

3.1. TELEPÜLÉSTERVEZÉS, TÁJRENDEZÉS

Módosítások ismertetése

Biológiai aktivitás-érték változás kimutatása

Étv 7.§(3)e igazolása

Légifotó (2014. augusztus)



078/24 hrsz

048/79 hrsz-ú út

Fotók



078/24 hrsz-ú telek meglévő beépítése

Adottságok

A 078/24 hrsz-ú telek területfelhasználási váltásnál lévő: beépítési hagyományokkal rendelkező tanya. Északon magasabb fekvésű szántó és szőlőterületek határolják. Délre mélyebb vízgyűjtő vonulat húzódik: természetes gyepel.

Rendezési tervi helyzet

A hatályos településrendezési terv és helyi építési szabályzat mezőgazdasági terület MV jelű övezetébe sorolja.

Hatályos előírásai a HÉSZ 24.§-a szerint:

Mezőgazdasági terület

24.§

- (1) Mezőgazdasági területnek minősül a község teljes beépítésre nem szánt területe az erdő-, a közlekedési-, közmű-elhelyezési és egyéb területek kivételével.*
- (2) Mezőgazdasági területen a részletes előírások figyelembevételével az alábbiak helyezhetők el:*
 - a) mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó üzemi jellegű építmények*
 - különböző mezőgazdasági szolgáltatások (javító műhelyek, fafeldolgozók)*
 - élelmiszeripari feldolgozás , sütőde, savanyító üzem, pince , hűtőház, vágóhíd,*
 - élelmiszerraktárak*
 - b) mezőgazdasági építmények*
 - présház*
 - pince*
 - állattartó épületek*
 - növénytermesztés épületei*
 - c) Az ellátással kapcsolatos építmények az alábbiak rendeltetéssel:*
 - kiskereskedelem*
 - sport*
 - falusi turizmus*
 - ismeretterjesztés*
 - d) Lakóépület és a háztartással kapcsolatos épületek.*
- (3) Mezőgazdasági terület SZT-3 és SZT-4 tervek szerint az alábbi övezetekre tagolt:*
 - M jelű általános övezet*
 - MV jelű védelmi övezet*
 - Ms jelű sortanyás övezet*
 - Mm jelű mozaikos tanyás beépítés övezete*
 - Mk jelű kertségi övezet*
 - ML jelű legeltető állattartó övezet*
- (4) Mezőgazdasági terület általános előírásai*
 - a) Az építési munka feltétele, hogy az építetű által biztosított legyen az ivóvíz-, villamos energia ellátás, hulladékellátás, szennyvízkezelés.*
 - b) Kialakult telekhatártól és új telkek határától az alábbi minimális ültetési távolságokat kell biztosítani:*
 - ba) gyümölcsfa-iskolai nevelés alatt álló növény, szőlő ribizke, egres és málnabokor valamint minden 1m-nél magasabbra nem növő bokor és élősövény esetében: 0,8 m*
 - bb) minden egyéb gyümölcsbokor (pl. mogoró) esetében: 2,0 m*
 - bc) birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa esetében: 2,5 m*

- bd) törpealanyra oltott alma-, és körtefa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa esetében: 3,5m, vadalanyra oltott alma -, és körtefa, továbbá kajszifa esetében: 4,0m
- be) cseresznyefa esetében: 5,0 m
- bf) dió és gesztenyefa , továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében: 8,0 m
- bg) erdei fajoknál: 8,0 m
- c) Fóliasátor és szerelt növényház a beépítettség számításánál figyelmen kívül hagyható.
- d) A területen min 8m szélességű út alakítható.
- e) Azon a telken, amelyen a KÖ-3* övezet előírása szerinti közútlejegyzés megtörtént, építési tevékenység végezhető a vele szemben lévő közútlejegyzés nélkül is, amennyiben a közterület felőli 4m-es teleksávon a teljes közútlejegyzésig a közhasználat biztosított.
- (5) a) Mezőgazdasági területen gazdasági udvar alakítható.
b) Gazdasági udvarban + gazdasági célú építmény maximum 30 %-os beépítettséggel a telek egészére vonatkozó maximum 10 %-os beépítettséggel, maximum 7,5 m-es építménymagassággal elhelyezhető.
- (6) Mezőgazdasági területen az ingatlanokon akkor is elhelyezhető az illető övezeti előírások szerinti építmény, ha a területi feltételek maximum 20 %-on belüli eltérése a tervezett közterület szabályozásból következik.
- (7) Mezőgazdasági terület részletes övezeti előírásai:
- a) M jelű általános övezetre az OTÉK 29. § szerinti az érvényesek.
b) MV jelű övezetben a természetvédelmi kezelés és kutatás kivételével építmény nem helyezhető el.

Javaslat

A telektulajdonos beruházási szándéka a sajátos táji környezethez igazítva a falusi vendégfogadáshoz, borturizmus kapcsolódik.

A sajátos funkció különleges beépítésre szánt területi kijelölést indokol.

Javasolt építési övezet: **(Tuk) jelű Turisztikai terület**

Előírásai a HÉSZ új 19/C §-ba kerülnek a következők szerint:

Turisztikai terület

19/C. § (1) (Tuk) Turisztikai terület a szabályozási terven lehatárolt

(2) A területen

- a) falusi turizmus,
- b) vendéglátás,
- c) szálláshely szolgáltatási,
- d) lovasturizmus
- e) borturizmus építményei
- f) szolgálati lakás elhelyezhető.

(3) Kialakítható telek: min 3000m²

(4) Beépítés módja: szabadon álló

(5) Beépítettség: max 40%

(6) Építménymagasság: max 7,5 m, az építménymagassággal meghatározott

(7) Zöldfelület: min 40%

Egyúttal a 24.§(7)b) pontjának kiegészítésére is sor kerül a következők szerint:

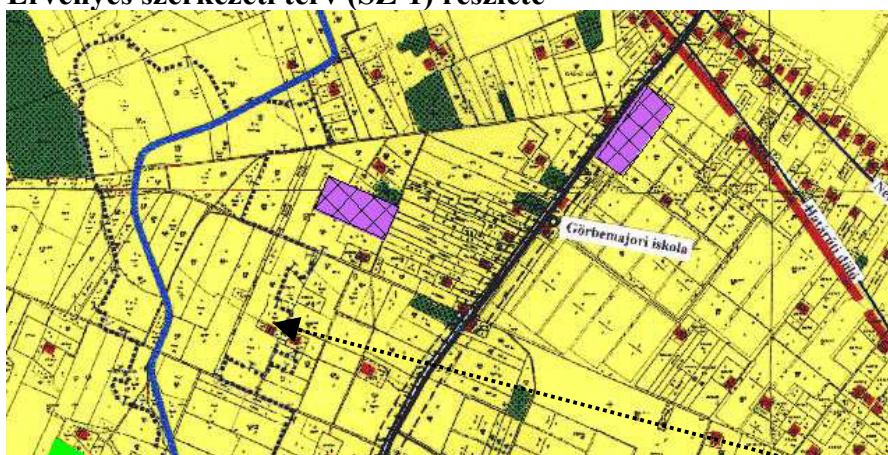
- b) MV jelű övezetben a természetvédelmi kezelést, **fenntartást és kutatást szolgáló építmények** kivételével építmény nem helyezhető el.

3.1.

1. módosítás ismertetése

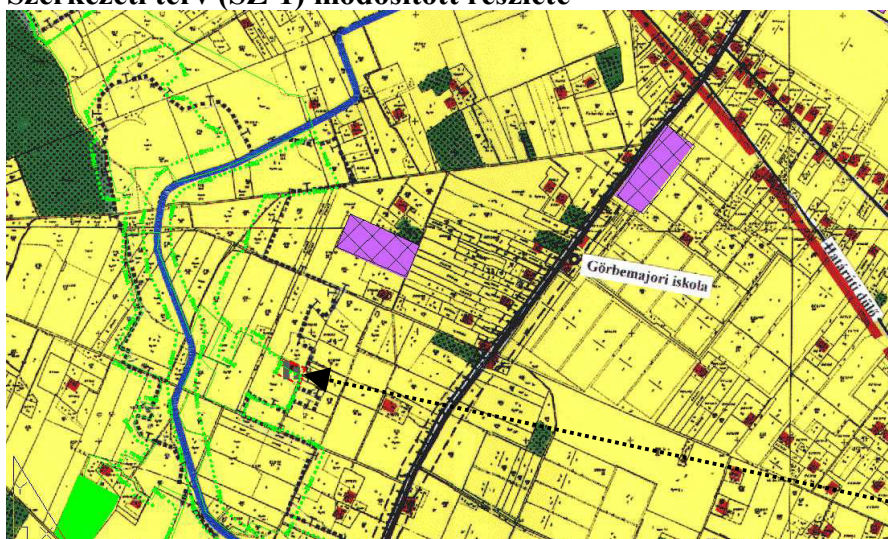
A módosítás a településszerkezeti tervet és a szabályozást egyaránt érinti.

Érvényes szerkezeti terv (SZ-1) részlete



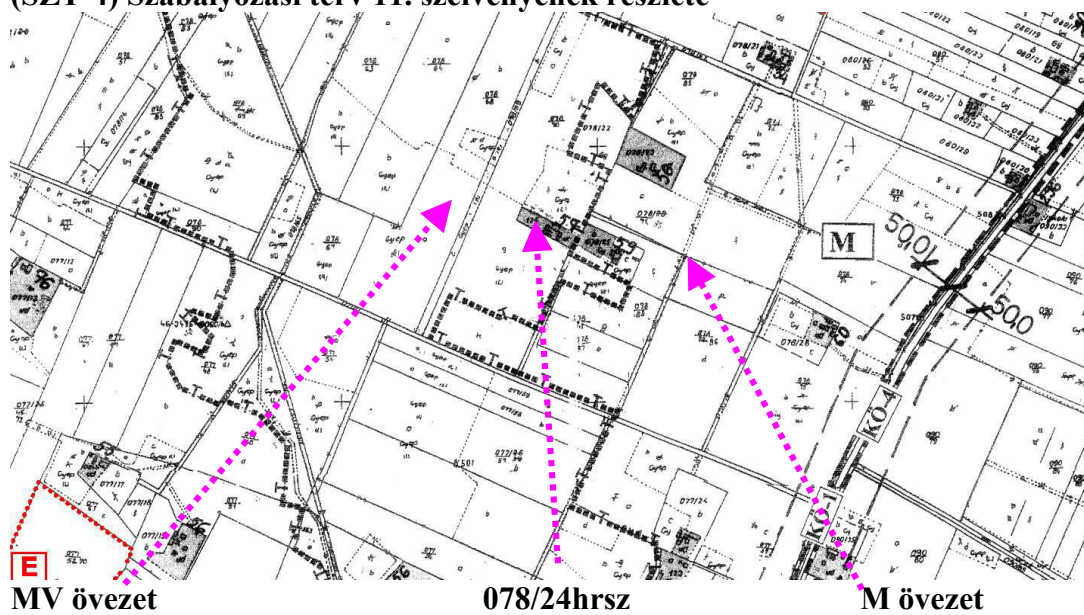
078/24 hrsz

Szerkezeti terv (SZ-1) módosított részlete



078/24 hrsz

Hatályos szabályozás
(SZT-4) Szabályozási terv 11. szelvényének részlete



Módosított szabályozás
(SZT-4) Szabályozási terv 11. szelvényének részlete



2. módosítás ismertetése

Kerékpárút az 54. főút mentén

A hatályos terv az országos utak menti kerékpárutat tartalmazza.

A HÉSZ közlekedési területi előírásai (21.§(54)ac) pont) szerint „*kerékpárút építendő*”

A külterületi szabályozás $m=1:8000$ méretaránya a kisajátításra alkalmas részletességű kerékpárúti szabályozást nem tette lehetővé. A rendezési tervezés idején még nem is álltak rendelkezésre a megfelelő részletességű útépitési műszaki tervek.

A műszaki tervek elkészültek. Ezek rendezési tervi bevezetése történik meg jelen módosítás keretében.

A szabályozás kiegészítése $m=1:4000$ méretarányú szabályozási részlet-terven történik.

SZT-4 szabályozási tervi szelvényezésen az 54. főút és a szabályozási részletterv



Jelen módosítással a HÉSZ és a külterületi szabályozási terv 12. és 17. szelvénye közötti ellentmondás: elírás jellegű hibajavítás is megtörténik.

A szabályozási terv KÖ-1 jellel országos útként tartalmazza az 54. számú főutat, de a HÉSZ vonatkozó részéből kimaradt az 54. számú főút.

Javítás a következő: (vastaggal a kiegészítés)

Közlekedési-, hírközlési és közmű-elhelyezési területek

21.§

- (1) *A közlekedési-, hírközlési és közmű elhelyezési területek az országos és a helyi közutak, kerékpárutak, a közterületi gépjármű várakozóhelyek, a járdák és gyalogutak mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek építményeinek elhelyezésére szolgálnak.*
- (2) *Területen az OTÉK 26.§ (3) bekezdésben felsorolt építmények helyezhetők el.*
- (3) *A területek szerepkörük alapján a szabályozási tervek szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:
KÖ-1 jelű országos **főút** és mellékutak övezete
KÖ-2 jelű belterületi gyűjtő és lakóutak övezete
KÖ-3 jelű hálózati jelentőségű külterületi utak övezete
KÖ-4 jelű vasúti övezet*
- (4) *Közlekedés-, hírközlési-, és közmű elhelyezési területek általános előírásai*
 - a) *Közlekedési területen belül műtárgyakat, közvilágítási és közlekedési jelzőlámpákat, közterületi építményeket, növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést és az útfelületek láthatóságát ne akadályozzák.*
 - b) *Közlekedési terület kialakításakor zöldterületek csökkentése csak műszakilag indokolt esetben a fasor távlati pótlási - bővítési lehetőségeinek megtartásával lehetséges.*
 - c) *Belterületi szakaszon légvezeték csak az egyik oldalon helyezhető el.*
- (5) *Közlekedési-, hírközlési-, és közmű elhelyezési területek részletes övezeti előírásai*
 - a) *KÖ-1 jelű országos főút és mellékutak övezete*
 - aa) *az övezetbe tartoznak az 54. sz. főút, az 5303. és 53102. jelű utak*
 - ab) *az övezetben min 30m-es ill. a kialakult szabályozási szélesség biztosítandó*
 - ac) *az övezetben kerékpárút építendő*
 - ad) *belterületi szakaszokon végig járda építendő*

3. módosítás ismertetése

Erdőterület helyett kereskedelmi szolgáltató terület a 013/54 hrsz-ú telken.

Telektulajdonos tüzelő és építőanyag kereskedelmi célú beruházásához kezdeményezte a településrendezési terv módosítását.

Képviselő-testület 3/2014.(01.28.) sz. KT. határozatában támogatta a kezdeményezést.

Alaptérkép

Kecskeméti Járási Földhivatal
Kecskemét 6000, Fecske utca 25.

