

2.

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1.

Kossuth utcai korrekció

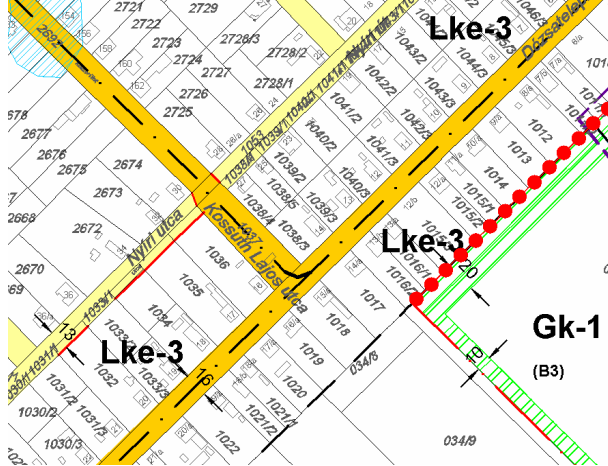
Kossuth utca és Telepi út találkozásában lévő 1036 hrsz-ú saroktelek tulajdonosa 1990. évi kisajátításra hivatkozva kéri telkének út rovására történő kiegészítését.

A Kossuth utca Telepi út találkozásában az 1036 hrsz-ú telek kerítéséhez igazított településrendezés a településszerkezeti tervet érinti, de a terv léptéke folytán a módosulás ábrázolására nincs mód.

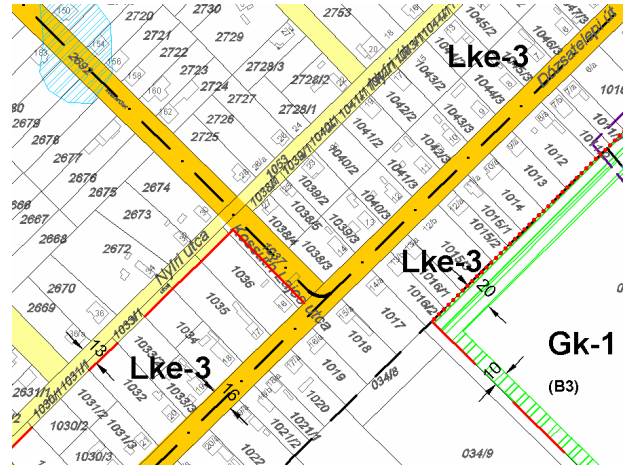
A belterület B10 szabályozási szelvényén megjelenő változás a következők:

Belterületi szabályozási terv B10 szelvénye

Hatályos szabályozás



Módosítási javaslat

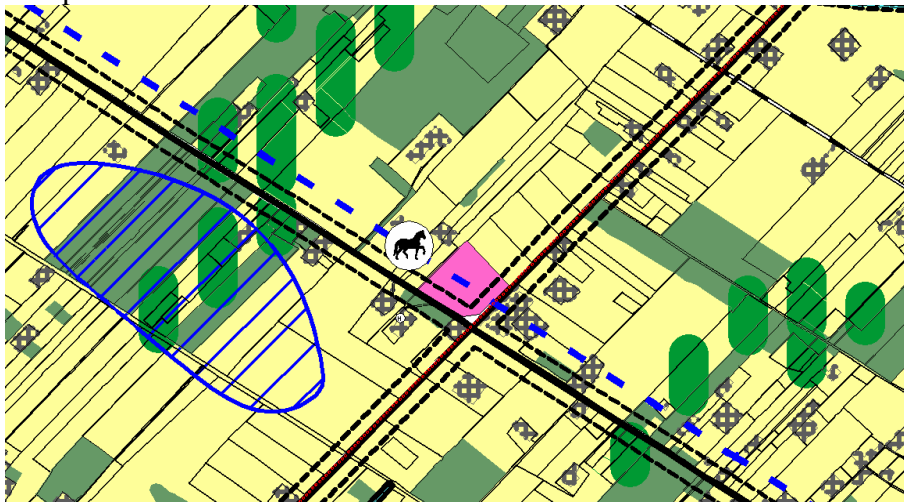


2.

Gmg építési övezeti határának korrekciója(0697/1 hrsz)

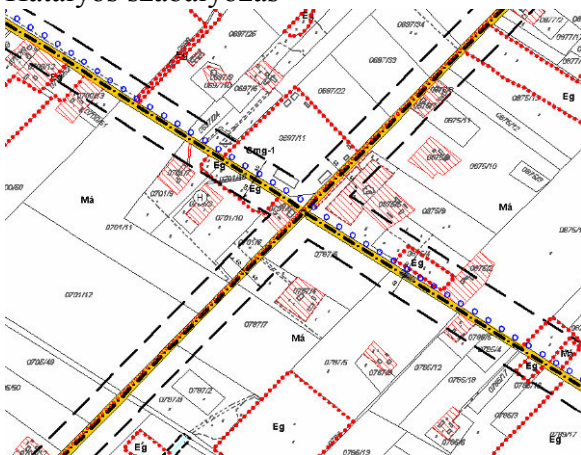
A 0697/1 hrsz-ú telek korrekcióját lekövető építési övezeti határ változás a településszerkezeti tervet és a szabályozást egyaránt érinti.

