

3.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉS, TÁJRENDEZÉS

1. módosítás

1532 hrsz-ú telek temető terület kertvárosias lakóterületi átsorolása

13. módosítás

Meglévő piac beépítésre szánt különleges területbe sorolása

Légifotó (2013. szept)

Temető



1532 hrsz-ú telek

Piac (Szent Imre tér)

Temetőköz

Környezeti kapcsolatok:

Temetőközi teleksor magántulajdonú telkek sora beépített, kivétel képez a 1532 hrsz.

A telek szerves kapcsolata a lakótelkekhez biztosított.

Piac helye a vásárokról és piacokról szóló 4/2015.(II.18.) önkormányzati rendelet 2.§(2) bekezdés szerint a Szent Imre tér.

Fotók:



1532 hrsz-ú telek



Piac



Helyzetleírás és javaslatok

Az **1532 hrsz-ú telek** a temetőszori beépítéssel szoros összefüggésben lévő kertként művelt terület. A hatályos terv a lakótelkek felé és a Temetőszor felé 10m-es telken belüli védőfásítással a temetőhöz javasolja csatolni. A temető meglévő telkén belül még van szabad (betemetetlen rész). A településszerkezeti terv nagytávlatban új temetővel (alternatív elhelyezési lehetőségekkel számol) az 1532 hrsz-ú telket érintő bővítés nem indokolt.

Az 1532 hrsz-ú telek a módosítással különleges beépítésre nem szánt terület (Kk temető) jelű övezetéből kertvárosias lakóterület (Lke-4) építési övezetébe kerül.

Előírásai a HÉSZ 8.§(1) és (5)bekezdései szerint a következőkre változnak:

1. és 13. módosítások

8. §(1) Az Lke övezet területén a kialakult, alacsony laksűrűségű, kertvárosias beépítést figyelembe véve jellemzően kertes családi házak, valamint az OTÉK szerinti építmények helyezhetők el, kivéve az üzemanyagtöltőt.
- a) Beépítettség legnagyobb mértéke: 30 %.
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület: 500 m².
 - c) Hátsókert: legalább 6,0 m.
 - d) Zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %.
 - e) Állattartó épületek összes bruttó alapterülete legfeljebb 20 m².
 - f) Telek közterületi homlokvonalának kialakítható legkisebb szélessége: 16,0 m.
 - g) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb 4 db.
 - h) Az övezetben részleges közművesítettség biztosítandó.

.....

(5) Az Lke-4 jelű övezet területén:

- a) Beépítési mód: közterületi határvonalon álló, hézagosan zárt sorú, ahol a közterület felőli 8 m-es sávban
 - aa) 4 m-nél kisebb oldalkert nem létesíthető, a telket végig kell építeni a szomszédos épületek tűzfalassal kialakításával
 - ab) a 4 m-t elérő vagy meghaladó oldalkert esetén tűzfalassal lezárás nem szükséges, azonban a beépített oldalsó telekhatárra néző homlokzatrészen új nyílás, szellőző nem létesíthető,
 - ac) bővítést nem eredményező átalakítás esetén kialakult helyzet szerint.
- b) Építménymagasság: legalább 3,5 m – legfeljebb 6,0 m.

Piac területe a településszerkezeti tervben és a szabályozásban zöldterület Zkp jelű közpark övezetbe tartozik. A hatályos rendelkezés szerinti piac üzemviteléhez elengedhetetlen építési munkákra a területi kategória nem ad lehetőséget. A piac működése érdekében indokolt a terület különleges beépítésre szánt területi átsorolás.

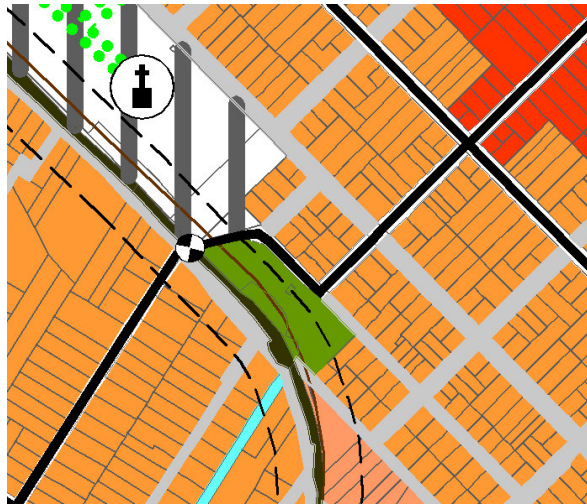
HÉSZ 4.§(2) felsorolása (**K-piactér**) **építési övezettel** (további dj) ponttal) kiegészül.

Az építési övezeti előírások a HÉSZ 14.§(2) bekezdés új l) ponttal egészül ki:

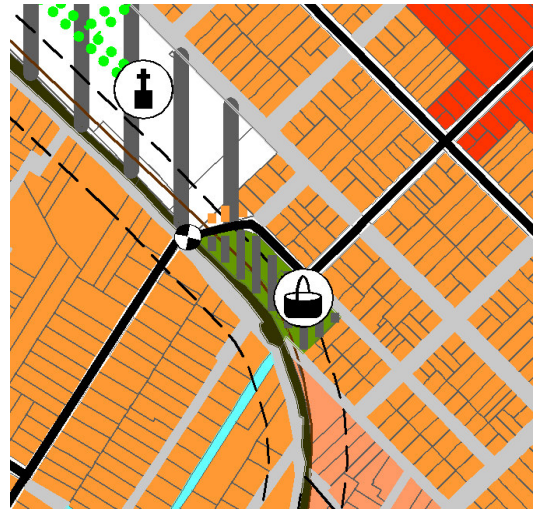
l) K-piactér jelű építési övezet:

- la) Beépítés legnagyobb mértéke: 30 %.**
- lb) Építménymagasság: legfeljebb 7,5 m.**
- lc) Kialakítható legkisebb telekterület: 1000 m².**
- ld) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %.**
- le) Az övezetben teljes közművesítettség biztosítandó.**

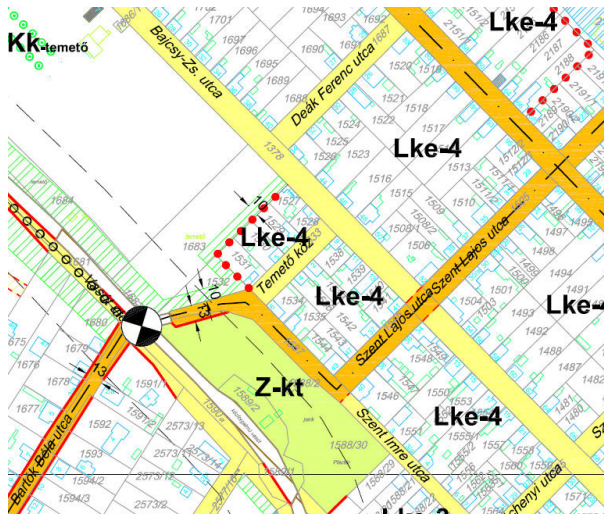
Érvényes településszerkezeti terv részlete



Módosított településszerkezeti terv



Belterületi szabályozási terv részlete (B6 szelvény)
Hatályos szabályozás



Módosított szabályozás



2. módosítás

0164/56 hrsz-ú telken tengelysúlymérő állomás

Képviselő-testület 33/2014.(III.20.) ÖH. határozatában támogatta az M5 autópályához kapcsolódóan megvalósított tengelysúlymérő állomás településrendezési tervi bevezetését.

Légifotó (2013. szept.)



A tengelysúlymérő állomás megvalósult. A közlekedési terület a mérőállomás területével kibővül, a mezőgazdasági terület értelemszerűen csökken.

A településrendezési terven közlekedési terület felületi jelét kapja a 0164/56 hrsz-ú telek. A szabályozásban az autópályával megegyezően településrendezési tervi jelentőségű közlekedési célú közterület lesz.

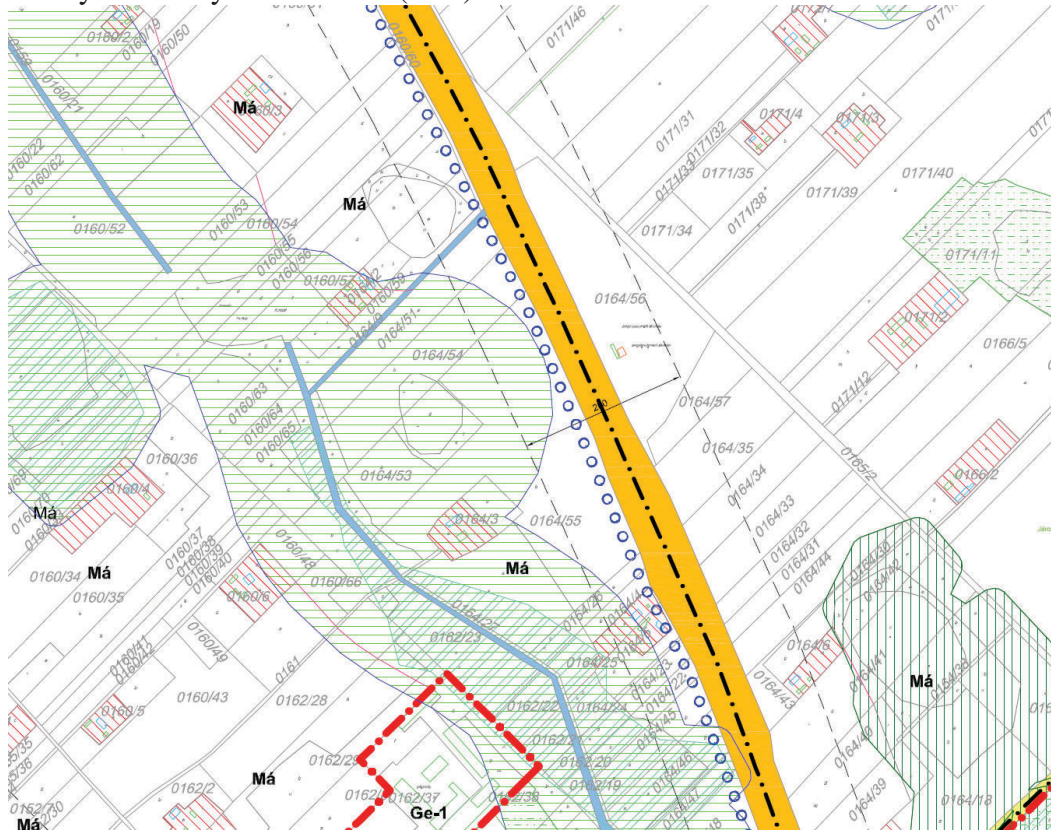
Érvényes településrendezési terv



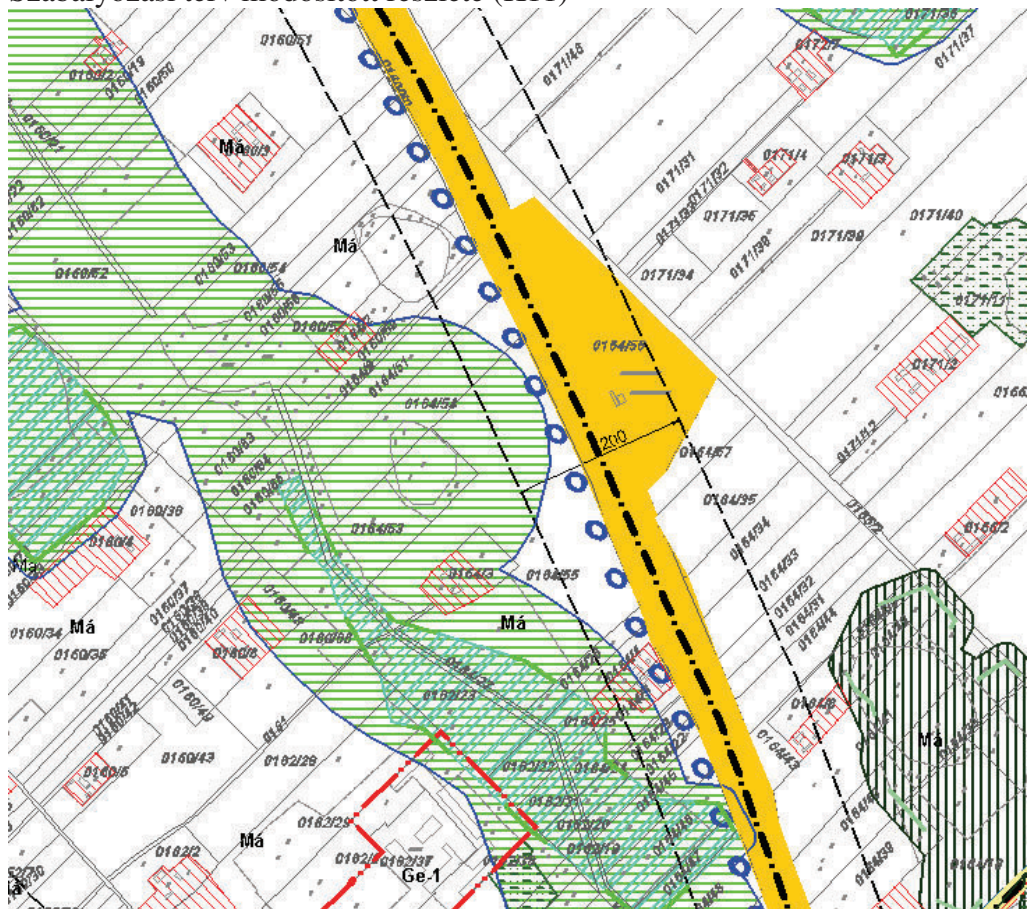
Településrendezési terv módosítási javaslata



Hatályos szabályozás részlete (K11)



Szabályozási terv módosított részlete (K11)

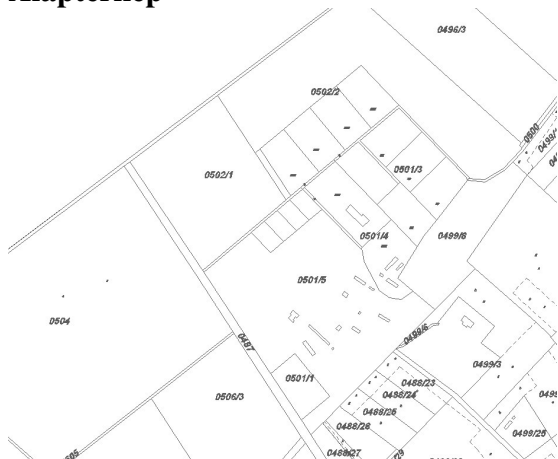


3. módosítás

0502/11-15 hrsz-ú telkek erdőterületből különleges beépítésre szánt területbe

Képviselő-testület teletulajdonos kérelmére 33/2014.(III.20.) ÖH. határozatában kezdeményezte a 0502/11-15 hrsz-ú „Eg” jelű gazdasági erdő területek rovására a Ricsováry major térségén lévő „K idegenforgalmi 2” jelű különleges beépítésre szánt terület kiterjesztését.

Alaptérkép

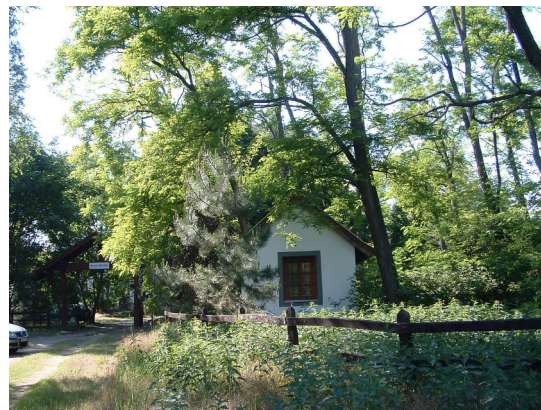


Légifotó (2013. szept.)



0502/11-15 hrsz

Fotók



Helyztleírás és javaslat

A módosítással érintett terület az igazgatási terület ÉK-i részén található. Erdőterület és mezőgazdasági területek váltakozás jellemzi a sík tájat.

A már kialakított idegenforgalmi terület zöldbe ágyazott lazán beépített. A meglévő beépítés besűrűsítése nem volna szerencsés, ezért a különleges terület kiterjesztése indokolt. A bővítés helyhez kötött a beruházás, másutt nem valósítható meg.

A 0502/11-15 hrsz-ú telkek építési övezet előírásai a hatályos HÉSZ 14.§(2) h) pontja alapján a következők:

K-idegenforgalmi2 jelű övezet:

- ha) Az övezetben a turisztika, a falusi (magán) vendéglátás, magánüdülés célját szolgáló épületek helyezhetők el.*
- hb) Beépítés legnagyobb mértéke: 5 %.*
- hc) Építménymagasság: legfeljebb 7,5 m.*
- hd) Kialakítható legkisebb telekterület: 5000 m².*
- he) Zöldfelület legkisebb mértéke: 75 %.*
- hf) Az övezetben részleges közművesítettség biztosítandó.*

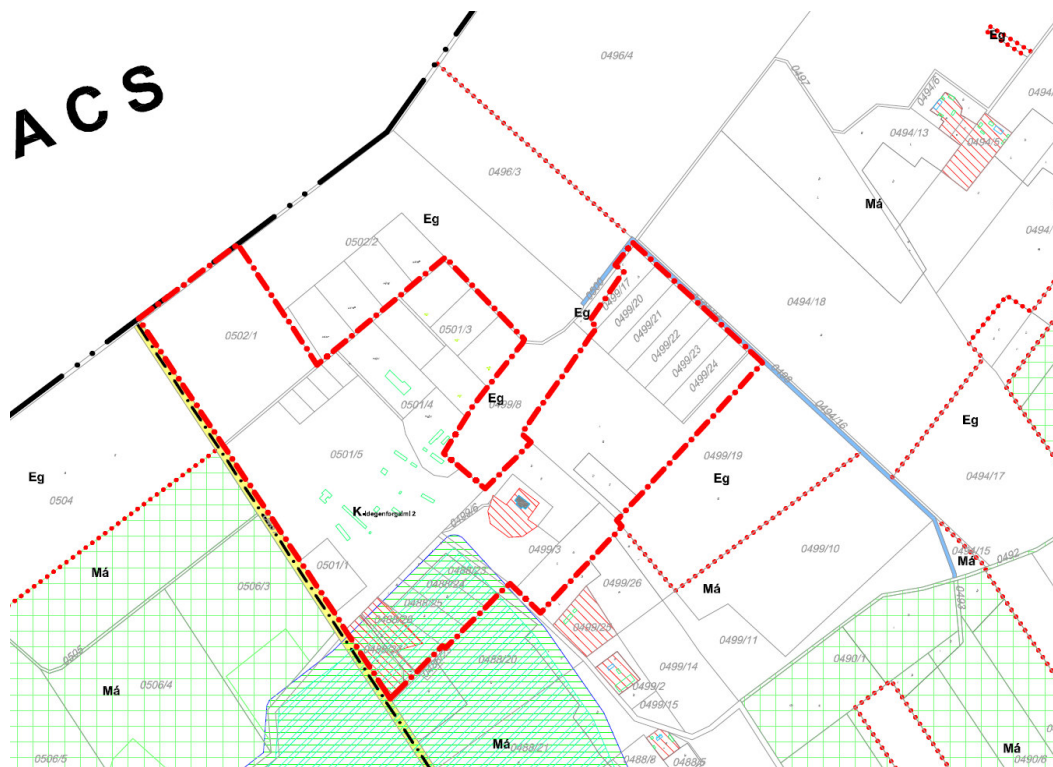
Érvényes szerkezeti terv



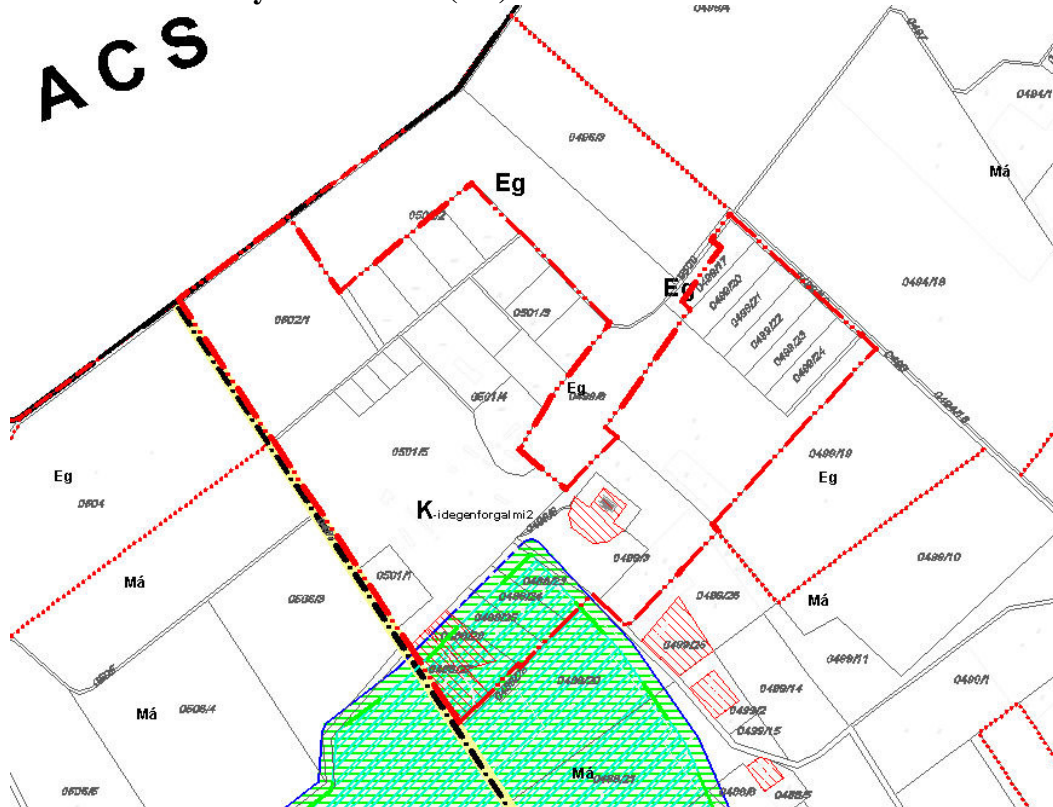
Szerkezeti terv módosítási javaslat



Hatályos szabályozási terv részlete (K2)



Módosított szabályozás részlete (K2)

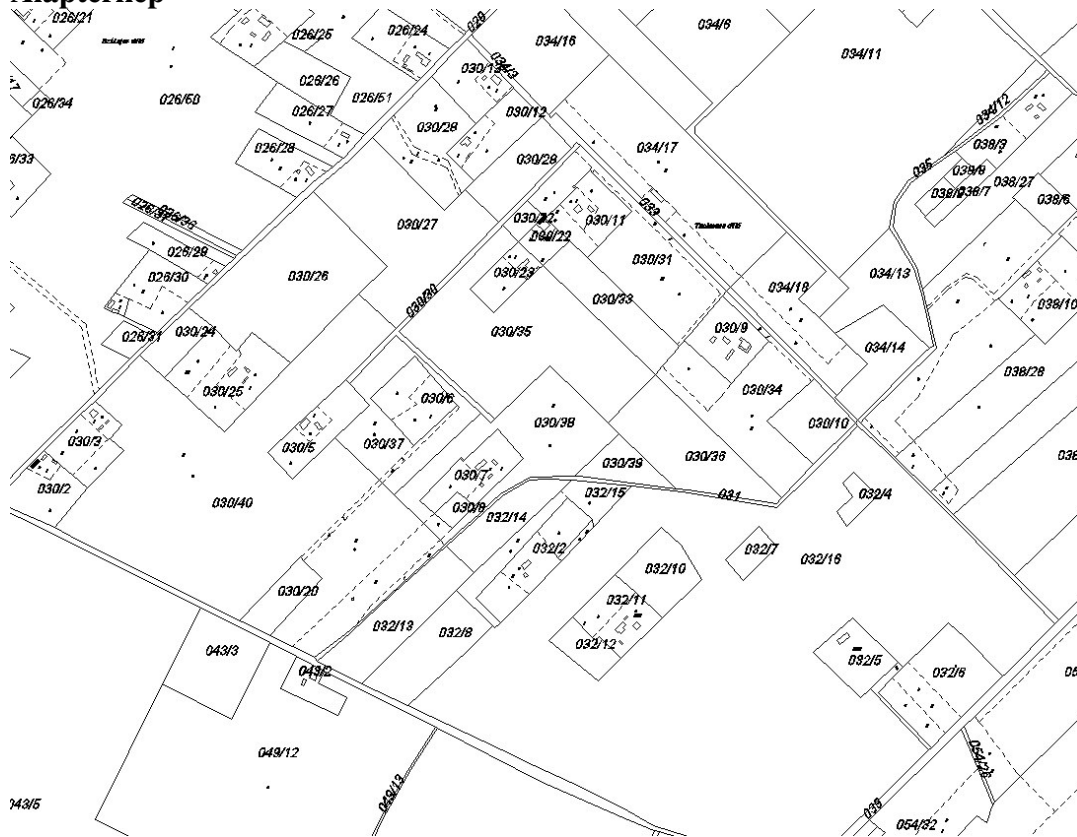


4. módosítás

030/9 térségében a meglévő tanyák rendezési tervi bevezetése

A működő tanyák, tanyaudvarok lehatárolásának pontosítását telektulajdonosok kérték, amit képviselő-testület 33/2014.(III.20.) ÖH. határozatában támogatott.