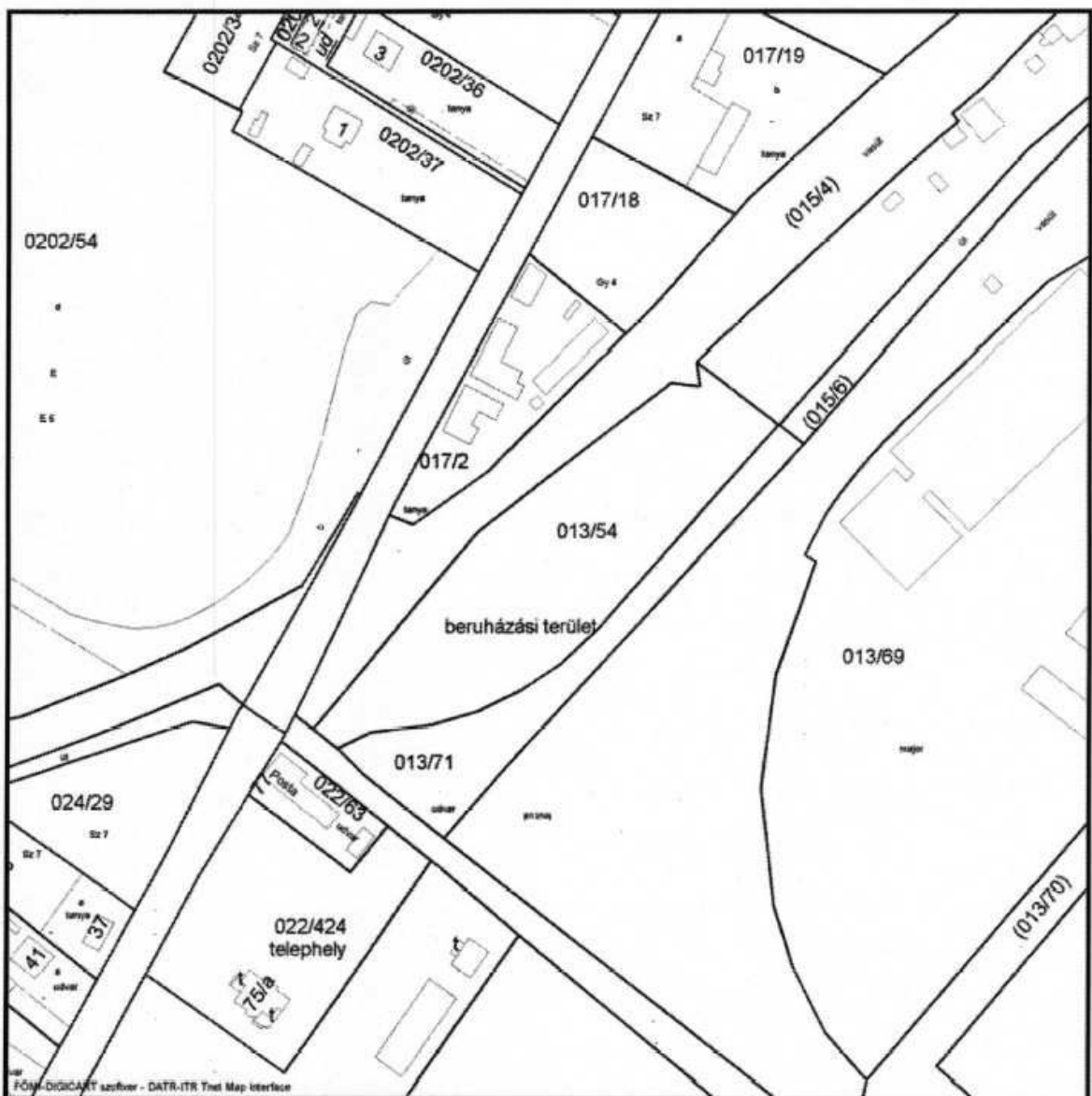
Térképmásolat

Helyrajzi szám: HELVÉCIA külterület 13/54

Megrendelés szám: 7/18/2014

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzszám: 31804940002014



Légifotó (2014. aug.)



Fotók



Adottságok

A 013/54 hrsz-ú telek a települési bekötőút mentén: Szabó Sándor telep DK-i részén a Kecskemét-Fülöpszállás vasútvonallal határosan helyezkedik el. Környezete gazdasági beépítésű.

A terület jelenleg fátlan, a földhivatali nyilvántartás szerint „beruházási terület”.

Rendezési tervi helyzet

A hatályos településrendezési terv a terv készítésekor aktuális földhivatali nyilvántartásnak megfelelően E jelű erdőterületi övezetbe sorolja telket.

Előírásai a HÉSZ 23.§-a szerint:

Erdőterület

23.§

- (1) Az erdőterületbe az erdő művelési ágban nyilvántartott telkek tartoznak.*
- (2) Az erdőterület E és EV övezetbe sorolt.*
- (3) Az E jelű erdőövezet gazdasági vagy közjóléti hasznosításra kerülhet az általános előírások szerint.*

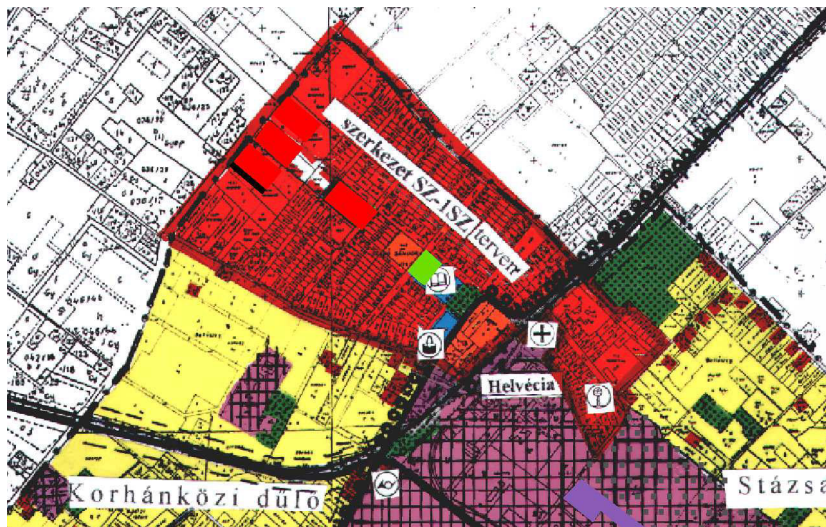
Módosítási javaslat

A tényleges nyilvántartást lekövető módosítással a 013/54 hrsz-ú telek erdőterületből a vele határos telkekkel megegyező: (KG-1) jelű kereskedelmi szolgáltató építési övezetbe kerül. Előírásai a HÉSZ 14.§(3)-(5) bekezdések szerintire változik.

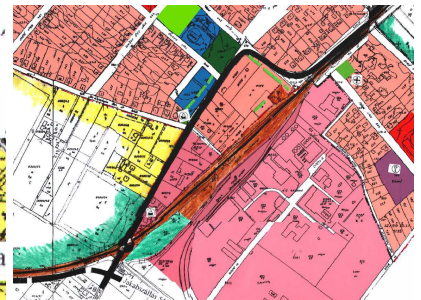
Kereskedelmi szolgáltató terület általános előírásai

- (3) Szintterület-sűrűség: max 2,0.***
- (4) Az övezetekben belül köz - és magánút alakható és iparvágány elhelyezhető.***
- (5) (KG-1) jelű kereskedelmi szolgáltató területben***
 - a) telek szélessége: közbenső min 18,0m, sarok min 20,0,***
 - b) telek területe: min 900 m²,***
 - c) beépítés módja: szabadonállóan min 5-es előkerttel, min a homlokzatmagasságnak megfelelő oldal és hátsókerttel,***
 - d) beépítettség: max 50%***
 - e) építménymagasság: min 3,6 m, max 7,5 m, ami a technológia függvényében változhat.***
 - f) Közművesítés: Legalább a részleges közművesítés az építési munka feltétele, a szennyvízhálózat kiépítéséig ideiglenesen vízzáró medencés gyűjtés megengedett,***
 - g) zöldfelület: min 20%***
 - h) Környezetterhelési határérték: az általános előírások szerint gazdasági területre és különleges területre előírtaknak megfelelően***

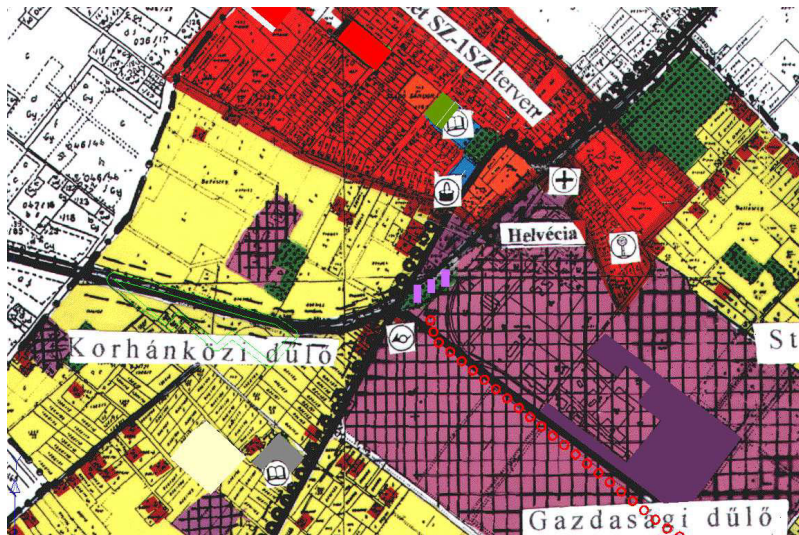
A módosítás a szerkezeti és a szabályozási tervet egyaránt érinti.
Érvényes szerkezeti terv részlete



SZ-1 szerkezeti terv



Szabó Sándor telep szerkezeti terve



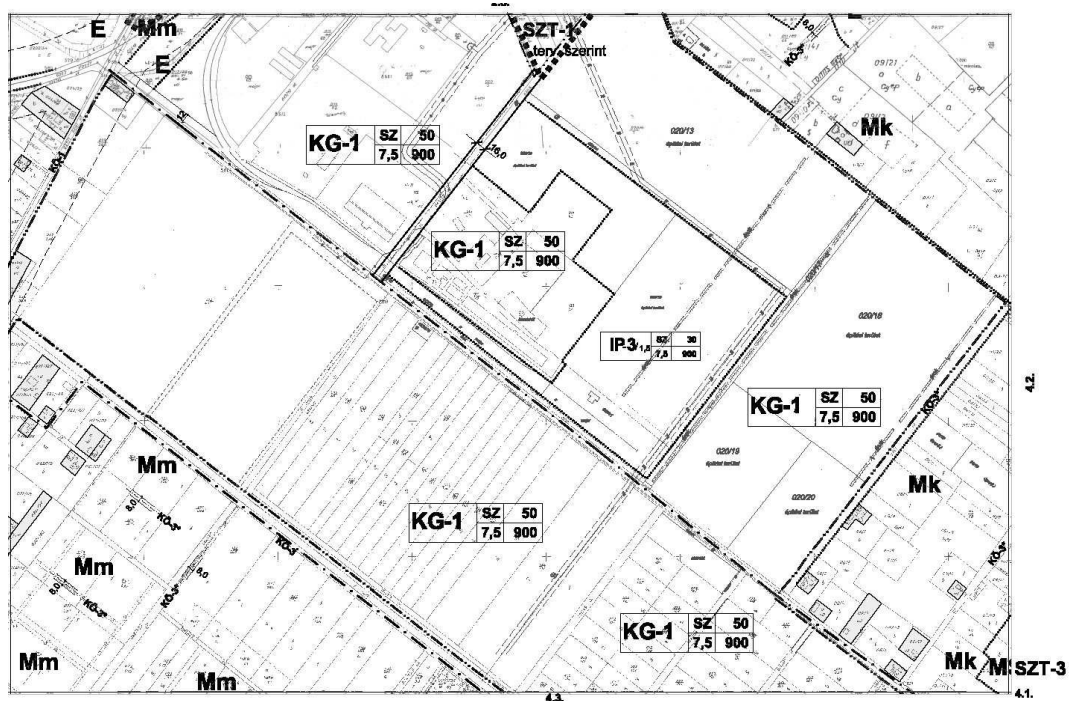
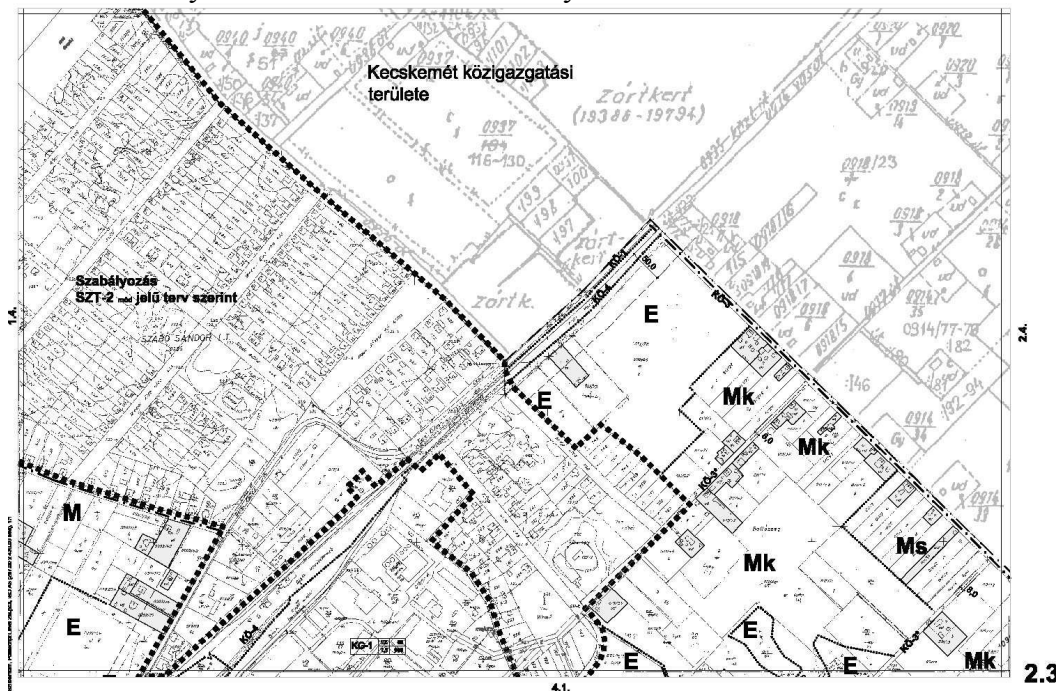
SZ-1 szerkezeti terv