Településszerkezeti terv részlete



K10 szelvény részlete

Hatályos szabályozás



Módosítási javaslat

Földmérési munkarész szerint

3.

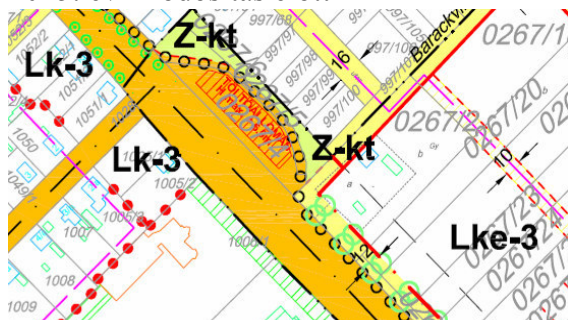
Benzinkút területet érintő kiigazítás (0267/4 hrsz)

Benzinkút telke nyomtatási hiba folytán kerülhetett zöldterületbe a 2015. évi módosítással egységes szerkezetbe foglalt HÉSZ rajzi mellékletébe.

Javítás jelen módosítással a következők szerint megtörténik:

Egységbe szerkesztett HÉSZ szabályozási tervi melléklete (B10 szelvény)

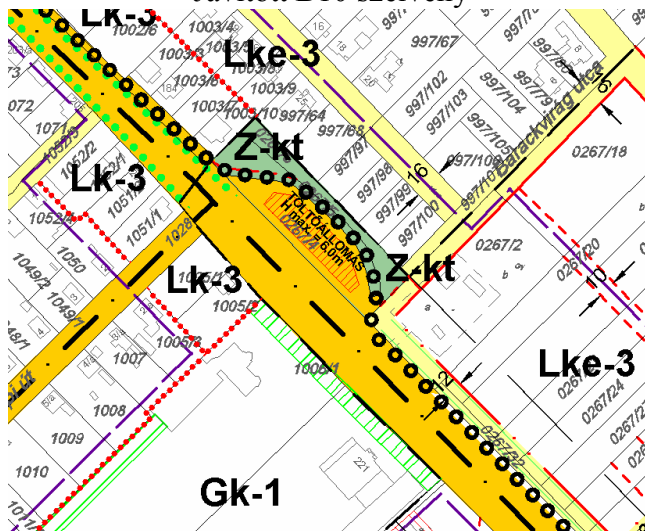
2015. évi módosítás előtt



2015. évi módosítással



Javított B10 szelvény



4.

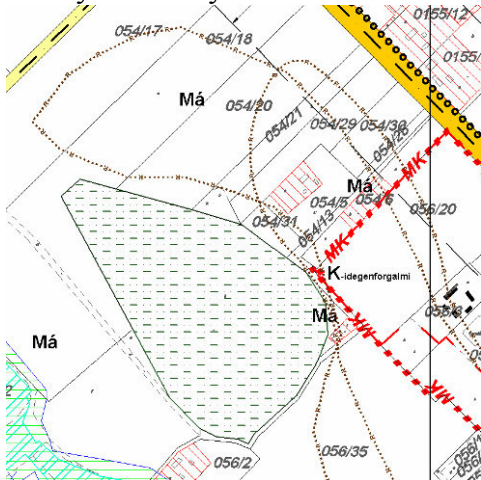
Terv lényegi elemeit nem érintő kiigazítások

059/19 hrsz-ú telek (tanyacsárda) építési övezeti azonosítója a B12 belterületi és K11 jelű külterületi szabályozási tervi szelvényein jelenik meg, kiigazítást is ezeken a szelvényeken kell elvégezni.

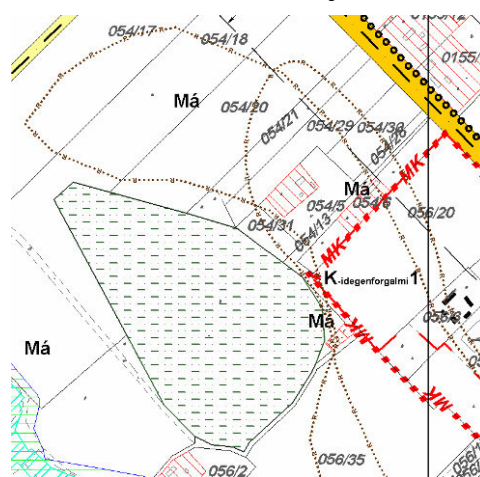
B12 és K11 jelű szelvényeken a K-idegenforgalmi építési övezeti azonosító K-idegenforgalmi-1-re változik a következők szerint:

B12 szelvény részlete

Hatályos szabályozás

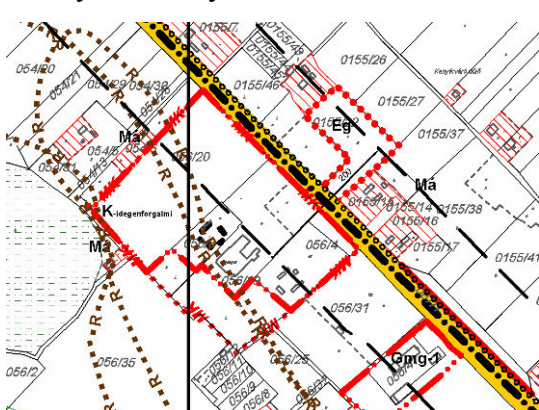


Módosítási javaslat

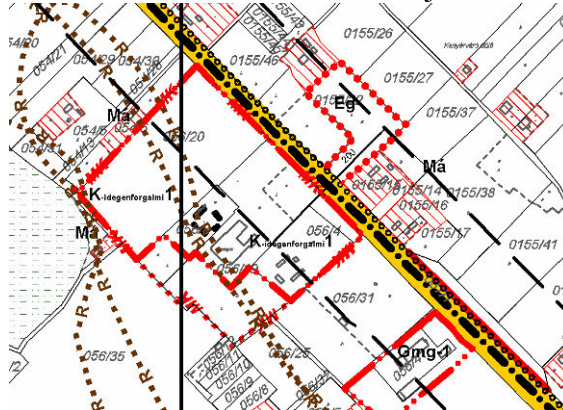


K11 szelvény

Hatályos szabályozás



Módosítási javaslat



Változás a HÉSZ szöveges módosításába kerül a következők szerint:

B12. belterületi és K11 külterületi szabályozási tervi szelvényén a „K-idegenforgalmi” építési övezeti azonosítója „K-idegenforgalmi-1”-re módosul.

A módosítás elírás jellegű a HÉSZ előírásai (14.§ (2)bekezdés g)pont) nem változnak.

14.§(2) g) K-idegenforgalmi-1 jelű övezet:

- ga) Az övezet az idegenforgalom, vendéglátás, turisztikai szolgáltatás épületeinek elhelyezésére szolgál.
- gb) Beépítés legnagyobb mértéke: 20 %.
- gc) Építménymagasság: legfeljebb 7,5 m.
- gd) Kialakítható legkisebb telekterület: 10 000 m².
- ge) Zöldfelület legkisebb mértéke: 70 %.
- gf) Az övezetben részleges közművesítettség biztosítandó.

HÉSZ 6.§(12)bekezdés kiegészítése

Az eredeti szabályozási elv érvényesítése érdekében a következő kiegészítésre kerül sor:

6.§(12) bekezdésébe a burkolt telekosztások megakadályozása érdekében került a következő szövegrész:

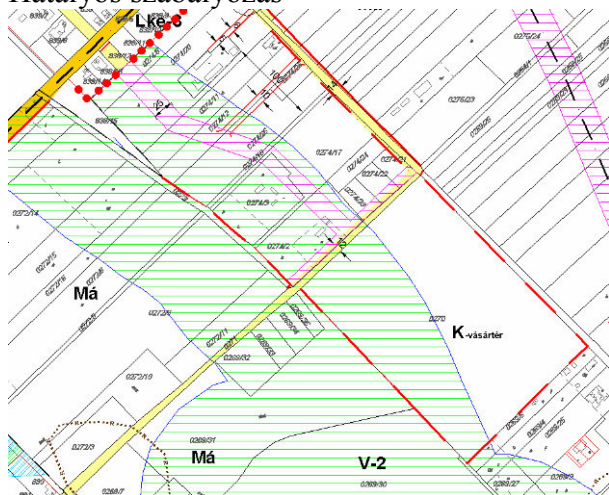
„Azokban az övezetekben, ahol több lakás létesítése is megengedett, ~~az~~ **egylakásos** lakóépületeket lakásokat egy **önálló épülettömbben nem helyezhető el. kell elhelyezni.**”

A Kölcsey és Görgey utcákat érintő kiigazítás

A vásártér úttervezése és földmérése során telekhatár eltérések rendezése a belterületi szabályozási terv B7 szabályozási szelvényének kiigazításával lehetséges a következők szerint:

B7 szelvény

Hatályos szabályozás



Módosítási javaslat

Földmérési munkarész szerint

Változása HÉSZ szöveges részét nem érinti.

HÉSZ szövegben „mezőgazdasági feltáró út” a szabályozási terven *„fontosabb út tengelye (kül-, és belterületen”* jelenik meg. Belterületen a „fontosabb út” gyűjtőút gyűjtőút tengelye. külterületen mezőgazdasági feltáró út tengelye.

A szabályozási terv jelmagyarázata a HÉSZ szöveghez igazítása a következőképpen töreténik meg:

A R 7. mellékletének jelmagyarázatában „fontosabb út tengelye (belterületen és külterületen)” szöveg helyébe „belterületen gyűjtőút tengelye, külterületen: mezőgazdasági feltáró út” szöveg kerül.

