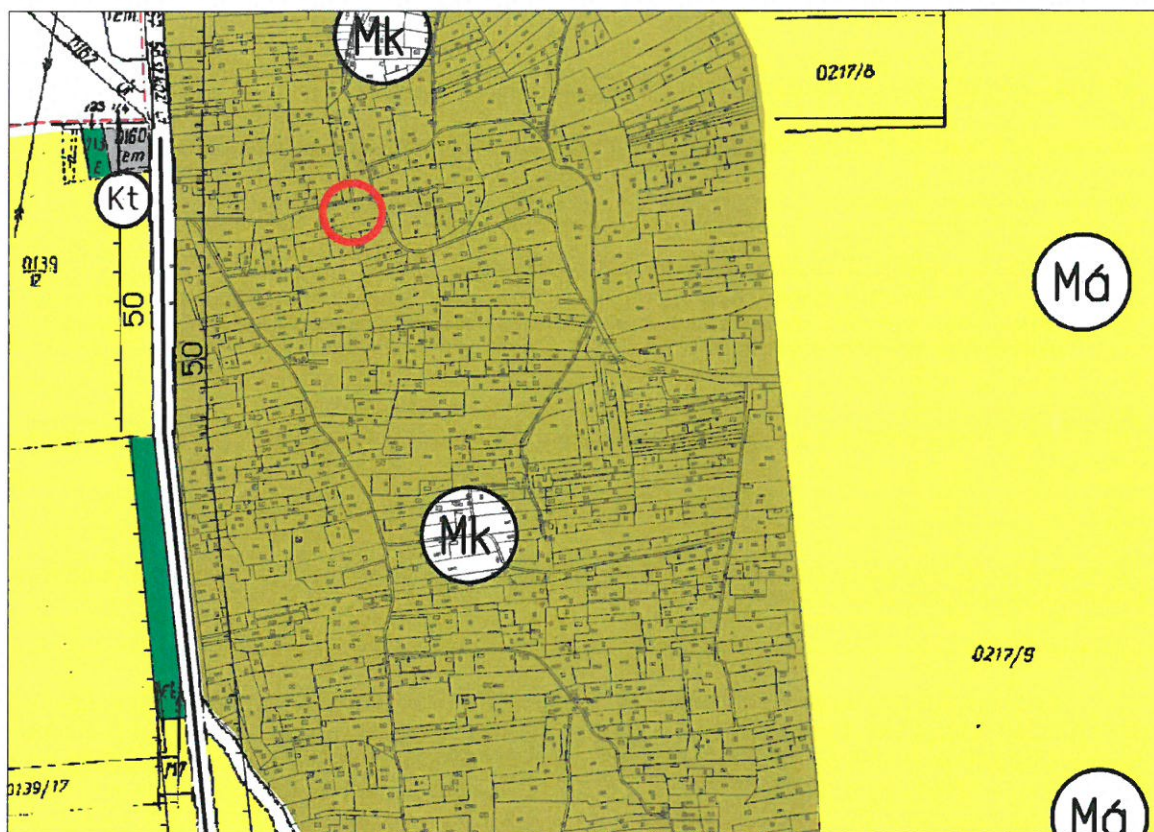
A módosítási szándék így nem ütközik jogszabályba, az új épület a meglévőnél korszerűbb lesz, lebontásra kerül a toldalék jellegű szerszámkamra és árnyékszék, ezek a funkciók az épületbe kerülnek. A területen a vezetékes ivóvízellátás, a szennyvíz zárt tárolóban történő elhelyezése és a villamos energia ellátás biztosított.

A módosítás kizárólag a HÉSZ 18. § (3) bekezdésének kiegészítését igényli, mivel a HÉSZ törvényességi, jogharmonizációs felülvizsgálatára most került sor. Nem érinti a szabályozási- és a település-szerkezeti terveket. Nem teszi szükségessé a településfejlesztési koncepció felülvizsgálatát.

A HÉSZ kiegészítésének egyeztetésére a TFR. 32.§ (4) bekezdése figyelembevételével **egyszerűsített eljárás keretében kerül sor.**

A Képviselő- testület a tervezett módosítást 170/2017.(VIII.15) önkormányzati határozatával elrendelte, 11/2017. (III.13.) önk. rendeletével döntött a partneri egyeztetés szabályairól.