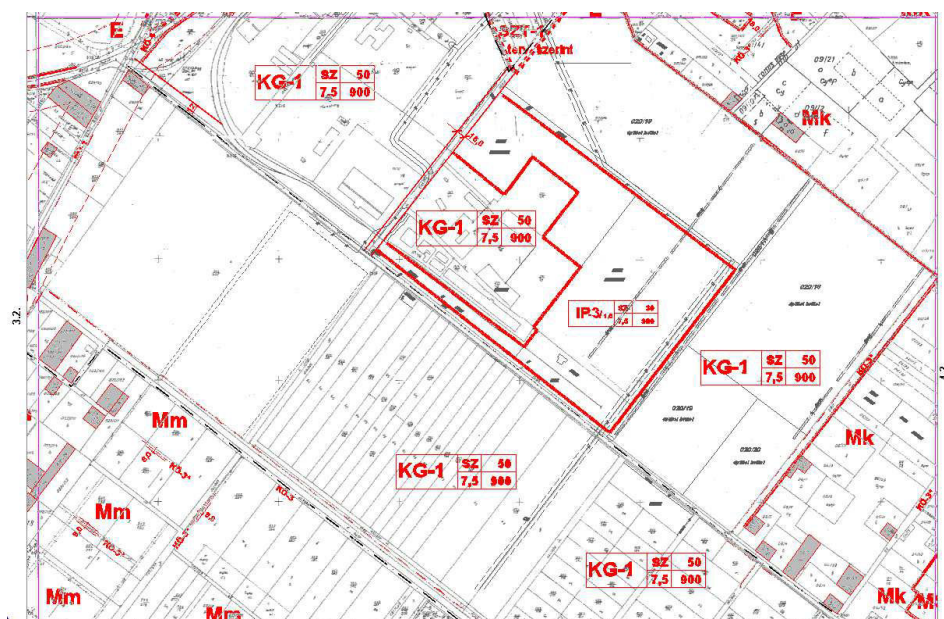
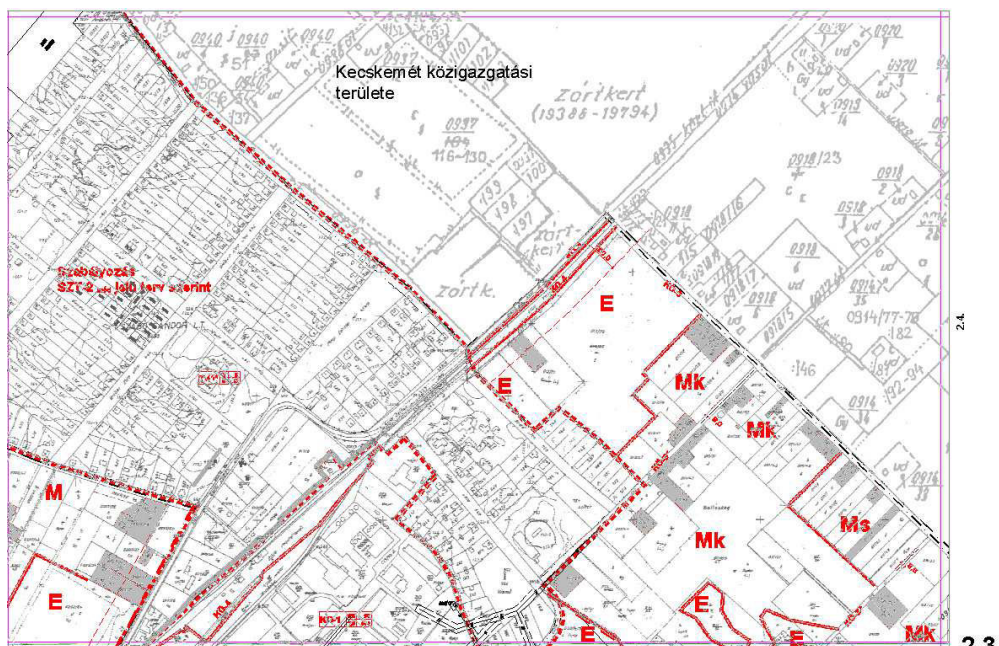
Szabó Sándor telep szerkezeti terve

Hatályos szabályozás

SZT-3 szabályozási terv 2.3 és 4.1.szelvényei



Módosított szabályozás SZT-3 szabályozási terv 2.3 és 4.1.szelvényei



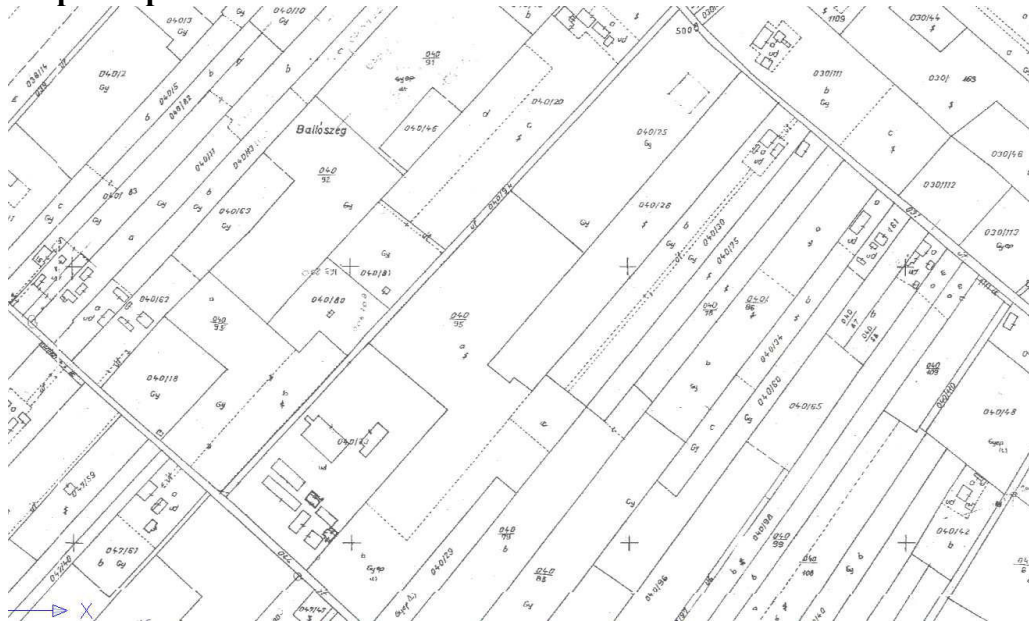
4. módosítás ismertetése

Gazdasági terület kiterjesztése a 040/25 hrsz-ú telekre

Telektulajdonos a szomszédos telekkel azonos gazdasági területi besorolás érdekében kezdeményezte a településrendezési etrv 040/25 hrsz-ú telekre vonatkozó módosítását.

Képviselő-testület 3/2014.(01.28.) sz. KT. határozatában támogatta a kezdeményezést.

Alaptérkép



Légifotó (2014. aug.)



Adottságok

040/25 hrsz-ú telek lazán beépített külterületei részben található. Mezőgazdasági tárolóépülettel beépített. A hozzá délről csatlakozó terület (IP-2) jelű gazdasági övezetbe tartozik.

Rendezési tervi helyzet

A hatályos településrendezési terv szerint a 040/25 hrsz-ú telek MK jelű mezőgazdasági övezetbe sorolja. Előírásai a HÉSZ 24.§-a szerint a következők:

Mezőgazdasági terület

24.§

(1) *Mezőgazdasági területnek minősül a község teljes beépítésre nem szánt területe az erdő-, a közlekedési-, közmű-elhelyezési és egyéb területek kivételével.*

(2) *Mezőgazdasági területen a részletes előírások figyelembevételével az alábbiak helyezhetők el:*

a) mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó üzemi jellegű építmények

- különböző mezőgazdasági szolgáltatások (javító műhelyek, fafeldolgozók)*
- élelmiszeripari feldolgozás , sütőde, savanyító üzem, pince , hűtőház, vágóhid,*
- élelmiszerraktárak*

b) mezőgazdasági építmények

- présház*
- pince*
- állattartó épületek*
- növénytermesztés épületei*

c) Az ellátással kapcsolatos építmények az alábbiak rendeltetéssel:

- kiskereskedelem*
- sport*
- falusi turizmus*
- ismeretterjesztés*

d) Lakóépület és a háztartással kapcsolatos épületek.

(3) *Mezőgazdasági terület SZT-3 és SZT-4 tervek szerint az alábbi övezetekre tagolt:*

- M jelű általános övezet*
- MV jelű védelmi övezet*
- Ms jelű sortanyás övezet*
- Mm jelű mozaikos tanyás beépítés övezete*
- Mk jelű kertési övezet*
- ML jelű legeltető állattartó övezet*

(4) *Mezőgazdasági terület általános előírásai*

a) Az építési munka feltétele, hogy az építendő által biztosított legyen az ivóvíz-, villamos energia ellátás, hulladékcsökkentés, szennyvízkezelés.

b) Kialakult telekhatártól és új telkek határától az alábbi minimális ültetési távolságokat kell biztosítani:

ba) gyümölcsfa-iskolai nevelés alatt álló növény, szőlő ribizke, egres és málnabokor valamint minden 1m-nél magasabbra nem növe bokr és élősövény esetében: 0,8 m

bb) minden egyéb gyümölcsbokor (pl. mogyoró) esetében: 2,0 m

bc) birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa esetében: 2,5 m

3.1.

4. módosítás ismertetése

- bd) törpealanyra oltott alma-, és körtefa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa esetében: 3,5m, vadalanyra oltott alma -, és körtefa, továbbá kajszifa esetében: 4,0m
- be) cseresznyefa esetében: 5,0 m
- bf) dió és gesztenyefa , továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében: 8,0 m
- bg) erdei fafajoknál: 8,0 m
- c) Fóliasátor és szerelt növényház a beépítettség számításánál figyelmen kívül hagyható.
- d) A területen min 8m szélességű út alakítható.
- e) Azon a telken, amelyen a KÖ-3* övezet előírása szerinti közútlejegyzés megtörtént, építési tevékenység végezhető a vele szemben lévő közútlejegyzés nélkül is, amennyiben a közterület felőli 4m-es teleksávon a teljes közútlejegyzésig a közhasználat biztosított.
- (5) a) Mezőgazdasági területen gazdasági udvar alakítható.
- b) Gazdasági udvarban + gazdasági célú építmény maximum 30 %-os beépítettséggel a telek egészére vonatkozó maximum 10 %-os beépítettséggel, maximum 7,5 m-es építménymagassággal elhelyezhető.
- (6) Mezőgazdasági területen az ingatlanokon akkor is elhelyezhető az illető övezeti előírások szerinti építmény, ha a területi feltételek maximum 20 %-on belüli eltérése a tervezett közterület szabályozásból következik.
- (7) Mezőgazdasági terület részletes övezeti előírásai:
-
- e) Mk jelű kertségi övezetben
- ea) A 24.§ (2) b szerinti épületek az alábbi feltételekkel építhetők
- telek: min 720 m²
 - beépítési mód :szabadonálló
 - építménymagasság: min 2,5m, max 4,5m amely a technológia függvényében változhat
 - beépítettség: max 3%
- eb) A 24.§ (2)a)c)d) szerinti épületek az alábbi feltételekkel építhetők
- telek: min 2750 m²
 - beépítési mód: szabadonálló vagy oldalhatáron álló
 - építmény magasság: min 2,5m, max 7,5m
 - beépítettség: max 5%

Módosítási javaslat

A tényleges nyilvántartást lekövető módosítással a 040/25 hrsz-ú telek mezőgazdasági területből a vele határos telkekkel megegyező: (IP-3) jelű majorsági építési övezetbe kerül. Előírásai a HÉSZ 15.§ szerintire változnak.

Ipari terület

15.§

(1) *Az ipari terület gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.*

A területen elhelyezhetők:

- mindenfajta gazdasági tevékenységi célú építmény, - beleértve az üzemszerű állattartást is- és felület,*
- gazdasági célú beépítést tartalmazó telken szolgálati lakás,*
- egyházi, oktatási, egészségügyi , szociális épület,*
- egyéb közösségi szórakoztató épület,*
- sportépítmény,*
- az ágazati előírásoknak megfelelő energia-, (elektromos energia és földgáz) vízi-, és távközlési közművek valamint a településgondozás építményei.*

(2) *Az iparterület az alábbi építési övezeteket foglalja magába:*

IP-1 jelű kommunális szolgáltatás építési övezete

IP-2 jelű majorsági építési övezet

IP-3 jelű építési övezet

Iparterületre vonatkozó általános előírások

(3) *Szintterületi sűrűség: 1,5.*

.....

(5) *IP-2 jelű majorsági övezetében*

a) telek: min 30m szélességű , min 900m² területű,

b) beépítés módja: szabadonálló legalább az építménymagasságnak megfelelő oldal-, elő-, és hátsó kerttel ill. kialakult helyzet,

c) beépítettség: max 50%,

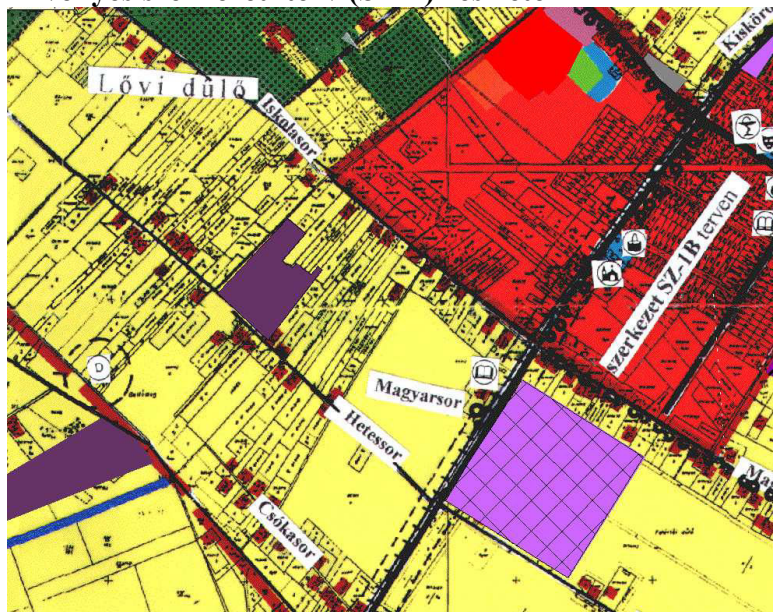
d) építménymagasság: min 3,0m, max 7,5m, ami a technológia függvényében változhat,

e) közművesítettség: egyedileg határozandó meg,

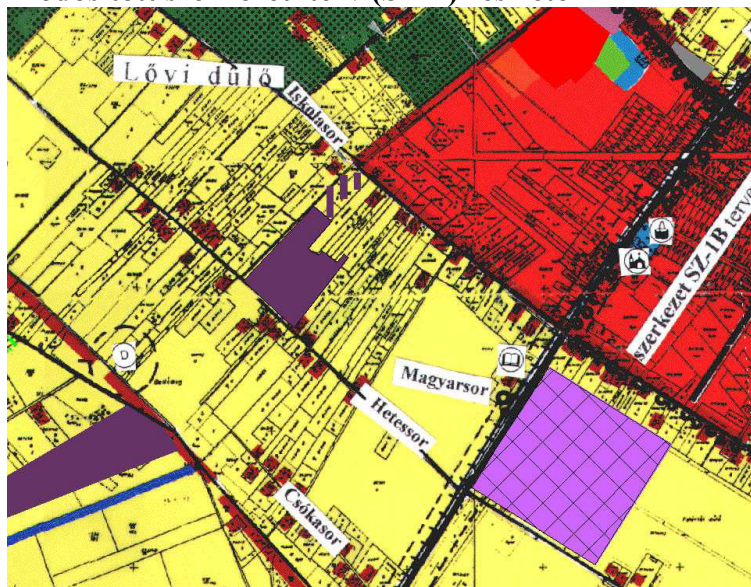
f) zöldfelület: min 25%.

A módosítás a szerkezeti és a szabályozási tervet egyaránt érinti.