A HÉSZ mezőgazdasági területre vonatkozó 15. § (4) bekezdése az alábbiak szerint változik, azért, hogy a kerítésre egyértelmű, a jogalkotó szándékát kifejező előírás vonatkozzon.

„A külterületi önkormányzati utakkal határos telkek az útlejegyzés nélkül is rendezettnek tekintendők, de az út tengelyétől mért 15-15 m-en belül új épület, épületrész, **5,5-5,5 m-es sávon belül** építmény nem helyezhető el.”

5.

Mezőgazdasági terület Mővezetere előírt telekszélesség módosítása

A mezőgazdasági területi telekszélességek szabályozásának háttérében a „kvázi” lakótelek-alakítások megakadályozása állt. Egyébként nem volt jogalkotói szándék a telkek szélességének rögzítésére.

Ezért a HÉSZ alábbi kiegészítése javasolt:

23.§

- (1) Az általános mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, valamint az ezekkel közvetlenül kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás és -szolgáltatás építményei, idegenforgalmi létesítmények (pl. vendéglátás, lovas turizmus), szállásszolgáltató épületek, továbbá lakóépületek helyezhetők el.*
- (2) Kialakítható legkisebb telekterület: 5000 m².*
- (3) Az övezetben új építmények elhelyezésének és új telek kialakításának feltételei a következők:*
 - a) beépíthető telek közterületi homlokvonalának legkisebb szélessége: 50 m, szőlő és gyümölcs művelési ág esetén: 30 m.*
 - a) beépíthető telek közterületi homlokvonala*
 - aa) épület elhelyezésnél legalább: 50 m, szőlő és gyümölcs művelési ág esetén: 30 m.*
 - ab) építmény elhelyezésénél nem szabályozott*

6.

Védőzöld áthelyezése 0395/4 hrsz-ú telekről

(Gk-1) építési övezeti előírások a telekhatár menti legalább 5m-es 2 szintes kötelező növénytelepítéssel való kiegészítése és a szociális otthon telekhatára menti fasor megtartása a szabályozás kiegészítését indokolja a következők szerint.

A HÉSZ (Gk-1) jelű és (K-szociális otthon) jelű építési övezeti előírásai a következők szerint kiegészülnek:

11.§ (2) bekezdés Gk-1 övezet

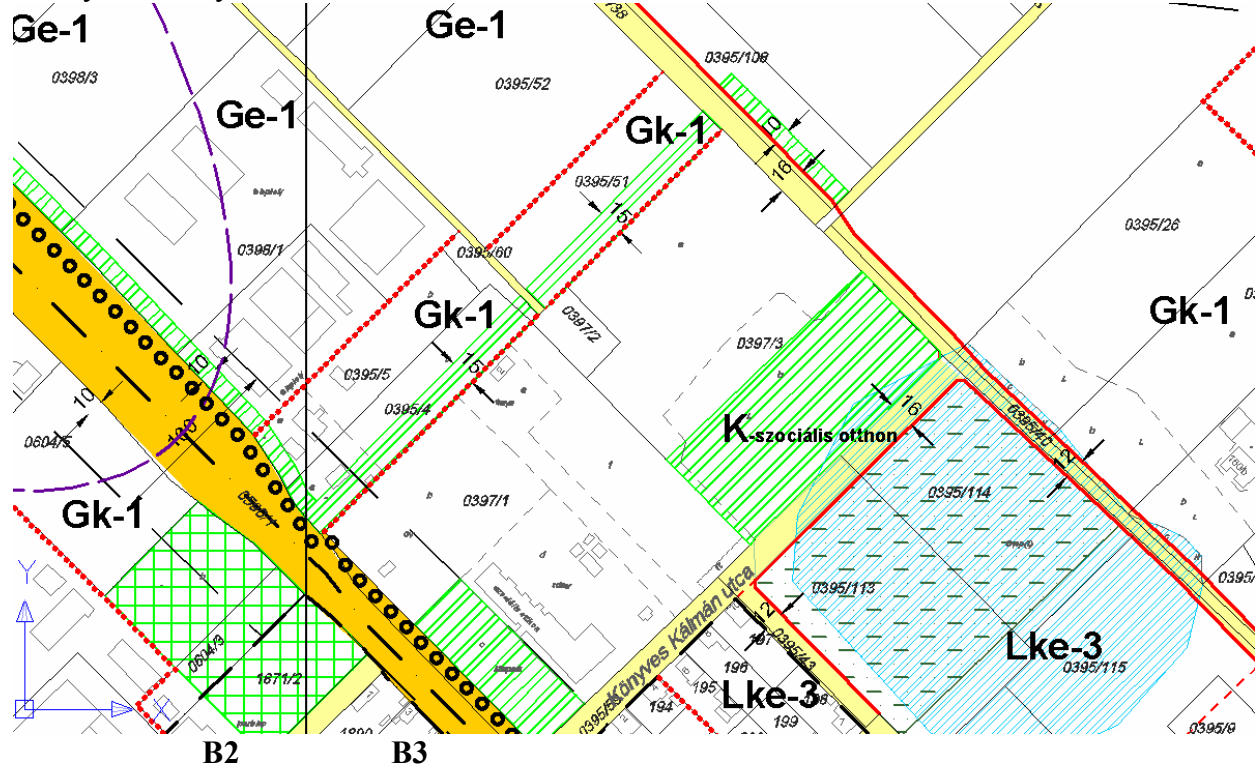
- a) Beépítési mód: szabadon álló.
- b) Az építménymagasság: legfeljebb 12,5 m. Alacsonyabb építménymagasságú építési övezettel szomszédos telekhatár felől a következő illeszkedési előírás vonatkozik: az építhető homlokzatmagasság minimális oldalkert és hátsókert esetében a szomszédos építési övezetre előírt építménymagasságot sehol sem haladhatja meg. A minimálisnál nagyobb oldalkert esetében a homlokzat magassága a távolság mértékének megfelelően az építési övezetben megengedett mértékig növelhető.
- c) Beépítettség legnagyobb mértéke: 60 %.
- d) Zöldfelület legkisebb mértéke: 20 %.
- e) Kialakítható legkisebb telekterület: 4000 m².
- f) Előkert: legalább 5,0 m.
- g) Oldalkert: legalább 6,0 m.
- h) Hátsókert: legalább 6,0 m.
- i) 5 m-es kötelező fásítás zárt állományú cserjékkel helyettesíthető.