A tervezett épület helyét, mely a 68-as számú főút átkelési szakaszától keletre, Segesd közigazgatási területének déli részén helyezkedik el a mellékelt külterületi szabályozási tervlap részletén mutatjuk be:



Jelmagyarázat

	Belterületi határ <sup>meglévő</sup> tervezett		Beültetési kötelezettség		Gazdasági terület meglévő, mezőgazdasági
	Összekötő út <sup>meglévő</sup> tervezett		Különleges terület, temető		Egyéb vízgazdálkodási terület
	Elektromos hálózat		Különleges terület, dőgkút tervezett		Erdőterület gazdasági
	Védőtávolság		Mezőgazdasági terület		Erdőterület gazdasági tervezett
	Lakóterület falusias		Mezőgazdasági kertterület		Közmű terület
			Mezőgazdasági be nem építhető terület		

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYRENDELET TERVEZETT MÓDOSÍTÁSA

**Segesd Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
..../2017.(.....) önkormányzati rendelete  
a helyi építési szabályzatáról szóló  
10/2002. (X.15.) Kt. rendeletének módosításáról**

Segesd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A.§ (3) bekezdésében és a 62.§ (6) bekezdés 6) pontjában kapott felhatalmazás alapján, 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.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a település-rendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet VI. fejezetének eljárási szabályai alapján a következőket rendeli el:

### 1. §.

Segesd Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatáról szóló 10/2002.(X.15.) Kt. rendelet 18. § (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A már korábban kialakított:

- 720 m<sup>2</sup> - nél kisebb földrészleten építmény nem helyezhető el.
- 720 - 1500 m<sup>2</sup> közötti területen a nádas, gyepek és szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével – legfeljebb 3 %-os beépítettséggel - elsősorban a tárolás, **és a saját termékfeldolgozás** céljait szolgáló, egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el. ”

### Záró rendelkezés

### 2.§.

E rendelet az állami főépítész hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak és az érintett államigazgatási szerveknek történt közlését követő 5. napon, de legkorábban a kihirdetéstől számított 15. napon lép hatályba.

Segesd, 2017. ....hó .....-án.

Péntek László  
polgármester

Dr Varga Katalin  
jegyző

## KÉPVISELŐ-TESTÜLETI DÖNTÉSEK

### Határozat kivonat

Segesd Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
2017. augusztus 15.-i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Segesd Község Önkormányzata Képviselő-testületének 170/2017. (VIII. 15.)  
önkormányzati határozata településrendezési eszközök módosításáról.

1./ Segesd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Segesd 2399 hrsz.-ú kertterületre vonatkozó településrendezési eszközök módosítását. Szükségesnek tartja, hogy a fenti ingatlanon tervezett bor- és pálinkaház megvalósulhasson.

2./ A képviselő-testület a tervezett fejlesztést, mivel az alapvetően turisztikai-idegenforgalmi jelentőségű „gazdaságfejlesztő beruházásnak” minősíti, ezért a véleményezési eljárást egyszerűsített eljárás keretében tervezi lefolytatni.

3./ A településrendezési eszközök tervezett módosításával az önkormányzat dr. Fazekas Sándorné településtervezőt kívánja megbízni. Ennek időtartamára Barlai Lajos építészmérnököt kéri fel a települési főépítész feladatok ellátására.

4./ A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a településtervezővel és a főépítésszel a szerződést kösse meg.

5./ A képviselő-testület megállapítja, hogy a tervezett fejlesztés nem ellentétes Segesd község településfejlesztési koncepciójával, ezért annak módosítását nem teszi szükségessé.

6./ A képviselő-testület a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárásában, eseti partnerként a Somogy Megyei Önkormányzat főépítészt és Nagyatád Város Jegyzőjét, mint illetékes építésügyi hatóságot kívánja bevonni. A velük történő egyeztetés szabályait a partneri egyeztetés állandó partnerekre vonatkozó szabályaival azonos módon határozza meg.

Határidő: azonnal és folyamatos  
Felelős: Péntek László polgármester

Kmf.

Péntek László s.k.  
polgármester

dr. Varga Katalin s.k.  
jegyző

A másolat hitelül:  
Segesd, 2017. augusztus 16.

Dr. Varga Katalin  
jegyző