Érvényes szerkezeti terv (SZ-1) részlete

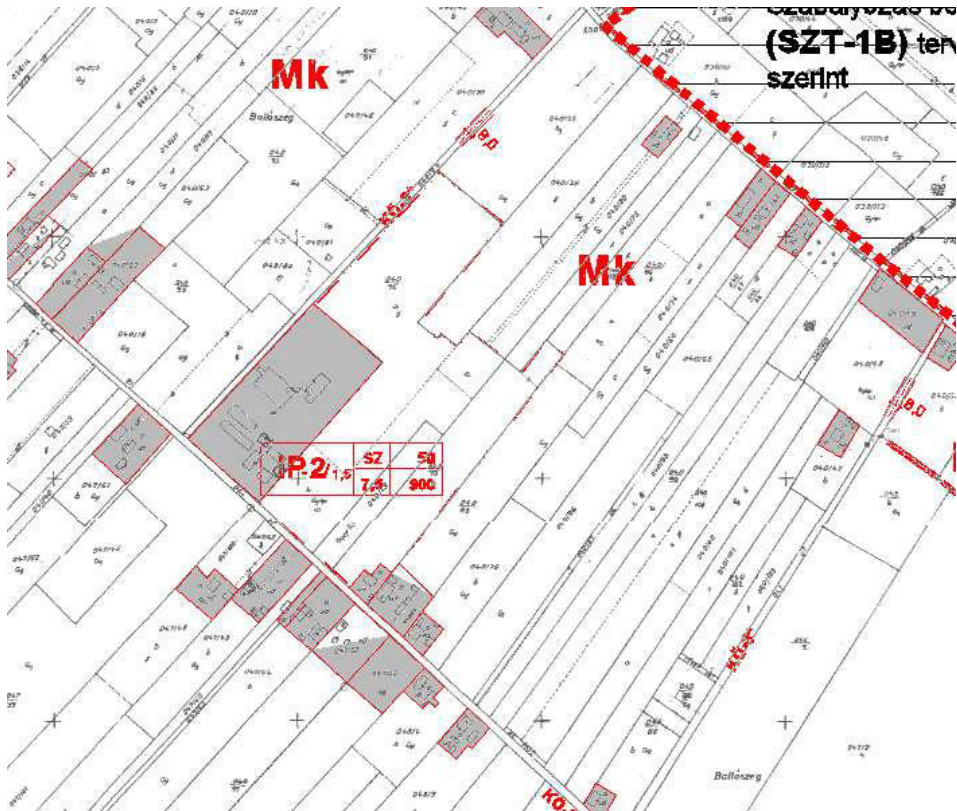


Módosított szerkezeti terv (SZ-1) részlete



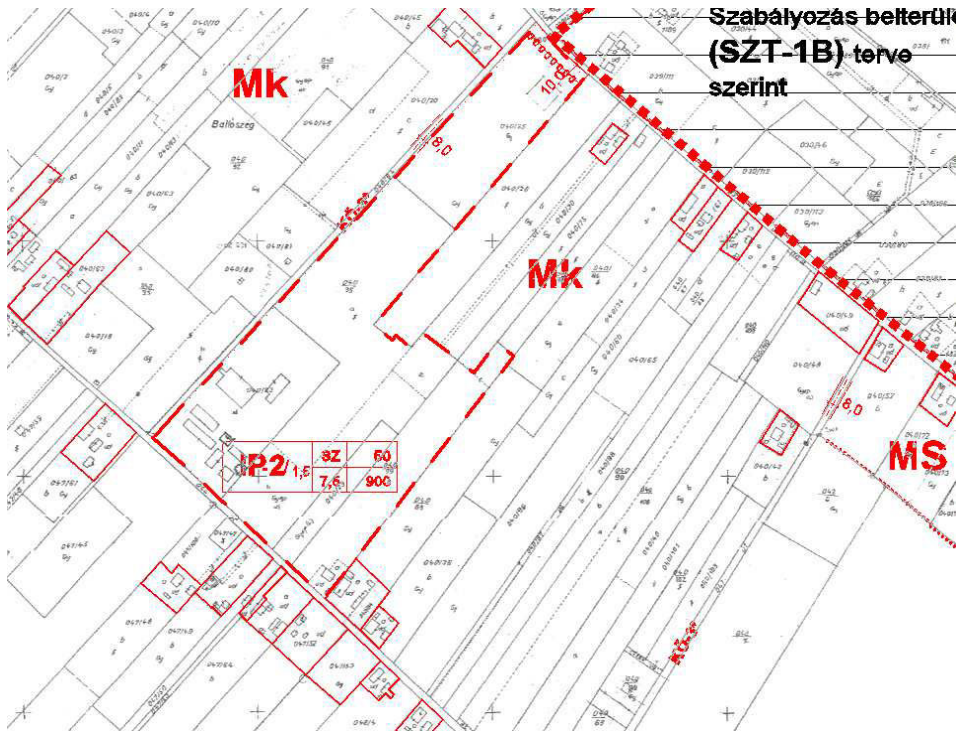
Hatályos szabályozás

SZT-3 szabályozási terv 6.2. szelvényének részlete



Módosított szabályozás

SZT-3 szabályozási terv 6.2. szelvényének részlete



3.1.

4. módosítás ismertetése

5. módosítás ismertetése

058/57 hrsz-ú telek beépített részének gazdasági területbe sorolása.

Előzmények

Telektulajdonos kezdeményezte a településrendezési terv 058/57 hrsz-ú telek beépített részének kereskedelmi szolgáltató területi átsorolását.

A telekre korábban a mezőgazdasági területi szabályok szerint (3%-os beépítettséggel) már kerületek gazdasági épületek. A vállalkozás fejlesztése illetve a már beépített terület önálló telekkénti leválaszthatósága érdekében kérték a módosítást.

Képviselő-testület 3/2014.(01.28.) sz. KT. határozatában támogatta a kezdeményezést.

Alaptérkép

Kecskemét 6000, Fecske utca 23.

E-hiteles térképmásolat

2014.08.06 11:53:05

Helyrajzi szám: HELVÉCIA külterület 58/57

Megrendelés szám: 7/1473/2014

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 33465390002014



Légifotó (2014. aug.)



Fotók



Adottságok

058/57 hrsz-ú telek lazán beépített külterületi részen található. Mezőgazdasági célú épületekkel a telek egy része beépített. A beépítés fejlesztése a mezőgazdasági területi szabályok szerint már nem lehetséges. Ezért indokolt a már beépített telekrész beépítésre szánt -kereskedelmi szolgáltató- területi átsorolása.

Rendezési tervi helyzet

A hatályos településrendezési terv szerint a 058/57 hrsz-ú telek M jelű mezőgazdasági övezetbe tartozik. Előírásai a HÉSZ 24.§-a szerint a következők:

Mezőgazdasági terület

24.§

- (1) *Mezőgazdasági területnek minősül a község teljes beépítésre nem szánt területe az erdő-, a közlekedési-, közmű-elhelyezési és egyéb területek kivételével.*
- (2) *Mezőgazdasági területen a részletes előírások figyelembevételével az alábbiak helyezhetők el:*

- a) *mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó üzemi jellegű építmények*
- *különböző mezőgazdasági szolgáltatások (javító műhelyek, fafeldolgozók)*
 - *élelmiszeripari feldolgozás, sütőde, savanyító üzem, pince, hűtőház, vágóhíd,*
 - *élelmiszerraktárak*
- b) *mezőgazdasági építmények*
- *présház*
 - *pince*
 - *állattartó épületek*
 - *növénytermesztés épületei*
- c) *Az ellátással kapcsolatos építmények az alábbiak rendeltetéssel:*
- *kiskereskedelem*
 - *sport*
 - *falusi turizmus*
 - *ismeretterjesztés*
- d) *Lakóépület és a háztartással kapcsolatos épületek.*

- (3) *Mezőgazdasági terület SZT-3 és SZT-4 tervek szerint az alábbi övezetekre tagolt:*

- M jelű általános övezet*
- MV jelű védelmi övezet*
- Ms jelű sortanyás övezet*
- Mm jelű mozaikos tanyás beépítés övezete*
- Mk jelű kertségi övezet*
- ML jelű legeltető állattartó övezet*

- (4) *Mezőgazdasági terület általános előírásai*

- a) *Az építési munka feltétele, hogy az építetű által biztosított legyen az ivóvíz-, villamos energia ellátás, hulladékelszállítás, szennyvízkezelés.*
- b) *Kialakult telekhatártól és új telkek határától az alábbi minimális ültetési távolságokat kell biztosítani:*
- ba) *gyümölcsfa-iskolai nevelés alatt álló növény, szőlő ribizke, egres és málnabokor valamint minden 1m-nél magasabbra nem növe bokr és élősövény esetében: 0,8 m*
 - bb) *minden egyéb gyümölcsbokor (pl. mogyoró) esetében: 2,0 m*
 - bc) *birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa esetében: 2,5 m*

3.1.

5. módosítás ismertetése

- bd) törpealanyra oltott alma-, és körtefa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa esetében: 3,5m, vadalanyra oltott alma -, és körtefa, továbbá kajszifa esetében: 4,0m
- be) cseresznyefa esetében: 5,0 m
- bf) dió és gesztenyefa , továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében: 8,0 m
- bg) erdei fajoknál: 8,0 m
- c) Fóliasátor és szerelt növényház a beépítettség számításánál figyelmen kívül hagyható.
- d) A területen min 8m szélességű út alakítható.
- e) Azon a telken, amelyen a KÖ-3* övezet előírása szerinti közútlejegyzés megtörtént, építési tevékenység végezhető a vele szemben lévő közútlejegyzés nélkül is, amennyiben a közterület felőli 4m-es teleksávon a teljes közútlejegyzésig a közhasználat biztosított.

- (5) a) Mezőgazdasági területen gazdasági udvar alakítható.
- b) Gazdasági udvarban + gazdasági célú építmény maximum 30 %-os beépítettséggel a telek egészére vonatkozó maximum 10 %-os beépítettséggel, maximum 7,5 m-es építménymagassággal elhelyezhető.

- (6) Mezőgazdasági területen az ingatlanokon akkor is elhelyezhető az illető övezeti előírások szerinti építmény, ha a területi feltételek maximum 20 %-on belüli eltérése a tervezett közterület szabályozásból következik.

- (7) Mezőgazdasági terület részletes övezeti előírásai:

- a) M jelű általános övezetre az OTÉK 29. § szerintiék az érvényesek.

Javaslat

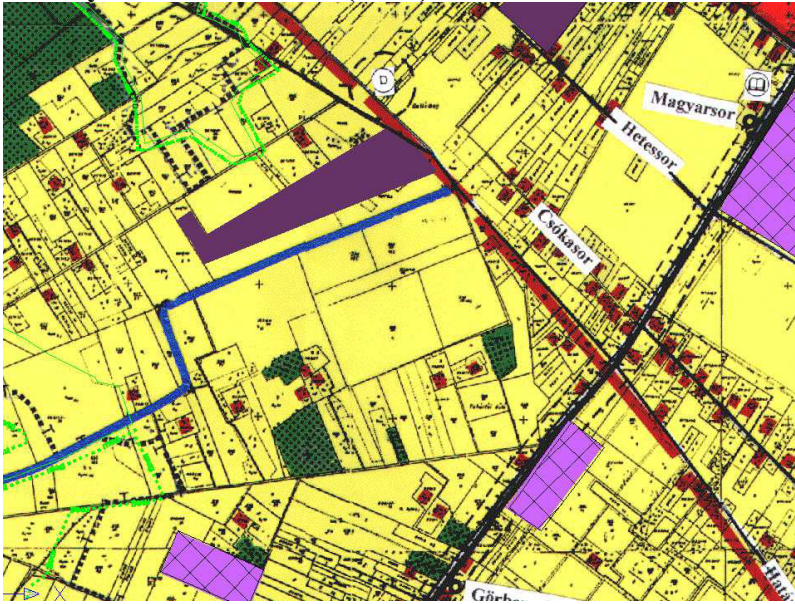
A telektulajdonos kérelmére a 058/57 hrsz-ú telek beépített része mezőgazdasági területből kereskedelmi szolgáltató terület (KG-3) jelű építési övezetébe kerül.

Előírásai a HÉSZ 14.§ (4) bekezdés szerintire változnak.

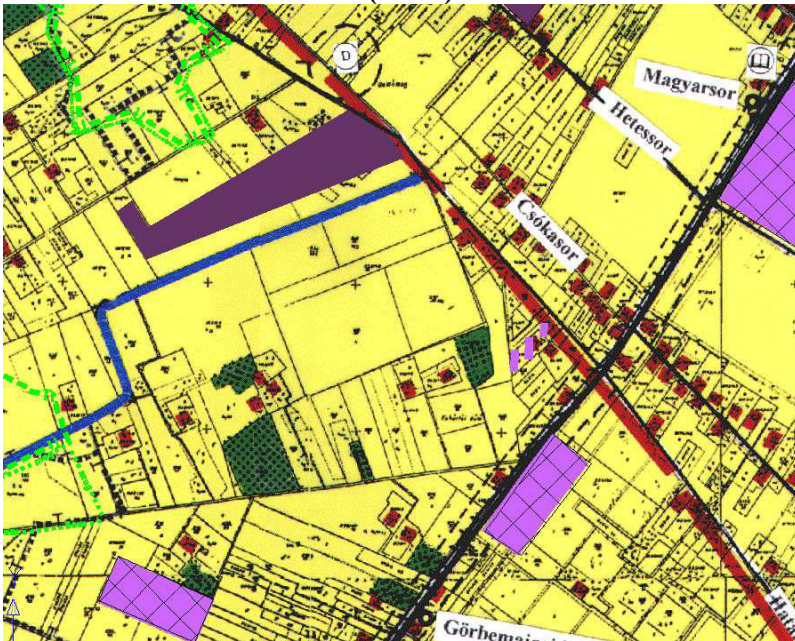
- (7) **KG-3 jelű kereskedelmi szolgáltató övezetben**

- a) **Elhelyezhető: mindenfajta védőterületet nem igénylő gazdasági célú építmény**
- b) **Telek: min 900m²**
- c) **Beépítés módja: szabadonálló**
- d) **Építménymagasság: max 7,5 m**
- e) **Beépített ség: max 50%**
- f) **Zöldfelület: min 20%**
- g) **Az övezetben kertépítészeti szakvéleményben értékesnek minősített növényzet megtartandó, a beékelődött tanya felújítható.**

A módosítás a szerkezeti és a szabályozási tervet egyaránt érinti.
Érvényes szerkezeti terv (SZ-1) részlete

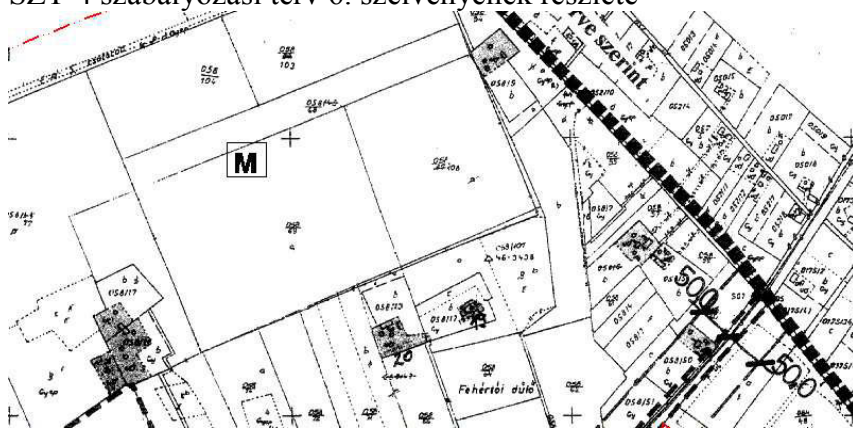


Módosított szerkezeti terv (SZ-1) részlete



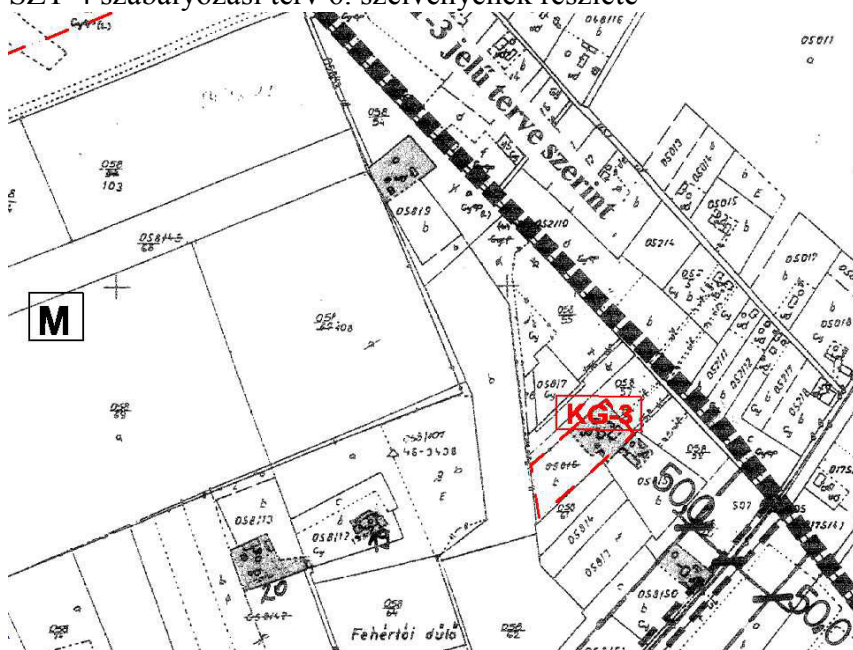
Hatályos szabályozás

SZT-4 szabályozási terv 6. szelvényének részlete



Módosított szabályozás

SZT-4 szabályozási terv 6. szelvényének részlete



6. jelű módosítás

Szabályozás egyértelműsítése az övezethatárral átmetszett telkeknél

A hatályos HÉSZ 4.§ (2)-(4) bekezdései („Általános előírások”) az övezethatárral átmetszett telkekre a következőket tartalmazzák.