Alaptérkép



Légifotó



Helyzetleírás és javaslatok

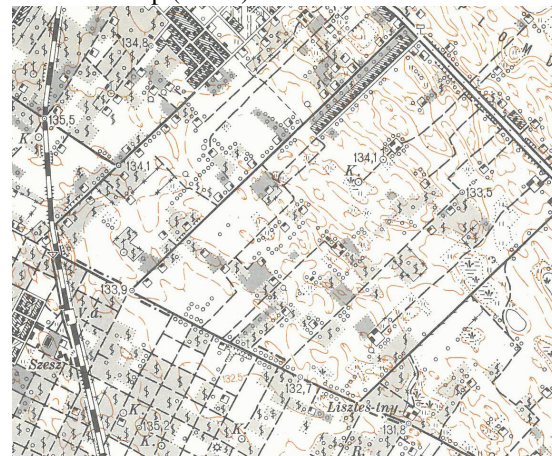
A módosítási kezdeményezés a 030/7 hrsz „b” alrészlete , a 030/8 hrsz, a 030/38 hrsz „b” alrészlete, a 030/34 hrsz-ú telek „b” és „c” alrészletei, a 033/2 hrsz, a 030/10 hrsz , 034/18 hrsz „b” alrészlete Ev erdőövezetből Má övezetbe való átsorolására vonatkozik.

A jellemzően erdős térségben jelentős számban vannak tanyák.
A történeti térképek jól szemléltetik a tanyák jelenlétét:

II. katonai felmérés (1887.)



Katonai térkép (1968.)



Az erdősítés a nagyüzemi szántóföldi művelésre nem alkalmas gyenge minőségű termőhelyi adottságból következik. A táji sokszínűség, a kialakult állapot megtartása érdekében a hatályos terv a tanyákat figyelembe veszi. A „működő tanyatelek, tanyaudvar” lehatárolása szerkezeti-, és a szabályozási tervben egyaránt megvan.

HÉSZ 25.§-a egyedi előírásokat a következők szerint:

(1) A szabályozási tervlapon a bővíthető beépítésű tanyákra vonatkozó jellel körülhatárolt területen belül a már meglévő lakóépülettel rendelkező tanyák területeire a következő előírások vonatkoznak:

- a) *Meglévő lakóépülettel rendelkező tanya 1000 m²-nél kisebb telek esetében csak az országos előírások szerint építhető be.*
- b) *1000 és 6000 m² közötti teleknagyságú, lakóépülettel rendelkező tanya területén a lakáscélú bővítés és a meglévő lakóépület együttes beépített területe nem haladhatja meg a 90 m²-t.*
- c) *A telekméreték függvényében az alábbi összesített beépített területek engedélyezhetők:*

| <i>Telekméret m²</i> | <i>Beépítési lehetőség %, m²</i> |
|---------------------------------|---|
| <i>1000-2000 m²</i> | <i>Birtokközpont ,maximum 10 %</i> |
| <i>2000-4500 m²</i> | <i>5 %,</i> |
| <i>4500-5625 m²</i> | <i>225 m²</i> |
| <i>5625-6000 m²</i> | <i>4 %</i> |
| <i>6000-8000 m²</i> | <i>240 m²</i> |
| <i>8000 m²-től</i> | <i>3 %</i> |

- (2) 1000-2000 m² területű meglévő lakóépülettel rendelkező tanyák területein az országos előírásoknak megfelelően (a birtoktest együttes beépítése legfeljebb 3 %) birtokközpont alakítható ki, az adott telek legfeljebb 10 %-os beépítése mellett.

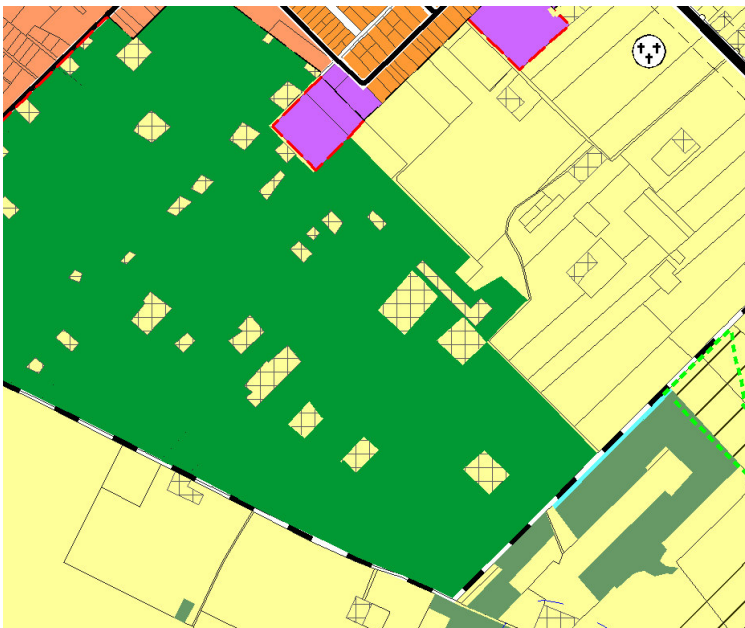
Fenti előírások a tanyás beépítési hagyományok a következőkre is kiterjednek a módosítással:

- 030/7 hrsz „b” alrészlet
- a 030/8 hrsz
- 030/38 hrsz „b” alrészlet
- 030/34 hrsz-ú telek „b” és „c” alrészletek
- 033/2 hrsz
- 030/10 hrsz
- 034/18 hrsz „b” alrészlet

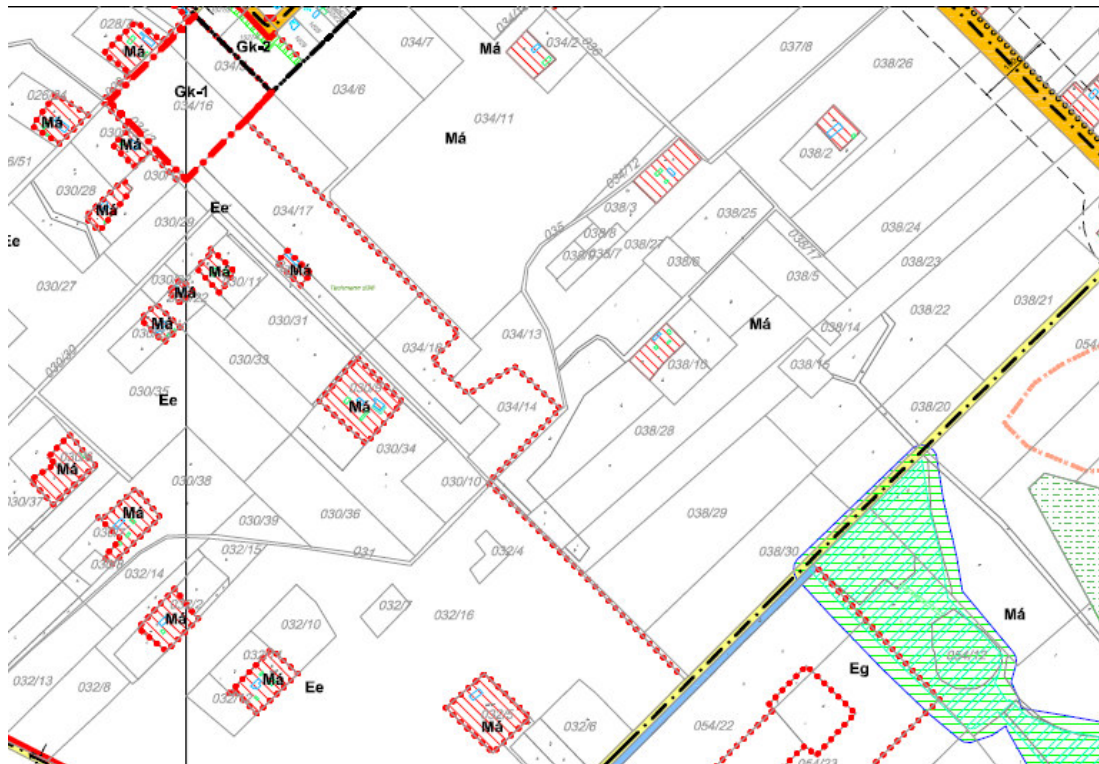
Érvényes szerkezeti terv részlete



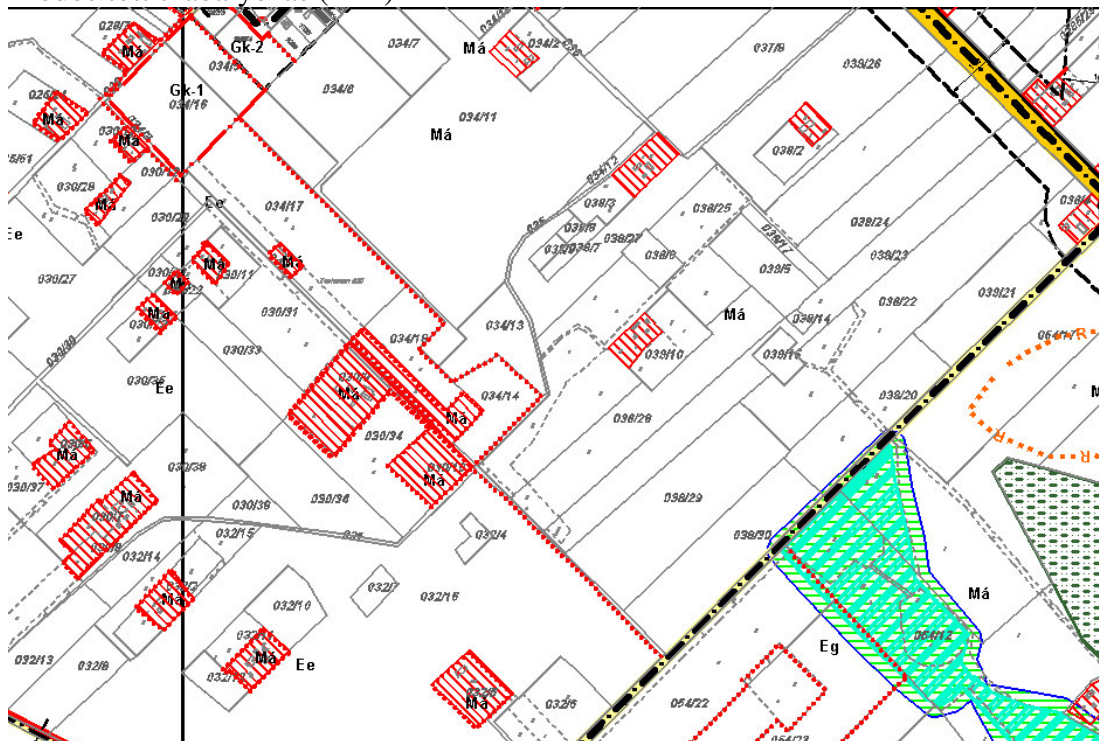
Módosított szerkezeti terv részlete



Hatályos szabályozás részlete (K11)



Módosított szabályozás (K11)



6. módosítás

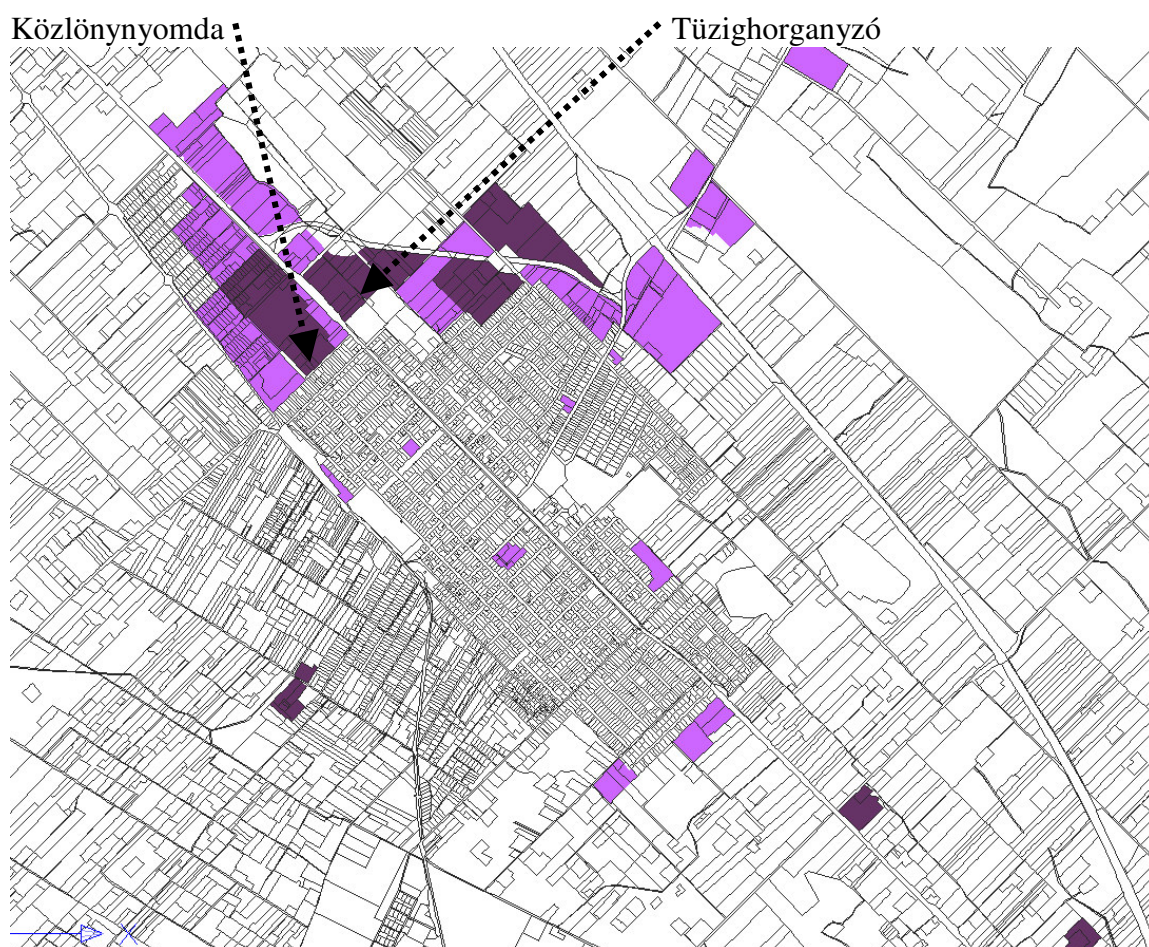
0398/6 hrsz- ú telek (Tűzihorganyzó) Ge építési övezeti átsorolása

12. módosítás

0605/2 hrsz-ú telek (Közlönykiadó) lakóterületet érintő védőterületének megszüntetése

A módosítást kezdeményezők a város meghatározó jelentőségű vállalkozásai.
Működésük építési előírásokon keresztül való megsegítése gazdaságfejlesztési érdek.

Módosítási helyszínek a város gazdasági területeinek kimutatásán.



Alaptérkép



Légifotó



Helyzeteírás és javaslatok

Településszerkezeti terv

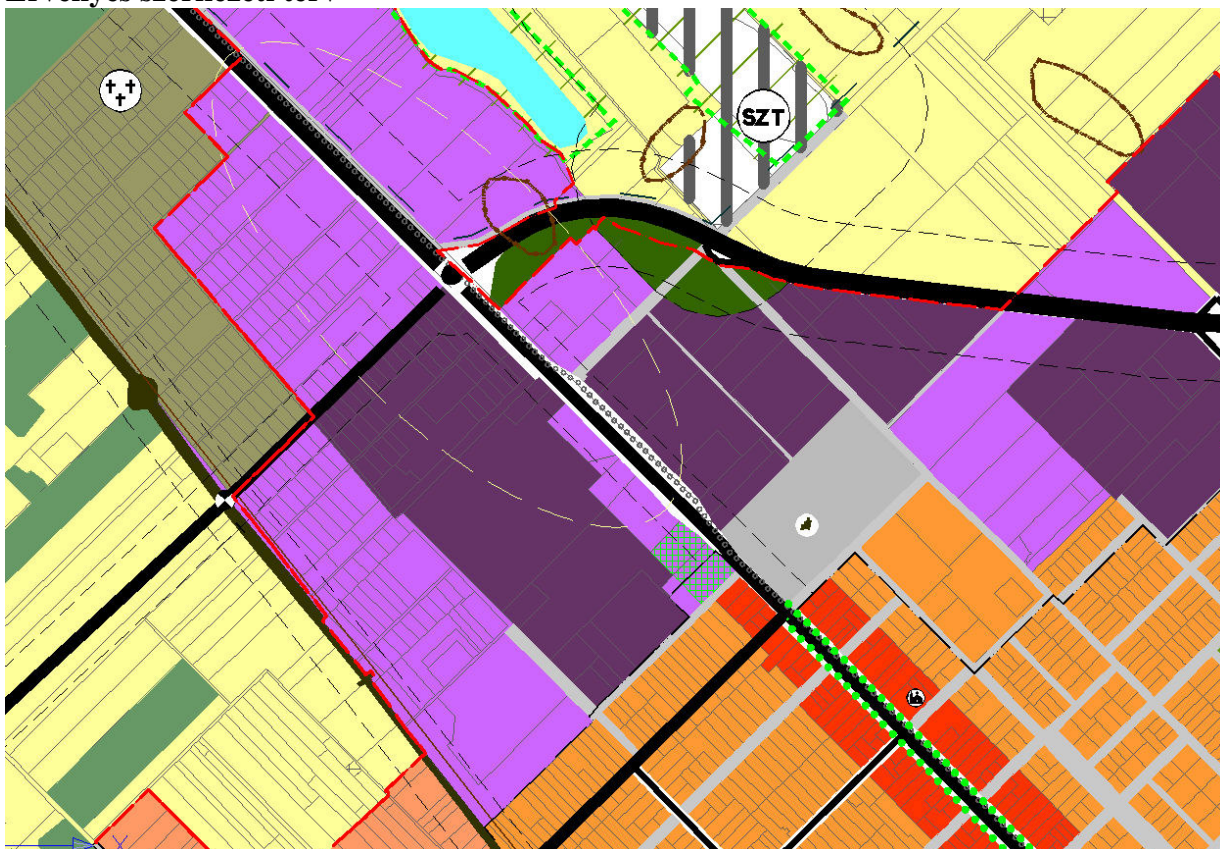
A térség gazdasági területei a már meglévő üzemek és a jó közlekedési kapcsolatok kihasználásával azok környezete.

A meglévő üzemek funkciójukhoz igazítva kereskedelmi szolgáltató vagy ipari területi kategóriába kerültek. A nyomda kereskedelmi szolgáltató területbe, a tüzhorganyzó üzem ipari területbe tartozik.

A tervezett gazdasági területek, amennyiben lakóterülettel és a meglévő szociális otthonnal határosak, kereskedelmi szolgáltató területbe tartoznak. Kivételt képez a szociális otthontól északra tervezett ipari területi beépítés.

A térség rendezési elvének további eleme a meglévő szennyvíztisztító, amelynek 150 m-es körzetében a beépítésre szánt területet érintően, a mai telek és tulajdonviszonyokat részben figyelmen kívül hagyó véderdő tervezett.

Érvényes szerkezeti terv



Szabályozás

Szabályozásban a településszerkezeti tervnek megfelelően a szennyvíztisztító védőterületében a telek és tulajdonviszonyoktól független a telep telekhatárától mért 150 m-es sáv önálló védérdő.

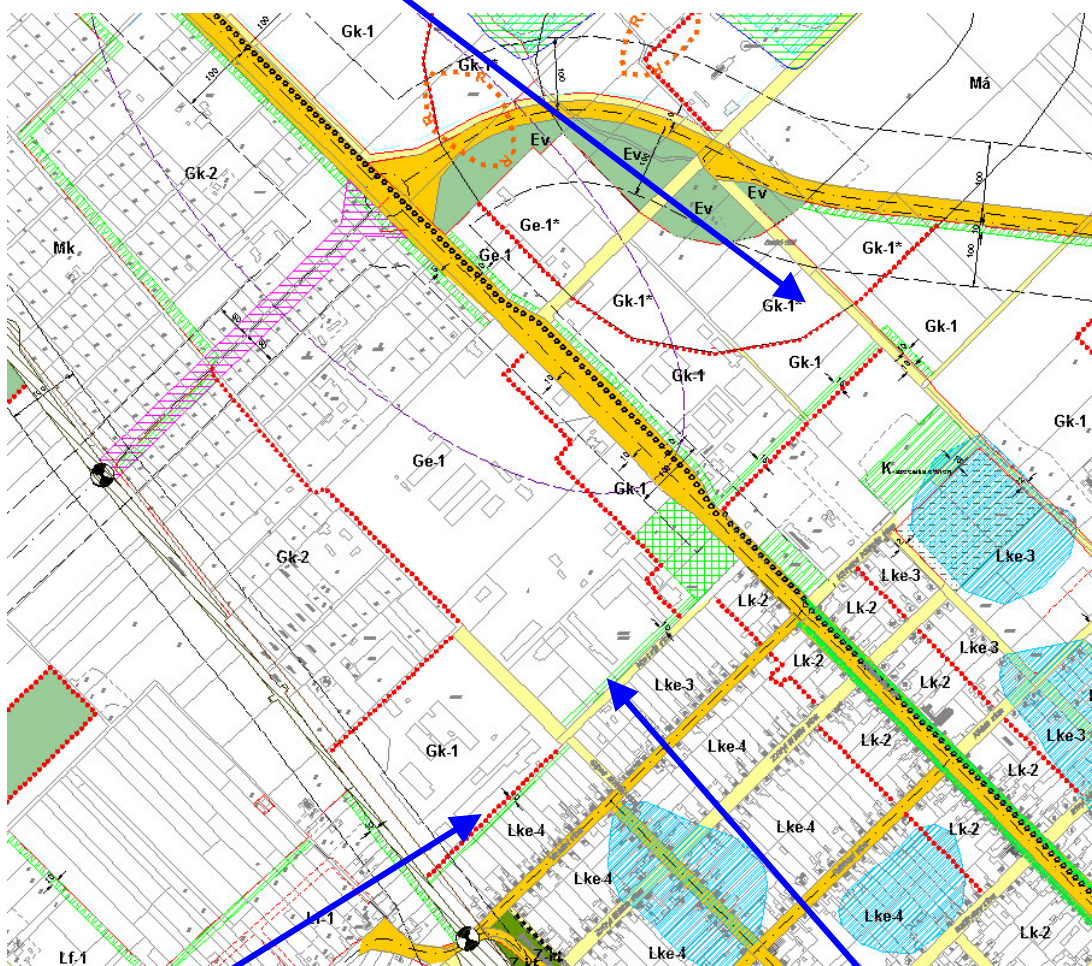
A szennyvíztisztítótól mért 150 és 300 m közötti távolságú telekrészek Gk-1* és Ge-1* alövezeti besorolást kaptak. Az alövezetekben a HÉSZ 11.§ (3) és 12.§(3) szerint a szennyvíztisztító védőterületének meglétéig új épület nem helyezhető el.

A szerkezeti tervi ipari terület egy része (köztük a tüzihorganyzó üzem is) kereskedelmi szolgáltató övezeti besorolású.

A kereskedelmi szolgáltató terület (Gk-1) építési övezetébe tartozó 0605/2 hrsz-ú (nyomda) telkének határától a szomszédos lakótelkeken 10m-es telken belüli védősáv jelölt.

Ugyanekkora telken belüli zöldterületi előírás van északabbra a Kossuth utca (Ge-1) építési övezeti telkein is azzal a különbséggel, hogy ott a növénytelepítési kötelezettség - már meglévő épületeket figyelmen kívül hagyva- csak a gazdasági beépítéseket érinti.