14.§ (2) bekezdés f) K-szociális otthon jelű övezet:

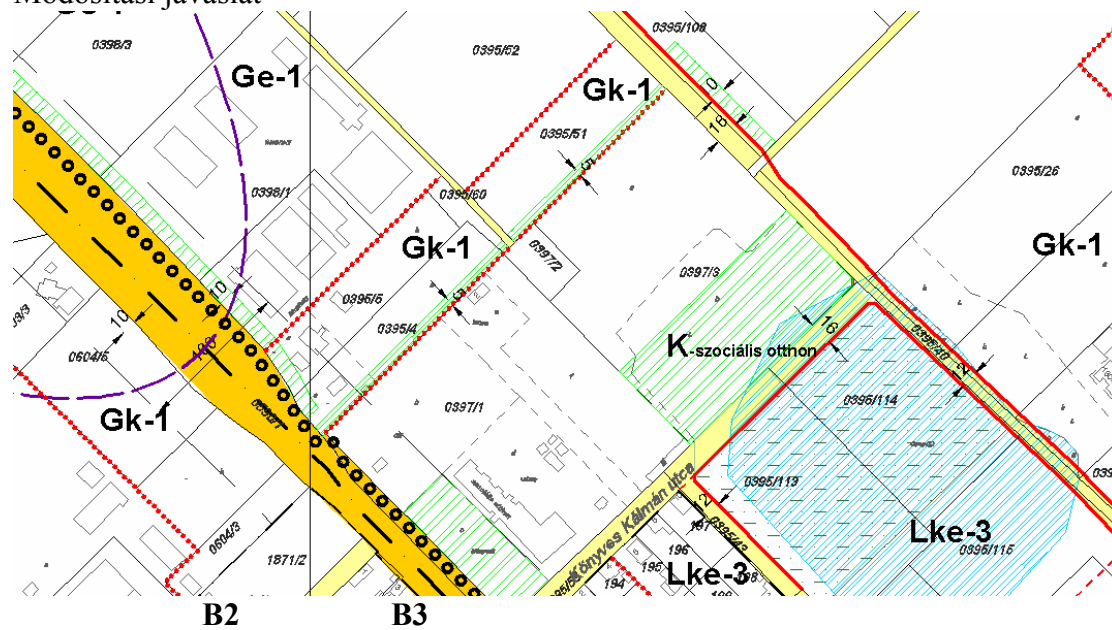
- fa) Az övezet szociális otthon elhelyezésére szolgál.
- fb) Beépítés legnagyobb mértéke: 10 %.
- fc) Építménymagasság: legfeljebb 12,5 m.
- fe) Zöldfelület legkisebb mértéke: 60 %.
- ff) Az övezetben részleges közművesítettség biztosítandó.
- fg) az északi telekhatár menti diófasor megtartandó

B2-B3 szelvény

Hatályos szabályozás



Módosítási javaslat



7.