4.§

- (2) *Építési övezeti határvonal meglévő tömbön belül a mindenkori telekhatárral megegyezik. A természetvédelem nyilvántartásában lévő (ex lege, természeti terület) terület határvonala egyúttal övezeti határvonal is.*
- (3) *Építési övezeti határvonal és telekhatár beépítésre szánt területen új beépítésben nem különbözhet.*
- (4) *Övezeti határ és telekhatár mezőgazdasági és erdőgazdasági területen különbözhet, de építmény csak a beépítést lehetővé tévő telekrészen helyezhető el.*

Fentiek nem adnak egyértelmű eligazítást a mezőgazdasági és erdőterületi övezetbe tartozó telkek telekalakításához, ezért indokolt a kiegészítés.

Napi gyakorlat, hogy a mezőgazdasági és erdőművelési ágba tartozó alrészletet egyaránt tartalmazó telekalakítást kívánnak megvalósítani. A művelési ágankénti telekosztásra fenti szabály lehetőséget ad.

A racionális birtokméret kialakítása érdekében indokolt telekösszevonásra a hatályos szabályozás alapján azonban nincs lehetőség a kétféle övezeti besorolás miatt.

Az övezeti határra vonatkozó általános szabály bevezetésével javasoljuk a problémát megoldani. (HÉSZ új 22/A §)

Mezőgazdasági terület és erdőterület közös előírásai

- 1) Az övezethatár mentén nem kötelező a telket megosztani.***
- 2) A telek beépíthető része a vonatkozó övezeti előírás szerint jelölendő ki. A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke az övezethatár által átmetszett telekrészre számítandó, azaz mintha a telek megosztott lenne.***
- 3) Ha megosztásra kerül a telek az övezethatár mentén a maradványtelekre nem vonatkozik a legkisebb teleknagyság.***
- 4) A művelési ágak figyelembevételével különböző övezetbe tartozó telek is kialakítható.***

3.1.

6.módosítás ismertetése

057/137 és 057/138 hrsz-ú telkek különleges beépítésre nem szánt területbe sorolása

Előzmények

Telektulajdonos 057/137 és 057/138 hrsz-ú telkek tulajdonosa településrendezési tervi módosítást kezdeményezett a következők szerint:

057/137 hrsz.

1, 12 ha gyeplépcső, kivett vízállás és hétvégi ház mely jelenleg MV övezetbe tartozik. A terület a fejlesztések központja. Egyéni vállalkozásom és az Örökzöld Innovációs Szövetkezet telephelye. A területre jelenleg a LEADER 2013, a „helyi turisztikai tevékenységek ösztönzéséhez nyújtandó támogatások” alapról pályáztunk.

A beruházás a terület parkosítását, a horgászturizmushoz szükséges eszközök beszerzését, a vízállás partjainak megóvását és egy agroturisztikai bemutatósátor beszerzését érinti. Jelen pályázat keretén belül építési munka nem történik, azonban a távlati célok érdekében, szükséges lesz egy kb. 200 nm-es épület betervezése.

Ez az épület több funkciót tölt be, de leginkább a természetvédelemhez, az intézményes oktatáshoz, a természet bemutatáshoz kapcsolódó tevékenységek otthona lesz. Ilyen tevékenységek pl.:

- *a tavunkban honos, a védett halfajok listájára terjesztett aranykárász (carassuis) mesterséges szaporításának lehetőségeinek bemutatása/oktatása*
- *ősi és modern halászati módszerek-eszközeinek bemutatása/oktatása*
- *vízi élővilág fejlődése- megfigyelése a mesterségesen kialakított élőhelyek területén*
- *madárgyűjtés*
- *Magyarországon őshonos halfajok preparátumainak bemutatása a különböző fejlődési ciklusokban*
- *a tó medréről kitermelt agyag képzőművészeti célú felhasználási lehetőségeinek bemutatása/oktatása*
- *természetvédelmi és zöldépítészeti konferenciák*
- *stb.*

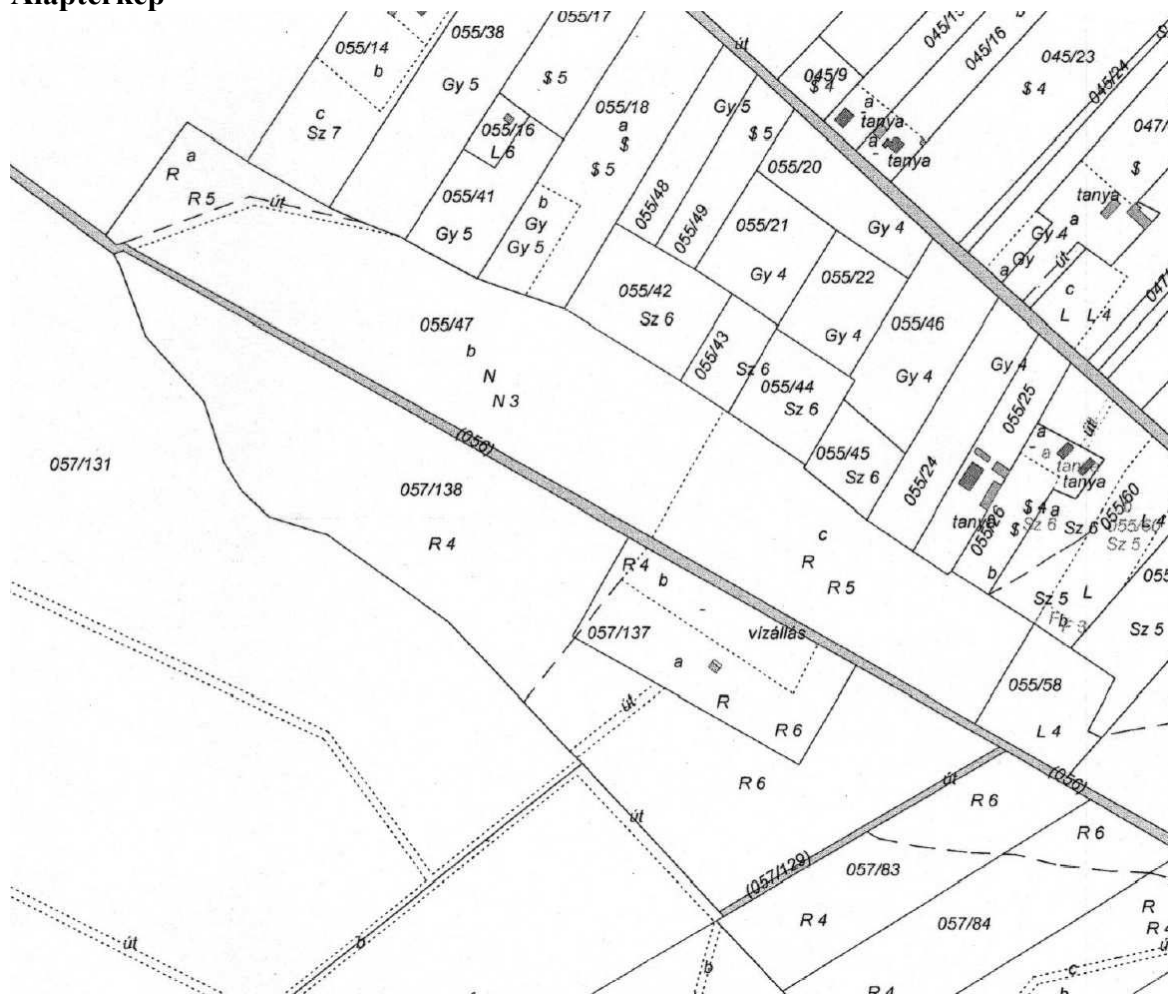
057/138 hrsz.

4,5 ha gyeplépcső, mely jelenleg MV övezetbe tartozik. A 057/137 hrsz. területen, a vízállást a Helvéciai Állami Gazdaság alakította ki kb. 40 évvel ezelőtt. Az akkor kitermelt agyag nagy része rendezetlen, hanyagul elhelyezett földkupacok formájában lett depózva. A kupacok rontják a táj látképét, domborzatuk miatt felszínükön láthatóan, intenzíven terjeszkedik a parlagfű és a vaddohány. A szikes agyag termőértéke csekély, azonban jól hasznosítható vályogtégla gyártásához, így praktikus fel lehet használni és el lehet tüntetni a depókat. A keletkezett vályogtégla egy megfelelő, olcsó és környezetbarát építőanyag, emellett jól illeszthető a napjainkban felszínen lévő tanyaprogram és vidékfejlesztés projektjeibe.

A vályogtégla érzékeny a környezeti hatásokra, tárolásához fedett tér szükséges, ezért a területen egy kb. 400 nm-es fedett szín építését tervezzük. A szín nem csak a téglagyártásra és tárolására szolgál. Itt kívánjuk raktározni a téli szezonban nem használatos eszközöket (pl. csónakok, vízbiciklik, traktor, stb.) és a karbantartáshoz szükséges gépeket, szerszámokat. Sem a gyeplépcső minősége, sem a gyeplépcső fellelhető élővilág nem képviselnek számottevő természeti értéket. Az élővilág színesítéséhez, mesterséges élőhelyek kialakításával (pl. madárodú, vadatető, vaditató, stb.) meg tudjuk a területen sokszorozni ezen értékeket. Ennek érdekében egy kb. 80 őshonos fa- és cserjefajból álló, 2,5 ha-os arborétumot tervezünk telepíteni, melyben ösvényekkel tagolt sétaútvonalak, padok, helyi képzőművészeti alkotások lesznek elhelyezve.

Képviselő-testület 11/201.(02.11.) sz. KT. határozatával a kezdeményezést támogatta.

Alaptérkép



Légifotó (2014. augusztus)



057/138 hrsz

057/137 hrsz

Adottságok

A 057/137 és 057/138 hrsz-ú telkek természetközeli helyzetűek telepített erdő és szórt tanyás között.

Rendezési tervi helyzet

A hatályos településrendezési terv és helyi építési szabályzat mezőgazdasági terület MV jelű védelmi övezetébe sorolja.

Hatályos előírásai a HÉSZ 24.§-a szerint:

Mezőgazdasági terület

24.§

- (1) *Mezőgazdasági területnek minősül a község teljes beépítésre nem szánt területe az erdő-, a közlekedési-, közmű-elhelyezési és egyéb területek kivételével.*
- (2) *Mezőgazdasági területen a részletes előírások figyelembevételével az alábbiak helyezhetők el:*
 - a) *mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó üzemi jellegű építmények*
 - *különböző mezőgazdasági szolgáltatások (javító műhelyek, fafeldolgozók)*
 - *élelmiszeripari feldolgozás , sütőde, savanyító üzem, pince , hűtőház, vágóhíd,*
 - *élelmiszerraktárak*
 - b) *mezőgazdasági építmények*

3.1.

10-11. módosítás ismertetése

- préház
 - pince
 - állattartó épületek
 - növénytermesztés épületei
- c) Az ellátással kapcsolatos építmények az alábbiak rendeltetéssel:
- kiskereskedelem
 - sport
 - falusi turizmus
 - ismeretterjesztés
- d) Lakóépület és a háztartással kapcsolatos épületek.
- (3) Mezőgazdasági terület SZT-3 és SZT-4 tervek szerint az alábbi övezetekre tagolt:
- M jelű általános övezet
 - MV jelű védelmi övezet
 - Ms jelű sortanyás övezet
 - Mm jelű mozaikos tanyás beépítés övezete
 - Mk jelű kertségi övezet
 - ML jelű legeltető állattartó övezet
- (4) Mezőgazdasági terület általános előírásai
- a) Az építési munka feltétele, hogy az építetű által biztosított legyen az ivóvíz-, villamos energia ellátás, hulladékelszállítás, szennyvízkezelés.
- b) Kialakult telekhatártól és új telkek határától az alábbi minimális ültetési távolságokat kell biztosítani:
- ba) gyümölcsfa-iskolai nevelés alatt álló növény, szőlő ribizke, egres és málnabokor valamint minden 1m-nél magasabbra nem növű bokor és élűsűvény esetében: 0,8 m
 - bb) minden egyéb gyümölcsbokor (pl. mogyoró) esetében: 2,0 m
 - bc) birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa esetében: 2,5 m
 - bd) törpealanyra oltott alma-, és körtefa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa esetében: 3,5m, vadalanyra oltott alma -, és körtefa, továbbá kajsziifa esetében: 4,0m
 - be) cseresznyefa esetében: 5,0 m
 - bf) dió és gesztenyefa , továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében: 8,0 m
 - bg) erdei fafajoknál: 8,0 m
- c) Fólíasátor és szerelt növényház a beépítettségszámításánál figyelmen kívül hagyható.
- d) A területen min 8m szélességű út alakítható.
- e) Azon a telken, amelyen a KÖ-3* övezet előírása szerinti közútfejlesztés megtörtént, építési tevékenység végezhető a vele szemben lévő közútfejlesztés nélkül is, amennyiben a közterület felűli 4m-es teleksávon a teljes közútfejlesztésig a közhasználat biztosított.
- (5) a) Mezőgazdasági területen gazdasági udvar alakítható.
- b) Gazdasági udvarban + gazdasági célú építmény maximum 30 %-os beépítettséggel a telek egészére vonatkozó maximum 10 %-os beépítettséggel, maximum 7,5 m-es építménymagassággal elhelyezhető.
- (6) Mezőgazdasági területen az ingatlanokon akkor is elhelyezhető az illetű övezeti előírások szerinti építmény, ha a területi feltételek maximum 20 %-on belűli eltérése a tervezett közterület szabályozásból következik.

(7) *Mezőgazdasági terület részletes övezeti előírásai:*

a) *M jelű általános övezetre az OTÉK 29. § szerintiék az érvényesek.*

b) *MV jelű övezetben a természetvédelmi kezelés és kutatás kivételével építmény nem helyezhető el.*

Javaslat

A telektulajdonos beruházási szándéka a sajátos táji környezethez igazodik és a természetvédelmi célú turizmushoz kapcsolódik.

A sajátos funkció különleges területi kijelölést indokol.