Településszerkezeti tervben ipari terület



Lakótelkek és gazdasági terület közötti: lakótelkeket érintő védőzöld

Lakótelkek és gazdasági terület közötti: gazdasági telkeket érintő védőzöld

Javaslatok

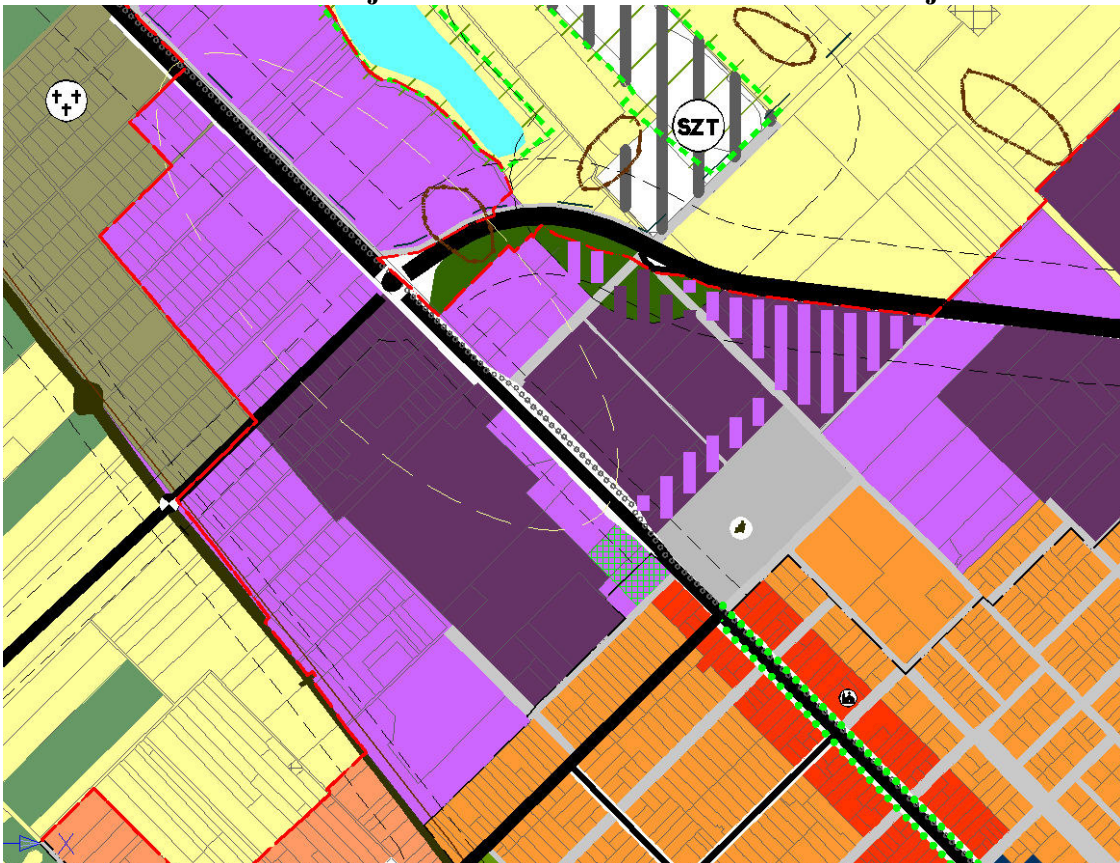
Szerkezeti terv és szabályozás

A városi szennyvízberuházás részeként a szennyvíztisztító technológiai fejlesztése megtörténik. A szennyvíztisztító technológiájából következően a 2012. augusztus 6.-án hatályos OTÉK függeléke szerint 150m-es védőterület kijelölése történik meg. A 300m-es védőterület elmarad. Ezáltal a (Ge-1*) és a (Gk-1*) építési alövezetek a HÉSZ-ből kikerülnek. A telkek a kiszolgáló úthálózat figyelembevételével a védőterület önálló véderdő helyett telken belüli beültetési kötelezettségre változik.

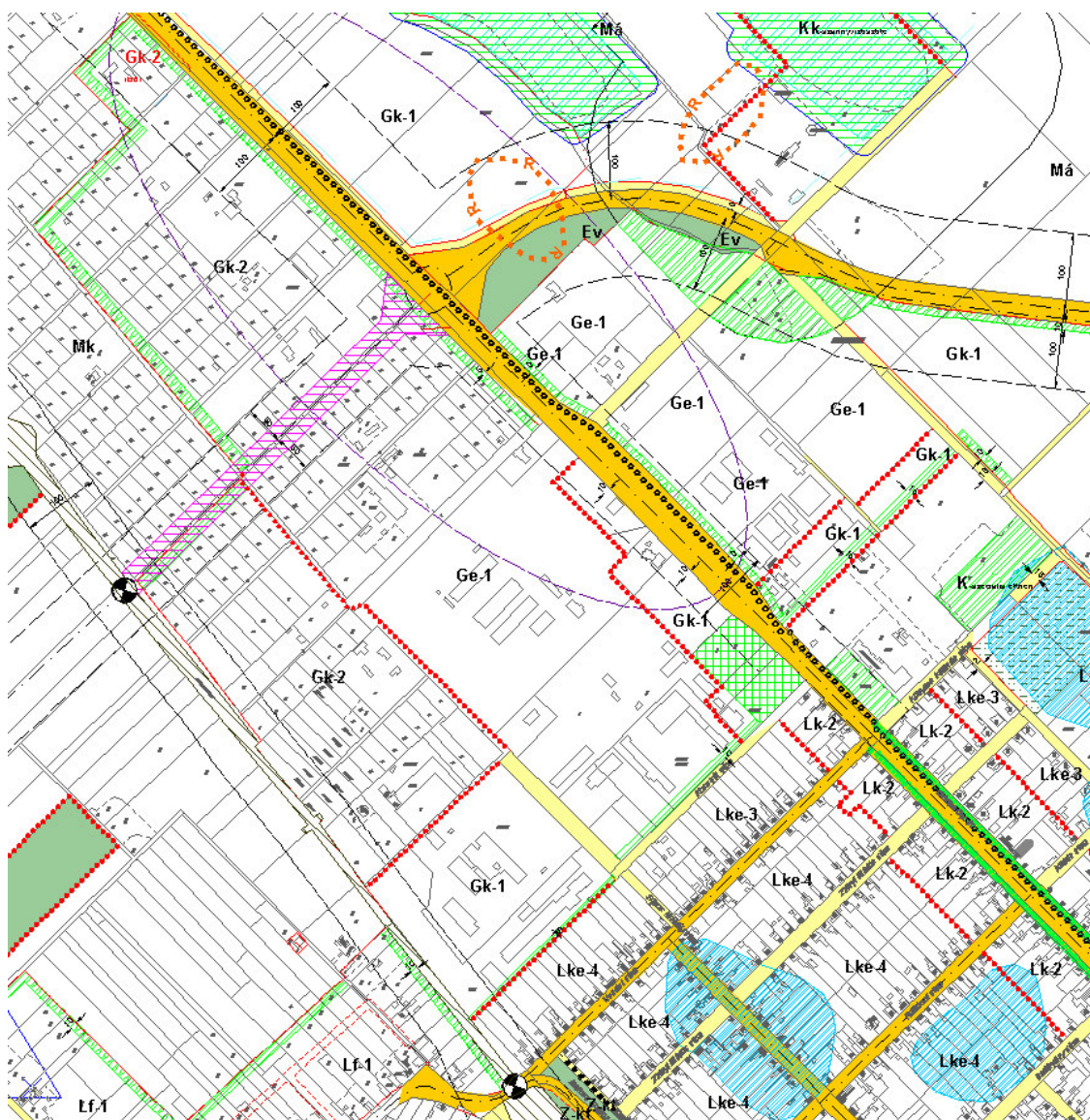
A szerkezeti terv és a szabályozási terv összhangját biztosítva a már beépített üzemi területek ipari területbe kerülnek a szabályozásba is. A szociális otthonnal határosan tervezett -még nem beépült- gazdasági terület ipari területből kereskedelmi szolgáltató területbe kerül a szerkezeti tervben. Értelemszerűen a szabályozás övezeti besorolása nem változik, de déli irányban a szociális otthonnal határos telekoldal mentán 10m-es beültetési kötelezettség kerül.

A gazdasági területre előírt beültetési kötelezettségű telekrészre vonatkozó kiegészítés úgy történik meg, hogy az csak az új épületekre vonatkozik.

Szerkezeti terv módosítási javaslata a változó területfelhasználások jelölésével



Szabályozási terv módosítási javaslatának átnézeti lapja (B1,B2,B3 szelvények)



HÉSZ szöveg fentiekből következő és értelmezést segítő módosítása

Beépítésre szánt területek építési övezeteinek általános előírásai

6. §

- (1) *Beépítésre szánt területen építési engedélyhez, bejelentéshez kötött építési tevékenységet csak a művelés alóli kivonás, 2006. március 30-át követően kialakított építési telek esetén a jelen rendeletben meghatározott közművesítettség; 2006. március 31-ét megelőzően kialakított építési telek esetén a rendelkezésre álló közművekre való rákötés, továbbá a terület szabályozási terv szerinti úttal való megközelíthetőségének megléte után lehet engedélyezni. A közműfeltételeknek való megfelelést a használatbavételi eljárás során kell igazolni.*
- (2) *Beépítésre szánt területen lévő építési övezetben, amennyiben annak területét a szabályozási tervlapon ábrázolt belvízveszélyes terület érinti, az újonnan építhető épületek földszinti padlóvonal-szintjének, alapincézési lehetőségének meghatározásához az építési engedélyezési eljárás során talajmechanikai szakvélemény beszerzése szükséges, amelynek legalább a talajvíz-viszonyok meghatározására kell kiterjednie.*
- (3) *Ha az építési övezeti előírások nem minimális értéként, rögzítik az előkert méretét, a közterület felé néző építési helyet építési vonalnak kell tekinteni.*
- (4) *Beépítésre szánt területen új épületet úgy kell kialakítani, hogy a közterülethez legközelebbi épülettömeg szélessége legalább 5,0 m legyen. Az előírást meglévő épület fennmaradásáig nem kell alkalmazni.*
- (5) *Hézagosan zárt sorú beépítési mód az oldalhatáron álló és a zárt sorú beépítés közötti átmenetet képező beépítési mód, ahol az építési hely oldalhatáron álló beépítés szerinti, a közterület felőli sáv övezeti leírásban meghatározott eltéréssel. A közterület felőli sávban csak egy épület építhető.
A sávon kívül legfeljebb 5,5 m – az Lke-4 övezetben 4,5 m – építménymagasság építése engedélyezhető az oldalhatáron álló beépítési mód egyéb szabályainak betartása esetén.*
- ~~(6) *Az építési övezeti előírásokban meghatározott építménymagasságokat az egyes homlokzatok, építményrészek számított magassága legfeljebb 1,0 m-rel haladhatja meg.*~~
Az építési övezeti előírásokban meghatározott építménymagasságokat az egyes homlokzatok, építményrészek számított magassága -gazdasági és különleges beépítésre szánt terület kivételével- legfeljebb 1,0 m-rel haladhatja meg.
- (7) -
- (8) -
- (9) -
- (10) *Az építési övezetek területén a szabályozási terven jelölt telken belüli kötelező fásítás megvalósítása a használatbavételi engedély megadásának feltétele. A fásítást 5 m-es sávnál 1 sor, 10 m-es sávnál 2 sor, 15 m-es sávnál 3 sor fával kell megvalósítani. A kötelező fásítás kapubejáróval legfeljebb összesen 10 m szélességben megszakítható.*
- (11) -
- (12) *Övezeti kódban szereplő (B...) érték esetén az övezet telkein, az elvesző biológiai aktivitásérték pótlására, a (B...) érték/ha aktivitásérték biztosítandó. A (B...) értéke hektárra megállapított, melyet minden, a pótlással terhelt területen lévő telekre érvényesíteni kell.*
- (13) *Azokban az övezetekben, ahol több lakás létesítése is megengedett, a lakásokat egy épülettömegben kell elhelyezni.*

(14) Azokban az övezetekben, ahol az építménymagasság alsó („legalább”) értéke is meg van határozva, ott a közterülettől 16 m-nél távolabb, önállóan kialakított épületnél ezt az előírást nem kell figyelembe venni.

(15) Gazdasági területi övezetekben a beültetési kötelezettségű telekrészt csak az új beépítésnél kell figyelembe venni.

Gk építési övezet előírásai

11. §

(1) A Gk övezet területe nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú, védőtávolságot nem igénylő épületek elhelyezésére szolgál, ahol az OTÉK szerinti építmények helyezhetők el az egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületeket kivéve. Az övezetben részleges közművesítettség, külterületen hiányos közművesítettség biztosítandó.

(2) 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.

~~(3) Gk-1* övezet~~

- ~~a) Az övezetben a szennyvíztelep védőterületének meglétéig új épület nem helyezhető el.~~
- ~~b) Az övezetben a szennyvíztelep védőterületének megszűnésekor az előírások megegyeznek a Gk-1 övezet előírásaival.~~

(4) Gk-2 övezet

- a) Beépítési mód: szabadon álló.
- b) Az építménymagasság: legfeljebb 6,5 m.
- c) Beépítettség legnagyobb mértéke: 50 %.
- d) Zöldfelület legkisebb mértéke: 30 %.
- e) Kialakítható legkisebb telekterület: 1500 m².
- f) Előkert: legalább 5,0 m.

- g) Oldalkert: legalább 6,0 m.
- h) Hátsókert: legalább 6,0 m.

Ge építési övezet előírásai

12. §

(1) A **Ge-1 övezetben területre nem jelentős zavaró hatású** gazdasági tevékenységi célú ~~ipari épületek elhelyezésére szolgál az OTÉK szerint.~~ **építmények az egyéb ipari területre vonatkozó általános előírások szerint elhelyezhetők.**

(2) *Ge-1 övezet*

- a) *Beépítési mód: szabadon álló.*
- b) *Az építménymagasság: legfeljebb 16 m, amelybe a toronyszerű: technológiai szükségszerűségből indokolt, de legfeljebb 30 m építménymagasságú építmények nem számítanak bele. Alacsonyabb építménymagasságú építési övezettel szomszédos telekhatár felől az illeszkedési előírások megegyeznek a Gk-1 építési övezet előírásaival*
- c) *Beépítés legnagyobb mértéke: 50 %.*
- d) *Zöldfelület legkisebb mértéke: 25 %.*
- e) *Kialakítható legkisebb telekterület: 2000 m².*
- f) *Telek közterületi homlokvonalának kialakítható legkisebb szélessége: 25,0 m.*
- g) *Előkert: legalább 10,0 m.*
- h) *Oldalkert: legalább 6,0 m.*
- i) *Hátsókert: legalább 10,0 m.*
- j) *Az övezetben részleges közművesítettség biztosítandó.*

~~(3) *Ge-1* övezet*~~

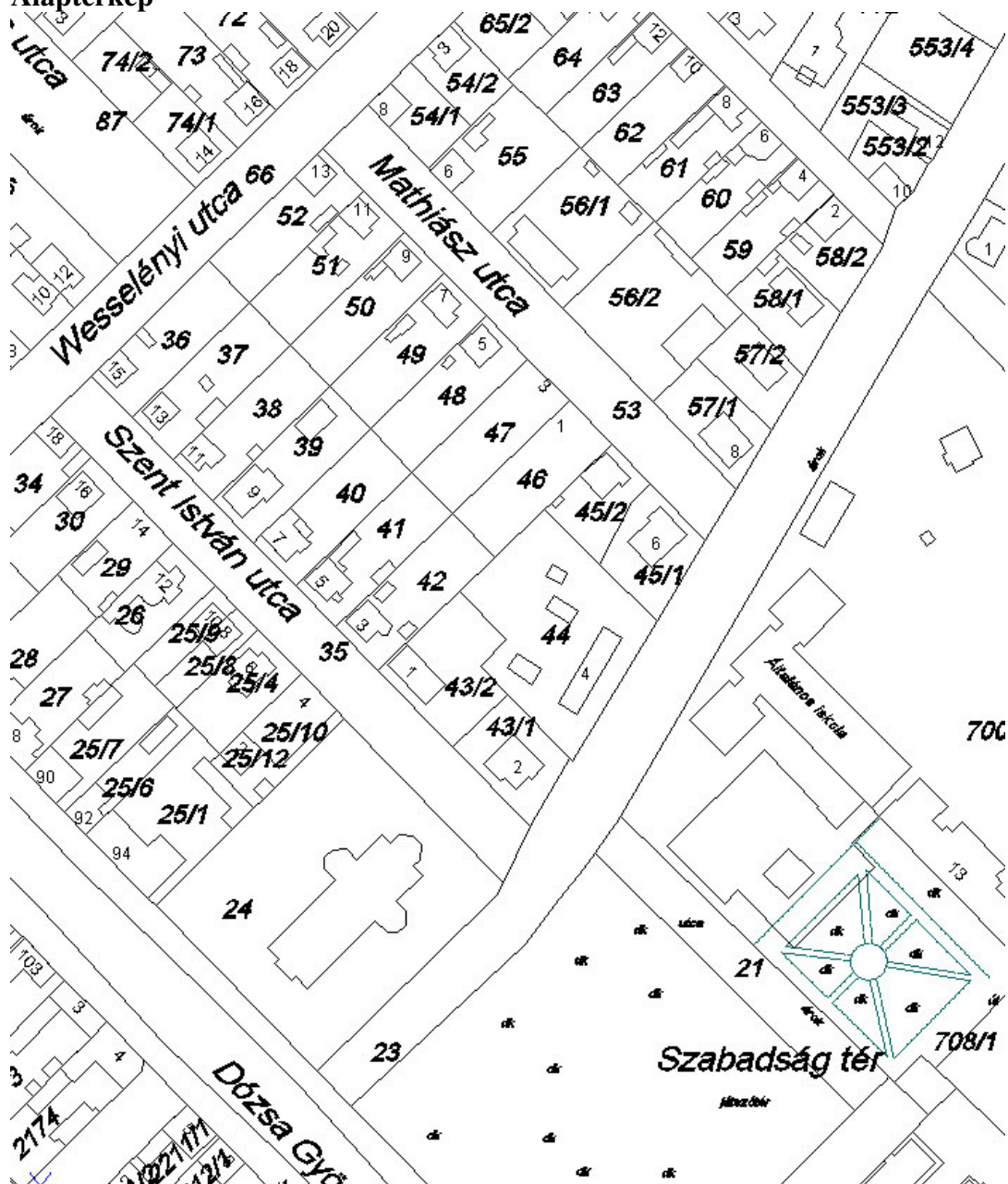
- ~~a) *Az övezetben a szennyvíztelep védőterületének meglétéig új épület nem helyezhető el.*~~
- ~~b) *Az övezetben a szennyvíztelep védőterületének megszűnésekor az előírások megegyeznek a Ge-1 övezet előírásaival.*~~

8. módosítás

Szt István utca 43/2 hrsz-ú és Mathiász János utca 45/2 hrsz-ú telkek kisvárosias lakóterületből kertvárosias lakóterületbe sorolása

Képviselő-testület 33/2014.(III.20.) ÖH. határozatában kezdeményezte a módosítást.

Alaptérkép

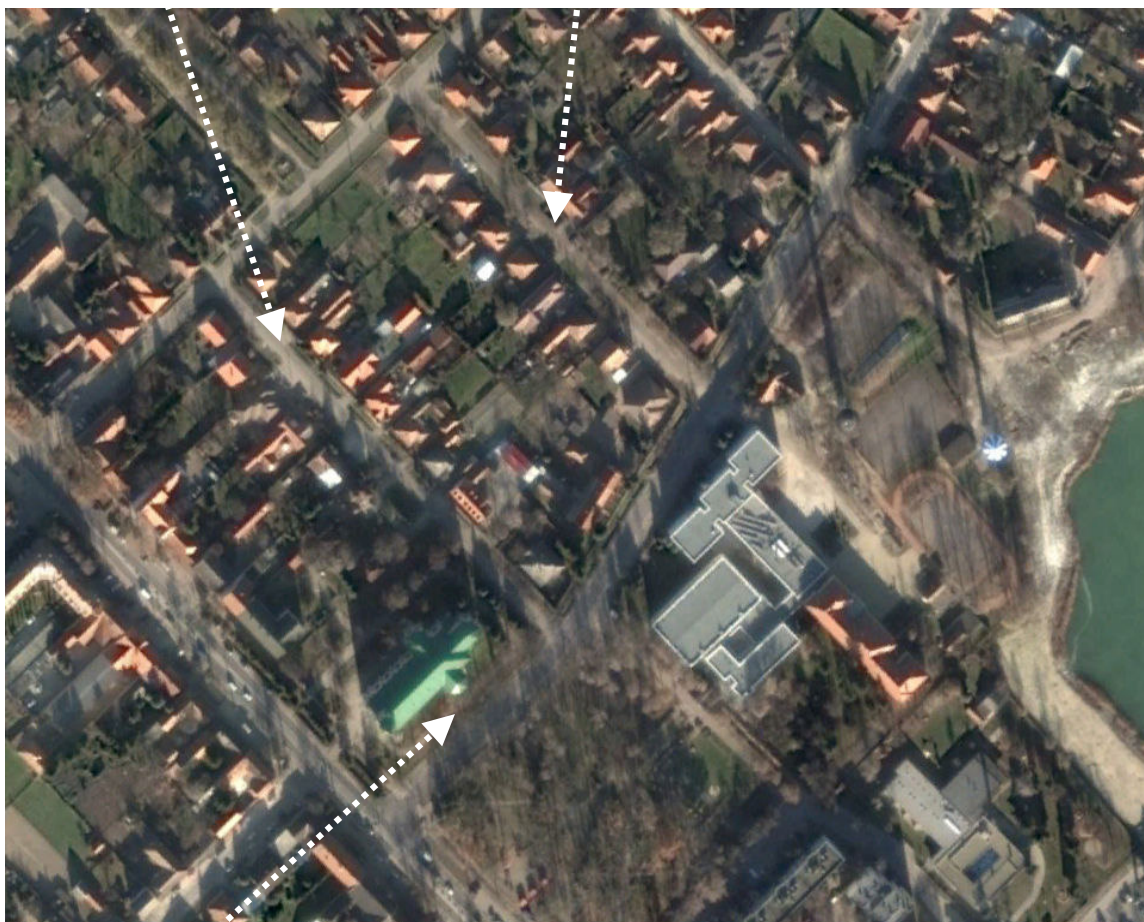


8. módosítás

Légifotó (2014. december)

Szent István utca

Mathiász János utca



Ceglédi út



Ceglédi út

8. módosítás



Szent István utca



Mathiász János utca

Helyzetleírás , javaslatok

A 43/2 hrsz- ú és a 45/2 hrsz-ú telek egyaránt Ceglédi út menti telkek osztásával jött létre. Ceglédi út a város településközi kapcsolatait biztosító országos közút, jelentőségét növeli, hogy a város autópályához is ezen az úton csatlakozik. Beépítési karakterét a Szent István utca és a Mathiász János utca közötti szakaszon szabadonálló egyemeletes lakóházas beépítés jellemzi.

A Szent István utcai 43/2 hrsz-ú és a Mathiász János utcai 45/2 hrsz-ú telkek földszintes lakóházas beépítése az említett utcák kertvárosias beépítési karakterét követi. Ezért a két telek átsorolása településrendezési szempontból indokolt és támogatható.