Mezőgazdasági telephely bővítése a 0339/18 hrsz-ú telken

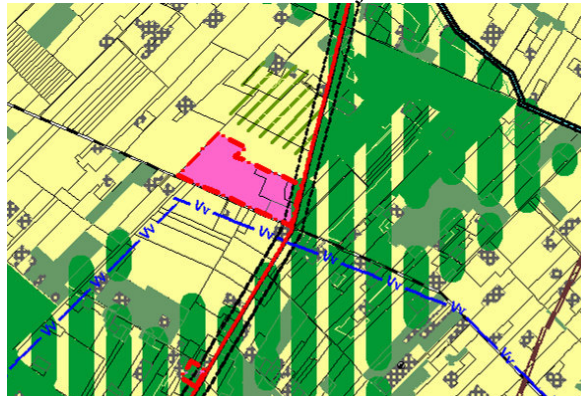
A 0339/18 hrsz-ú telket érintő mezőgazdasági üzem-bővítés a településszerkezeti tervet és a szabályozást is érinti a következők szerint:

Igazgatási terület településszerkezeti tervének részlete

Érvényes



Módosítási javaslat

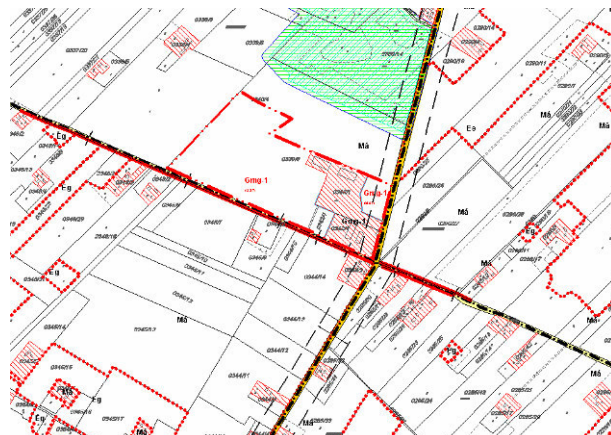


K4 szelvény

Hatályos szabályozás



Módosítási javaslat



A módosítással kijelölt mezőgazdasági üzemi célú beépítés területe (Gmg-1) jelű építési övezetbe kerül. Előírásai a HÉSZ 13.§ szerintiék :

Gmg építési övezet előírásai

13. § (2)(1) A Gmg övezet területe nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú építmények elhelyezésére szolgál, az övezetbe tartoznak a külterületen már meglévő majorközpontok (állattartási telepek) ill. mezőgazdasági üzemek is.

(3)(2) Gmg-1 övezet:

- Beépítési mód: szabadon álló.
- Építménymagasság: legfeljebb 7,5 m.
- Beépítés legnagyobb mértéke: 40 %.
- Zöldfelület legkisebb mértéke: 30 %.
- Kialakítható legkisebb telekterület: 4000 m².
- Telek közterületi homlokvonalának kialakítható legkisebb szélessége: 25,0 m.
- Előkert: legalább 10,0 m.
- Oldalkert: legalább 6,0 m.
- Hátsókert: legalább 10,0 m.
- Az övezetben hiányos közművesítettség biztosítandó.

8.

Mezőgazdasági üzemi terület kijelölése 0296/18 hrsz-ú telek déli részén.

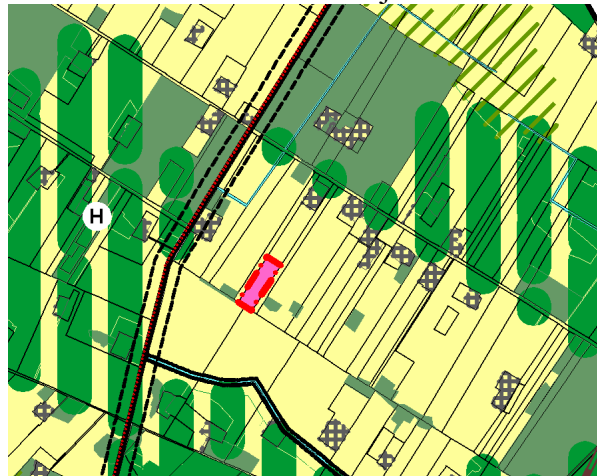
A 0296/18 hrsz-ú telek déli részén elhelyezhető mezőgazdasági üzem a településszerkezeti tervet és a szabályozást is érinti a következők szerint:

Igazgatási terület településszerkezeti tervének részlete

Érvényes

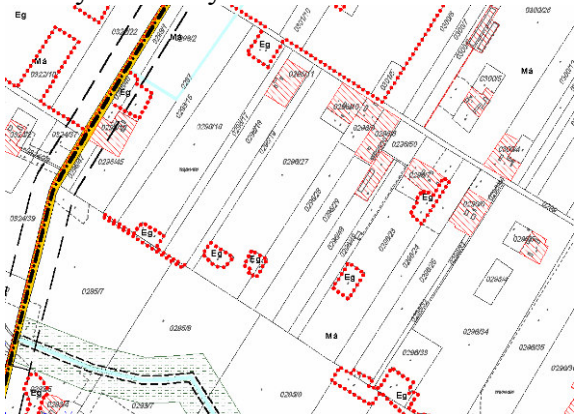


Módosítási javaslat

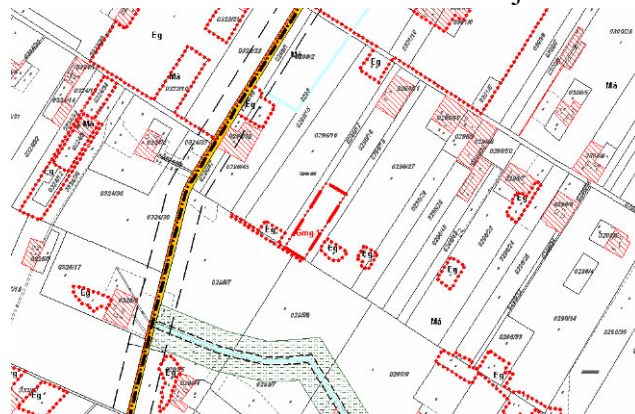


K4 szelvény

Hatályos szabályozás



Módosítási javaslat



A módosítással kijelölt mezőgazdasági üzemi célú beépítés területe (Gmg-1) jelű építési övezetbe kerül. Előírásai a HÉSZ 13.§ szerintiék :

Gmg építési övezet előírásai

13. § (2)(1) A Gmg övezet területe nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú építmények elhelyezésére szolgál, az övezetbe tartoznak a külterületen már meglévő majorközpontok (állattartási telepek) ill. mezőgazdasági üzemek is.

(3)(2) Gmg-1 övezet:

- Beépítési mód: szabadon álló.
- Építménymagasság: legfeljebb 7,5 m.
- Beépítés legnagyobb mértéke: 40 %.
- Zöldfelület legkisebb mértéke: 30 %.
- Kialakítható legkisebb telekterület: 4000 m².
- Telek közterületi homlokvonalának kialakítható legkisebb szélessége: 25,0 m.
- Előkert: legalább 10,0 m.
- Oldalkert: legalább 6,0 m.
- Hátsókert: legalább 10,0 m.
- Az övezetben hiányos közművesítettség biztosítandó.

9.

0399/37 hrsz-ú telket érintő útkorrekció

A 0399/7 hrsz-ú telek kerítése és a jogi határ nem egyezik.

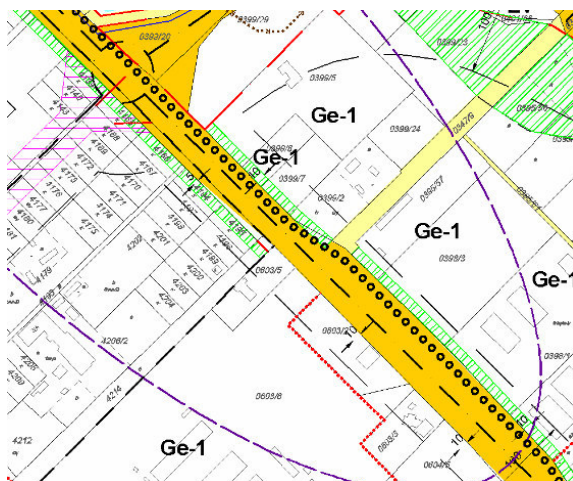
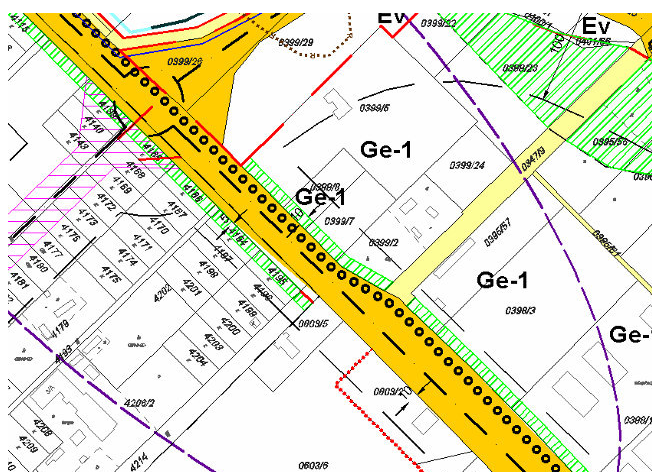
A 0399/37 hrsz-ú telek kerítéséhez igazított településrendezés a településszerkezeti tervet érinti, de a terv léptéke folytán a módosulás ábrázolására nincs mód.

A belterület B2 szabályozási szelvényén megjelenő változás a következők:

B2 szelvény

Hatályos szabályozás

Módosítási javaslat



Biológiai aktivitásérték igazolása

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§(3) szerint az „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”

Számítás a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet alapján (nem differenciált számítás) készült.

A módosítással új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, a 3. jelű benzinkút területét érintő kiigazítást a számítás nem tartalmazza, mivel nyilvánvaló, hogy az csak nyomtatási hiba-javítás.