A különleges terület beépítésre nem szánt, mivel a térség az ökológiai hálózat része, ahol beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

Javasolt építési övezet: **(Köt) jelű Ökoturisztikai terület**

Előírásai a HÉSZ új 25/B §-ba kerülnek a következők szerint:

Ökoturisztikai terület

25/B.§ (1) (Köt) Ökoturisztikai terület a szabályozási terven lehatárolt, ahol az ökológiai turizmus feltételeit teljesítő sportolási és egyéb szabadidős tevékenységgel kapcsolatos-, és szállásépületek helyezhetők el.

(2) Kialakítható telek: min 2000m²

(3) Beépítés módja: szabadon álló

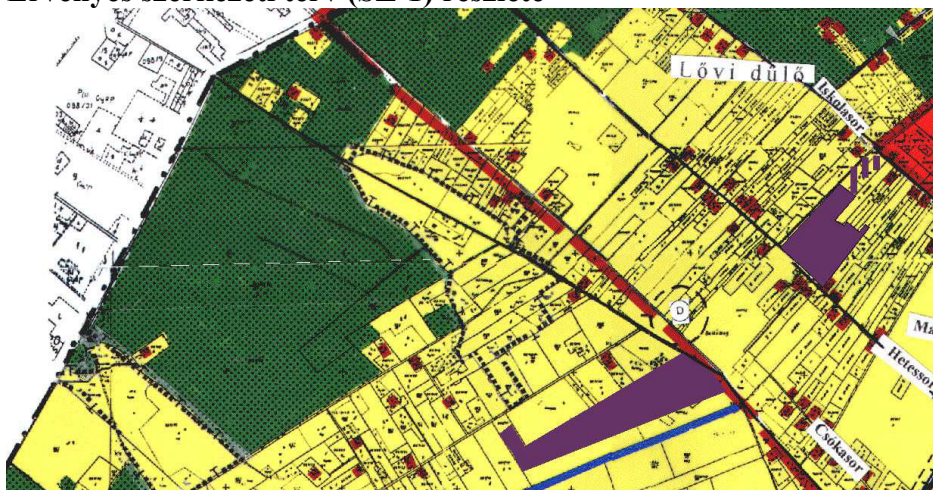
(4) Beépítettség: max 2%

(5) Építménymagasság: max 7,5 %

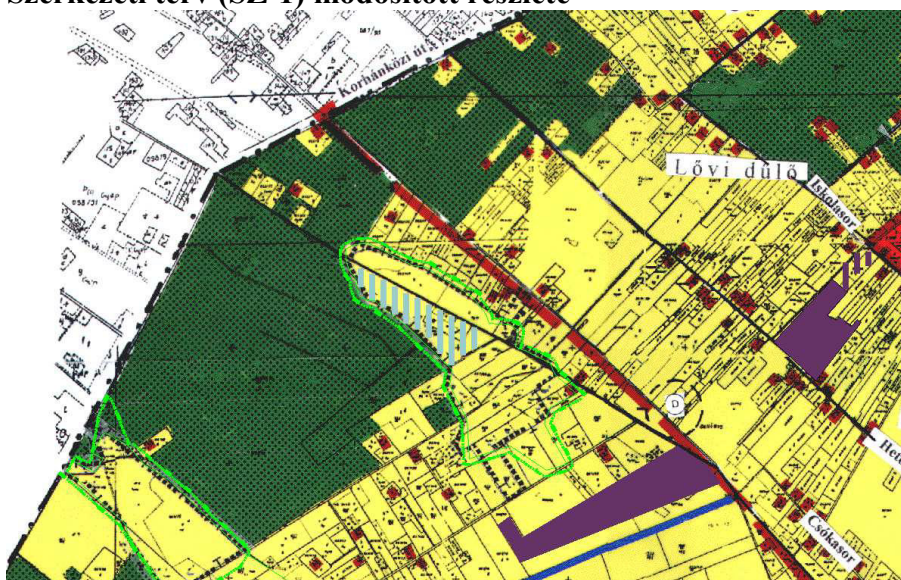
(6) Zöldfelület: min 40%

A módosítás a településszerkezeti tervet és a szabályozást egyaránt érinti.

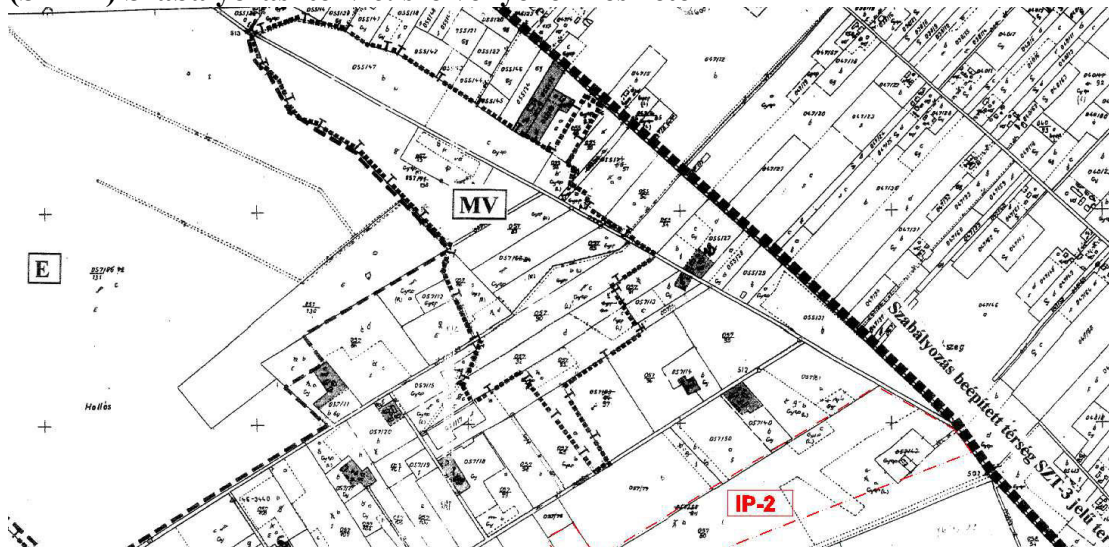
Érvényes szerkezeti terv (SZ-1) részlete



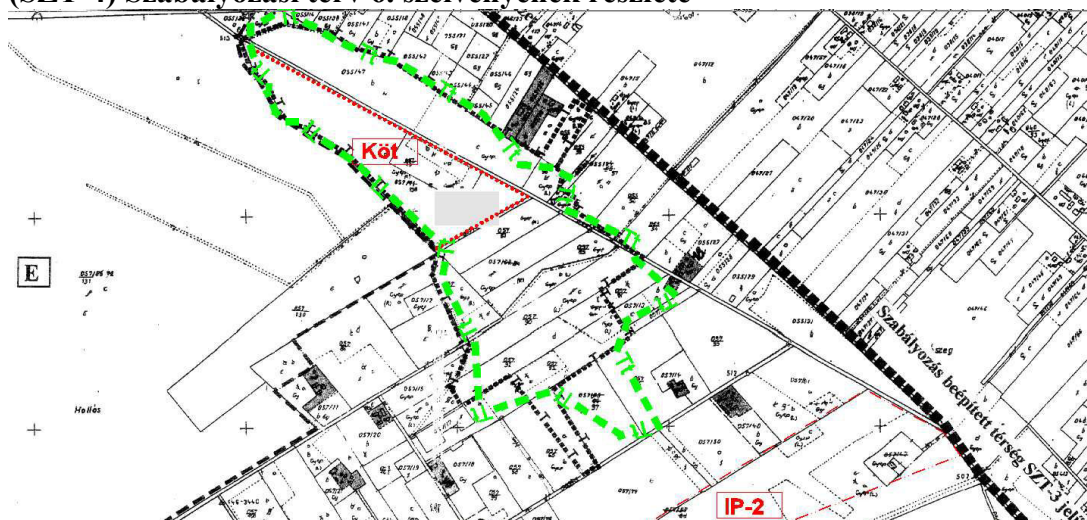
Szerkezeti terv (SZ-1) módosított részlete



Hatályos szabályozás
(SZT-4) Szabályozási terv 6. szelvényének részlete



Módosított szabályozás
(SZT-4) Szabályozási terv 6. szelvényének részlete



Természetvédelmi adatszolgáltatás átvezetése

Az 1. jelű módosítás képviselő-testületi kezdeményezési is tartalmazta a természetvédelmi határvonalak aktualizálását a 078/24 hrsz-ú telek beépíthetősége kapcsán.

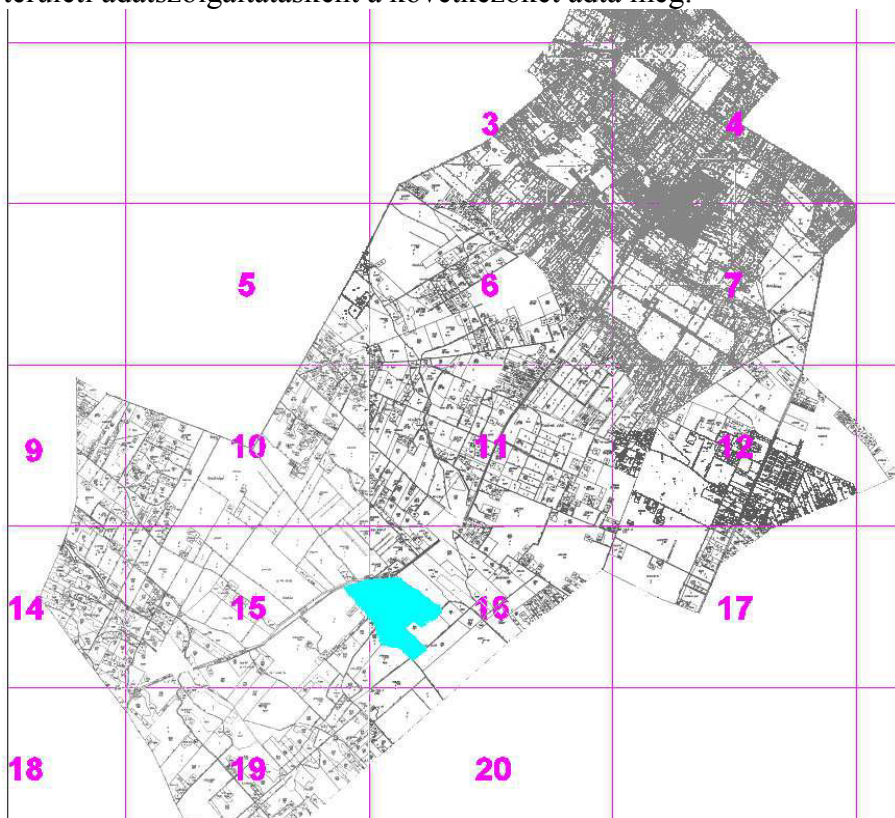
A módosítás külön ismertetését az indokolja, hogy az adatfrissítés a teljes igazgatási területre kiterjed.

Hatályos terv a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság 2001. évi adatszolgáltatása szerint tartalmazza az ex lege védett szikes tó és a természeti területek lehatárolását. Az ábrázolás nem tesz különbséget az ex lege védett szikes tó (Ludastó) és a természeti terület között, a szabályozás mindkettő esetében védelmi övezet, ahol csak a természetvédelmi célú beépítés megengedett.



ex lege védett szikes tó (Ludastó)

Jelen módosításhoz 2013-ban a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság ex lege és természeti területi adatszolgáltatásként a következőket adta meg:



A frissített adatok a településszerkezeti tervre és a külterületi szabályozási terv (SZT-4) vonatkozó szelvényei vonatkozó szelvényeire kerülnek.

3.1.
Tájékoztatói szakasz szerinti módosítások ismertetése
Természetvédelmi határvonalak aktualizálása

Szerkezeti terv ex lege védett szikes tó és természeti területi határvonallal a következők szerint kiegészül.