A két telek hatályos HÉSZ szerinti előírásai:

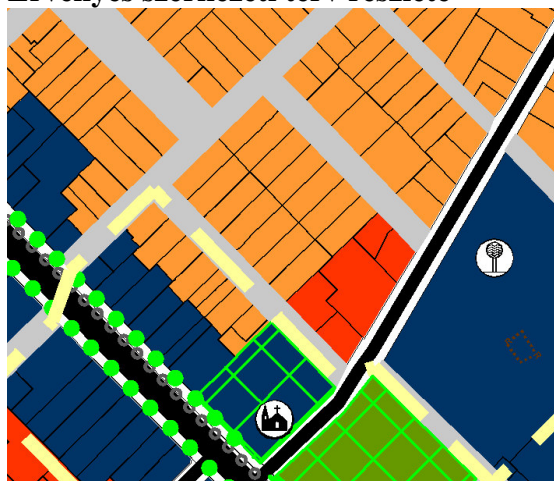
- (1) *Az Lk övezet területén a kialakult, kisvárosias és sűrű, beépítést figyelembe véve jellemzően lakóházak, valamint az OTÉK szerinti építmények helyezhetők el a termelő kertészeti építmény, az üzemanyagtöltő, valamint a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületet kivéve.*
 - a) *Zöldfelület legkisebb mértéke: 30 %.*
 - b) *Hátsóker: legalább 6,0 m.*

- c) *Telek közterületi homlokvonalának kialakítható legkisebb szélessége: 14,0 m.*
 - d) *Az övezetben teljes közművesítettség biztosítandó, kivéve a Vasút utcától délnyugatra eső területet, ahol részleges közművesítettséget kell biztosítani.*
- (2) *Az Lk-1 jelű övezet területén:*
- a) *Beépítési mód: előkertes, szabadon álló*
 - b) *Beépítettség legnagyobb mértéke: 40 %.*
 - c) *Építménymagasság: legalább 4,0 m – legfeljebb 7,5 m.*
 - d) *Kialakítható legkisebb telekterület: 400 m².*

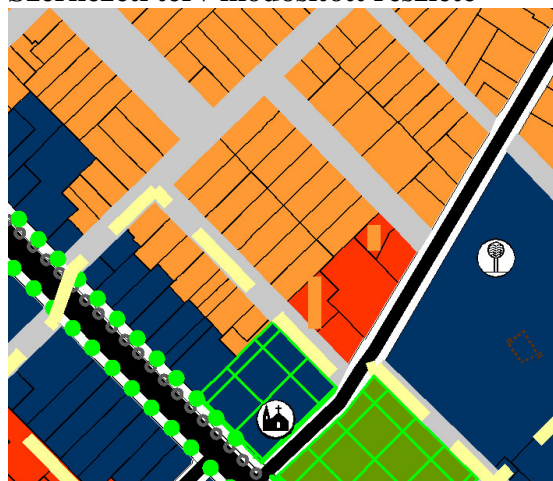
Két telek módosítás szerinti HÉSZ előírásai

- (1) *Az Lke övezet területén a kialakult, alacsony laksűrűségű, kertvárosias beépítést figyelembe véve jellemzően kertes családi házak, valamint az OTÉK szerinti építmények helyezhetők el, kivéve az üzemanyagtöltőt.*
- a) *Beépítettség legnagyobb mértéke: 30 %.*
 - b) *Kialakítható legkisebb telekterület: 500 m².*
 - c) *Hátsókert: legalább 6,0 m.*
 - d) *Zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %.*
 - e) *Állattartó épületek összes bruttó alapterülete legfeljebb 20 m².*
 - f) *Telek közterületi homlokvonalának kialakítható legkisebb szélessége: 16,0 m.*
 - g) *A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb 4 db.*
 - h) *Az övezetben részleges közművesítettség biztosítandó.*
- (2)
- (3)
- (4) *Az Lke-3 jelű övezet területén:*
- a) *Beépítési mód: a meglévő beépítéshez illeszkedő, jellemzően 5,0 m előkertes, oldalhatáron álló.*
 - b) *Építménymagasság: legalább 3,5 m – legfeljebb 6,0 m.*

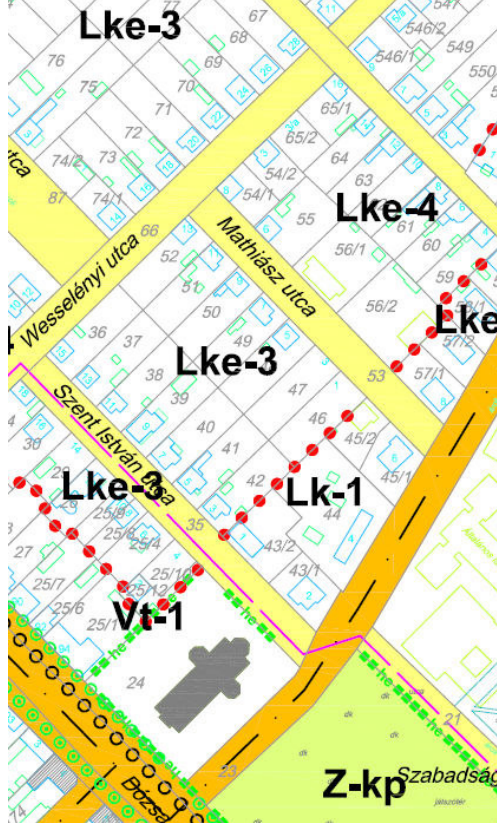
Érvényes szerkezeti terv részlete



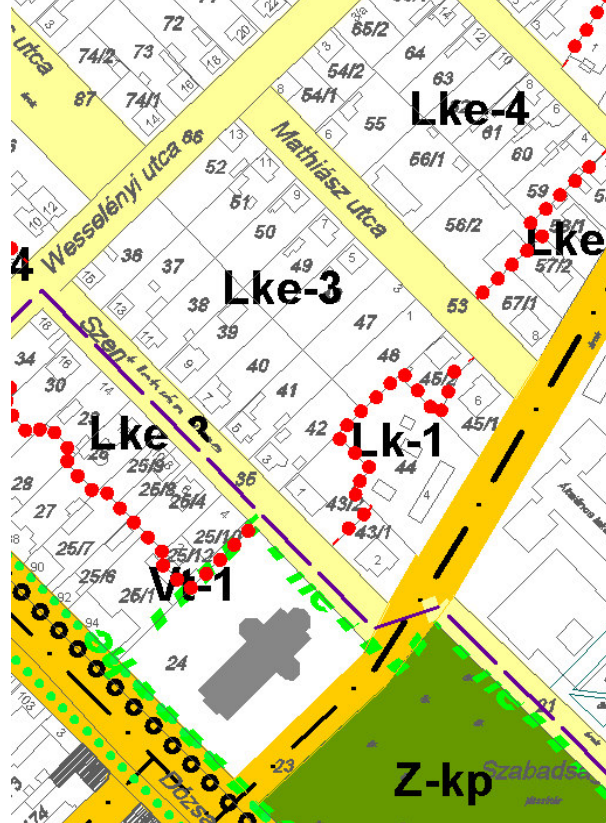
Szerkezeti terv módosított részlete



Hatályos szabályozás részlete B6



Módosított szabályozás részlete B6



9. módosítás

Városközpont környezetrendezési terve szerinti kiigazítás

Képviselő-testület 33/2014.(III.20.) ÖH. határozatában kezdeményezte a terv kiigazító jellegű módosítását.

Alaptérkép



Légifotó (2014. dec.)



Tanulmányterv Tervező: Farkas Gábor DLA)



Fotók

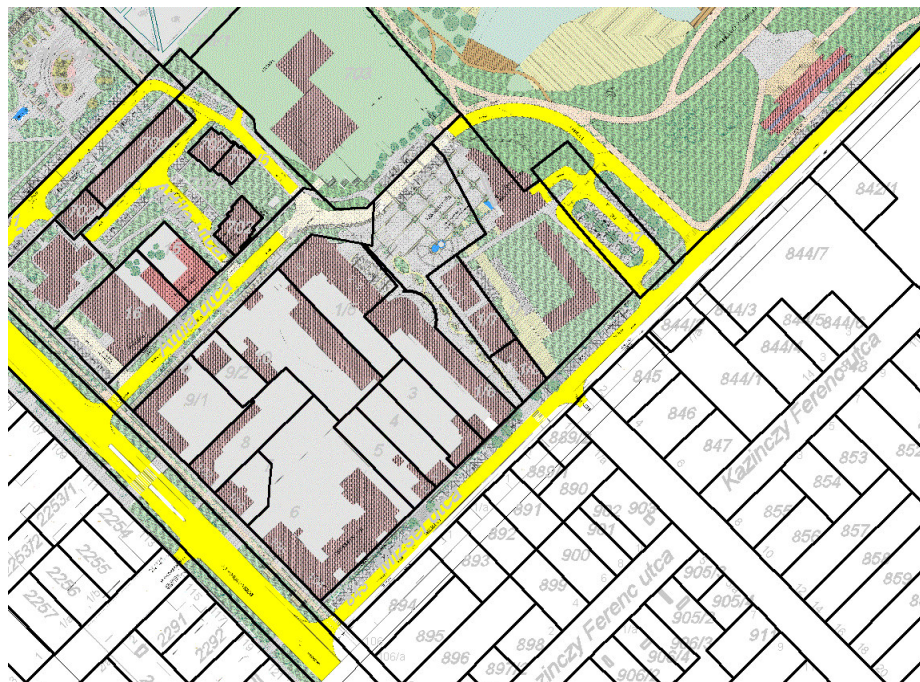


Helyzeteírás

A város központi tere a Városház tér. Térfalai kialakultak, a vele szerves egységben lévő városi tó környezetrendezése is megvalósult. A tér közterületeinek kialakítása a gépjármű és gyalogosfelületek és zöldfelületek, fásítások kialakítása még hátravan. Megoldására tanulmányterv készült. A tanulmányterv szerinti kiigazítások rendezési tervi bevezetését szolgálja jelen módosítás.

A tanulmányterv épület elhelyezéssel nem számol, ebből következően jellemzően közterület-alakításra vonatkozik a módosítás. A tervezett közterületek építési telkeket is érintenek ezért módosul az övezeti tagolódás: új (Vt-2*) építési alövezet kerül bevezetésre.

Tanulmányterv a földhivatali nyilvántartás szerinti telekhatárok fedvényével



Tanulmányterv alapján a szabályozási kiugrítások helyszínei az alaptérképen:

Óvoda telkét érintően tervezett közterület (hatályos terv nem tartalmazza)



Társasházak és intézmény telkét érintően tervezett közterület (hatályos terven közterületként kiszabályozott)

Javaslatok

Rendezési tervi kiigazítás főbb célkitűzései fontossági sorrendben:

- Közterület-alakítás -méltó városi tér főtér-képzés
- Ütemezett megvalósíthatóság
- Intézmények bővíthetőségének lehetősége
- Parkolóigények kielégítése

Megvalósítás eszközei:

- Régi és mai városháza intézménytelkének kiszabályozása, önálló településközpont övezet kijelölésével.
- Társasházak közterület felőli telekrészeinek közcélú területhasználati kijelölése

Szabályozás részletei

Az intézmény és a társasház telkek Vt-2* építési övezetbe javasoltak a következő előírásokkal:

Vt-2*

Beépítettség: max 80%

Kialakítható telek: 500m²

Beépítési mód: zártsorú, a szabályozási terv szerinti építési hely figyelembevételével

Hátsókert: nincs

Zöldfelület: min 20%

A szabályozási terven jelölt telekrész közhasználatú.

Az övezet parkolóigénye saját telken és közterületen biztosítandó.

Érvényes szerkezeti terv



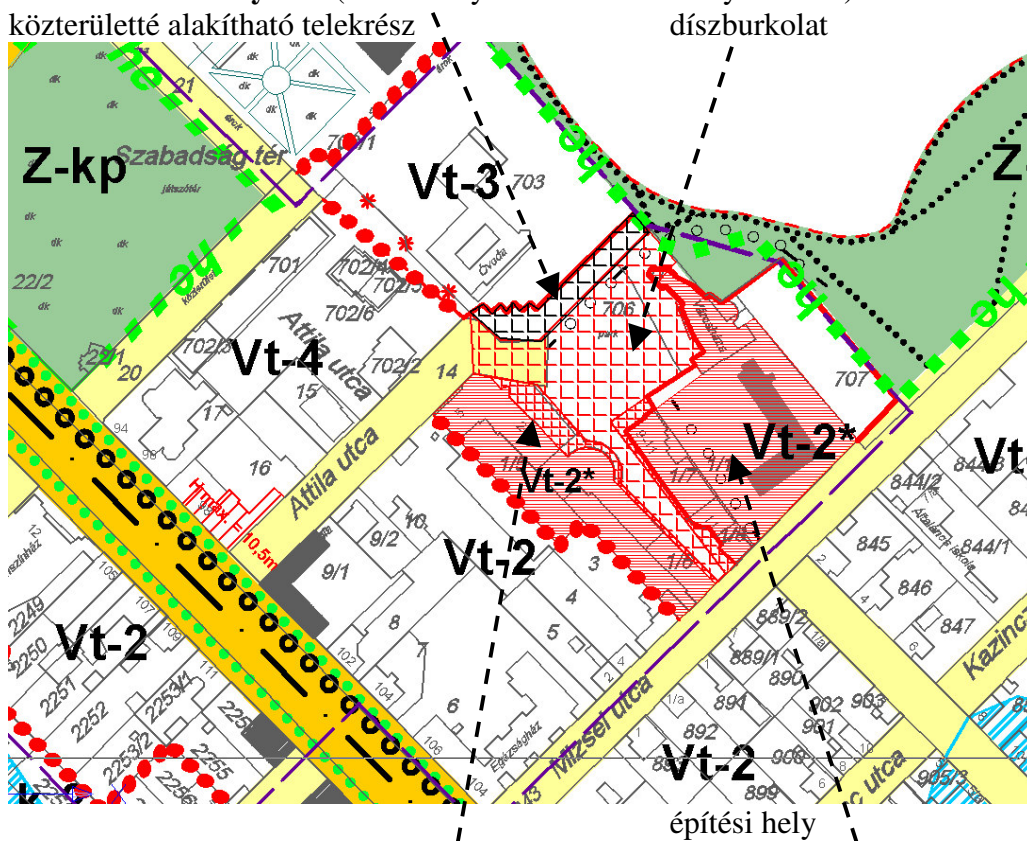
Módosított szerkezeti terv



Hatályos szabályozás (B6 szabályozási tervi szelvény részlete)



Módosított szabályozás (B6 szabályozási tervi szelvény részlete)



kerületlen telekrész-díszburkolatú közterületi kialakítással

10. módosítás

Vásártér térségében tervezett lakóterület felülvizsgálata és módosítása

17. módosítás

Jókai utca 838/5 hrsz-ú részen a szabályozási szélesség felülvizsgálata és módosítása

Képviselő-testület 33/2014.(III.20.) ÖH. határozatában a vásártér melletti falusias lakóterület mezőgazdasági területi visszaminősítését kezdeményezte.

Ugyanebben a határozatában kezdeményezte a vásártéri térségben tervezett lakóterület É-i határán vezetett Jókai utca szabályozási szélességének felülvizsgálatát. Az utóbbihoz közlekedési munkarész készült.

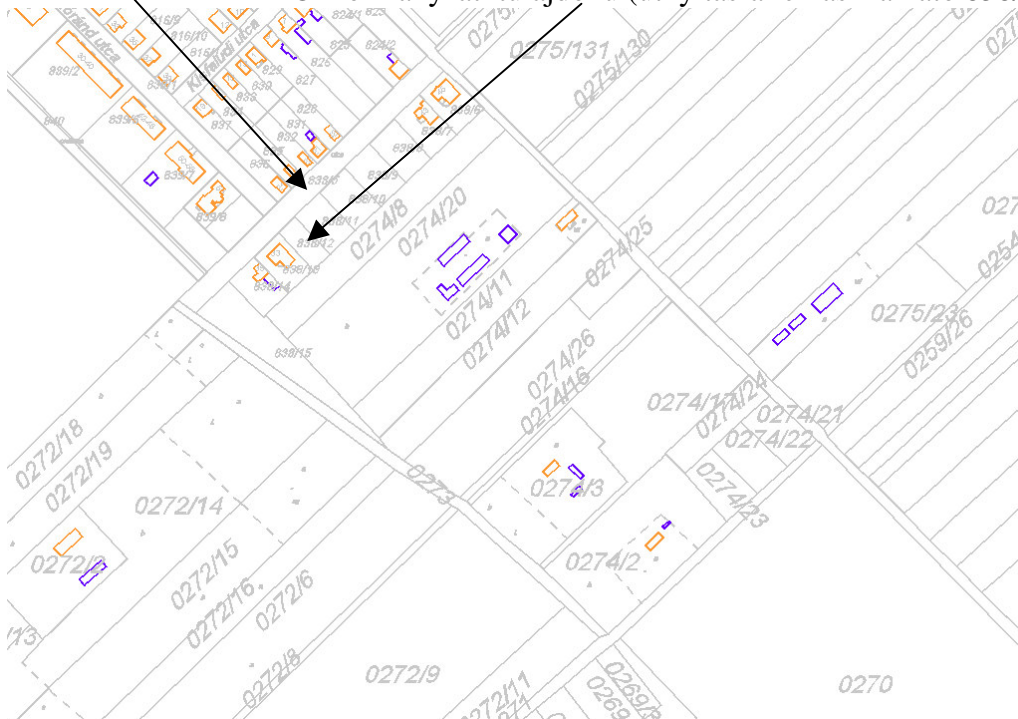
A **3.3. Közlekedés** munkarészekben igazoltak szerint a Jókai utca szabályozási szélessége a meglévő közterületi szélességgel kerül a szabályozásba.

Alaptérkép az épület funkciók jelölésével

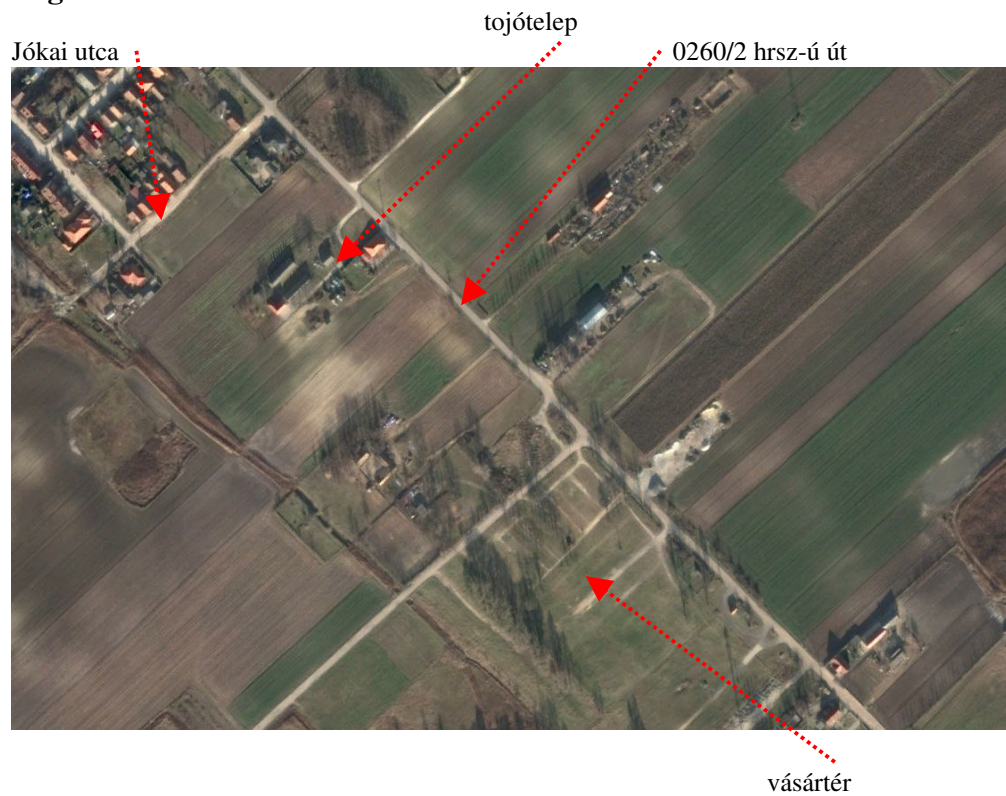
(gazdasági épület: lilával, lakóépület okkerrel)

Jókai utca

Önkormányzati tulajdonú (útnyitásra felhasználható 838/12 hrsz-ú telek)



Légifotó



Fotók



0260/2 hrsz-ú út felől



Jókai utca északi oldala



Tojótelep



Terület a vásártér felől

Helyzetleírás és javaslatok

A lakóterületi fejlesztésre előirányzott 6,56 ha-os terület belsejében hatósági határozattal kijelölt védőterülettel rendelkező tojótelep található. Az alapterv készítésekor nyilvántartott védőterületet a szabályozási terv tartalmazza. Jelenleg nincs a tojótelephez rendelve védőterület. A lakásépítés visszafogott üteme miatt a térség közeljövőbeli lakóterületi beépítésével nem számolhatunk.

Ezért a terület mezőgazdasági visszaminősítése, a meglévő mezőgazdasági területi kategória fenntartása indokolt.

A hatályos terv falusias lakóterületbe sorolt (Lf-1) építési övezetbe sorolt területe Má mezőgazdasági területi övezetbe kerül.

Előírásai a HÉSZ 22.-23.§-ai szerint a következők

Általános előírások

22. §

- (1) *A mezőgazdasági terület a település mezőgazdasági termelés (növénytermesztés, állattenyésztés, halászat és az ezekkel közvetlenül kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás) és annak építményei elhelyezése céljára szolgáló része, ahol a termőföldvédelem mellett a hagyományos és egyedi tájhasználati és természeti értékek megőrzését is figyelembe kell venni. Az övezet a külterületen hagyományosan kialakult lakó (tanya) funkcióra is szolgál.*
- (2) *Mezőgazdasági területen 12,0 m épületszélességig magastetős (dominánsan nyeregtetős) épület létesíthető, amely esetben legalább 30°, legfeljebb 45° tetőhajlásszögű épület engedélyezhető.”*
- (3) *A mezőgazdasági terület övezeteiben a terv jóváhagyása előtt már meglévő lakó és gazdasági épületek a kialakult beépítettségétől függetlenül megtarthatók, felújíthatók és újjá is építhetők.*
- (4) -
- (5) -
- (6) *A mezőgazdasági övezetben jelölt erdősítésre javasolt területen az erdőművelés irányába történő művelési ág váltás a rendezési terv módosítása nélkül megvalósítható.*
- (7) *A mezőgazdasági területek a tájjelleg, tájhasználat, tájképi és környezetvédelmi érzékenység, valamint a beépítettség intenzitása, és építési lehetőségek szerint a következő mezőgazdasági övezetekbe tartoznak:*
 - a) *általános mezőgazdasági terület övezete (Má)*
 - b) *kertes mezőgazdasági terület övezete (Mk).*
- (8) *Az utak kivételével a telken belüli burkolt terület (pl. aszfalt, térbeton, térkő, kőzúzalék, stb.) legfeljebb összesen 3% mértékig létesíthető.*

Részletes előírások

Má jelű általános mezőgazdasági terület

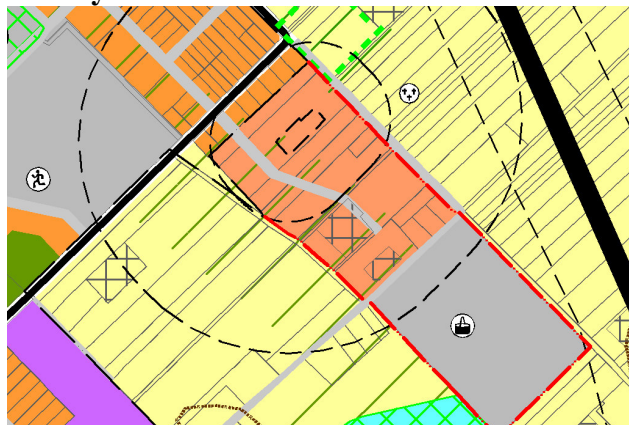
23.§

- (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.*

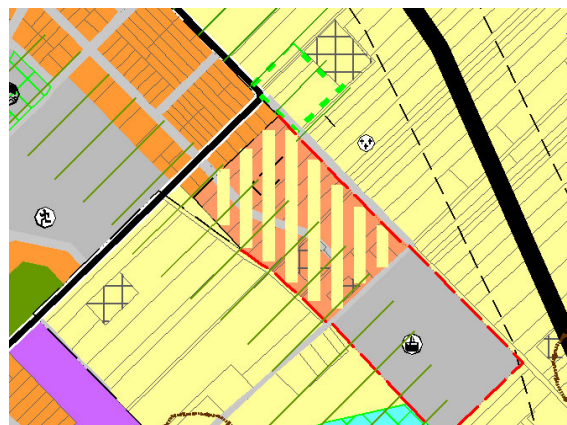
- b) *Beépíthető legkisebb telek területe c) és d) pontokban foglalt eltérésekkel az általános előírások szerinti.*
 - c) *Beépíthető legkisebb telek területe szőlő, gyümölcsös művelési ág esetén:*
 - ca) *lakóépülettel: 3000 m²*
 - cb) *gazdasági épülettel: 1500 m²*
 - d) *Beépíthető legkisebb telek területe gyeplő (rét, legelő) művelési ág esetén:*
 - da) *lakóépülettel: 4 ha (40 000 m²)*
 - db) *gazdasági épülettel: 2 ha (20 000 m²)*
 - e) *Beépítés legnagyobb mértéke: 3 %.*
 - f) *Építménymagasság:*
 - fa) *lakóépületnél: legfeljebb 4,5 m,*
 - fb) *gazdasági épületnél: legfeljebb 7,5 m.*
 - g) *A gazdasági épületen belül a tulajdonos, használó és a személyzet számára, állandó tartózkodásra szolgáló helyiségek kialakíthatók.*
 - h) *Beépítési mód: szabadon álló, előkert: legalább 10,0 m, oldalkert: legalább 6,0 m.*
 - i) *Az ingatlan-nyilvántartás szerint beépített telek esetén az a)-d) pontban foglaltak alkalmazása nem kötelező.*
- (4) *Ha egy telken belül több művelési ág van jelen, akkor a beépíthetőség teljesüléséhez legalább az egyik művelési ág esetén a (3) bekezdés szerinti művelési ághoz (szántó, szőlő, gyümölcsös, gyeplő) rendelt minimálisan beépíthető telek területét kell biztosítani.*
- (5) *Földrészleten belül, ha gyeplő és szántó művelési ág is megtalálható, akkor épület, illetve építmény csak szántóterületen helyezhető el.*
- (6) *Az övezetben a nádas, mocsár, vízállásos földhivatali besorolású telkeken, alrészleteken épület, illetve építmény nem helyezhető el.*
- (7) *Birtokközpont telke csak szántó művelési ágú területen alakítható ki.*

A távlati beépítés lehetőségének biztosítása érdekében a már meglévő önkormányzati tulajdonban lévő 838/12 hrsz-ú telek folytatásában 25 m szélességű „nem beépíthető telekrész” sáv kerül a szabályozásba. Az így kiszabályozott terület egy későbbi útnyitás alapja lehet. A tojótelep körüli védőterület a szabályozásból (szabályozási terv B7 szelvény és HÉSZ 35.§(8) és (9) bekezdés) kimarad.