Meglévő területfelhasználás adatai

Módosítás jele	Terület minősége	Terület nagysága (ha)	Értékszorzó	Értékmutató
1.	helyi gyűjtőút	0,03	0,6	0,018
2.	ált. mezőgazdasági terület	0,02 ¹	3,7	0,074
4.	vásártér	0,02 ²	1,5	0,030
7.	ált. mezőgazdasági terület	3,0	3,7	11,1
8.	ált. mezőgazdasági terület	4,1	3,7	15,1
9.	kiszolgálóút	0,02	0,6	0,012
összesen				26,334

Tervezett területfelhasználás adatai

Módosítás jele	Terület minősége	Terület nagysága (ha)	Értékszorzó	Értékmutató
1.	kertvárosias lakóterület	0,03	2,7	0,081
2.	gazdasági terület	0,02 ³	0,4	0,008
4.	kiszolgálóút	0,02 ⁴	0,6	0,012
7.	gazdasági terület	3,0	0,4	1,2
8.	gazdasági terület	4,1	0,4	1,64
9.	gazdasági terület	0,02	0,4	0,008
összesen				2,949

A meglévő és a tervezett területfelhasználás biológiai aktivitásértéke közötti különbség:
 $26,334 - 2,949 = 23,385$

6,8 ha mezőgazdasági terület biológiai aktivitásértéke: $6,8 \times 3,7 = 25,16$

6,8 ha erdő biológiai aktivitásértéke: $6,8 \times 9 = 61,2$

A biológiai aktivitás értékek különbsége: $61,2 - 25,16 = 36,04$ nagyobb, mint 23,385

A módosítással $36,04 - 23,38 = 12,66$ biológiai aktivitás-érték többlet rögzíthető hektárban számolva.

¹ Földmérési munkarész alapján módosulhat

² Földmérési munkarész alapján módosulhat

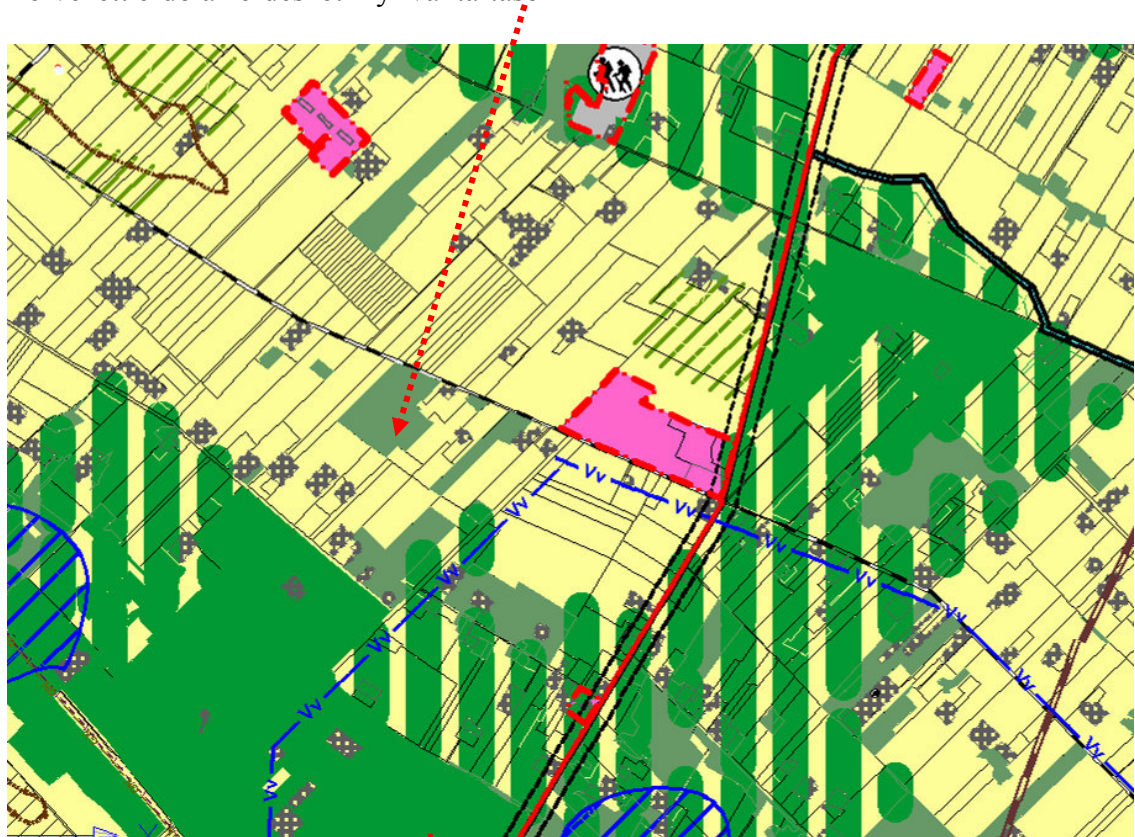
³ Földmérési munkarész alapján módosulhat

⁴ Földmérési munkarész alapján módosulhat

Tervezett erdő az erdészeti nyilvántartáson



Tervezett erdő az erdészeti nyilvántartáson



A tervezett erdőterület csak a településszerkezeti terven jelenik meg, a szabályozást nem érinti.