ex lege védett szikes tó

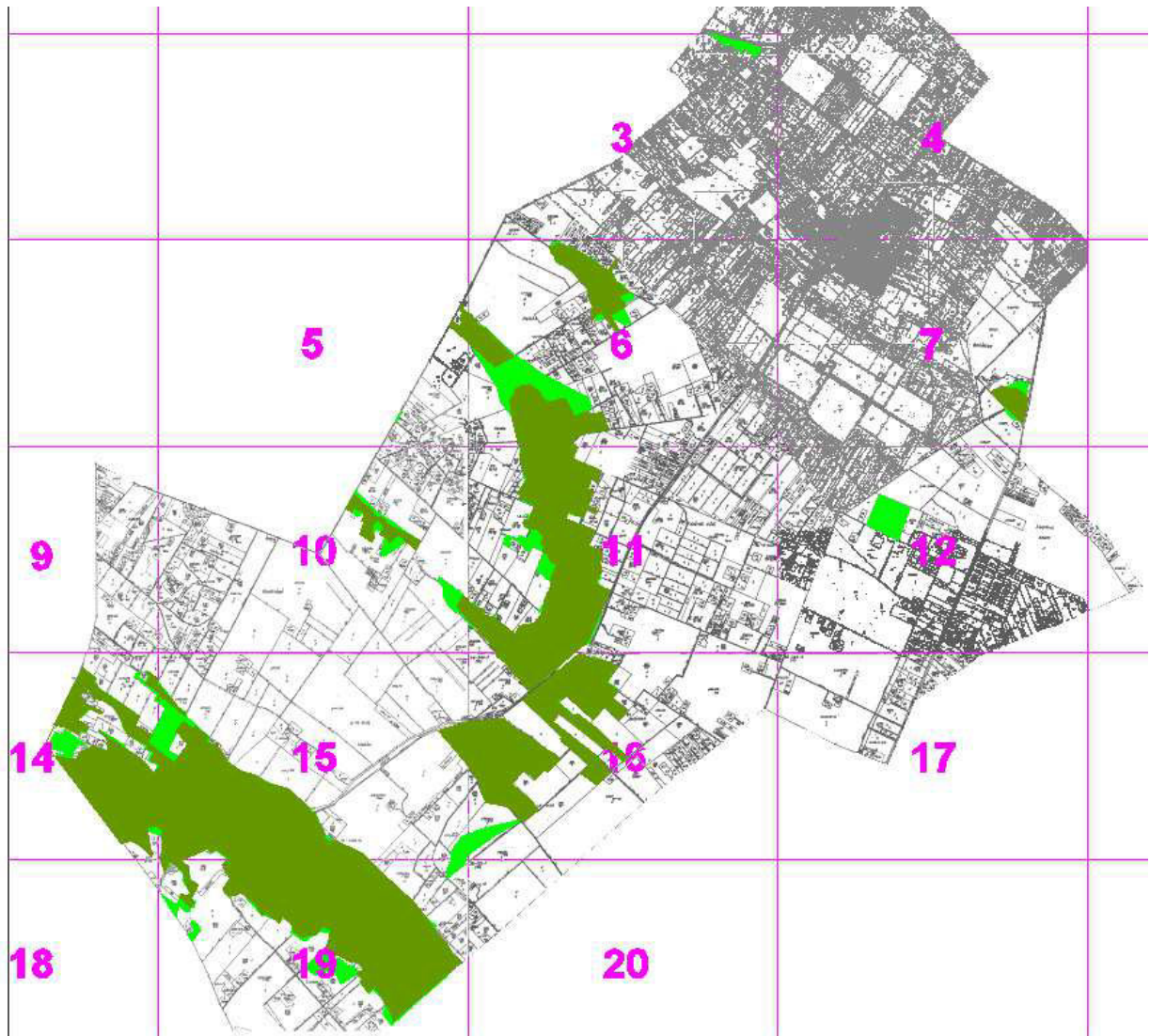


természeti területek

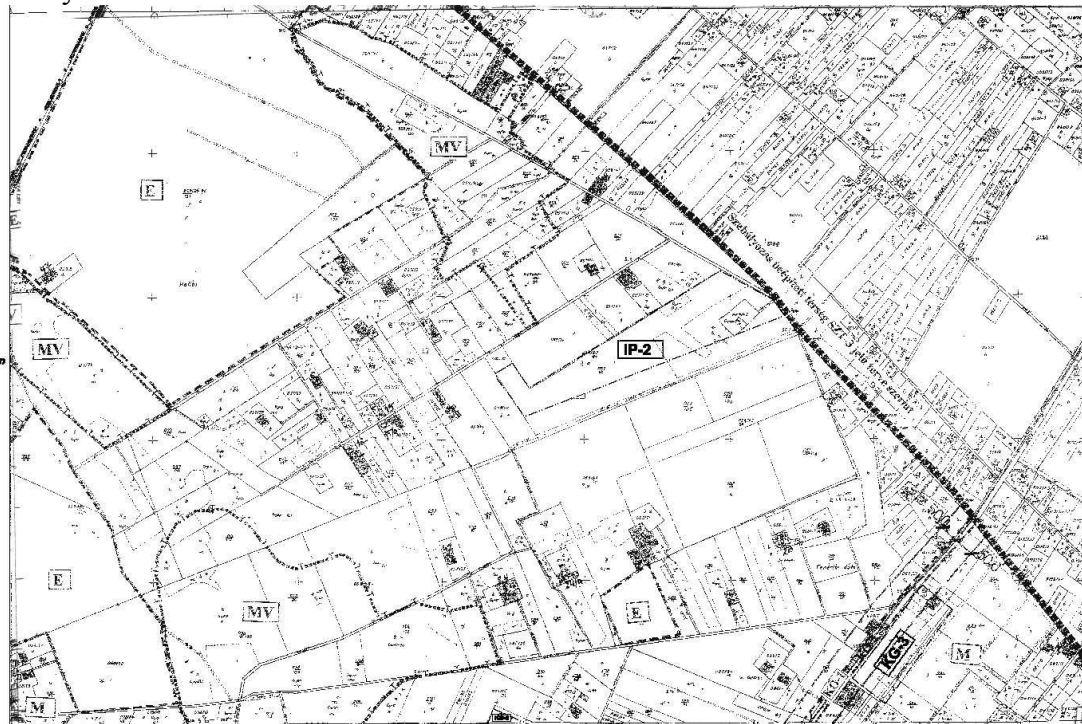
Az aktuális nyilvántartás szerint az ex lege védett és természeti területi határvonalak alapján a külterületi szabályozási terv védelmi övezeti határai módosulnak. A papíralapú szabályozási tervi alap miatt az aktualitásukat veszített övezeti határvonalak fekete-fehér jele a terven tájékoztatás elemeként megmaradnak, a módosított övezeti határvonalak színes jelöléssel a szabályozási tervi szelvényekre kerülnek.

A módosuló külterületi szabályozási szelvények átnézeti lapja:

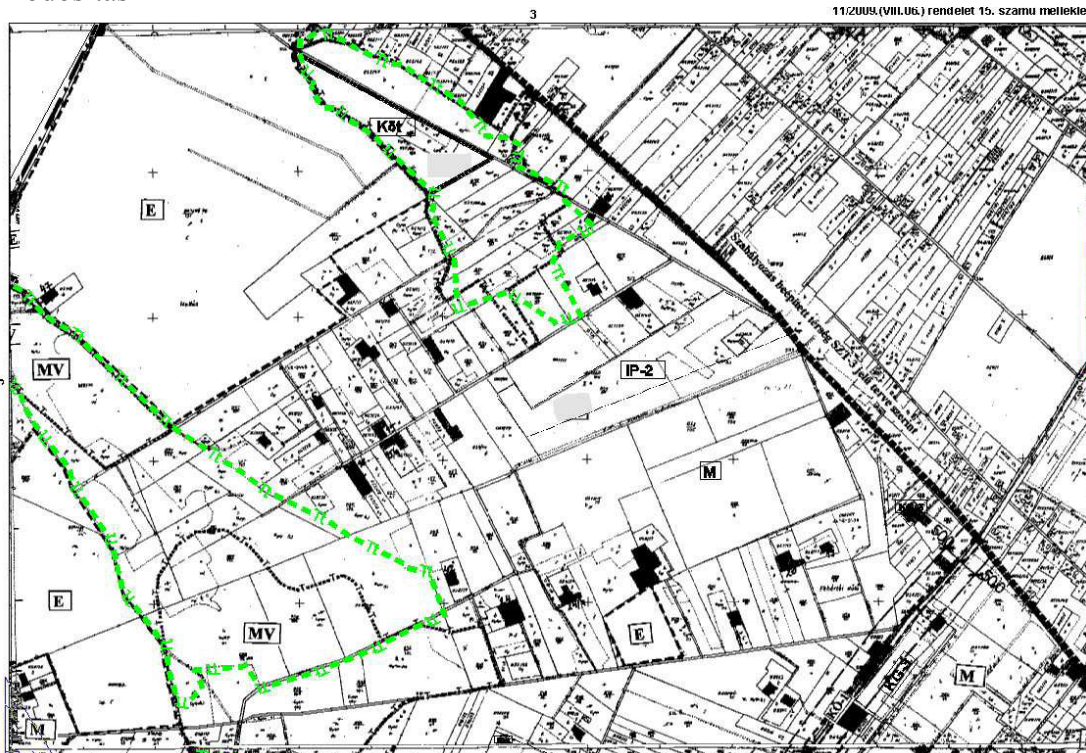
(sötét zölddel a hatályos terv szerinti védelmi övezetek, világosan a védelmi többletek)