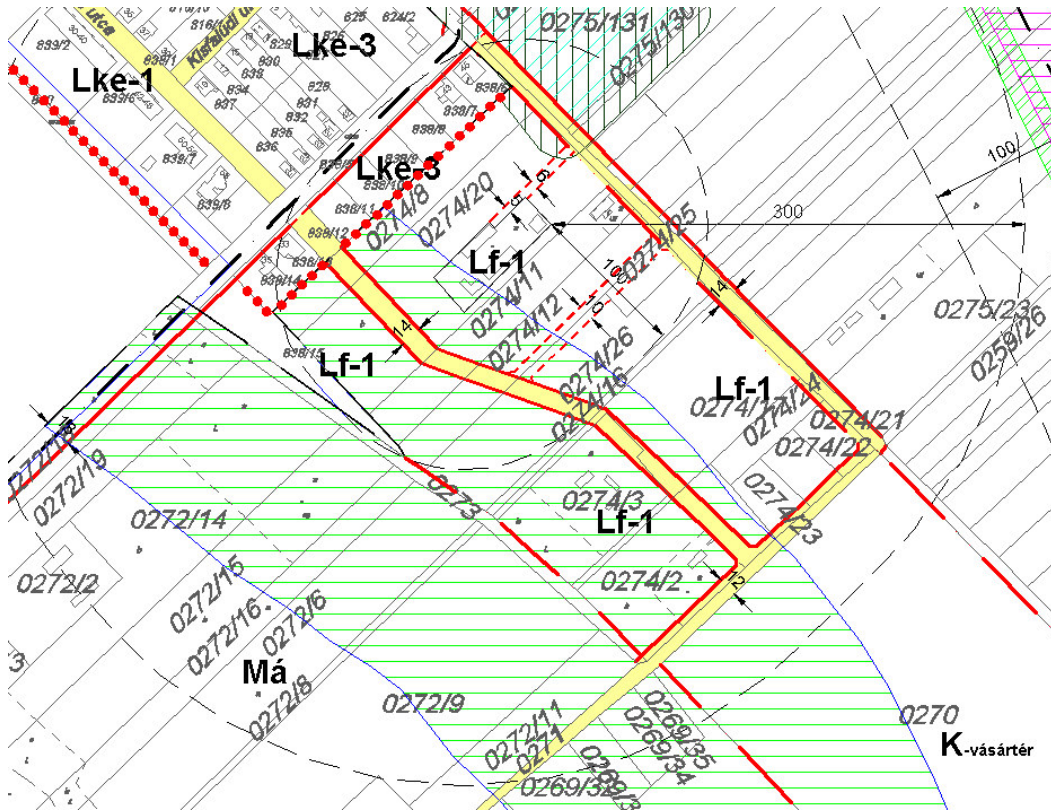
Érvényes szerkezeti terv részlete



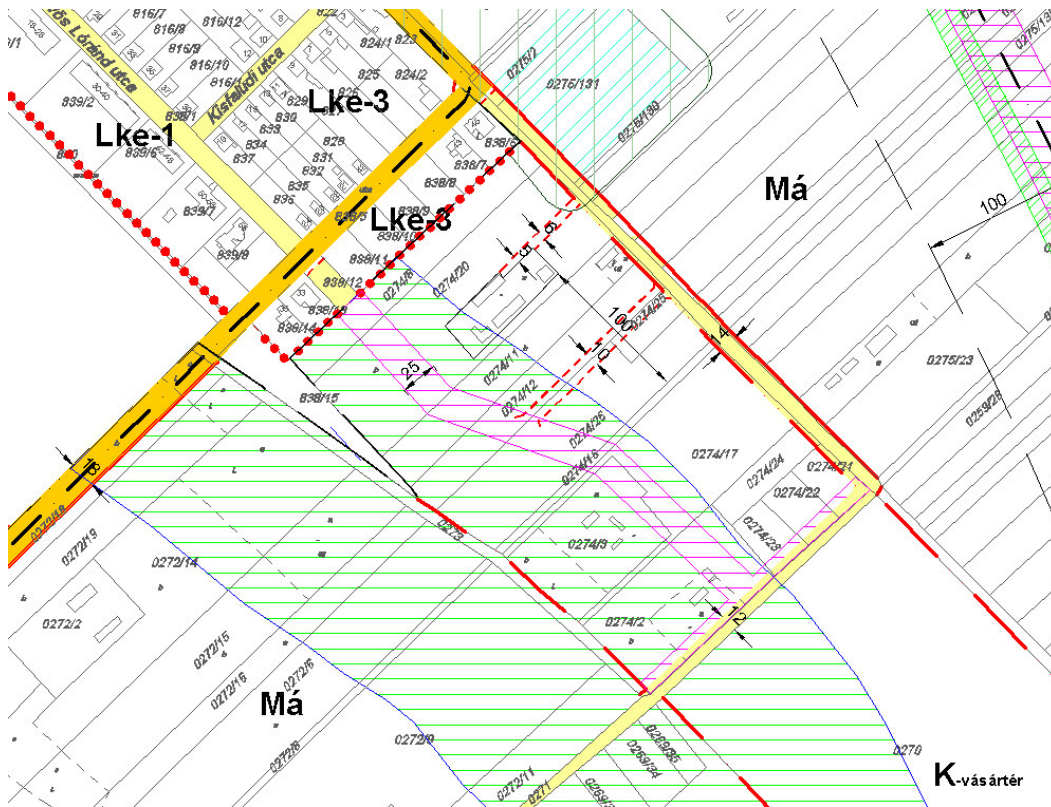
Módosított szerkezeti terv részlete



Hatályos szabályozás (B7)



Módosított szabályozás (B7)



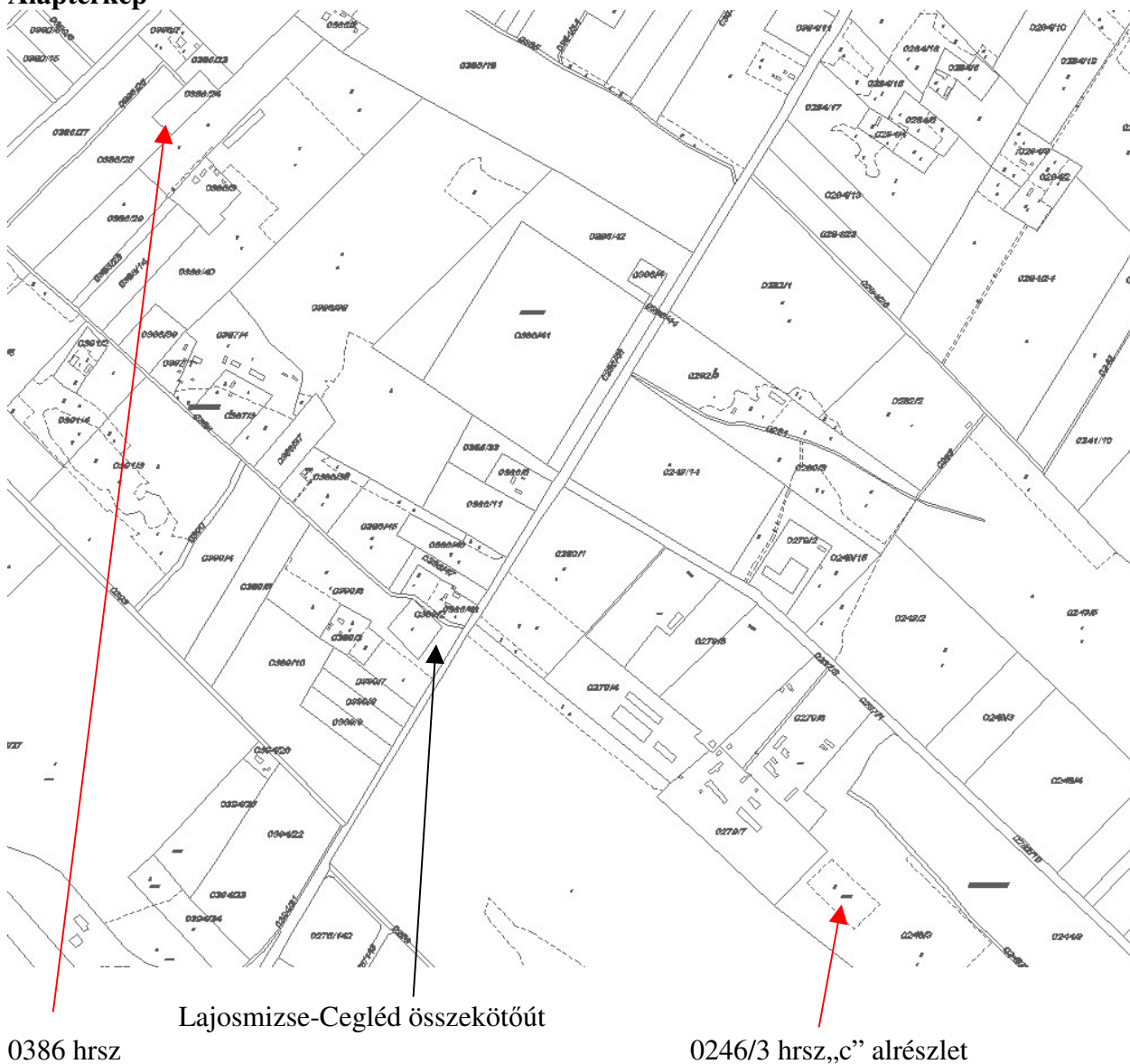
11.módosítás

0386/24 hrsz-ú telek és 0246/3 hrsz-ú telek „c” alrészlete különleges beépítésre szánt területből mezőgazdasági területbe sorolása

A K-sportterület jelű különleges beépítésre szánt területbe sorolt telkek környezetüknek megfelelő övezeti átsorolását képviselő-testület 33/2014.(III.20.) ÖH. határozatában kezdeményezte a képviselő-testület.

Sportpályaként egyik teleken sem funkcionál.

Alaptérkép

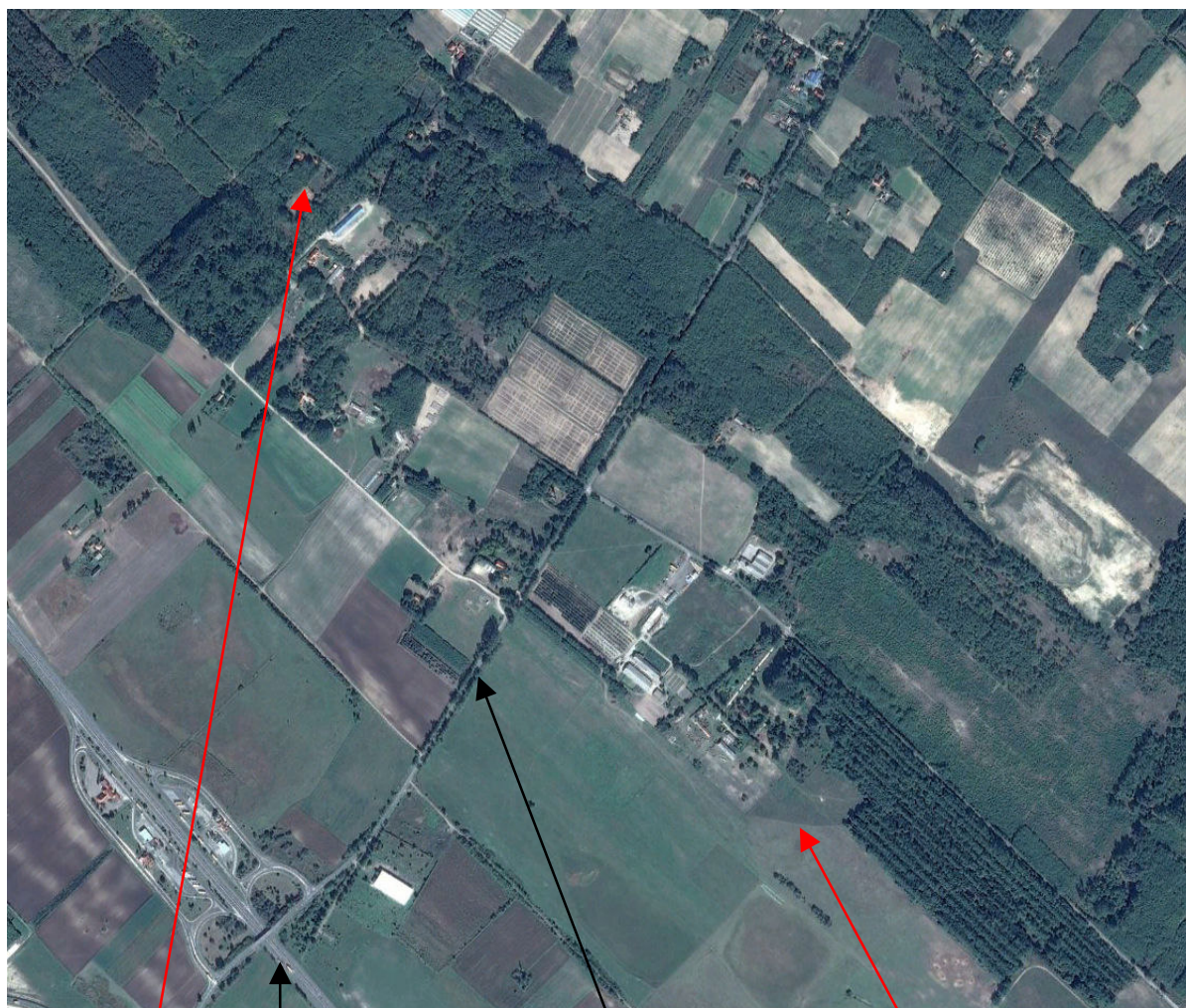


0386 hrsz

Lajosmizse-Cegléd összekötőút

0246/3 hrsz, „c” alrészlet

Légifotó (2013. szept.)



0386 hrsz

M5 autópálya

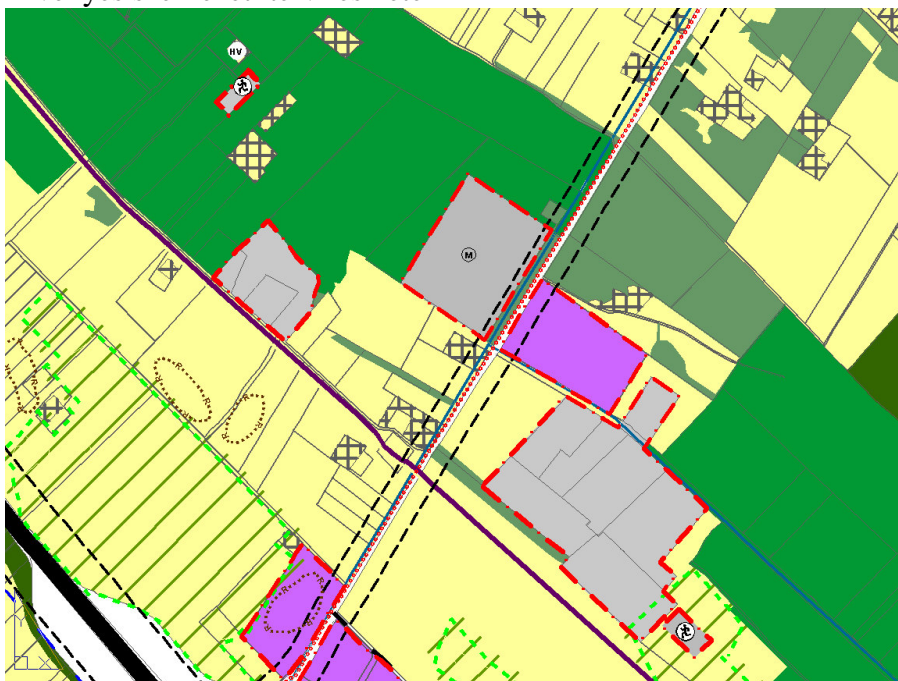
Lajosmizse-Cegléd összekötőút

0246/3 hrsz.,c" alrészlet

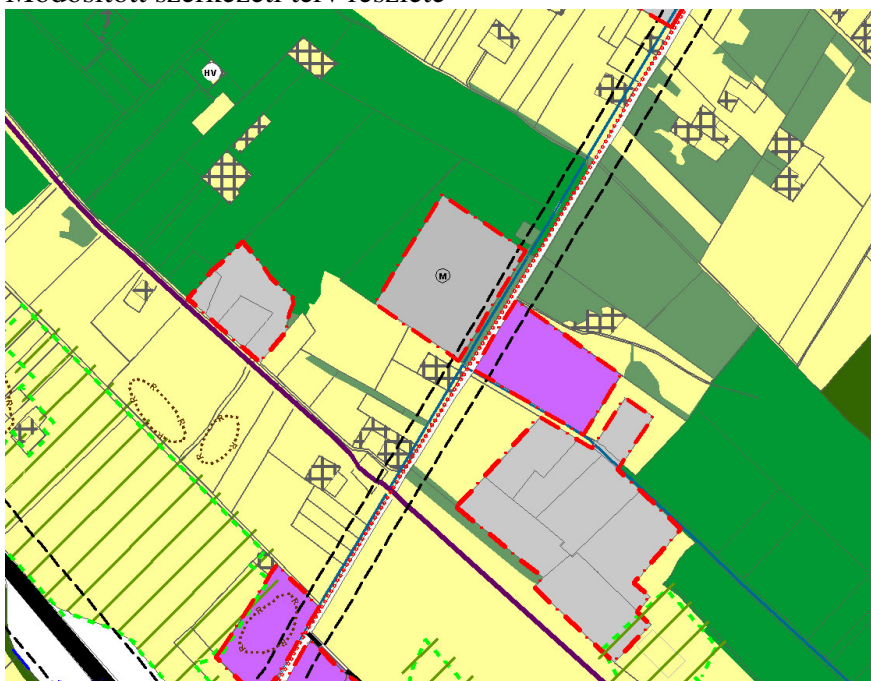
Helyzeteírás és javaslat

A telek gyepművelésűek, módosítással a természetes vegetáció megtartása érdekében mezőgazdasági területbe kerülnek.

Érvényes szerkezeti terv részlete



Módosított szerkezeti terv részlete



0386 hrsz

Hatályos szabályozás (K4)



Módosított szabályozás (K4)



0246/3 hrsz,„c” alrészlet

Hatályos szabályozás (K7)



Módosított szabályozás (K7)



14. módosítás

Vasút utcai közterületi korrekció

Képviselő-testület 33/2014.(III.20.) ÖH. határozattal kezdeményezte a vasút utcai szabályozás felülvizsgálatát. A meglévő helyzet, a vasúti pálya és a Vasút utcai telkek kiszolgálását biztosító útépítés helyigényének meghatározására közlekedési alátámasztó munkarész készült. Az ott részletezettek szerint módosul a szerkezeti terv (vasútterület növekszik) és változik a szabályozás.

Légifotó



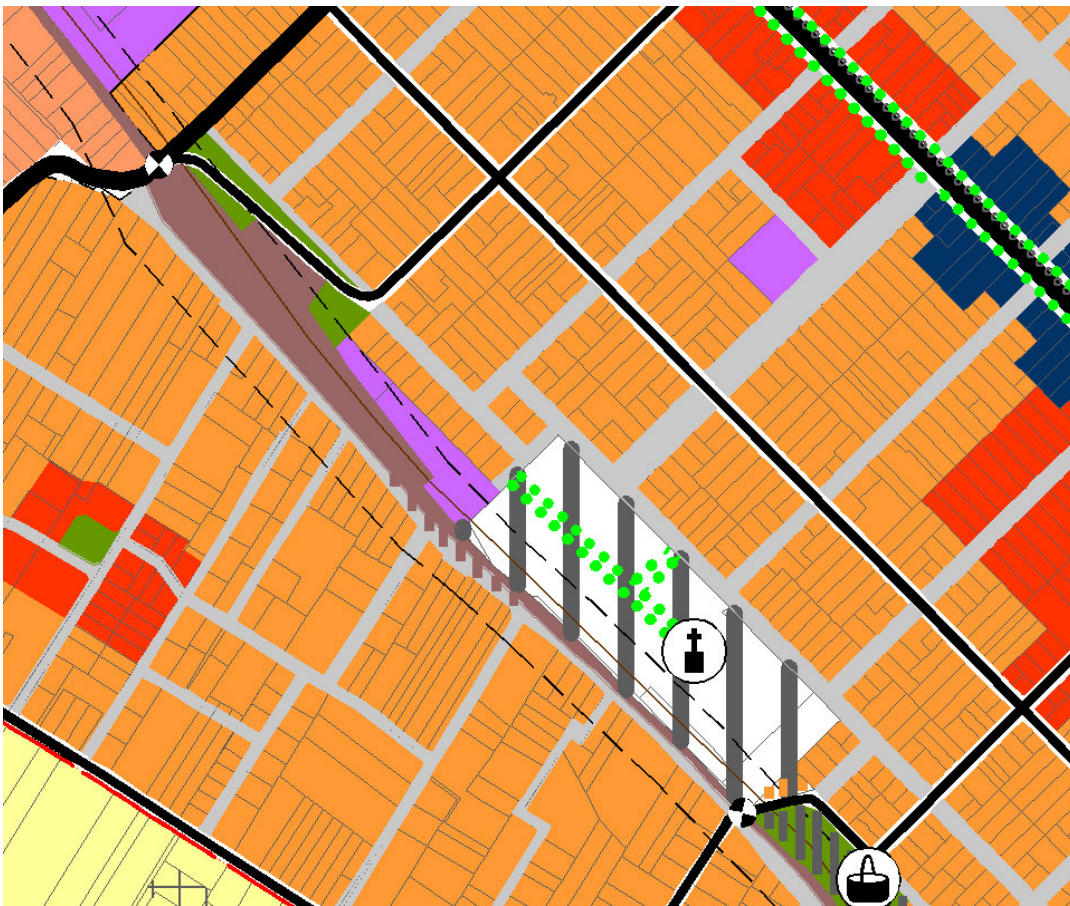
Tervezési feladat (a közlekedési alátámasztó munkarészből átvéve)

A Vasút utcát érintő módosítás, amely során az érintett utca közterületi kialakítását és szabályozásának felülvizsgálatát kell elvégezni a kialakult, meglévő beépítési kötöttségeket figyelembe véve. Az utca a gyakorlatban ma is közforgalmú használatban van, ugyanakkor a kiszabályozása rendezetlen. A Vasút utca az érintett szakaszon jelenleg változó szabályozási szélességgel, valamint 3,00 m burkolattal (- zúzottkő / aszfaltmakadám -) úttal kialakított. A közlekedési vizsgálat a vasúti létesítmények védősávjának figyelembe vételével az utca közterületi rendezésére irányul, amely során igazolni szükséges, hogy az utca lakóútként kiszabályozható. A kialakításnál rendkívüli kötöttséget jelent a Vasút utca ÉK-i oldalán a vasúti pálya, illetve az azzal párhuzamosan futó MÁV földkábel - amelyetől 1,50 m védőtávolság veendő figyelembe -, továbbá az utca DK-i oldalán kialakult sűrű, lakóházas beépítettség.

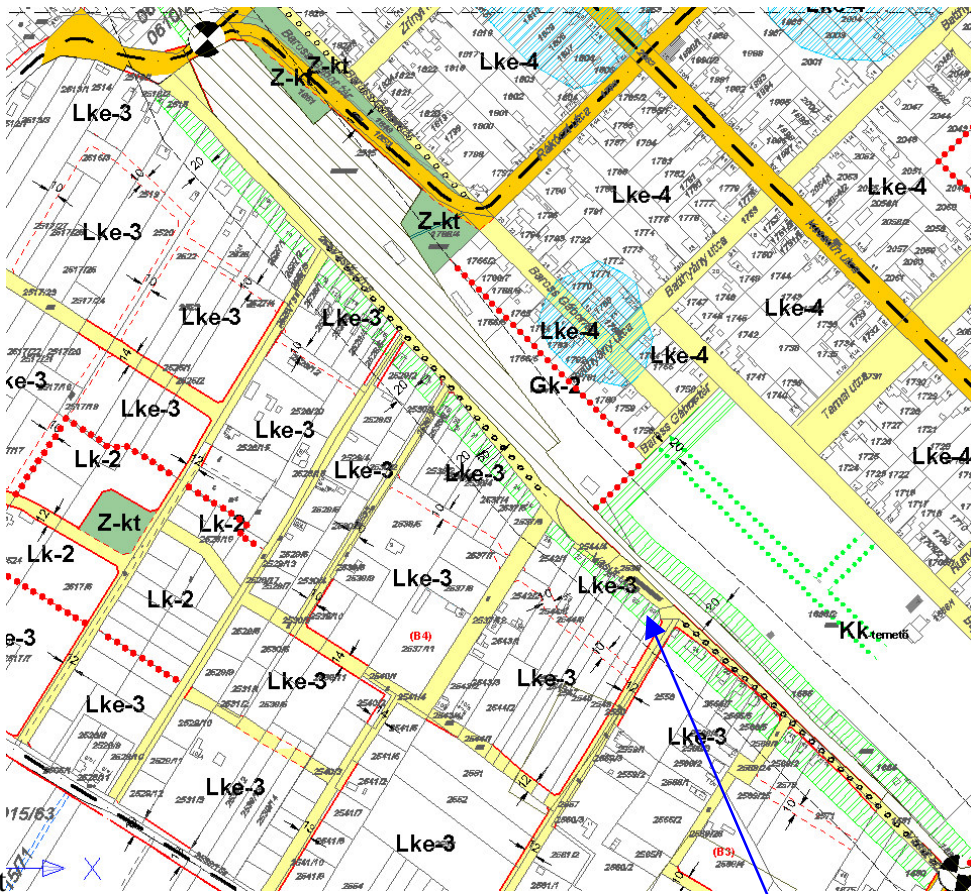
Érvényes szerkezeti terv részlete



Módosított szerkezeti terv részlete

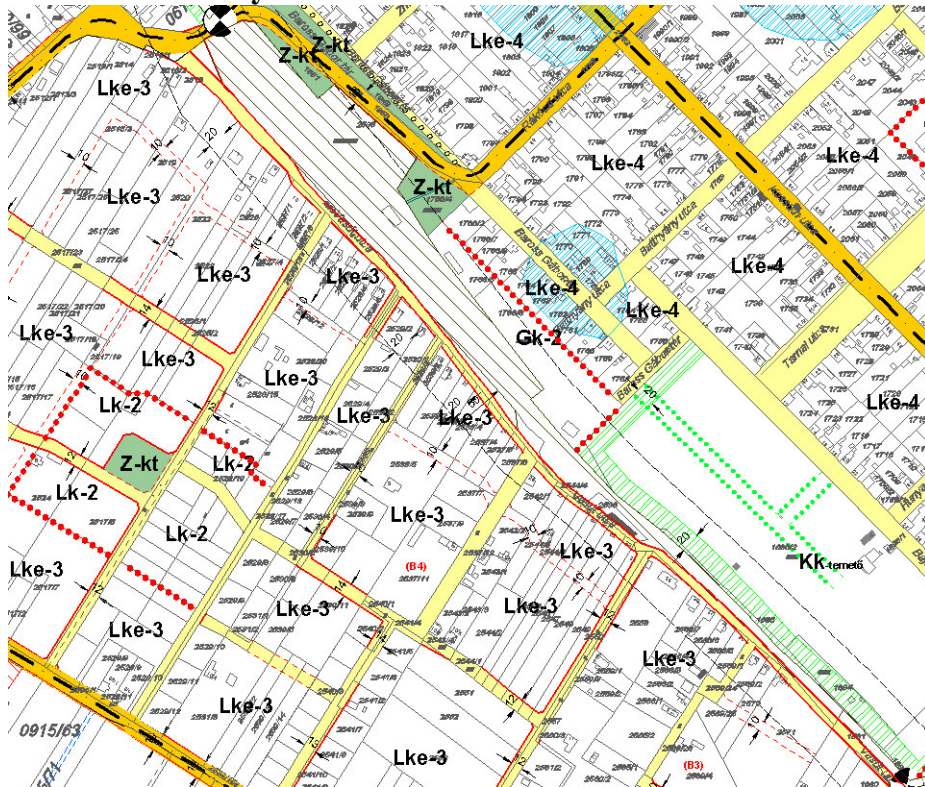


Hatályos szabályozás



Tervezett szabályozásból kimaradó telken belüli védőzöld

Módosított szabályozás



15., 16., 18., és 21. módosítások

Képviselő-testület 33/2014.(III.20.) és 84/1014.(VIII.14.) ÖH. határozataiban kezdeményezte a 15., 16., 18. és 21. módosításokat, amelyek mindegyike közlekedési területet, közterület-szabályozást érint.

A változtatásokra közlekedési szakági alátámasztó munkarész készült. Egyes módosítások részletes ismertetése a „**3.3. Közlekedés**” fejezetben.

Az alábbiakban csak a szerkezeti tervi illetve a szabályozási tervi módosításokra térünk ki:

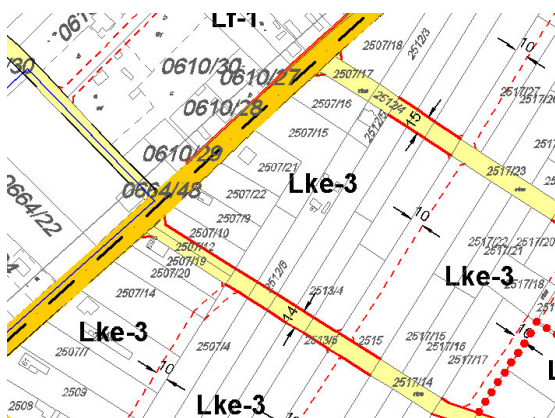
15. módosítás

2507/16,18-19 hrsz-ú telkeket érintő útlejegyzések.

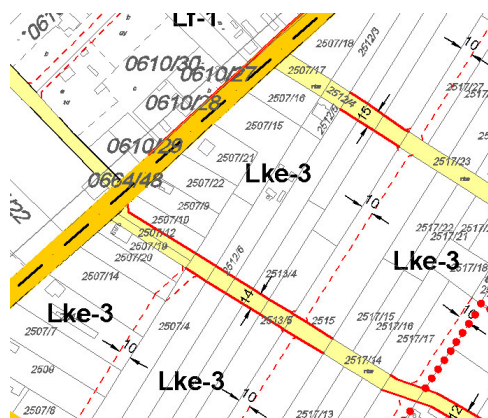
Új útnyitásoknál a tervezett lakóutcai becsatlakozásoknál a saroktelkeket érintő útlejegyzést tartalmaz a szabályozási terv. Közlekedési munkarész igazolás szerint útlejegyzés nélkül is elhelyezhető a gépjármű forgalmat biztosító útburkolat, gyalogos közlekedést szolgáló járda és a vízelvezetés is megoldható.

A változás a szerkezeti terven nem ábrázolható, ezért annak módosítására nem kerül sor.

Hatályos szabályozás (B5)



Módosított szabályozás (B5)

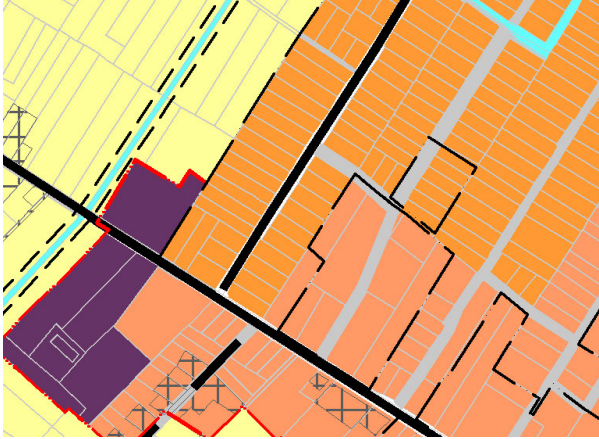


16. módosítás

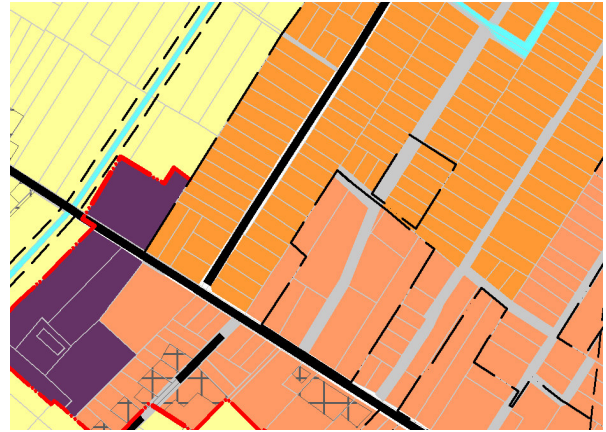
1619 hrsz-ú telek közlekedési terület helyett lakóterület

Az útnyitásra előirányzott 1619 hrsz-ú magántelek kisajátítására nincs lehetőség. Közlekedési alátámasztó munkarész igazolása szerint a terület feltárása a meglévő zsákutcás megoldással is biztosított.

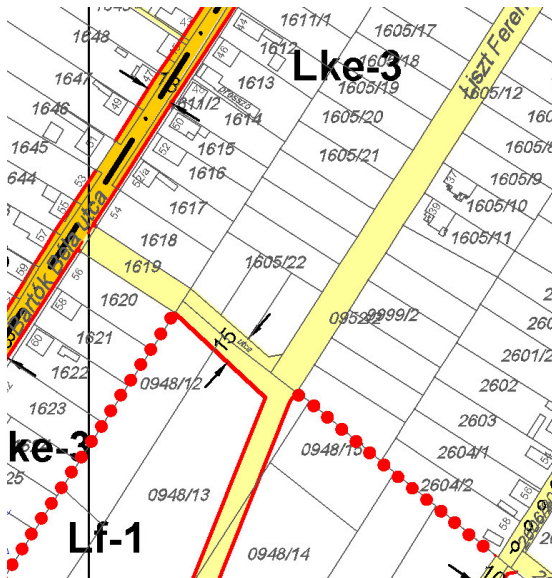
Érvényes szerkezeti terv részlete



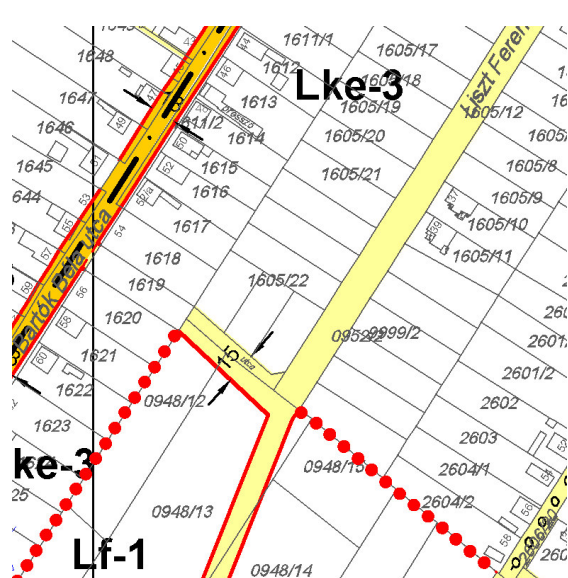
Módosított szerkezeti terv részlete



Hatályos szabályozás (B9)



Módosított szabályozás (B9)



18. módosítás

Illyés u. 994/25 hrsz-ú telek lakóterület helyett közlekedési terület

A kialakult állapot szerinti a 994/25 hrsz-ú telek út, ezért a térség feltárása érdekében a szabályozásba is lakóútként kerül jelen módosítással a közlekedési alátámasztó munkarésznek megfelelően.

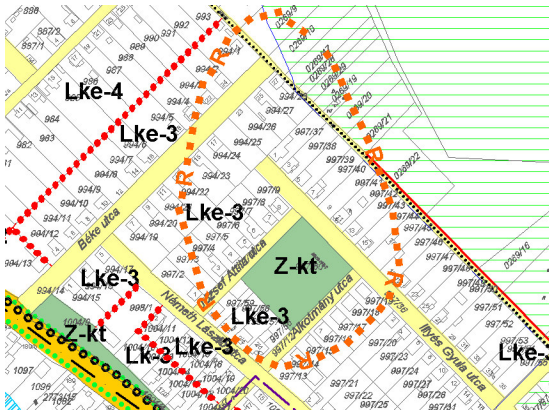
Érvényes szerkezeti terv részlete



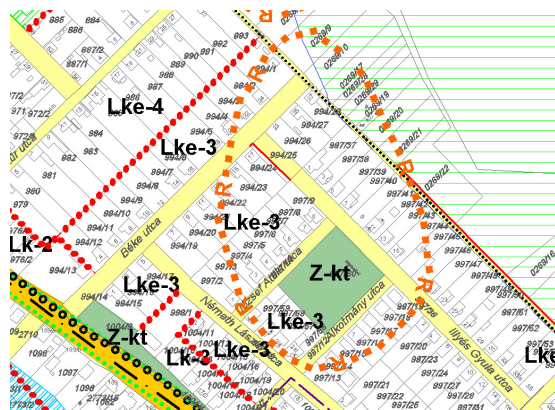
Módosított szerkezeti terv részlete



Hatályos szabályozás (B10)



Módosított szabályozás (B10)



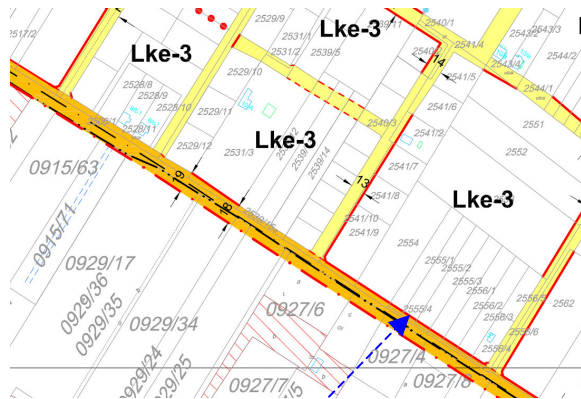
21. módosítás

2555/4 és 2556/6 hrsz-ú utak környezetében útszabályozás módosítása

A hatályos terv a már megvalósított útlejegyzéseket figyelmen kívül hagyó szabályozása változik a közlekedési alátámasztó munkarész figyelembevételével.

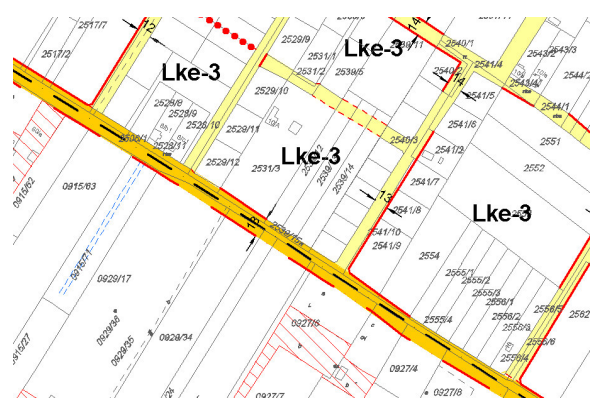
A változás a szerkezeti terven nem ábrázolható, ezért az nem módosul.

Hatályos szabályozás (B5)



Elmaradó szabályozás

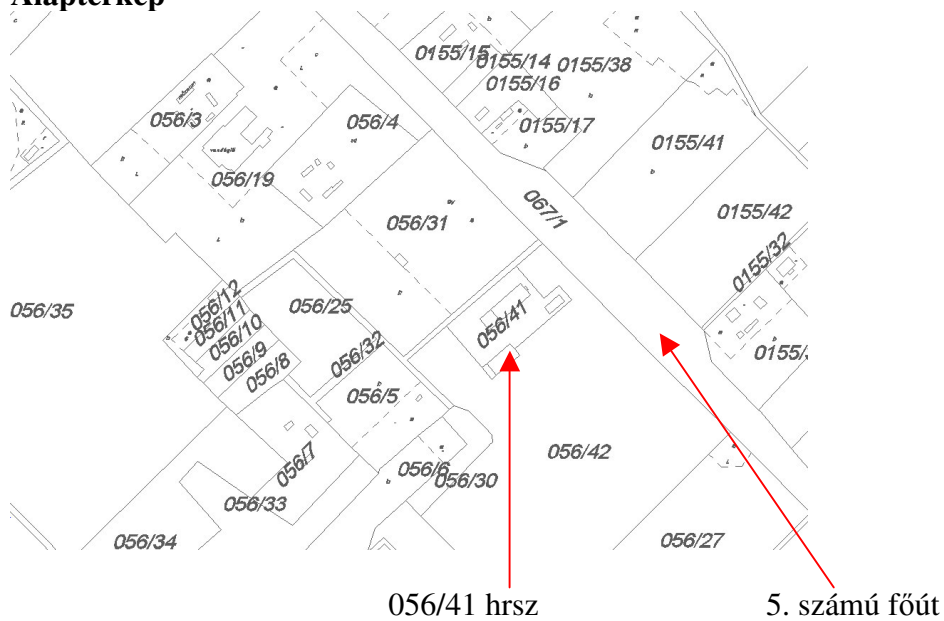
Módosított szabályozás (B5)



20. módosítás

Gazdasági terület kiterjesztése a 056/41 hrsz-ú térségben
Képviselő-testület 48/2014.(IV.29.) ÖH. határozatában meglévő vállalkozás fejlesztése érdekében kezdeményezte a módosítást.

Alaptérkép



Légifotó (2014. március)



Fotó



Meglévő beépítés 5. számú főúti kapcsolata

Helyzeteírás és javaslat

A 056/41 hrsz-ú telken a HunTrac Kft telephelye található. Fejlesztés érdekében szükséges a beépítésre szánt terület kiterjesztése a határos gazdasági erdő rovására.

A telep jelenlegi besorolása (Gmg-1), ugyanebbe a kategóriába kerül a bővítés is. Előírásai a HÉSZ 13.§-a szerint a következők:

Gmg építési övezet előírásai

13. §

(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.

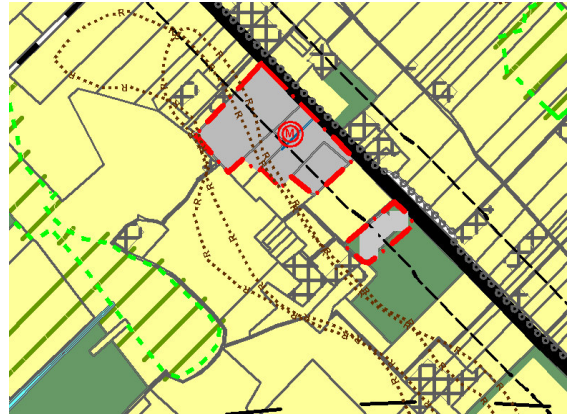
(2) Gmg-1 övezet:

- a) Beépítési mód: szabadon álló.*
- b) Építménymagasság: legfeljebb 7,5 m.*
- c) Beépítés legnagyobb mértéke: 40 %.*
- d) Zöldfelület legkisebb mértéke: 30 %.*
- e) Kialakítható legkisebb telekterület: 4000 m².*
- f) Telek közterületi homlokvonalának kialakítható legkisebb szélessége: 25,0 m.*
- g) Előkert: legalább 10,0 m.*
- h) Oldalkert: legalább 6,0 m.*
- i) Hátsókert: legalább 10,0 m.*
- j) Az övezetben hiányos közművesítettség biztosítandó.*

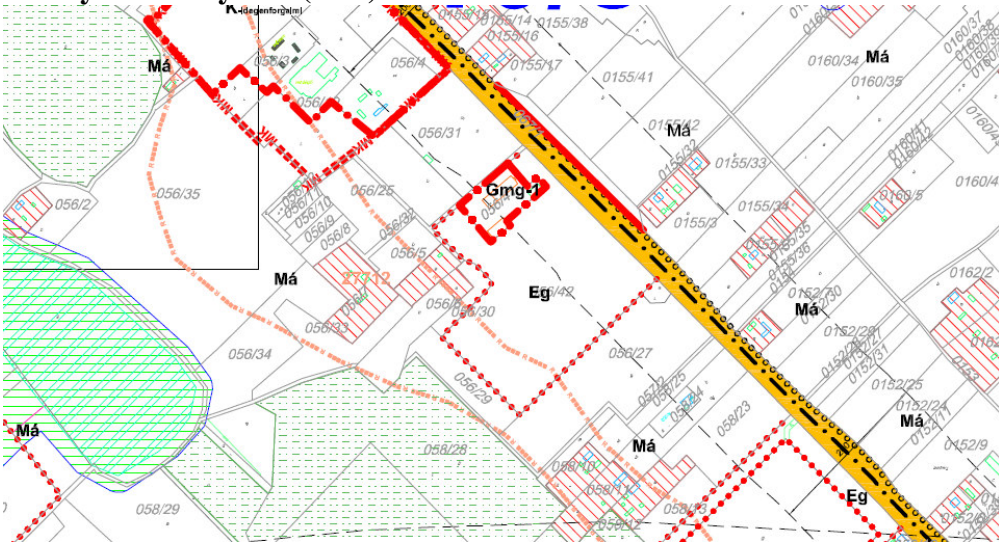
Érvényes szerkezeti terv részlete



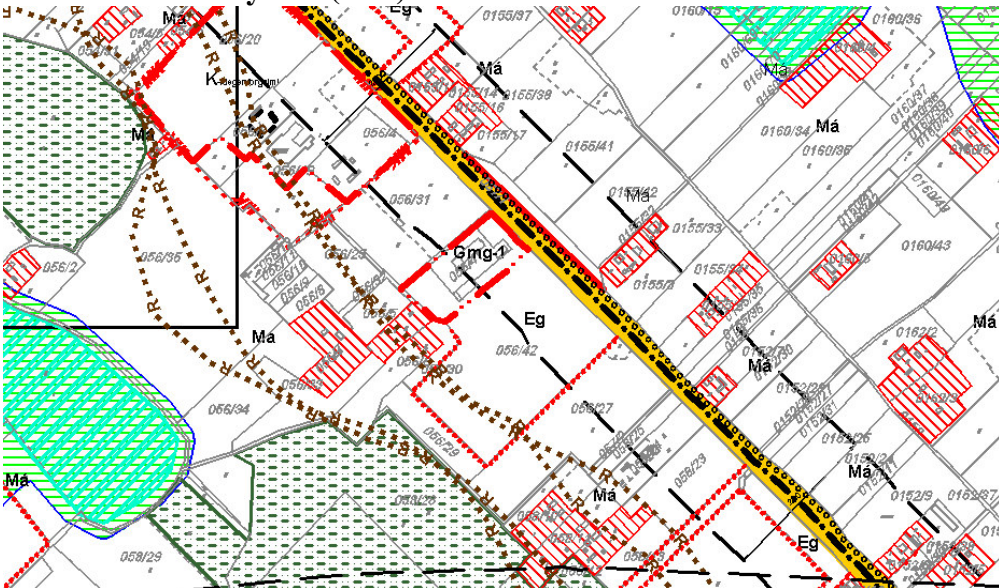
Módosított szerkezeti terv részlete



Hatályos szabályozás (K11)



Módosított szabályozás (K11)



Hatályos terv tartalmát nem érintő kiegészítések, javítások

Képviselő-testület 33/2014.(III.20.) ÖH. számú határozatában a HÉSZ jogharmonizációját, értelmezést segítő javításait kezdeményezte.

A HÉSZ 2014. október 11-től hatályos módosítása egy részüket tartalmazta, a még fennmaradó javítások, kiegészítések jelen módosításba kerülnek.

Külterületi utak

Telektulajdonosi igényként (racionális birtoktest kialakítása érdekében) felmerül és az önkormányzatnak is érdeke, hogy a külterületi hálózati jelentőséggel nem rendelkező utak megszüntethetők illetve áthelyezhetők legyenek.

Ezért javasolt a HÉSZ 15.§-ának a következő (6) bekezdéssel való kiegészítése:

„A hálózati jelentőséggel nem rendelkező külterületi utak – amennyiben egyéb érdeket nem sért – megszüntethetők, illetve áthelyezhetők a telekalakítás általános feltételeinek és az egyéb földügyi hatósági eljárás követelményeinek betartásával.”

Telekalakítás

Övezeti határ által elmetezett telek szabályozására a hatályos HÉSZ nem ad kellő eligazítást, ezért javasolt 2.§-ának következő (4) (5) bekezdésekkel való kiegészítése:

(4) Övezeti és építési övezeti határra vonatkozó előírások:

- a) *Az övezethatár mentén nem kötelező a telket megosztani, több övezettel érintett telek megosztás nélkül is rendezettnek tekinthető.*
- b) *A telek beépíthető része a vonatkozó övezeti előírás szerint jelölendő ki. A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke az övezethatár által elmetezett telekrészre számítandó, azaz mintha a telek megosztott lenne.*
- c) *Ha megosztásra kerül a telek az övezethatár mentén a maradványtelekre nem vonatkozik a legkisebb teleknagyság.*
- d) *Mezőgazdasági és erdőterületen a művelési ágak figyelembevételével különböző övezetbe tartozó telek is kialakítható.”*
- e) *Gazdasági területen belüli, különböző építési övezetbe tartozó telkek is alakíthatók, a kialakuló telek (telkek) beépítési feltételei a b) pont szerintiek alapján határozható(k) meg.*

(5) A szabályozási vonalak, melyek útszélesítést, útvonal korrekciót jelölnek, nem kötelezik az építési telek, az út tulajdonosát azonnali bontásra, telekalakításra, kisajátításra, a szabályozással érintett telkeken azonban telekalakítás és építési munka -a szabályozást nem érintő építési munka kivételével- csak a tervezett szabályozásnak megfelelően engedélyezhető.

Nyúlványos telek kialakíthatóságát a hatályos HÉSZ tiltja. A belterületi rendezett telekstruktúra érdekeit szolgáló előírás nem kifogásolható. Külterületi fejlesztésre szánt gazdasági területen és beépítésre nem szánt területeken az előírás felesleges, ezért a következő módosítás javasolt (HÉSZ 3.§(2)bekezdés:

„Nyúlványos telek beépítésre nem szánt és külterületi illetve zártkerti fekvésű gazdasági terület kivételével nem alakítható.”

Sajátos jogintézmények

A szabályozási terv tartalmaz útlejegyzéseket, de a HÉSZ-ből az útlejegyzés hiányzik. Pázmány utca-Kálvin utca-Bem utca- Mikszáth utca közötti tömb belvízzel való veszélyeztetettségét a szabályozási terv tartalmazza, a terület beépítésének feltétele a vízrendezés megoldása, ezért indokolt településrendezési szerződéshez kötni a telekalakítást-HÉSZ javasolt új szakasza.

36/B.§ (1) Jelen rendelet szabályozási tervi mellékleteiben foglaltak megvalósítása érdekében Lajosmizse Város Önkormányzata a következő sajátos jogintézményekről határoz:

- 1. helyi közút céljára történő lejegyzés,**
- 2. településrendezési szerződés**
- (2) Helyi közút céljára lejegyezhető a szabályozási terven jelölt telekrészek.**
- (3) Településrendezési szerződés keretében végezhető telekalakítás és építési munka a Pázmány utca-Kálvin utca-Bem utca- Mikszáth utca közötti tömbben.**

Mezőgazdasági terület építési előírása

HÉSZ 22.§ (2) bekezdés szerint mezőgazdasági területen:

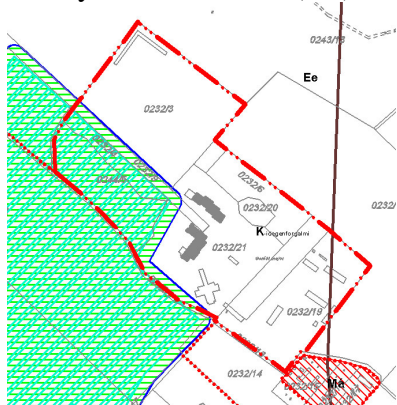
„ Mezőgazdasági területen 12,0 m épületszélességig magastető (dominánsan nyeregtetős) épület létesíthető, amely esetben legalább 30°, legfeljebb 45° tetőhajlásszögű épület engedélyezhető.”

Fenti szabálya mai technológiai követelmények mellett nem tartható, ezért hatályon kívül kerül.

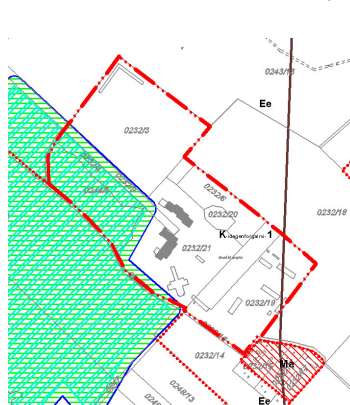
Rajzi kiigazítás

A Különleges beépítésre szánt területi besorolású Geréby Kúria építési övezeti azonosítója hiányos, csak „K-idegenforgalmi” jelzésű, amihez építési szabály nincs hozzárendelve. Jelen módosítással a „K-idegenforgalmi övezet -I”-re való kijavítása megtörténik.

Hatályos terv részlete (K7)



Módosított terv részlete (K7)



Az 5. számú főút mentén található 060/4-5, 060/11, 060/15 hrsz-ú telkek 2 db tanyát tartalmazó mezőgazdasági területek, amelyek gazdasági célú távlati felhasználására nincs igény és nem is szükséges.

A településszerkezeti terv és a szabályozás elírás jellegű hibaként gazdasági területbe sorolja fenti telkek egészét illetve egy részüket.

Jelen módosításban hibajavításként a meglévő területfelhasználás kerül településszerkezeti és szabályozási tervbe is.

Légifotó (Google 2013. szept.)



5. főút

Fotó

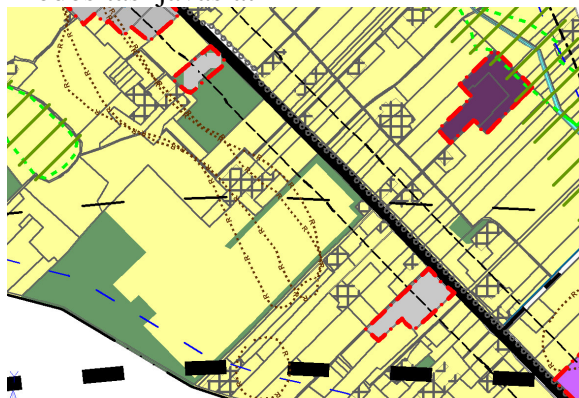


Szerkezeti terv részlete

Érvényes

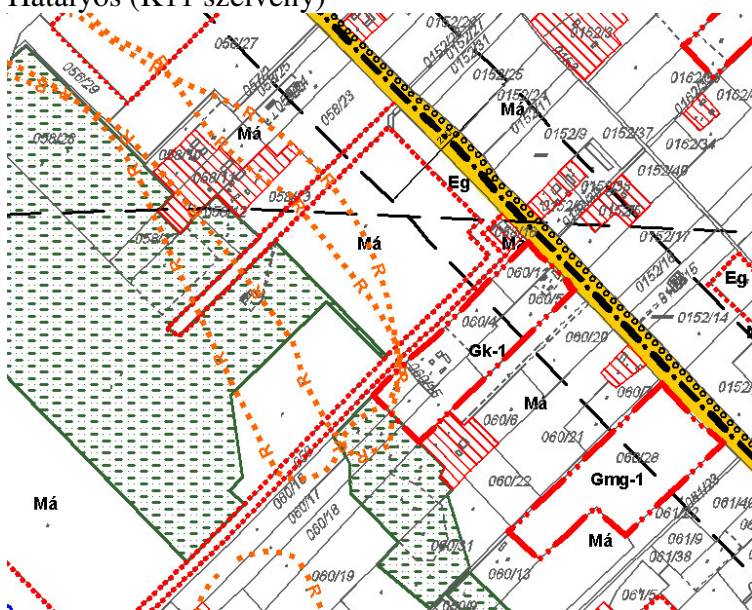


Módosítási javaslat

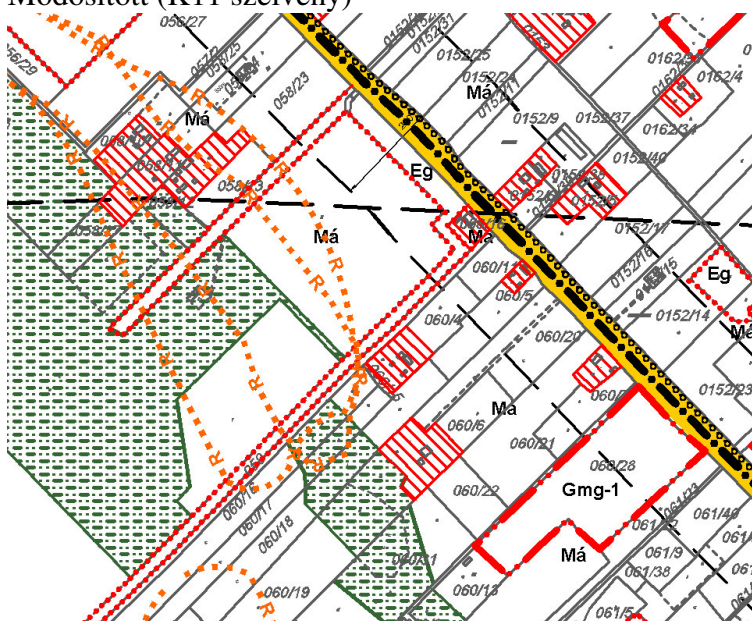


Szabályozási terv részlete

Hatályos (K11 szelvény)



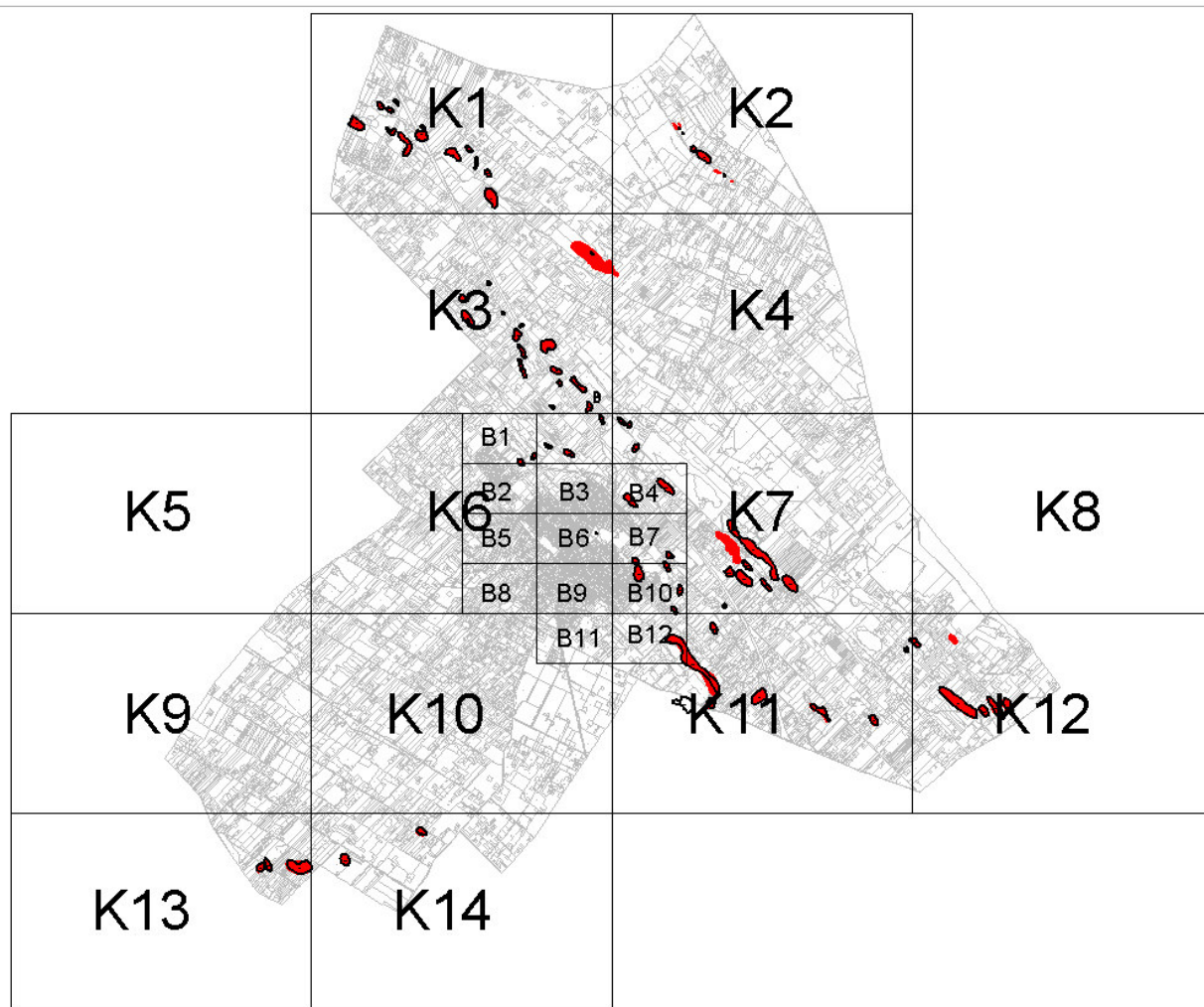
Módosított (K11 szelvény)



Kiegészítések, javítás ismertetése

Régészeti lelőhelyek frissítése

Hatályos terv régészeti lelőhelyei fekete kontúrral
2015. évi adatszolgáltatás régészeti lelőhelyei pirossal



Régészeti adatváltozás okán módosuló

Külterületi szabályozási szelvények: K2, K3, K4, K7, K11, K12

Belterületi szabályozási szelvények: B12

Az aktuális régészeti lelőhelyek a HÉSZ mellékletébe kerülnek a következők szerint:

Régészeti lelőhelyek

| azonosító | lelőhelyszám | név | HRSZ |
|-----------|--------------|----------------------|---|
| 27657 | 1 | M5 D1. földnyerőhely | 0372/3, 0375/38, 0375/37, 0375/36, 0375/35, 0375/34, 0375/33, 0375/29 |
| 27660 | 2 | Lajos | 0201/2, 0172/27, 0172/25, 0172/26, 0257/30, 0257/33 |
| 27661 | 3 | M5 út 7. lelőhely | 0538/13, 0538/14, 0538/15, 0538/22, 0538/23, 0538/24, 0538/25, 0538/30, 0538/31, 0537/2 |
| 27664 | 4 | Gimnázium | 700 |
| 27665 | 5 | M5 út 16. lelőhely | 0367/6, 0347/3, 0367/4 |
| 27666 | 6 | M5 út 26. lelőhely | 0347/3, 0375/27, 0375/28, 0375/29, 0375/16 |
| 27667 | 7 | Mizse 1. | 0399/30, 0399/25, 0399/26, 0399/27, 0399/28, 0399/29 |
| 27668 | 8 | M5 út 25. lelőhely | 0347/3, 0375/25, 0375/31, 0375/32, 0375/27 |
| 27669 | 9 | Alsólajos | 0172/27, 0172/28, 0172/29, 0172/30, 0172/31, 0172/32, 0172/79, 0172/80, 0172/34, 0172/73, 0172/74, 0172/23, 0172/76, 0172/77 |
| 27672 | 11 | M5 út 1. lelőhely | 0563/32, 0563/34, 0565/18 |
| 27673 | 12 | M5 út 2. lelőhely | 0565/19, 0563/34, 0565/20, 0536/27, 0536/18, 0536/30, 0536/28, 0536/29 |
| 27674 | 13 | M5 út 3. lelőhely | 0562/25, 0562/26, 0562/27, 0562/28, 0562/29 |
| 27675 | 14 | M5 út 4. lelőhely | 0560/2, 0560/7, 0560/8, 0560/5 |
| 27676 | 15 | M5 út 5. lelőhely | 0560/7, 0561/15 |
| 27677 | 16 | M5 út 6. lelőhely | 0559, 0560/2, 0560/5, 0560/6, 0560/7, 0558/4 |
| 27678 | 17 | M5 út 8. lelőhely | 0520/6, 0520/24, 0520/8, 0520/17, 0520/22, 0520/23, 0520/16, 0520/18 |
| 27679 | 18 | M5 út 9. lelőhely | 0522/18, 0522/15, 0521, 0520/19 |
| 27680 | 19 | M5 út 10. lelőhely | 0520/21, 0520/22, 0520/23, 0520/24, 0520/5, 0520/9 |
| 27681 | 20 | M5 út 11. lelőhely | 0522/9, 0522/3, 0522/12 |
| 27682 | 21 | M5 út 12. lelőhely | 0524/12, 0524/13, 0524/15, 0524/16, 0524/17, 0460/23, 0460/21, 0480/4 |
| 27683 | 22 | M5 út 13. lelőhely | 0432/21, 0432/18, 0432/9, 0432/20, 0432/19 |
| 27684 | 23 | M5 út 14. lelőhely | 0434/9, 0434/10, 0436/12, 0436/11, 0435 |
| 27685 | 24 | M5 út 15. lelőhely | 0424/18, 0424/19, 0424/20, 0424/21, 0422/32, 0422/33, 0422/30, 0422/31, 0424/43, 0424/42, 0424/4, 0426/18, 0424/1, 0424/7, 0424/26, 0424/25, 0424/24, 0424/23, 0424/22, 0422/36, 0422/34, 0422/9, 0422/13 |
| 27686 | 25 | M5 út 17. lelőhely | 0371/13, 0372/2, 0371/14, 0371/15, 0373/8 |
| 27687 | 26 | M5 út 18. lelőhely | 0369/7, 0370/1, 0371/11 |
| 27688 | 27 | M5 út 19. lelőhely | 0369/19, 0369/18, 0369/25, 0369/26, 0369/27, 0369/28, 0369/16, 0369/7 |
| 27689 | 28 | M5 út 20. lelőhely | 0368, 0367/6, 0367/7, 0369/10, 0369/21, 0369/14 |
| 27691 | 30 | M5 út 22. lelőhely | 0403/24, 0410, 0375/19, 0375/18, 0403/45 |
| 27692 | 31 | M5 út 23. lelőhely | 0401/20, 0401/21 |
| 27693 | 32 | M5 út 24. lelőhely | 0375/41, 0375/42, 0375/43, 0375/44 |
| 27694 | 33 | M5 út 28. lelőhely | 0391/3 |
| 27695 | 34 | M5 út 29. lelőhely | 0389/4, 0390 |
| 27696 | 35 | M5 út 30. lelőhely | 0394/81, 0394/82, 0394/83, 0394/84, 0394/85, 0394/28 |

| | | | |
|-------|----|--------------------------|--|
| 27697 | 36 | M5 út 31. lelőhely | 0394/22, 0394/23 0394/100, 0394/101, 0394/62, 0394/63, 0394/59 |
| 27698 | 37 | M5 út 32. lelőhely | 0275/81, 0275/82, 0275/83, 0275/84, 0275/94, 0275/86, 0275/76, 0275/77, 0275/78, 0275/79, 0275/80, 0275/57 |
| 27699 | 38 | M5 út 33. lelőhely | 0275/20, 0275/21, 0275/104, 0275/105, 0275/110 |
| 27700 | 39 | M5 út 34. lelőhely | 0259/6, 0259/7, 0259/33, 0259/34, 0259/49, 0259/37 |
| 27701 | 40 | M5 út 35. lelőhely | 0272/9, 0272/10, 0272/3, 0271, 0269/7, 0269/8, 0269/31 |
| 27702 | 41 | M5 út 36. lelőhely | 0269/9, 0269/10, 0269/17, 0269/28, 0269/29, 0269/19, 0269/20, 0269/21, 0269/22, 994/1, 994/2, 994/3, 994/4, 994/21, 994/22, 994/23, 994/24, 994/25, 994/26, 994/27, 994/28, 997/3, 997/4, 997/5, 997/6, 997/7, 997/8, 997/9, 997/10, 997/37, 997/38, 997/39, 997/40, 997/41, 997/42, 997/43, 997/44, 997/45, 997/46, 994/14, 997/36, 997/12, 997/13, 997/14, 997/15, 997/16, 997/17, 997/18, 997/19, 997/56, 997/57, 997/58, 997/59, 997/60 |
| 27703 | 42 | M5 út 37. lelőhely | 0263/28, 0263/13, 0263/15, 0263/24, 0263/8 |
| 27704 | 43 | M5 út 38. lelőhely | 0265/3, 0265/19, 0265/20, 0265/28, 0265/29, 0265/30 |
| 27705 | 44 | M5 út 39. lelőhely | 0269/2, 0269/26, 0268/15, 0268/19, 0268/20 |
| 27706 | 45 | M5 út 41. lelőhely | 0248/38, 0201/2, 0248/31, 0248/30, 0248/29, 0248/27, 0248/4, 0248/5, 0248/43, 0248/44, 0248/45, 0248/46, 0248/47, 0248/48, 0173/2, 0173/38, 0173/37, 0173/36, 0173/3, 0173/15, 0173/16, 0173/17, 0173/18 |
| 27707 | 46 | M5 út 42. lelőhely | 0173/20, 0173/21, 0173/22, 0173/23, 0173/24, 0173/25, 0173/26, 0173/27, 0173/28, 0173/29, 0173/30, 0173/31, 0173/7, 0173/8, 0174 |
| 27708 | 47 | M5 út 44. lelőhely | 0160/24, 0160/28, 0160/29, 0160/67, 0160/68, 0160/13, 0160/22 |
| 27710 | 49 | M5 út 46. lelőhely | 0150/34, 0150/33, 0150/4, 0150/20 |
| 27711 | 50 | M5 út 47. lelőhely | 054/17, 054/18, 054/20, 054/21, 054/28, 054/29, 054/30, 054/5, 054/6, 054/13, 056/20, 056/3, 056/19, 056/35, 056/8, 056/9, 056/10, 056/11, 056/12, 056/25, 056/32, 056/5, 056/6, 056/7, 056/30, 056/33, 056/34, 056/29, 058/28, 056/42, 058/20, 056/27, 057/2, 058/10, 058/11, 058/12, 058/13, 059, 060/16, 060/17 |
| 27712 | 51 | M5 út 48. lelőhely | 0331/7, 0331/14, 0331/43, 0331/41, 0331/13, 0331/34, 0331/10, 0331/9, 0331/36, 0331/16, 0331/17, 0332/8, 0332/9, 0332/14, 0331/4, 0320, 0331/44, 0463/12, 0463/11, 0331/35, 0331/39, 0331/40, 0331/42 |
| 27713 | 52 | Mizsei templomrom | 0133/13, 0133/14, 0133/15, 0133/16, 0133/26, 0133/27 |
| 56782 | 53 | Kisjuhász tanya I. | 0134/21, 0133/27 |
| 56783 | 54 | Kisjuhász tanya II. | 0172/77 |
| 56898 | 56 | M5 43. lelőhely | 0172/75, 0172/56, 0172/55, 0172/54, 0172/53, 0172/70 |
| 56901 | 57 | M5 43/c. - O. Nagy-tanya | 0160/8 |
| 56902 | 58 | M5 43/d lelőhely | 0440/13, 0440/14, 0440/16 |
| 56903 | 59 | M5 13/a lelőhely | |

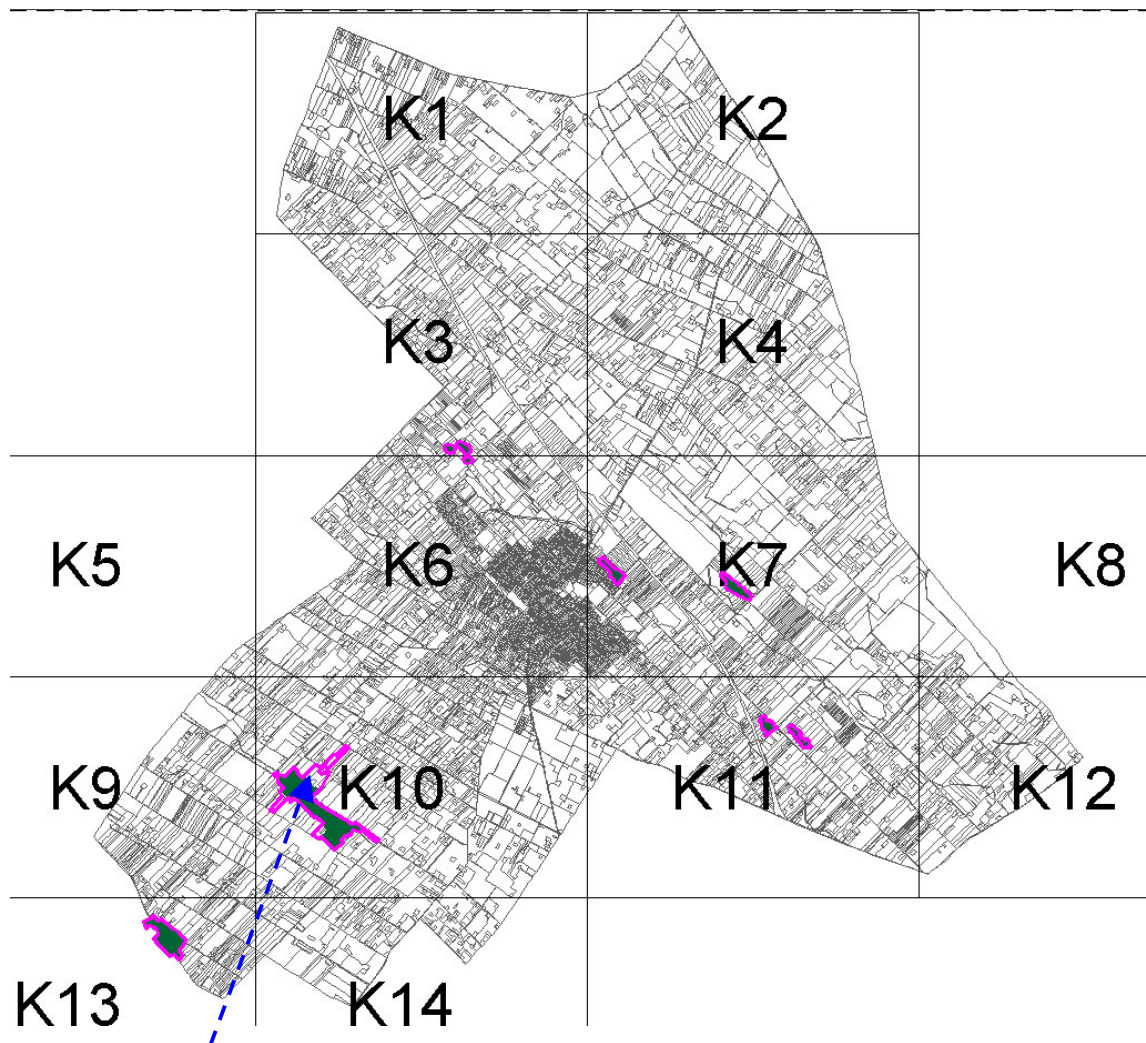
| | | | |
|-------|----|-----------------------------------|--|
| 57003 | 60 | Szebenyi-dűlő, Verebes-tanya | 0319/10 |
| 57005 | 61 | Jámbor-dűlő | 0314/12, 0316, 0314/7, 0314/10, 0314/11, 0314/13 |
| 57007 | 62 | Mizsei-dűlő I. | 0488/17 |
| 57009 | 63 | Mizsei-dűlő II. | 0488/14 |
| 57010 | 64 | Mizsei-dűlő III. | 0488/13, 0488/10, 0488/11, 0488/12 |
| 61916 | 65 | Kenderesi-dűlő | 0732/37, 0731/3, 0731/15, 0732/32 |
| 61920 | 66 | Kenderesi-dűlő II. | 0733/34, 0730, 0733/35, 0732/32, 0733/16, 0733/15, 0732/33 |
| 61924 | 67 | Kenderesi-dűlő III. Szarvas-tanya | 0733/49, 0733/7, 0733/5, 0733/4, 0733/60, 0733/58, 0733/56, 0733/57, 0733/53, 0733/54, 0733/55, 0733/9, 0733/8, 0733/43, 0733/45 |
| 61930 | 68 | Csigan Jószi-tanya | 0742/6, 0742/2, 0742/5 |
| 61934 | 69 | Barna-dűlő | 0745/13, 0745/28, 0745/30, 0745/14, 0745/27, 745/29 |
| 61952 | 70 | Koncsik-dűlő | 060/19, 060/16, 060/17, 060/18, 060/30, 060/2, 060/3 |
| 61958 | 71 | Bujdosó-dűlő | 0142/16, 0142/3, 0141, 0142/7, 0142/11, 0142/10, 0142/12 |
| 61960 | 72 | Busdosó-tanya | 081/7, 081/12, 081/11, 081/21, 081/10 |
| 61964 | 73 | Csillik-dűlő I. | 098/24, 092, 096/10, 096/9, 093/21, 091/13, 091/14, 098/17, 098/18, 098/16, 098/19, 098/20, 091/20, 091/16, 097, 098/21, 098/23, 098/13, 093/17, 093/18, 093/2, 093/19, 093/20 |
| 61968 | 74 | Csillik-dűlő II. | 096/6, 096/11, 096/12, 096/10 |
| 61974 | 75 | Csillik-dűlő III. | 096/16, 096/7, 096/12, 096/10, 096/8, 096/24, 096/13, 096/4, 096/3, 096/5 |
| 61976 | 76 | Csillik-dűlő III. Kollár tanya | 0105/21, 0105/17, 0105/22, 0105/33, 0105/7, 0105/10, 099 |
| 72635 | 77 | Szebenyi-dűlő 1/a | 0319/8 |
| 72637 | 78 | Szebenyi-dűlő 1/c | 0319/10, 0319/11, 0316 |
| 27658 | 79 | Szennyvíztisztító telep | 0401/57, 0401/56, 0401/26, 0401/63, 0401/59, 0401/5 |
| 83591 | 80 | Suba- halom | 0119, 0121/2, 0120, 0121/21, 0121/20 |
| 85307 | 81 | Lajos-Tarnai föld | 0257/8, 0257/10, 0257/11, 0257/14, 0257/15, 0257/16, 0257/34, 0257/28, 0257/5, 0257/4, 0257/22, 0257/23, 0257/18, 0257/17, 0257/31, 0257/27, 0257/35, 0250/6, 0250/5, 0250/4, 0253, 0250/7 |

Természetvédelmi határvonalak aktualizálása

Országos jelentőségű természetvédelmi terület

Ex lege védett szikes tó

Hatályos terv szerinti zöld kontúrral, 2014. évi datszolgáltatás szerinti lilával



Változás helyszíne

A változás egyúttal az ökológiai hálózat magterületi változását is jelenti, a módosítása szerkezeti tervet és a külterületi szabályozási terv K10 szelvényét érinti.

Természeti terület

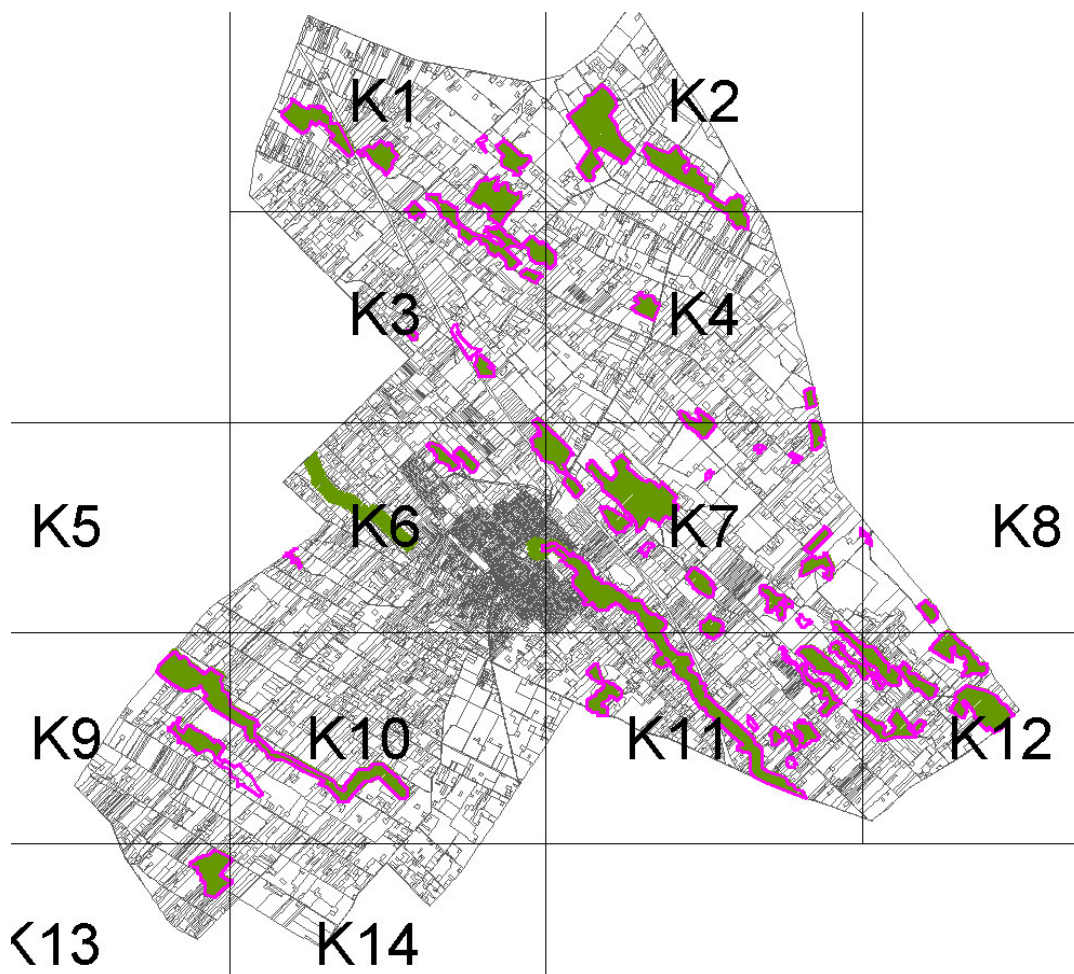
Hatályos terv szerinti felülettel, 2014. évi adatszolgáltatás szerinti zöld kontúrral.



Változás nincs, a természeti terület lehatárolása jelen módosítással nem változik.

Ökológiai hálózat (folyamatos és megszakított folyosó)

Hatályos terv szerinti zöld felülettel, a 2014. évi adatszolgáltatás szerinti lila kontúrral



A változása szerkezeti tervet és a szabályozást egyaránt érinti, mivel az ökológiai hálózat külterületi szabályozási tervi elem is.

Módosuló szabályozási tervi szelvények: K1, K3, K6, K7, K9, K10, K11
(Kiterjedés növekszik a K1, K3, K7, K9, K10, K11 szelvényeken,
csökken a K6 szelvényen)

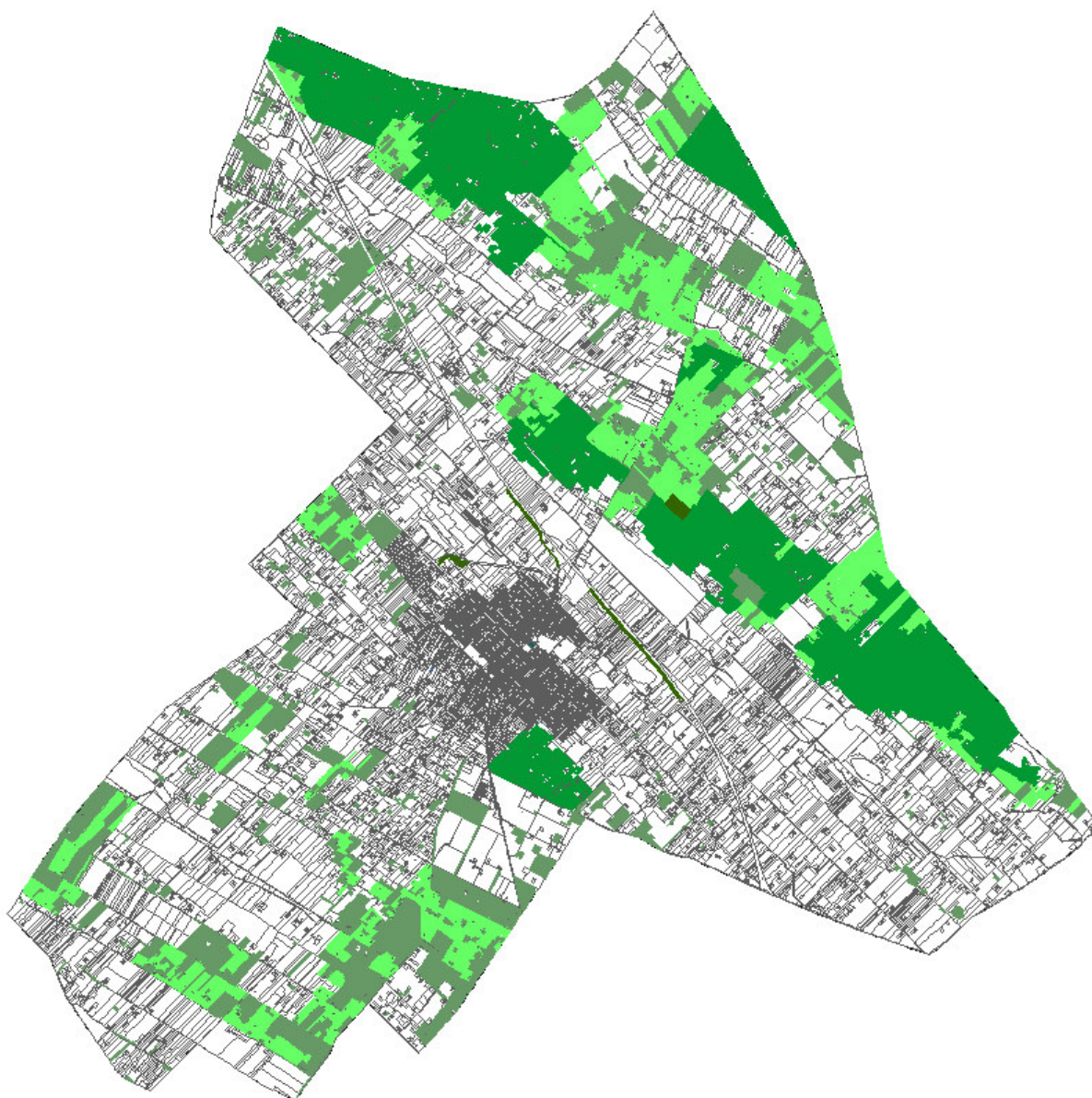
Területrendezési tervi megfelelés és biológiai aktivitásérték változatlanlansága érdekében történő módosítás

(Területrendezési tervi megfelelés és a biológiai aktivitásérték számítás külön fejezetekben.)

A területrendezési terv területfelhasználási megfelelése érdekében a szerkezeti tervbe 3.240 ha erdő kijelölésére van szükség.

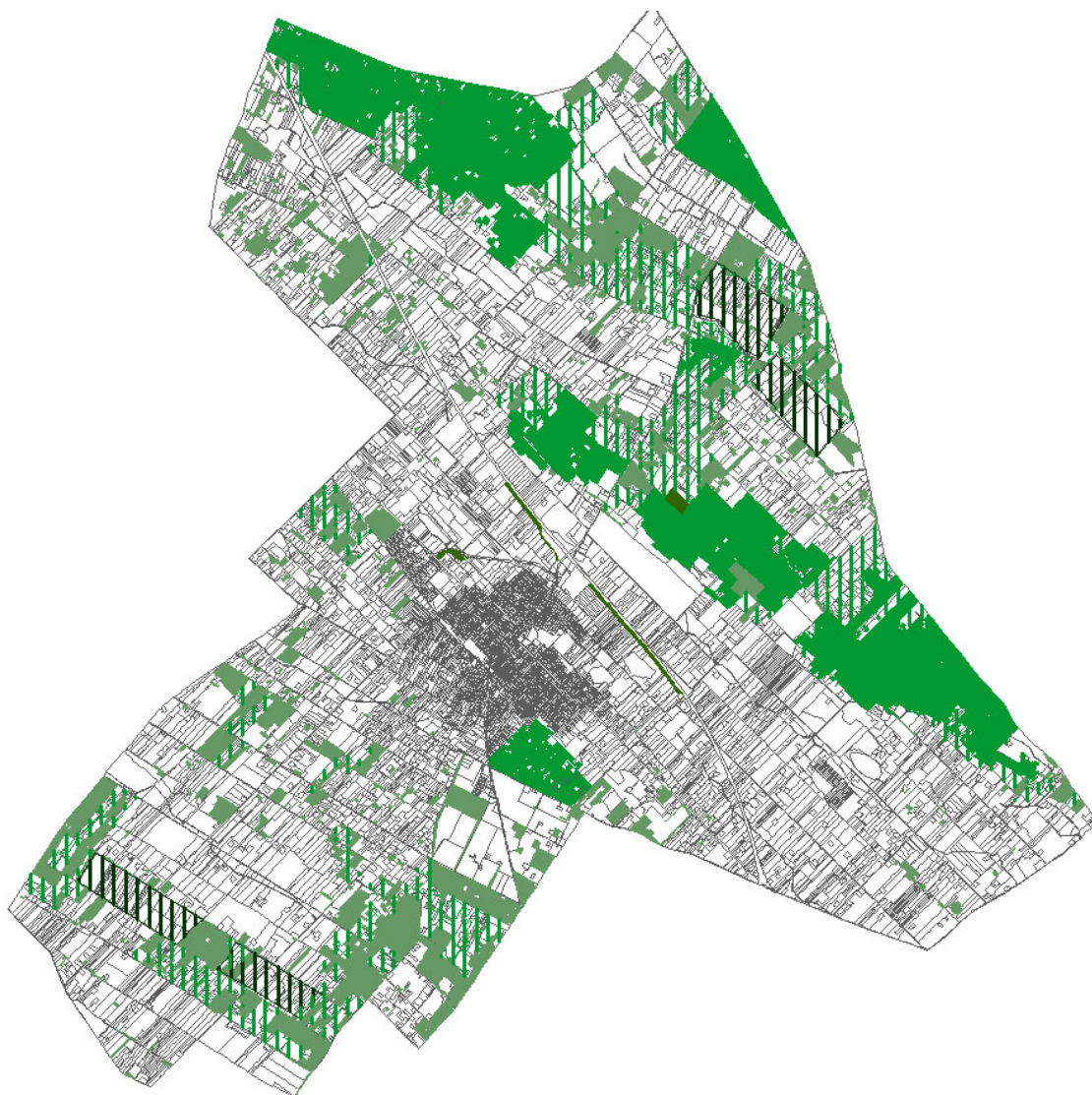
A szabályozási tervben erdősítésre javasolt terület (2.820 ha) a szerkezeti tervbe, „távlati erdősítés”-ként bekerül. A természetvédelmi szempontok, a már a meglévő beépítések figyelembevételével további 428 ha erdővel kiegészül a településszerkezeti terv.

Érvényes településszerkezeti terv erdőterületei sötéttel, szabályozási tervből átvett erdőterületek világossal.



Módosított szerkezeti terv erdőterületei

Érvényes terv szerinti erdőterületek felülettel, módosítással bevezetett erdőterületek sraffozva.

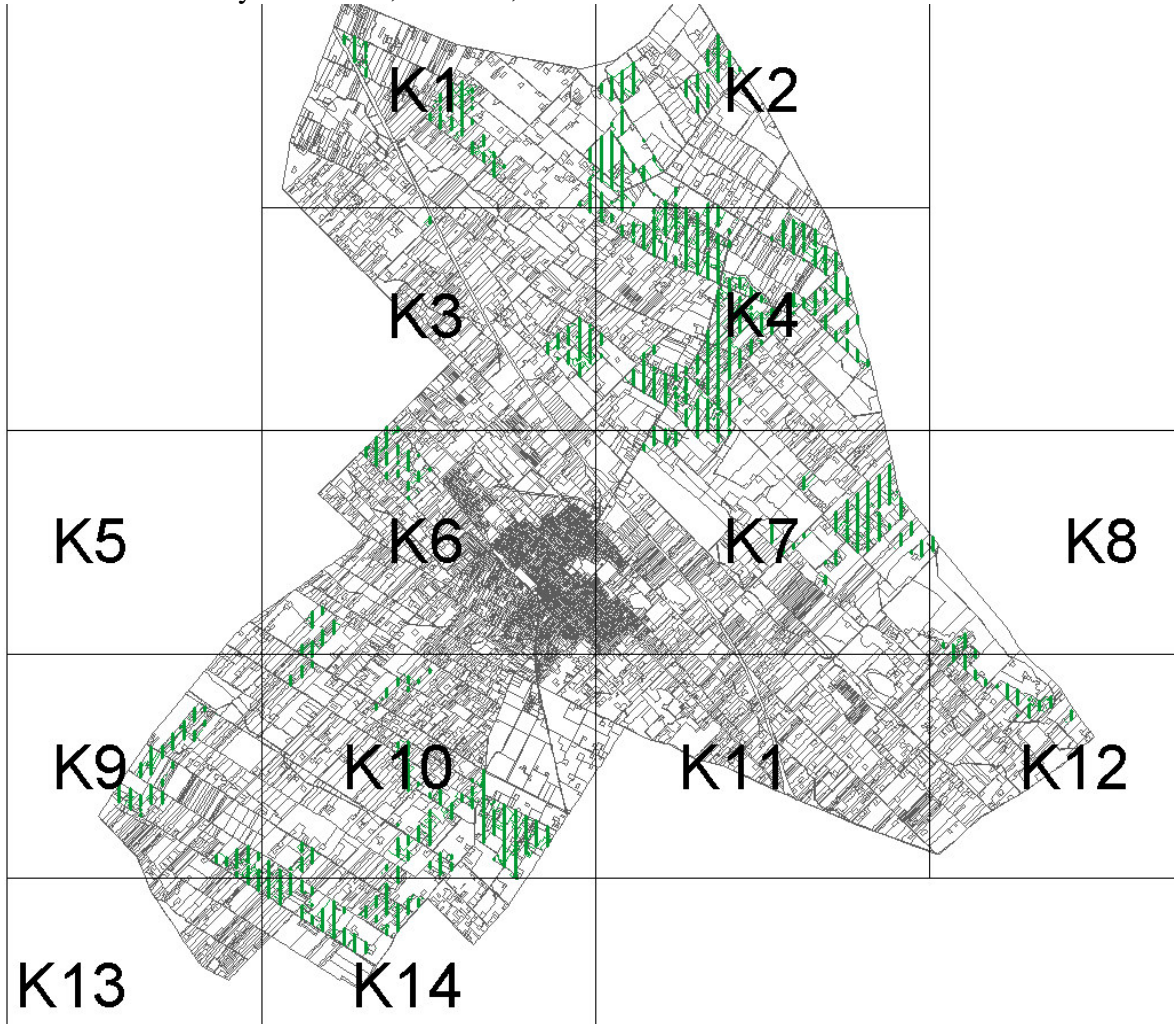


A szabályozási tervbe a távlati erdősítés nem kerül, a hatályos szabályozásban így jelölt és mezőgazdasági övezetként szabályozott területek is kimaradnak.

A külterületi szabályozási terv vonatkozó szelvényei értelemszerűen változnak.

A változás a K5, K11 szelvények kivételével valamennyi szelvényt érintenek.

Módosuló szelvények: K1-K4, K6-K10, K12-K14



A területrendezési terv országos vízminőség-védelmi terület övezeti megfelelése érdekében történő módosítás.

ADUVIZIG adatszolgáltatása alapján az országos vízvédelmi övezet alábbi lehatárolásával a szerkezeti terv kiegészül. A kiegészítés a szabályozást nem érinti.



Biológiai aktivitás-érték változás kimutatása (Étv 7.§(3)b feltétel 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 településszerkezeti tervi változtatásokkal járó módosításokra:

Meglévő területfelhasználás adatai

| Módosítás jele | Terület minősége | Terület nagysága (ha) | Értékszorító | Értékmutató |
|--------------------|----------------------------------|-----------------------|----------------|-------------|
| 1. | zöldterület | 0,12 | 6 | 0,72 |
| 2. | ált. mezőgazdasági terület | 2,85 | 3,7 | 10,54 |
| 3. | gazdasági erdő | 2,46 | 9 | 22,14 |
| 4. | egészségügyi erdő | 2,25 | 8 | 18 |
| 6. | védelmi erdő | 2,2 | 8 | 17,6 |
| | ipari terület | 5,9 | 0,4 | 2,36 |
| 2.2 | kisvárosias lakóterület | 0,24 | 1,2 | 0,29 |
| 9. | közlekedési terület | 0,19 | 1,4 | 0,26 |
| 10. | falusias lakóterület | 6,16 | 2,4 | 14,78 |
| 11. | különleges beépítésre szánt ter. | 1,12 | 6 ¹ | 6,72 |
| 13. | zöldterület | 1,09 | 6 | 6,54 |
| 16. | közlekedési terület | 0,09 | 1,4 | 0,12 |
| 18. | kertvárosias lakóterület | 0,08 | 3 | 0,24 |
| 20. | gazdasági erdő | 0,54 | 9 | 4,86 |
| kiegészítés | gazdasági terület | 2 | 0,4 | 0,8 |
| össz. | | | | 105,97 |

Tervezett területfelhasználás adatai

| Módosítás jele | Terület minősége | Terület nagysága (ha) | Értékszorító | Értékmutató |
|--------------------|----------------------------------|-----------------------|------------------|-------------|
| 1. | kertvárosias lakóterület | 0,12 | 3 | 0,36 |
| 2. | közlekedési terület (autópálya) | 2,85 | 1,2 | 3,42 |
| 3. | különleges beépítésre szánt | 2,46 | 3,2 ² | 7,87 |
| 4. | ált. mezőgazdasági terület | 2,25 | 3,7 | 8,32 |
| 6. | ipari terület | 0,8 | 0,4 | 0,32 |
| | kereskedelmi szolgáltató terület | 7,3 | 0,4 | 2,92 |
| 8. | kertvárosias lakóterület | 0,24 | 3 | 0,72 |
| 9. | településközpont vegyes terület | 0,19 | 0,5 | 0,09 |
| 10. | ált. mezőgazdasági terület | 6,16 | 3,7 | 22,79 |
| 11. | ált. mezőgazdasági terület | 1,12 | 3,7 | 4,14 |
| 13. | különleges beépítésre szánt ter. | 1,09 | 1,5 | 1,63 |
| 16. | kertvárosias lakóterület | 0,09 | 3 | 0,27 |
| 18. | közlekedési terület (lakóút) | 0,08 | 1,4 | 0,11 |
| 20. | ipari terület | 0,54 | 0,4 | 0,21 |
| kiegészítés | ált. mezőgazdasági terület | 2 | 3,7 | 7,4 |
| össz. | | | | 60,57 |

¹ 52. sor: sportterület

² 58. sor: egyéb, helyi sajátosságokat hordozó terület
Biológiai aktivitásérték számítás

A módosítás előtti (meglévő) és a módosítás utáni (tervezett) területfelhasználásokra számított biológiai aktivitásérték különözete: $105,97-60,57=45,4$

A különözet pótlása területrendezési tervi megfelelés érdekében javasolt öszs. 3.240 ha erdő biztosítja.

3.240 ha mezőgazdasági terület biológiai aktivitásértéke: $3240 \times 3,7 = 11.686$

3.240 h erdő biológiai aktivitásértéke. $3240 \times 9 = 29.160$

A két érték különözése nagyságrendekkel meghaladja az 45,4 értéket, tehát a biológiai aktivitásérték változatlanóságára vonatkozó jogszabályi feltételek teljesülnek.