(SZT-4) 6. szelvény
Hatályos

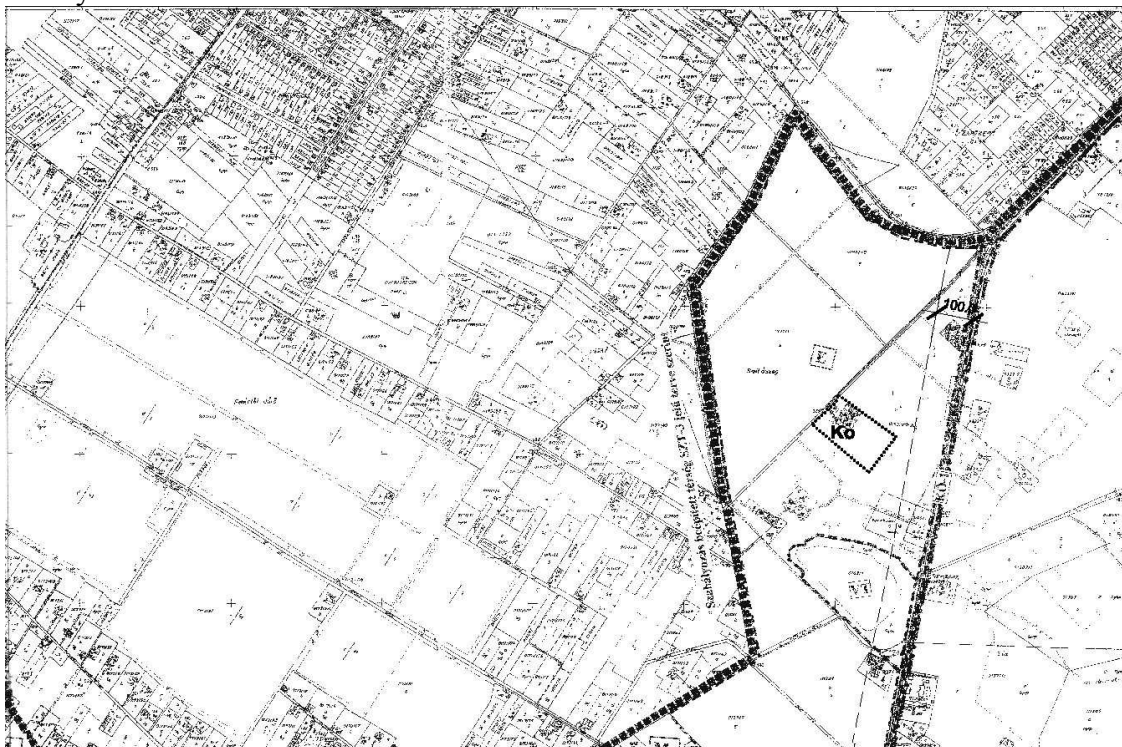


Módosítás



3.1.
Tájékoztatói szakasz szerinti módosítások ismertetése
Természetvédelmi határvonalak aktualizálása

(SZT-4) 7. szelvény
Hatályos

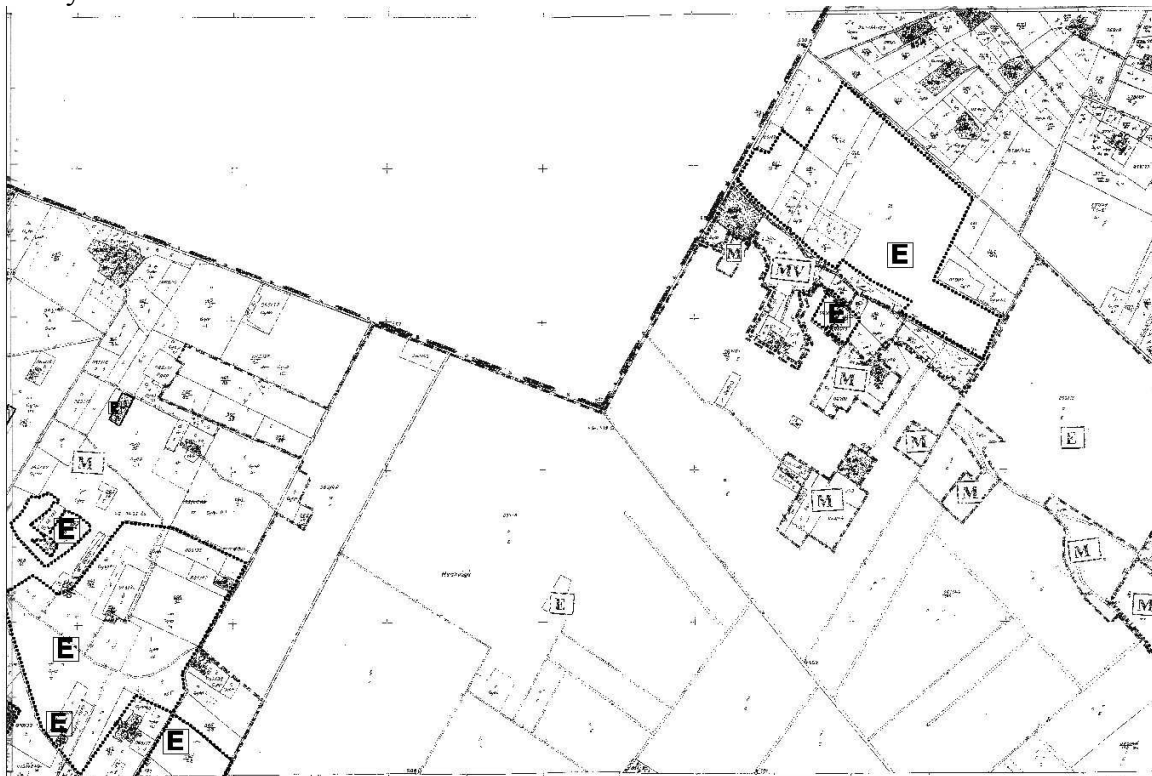


Módosítás



3.1.
Tájékoztatói szakasz szerinti módosítások ismertetése
Természetvédelmi határvonalak aktualizálása

(SZT-4) 10. szelvény
Hatályos



Módosítás

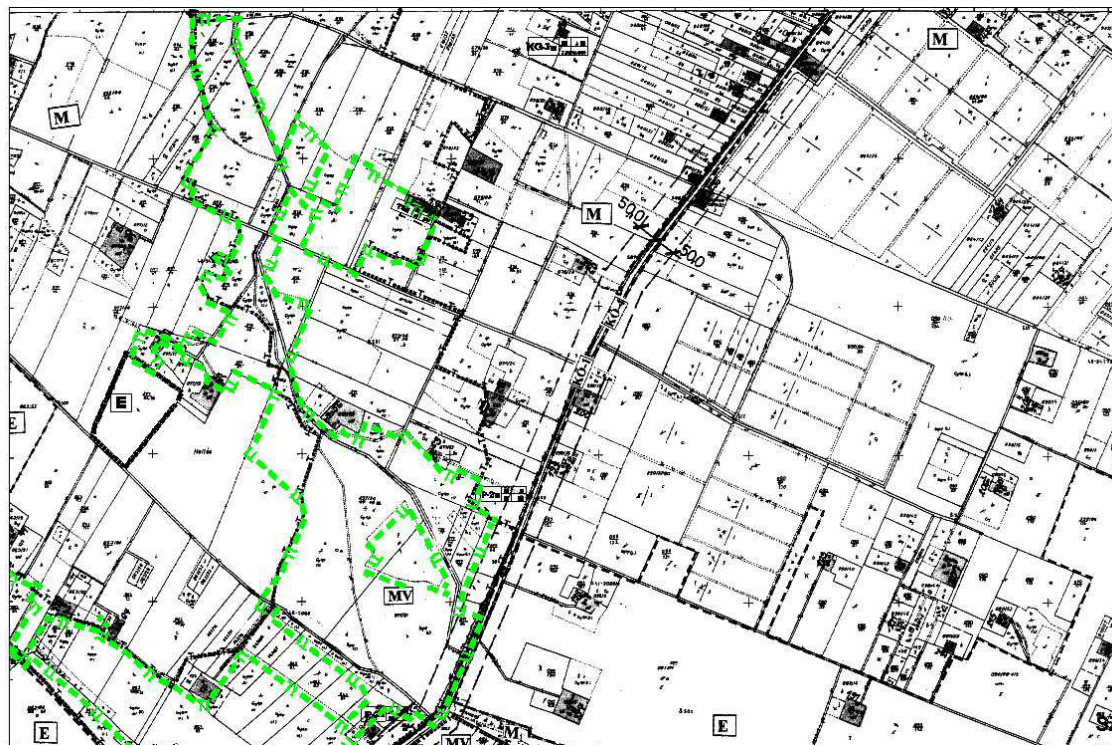


3.1.
Tájékoztatói szakasz szerinti módosítások ismertetése
Természetvédelmi határvonalak aktualizálása

(SZT-4) 11. szelvény
Hatályos

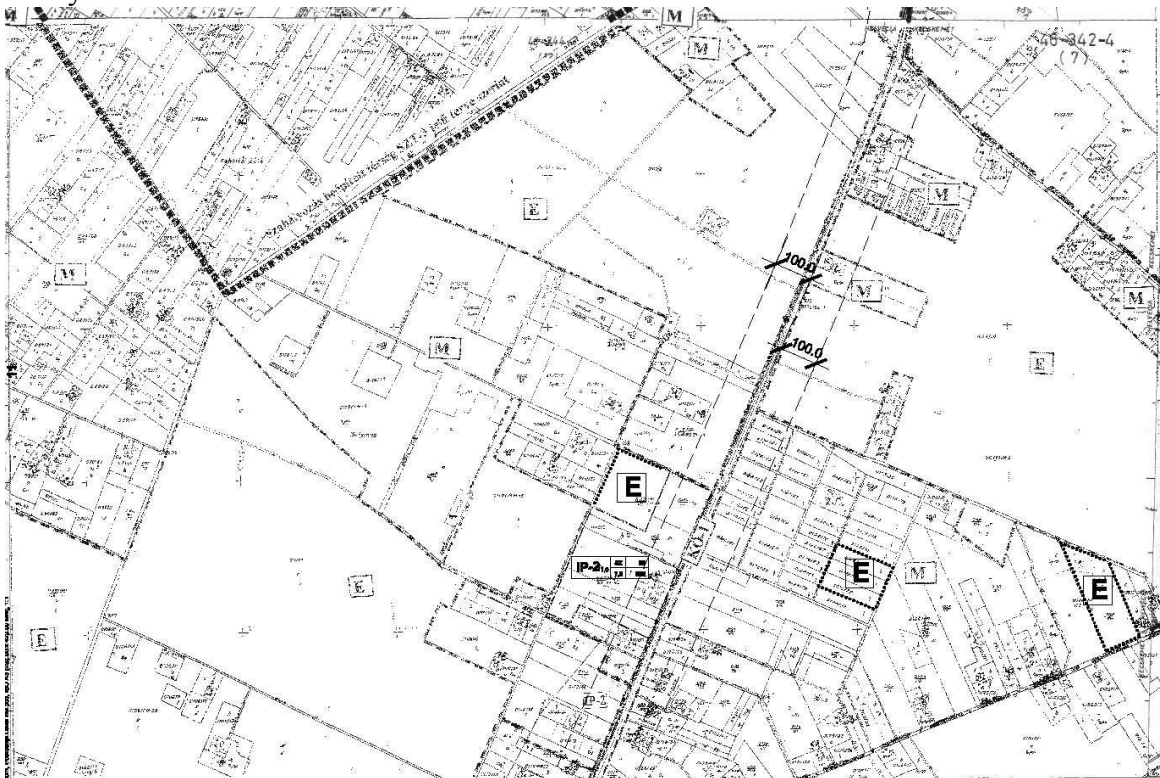


Módosítás

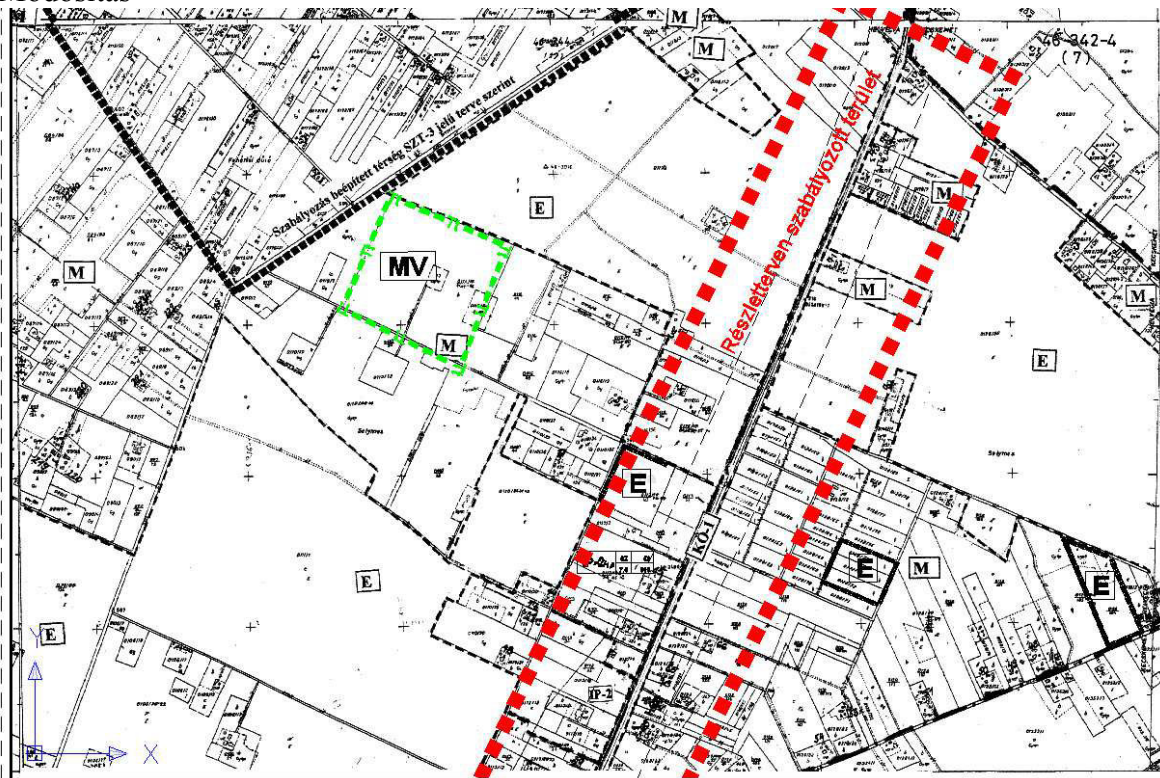


3.1.
Tájékoztatói szakasz szerinti módosítások ismertetése
Természetvédelmi határvonalak aktualizálása

(SZT-4) 12. szelvény
Hatályos

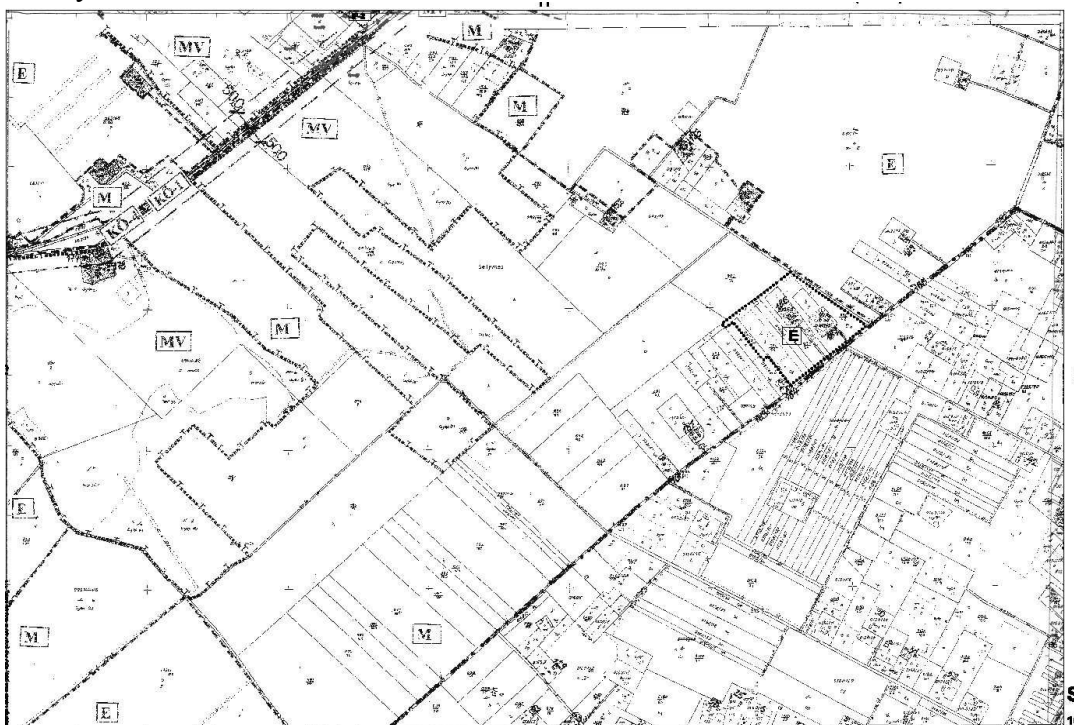


Módosítás

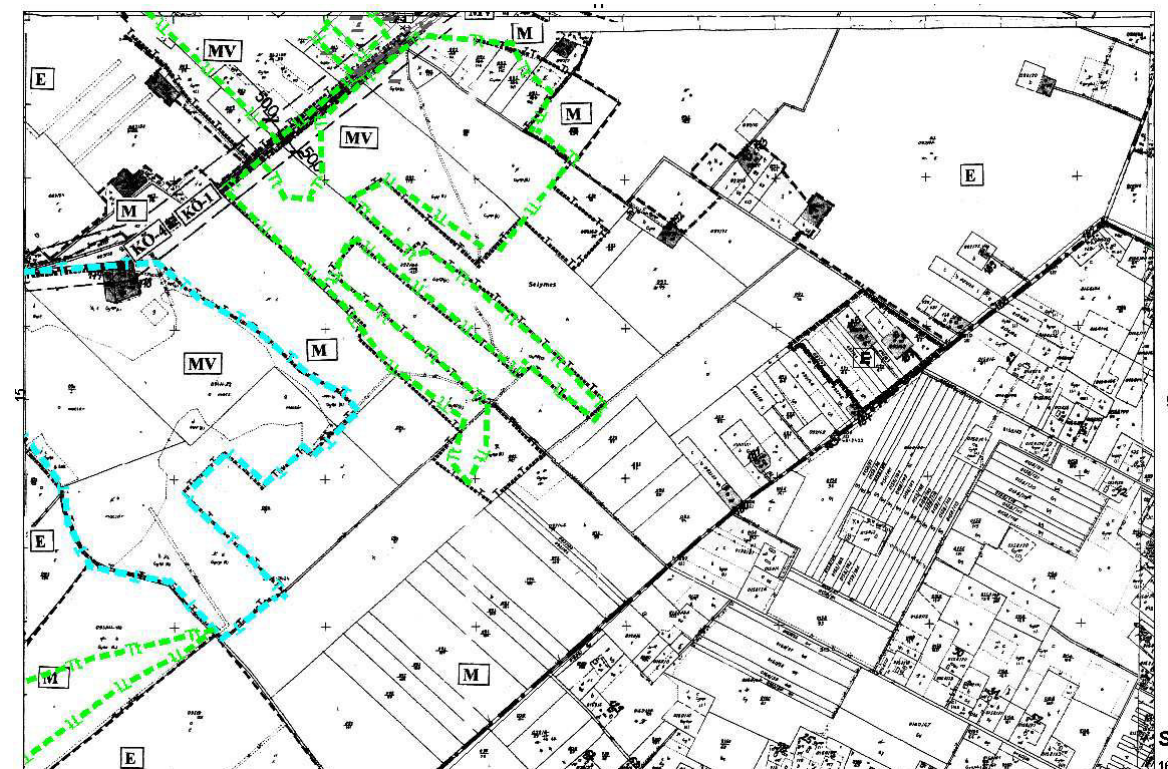


3.1.
Tájékoztatói szakasz szerinti módosítások ismertetése
Természetvédelmi határvonalak aktualizálása

(SZT-4) 16. szelvény
Hatályos

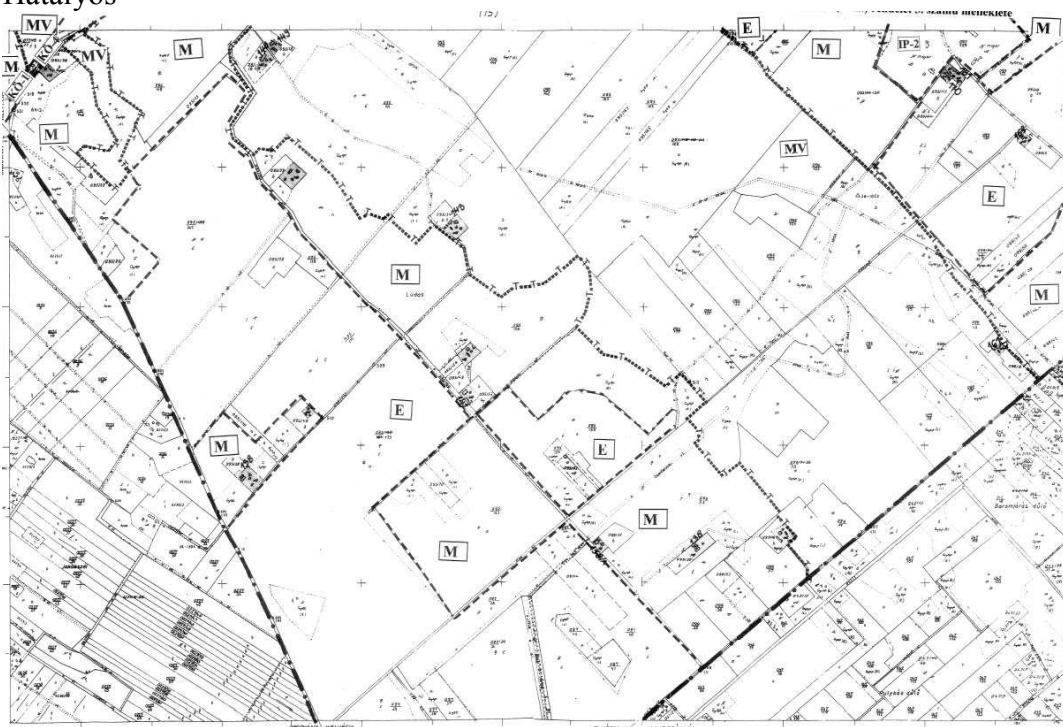


Módosítás

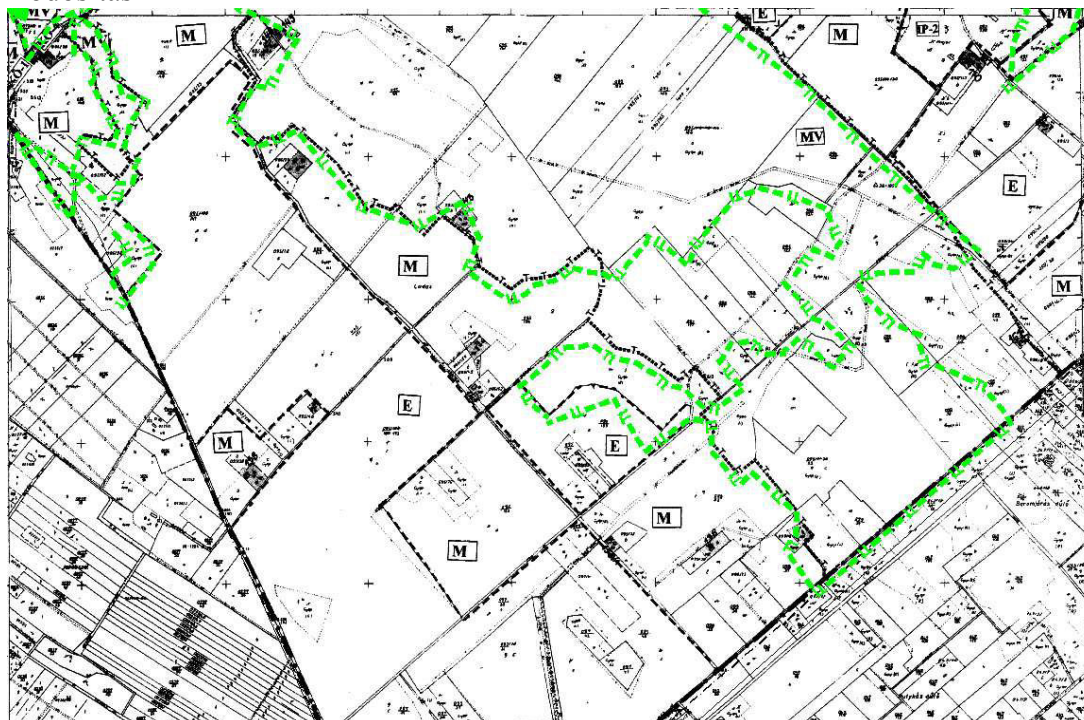


3.1.
Tájékoztatói szakasz szerinti módosítások ismertetése
Természetvédelmi határvonalak aktualizálása

(SZT-4) 19. szelvény
Hatályos



Módosítás

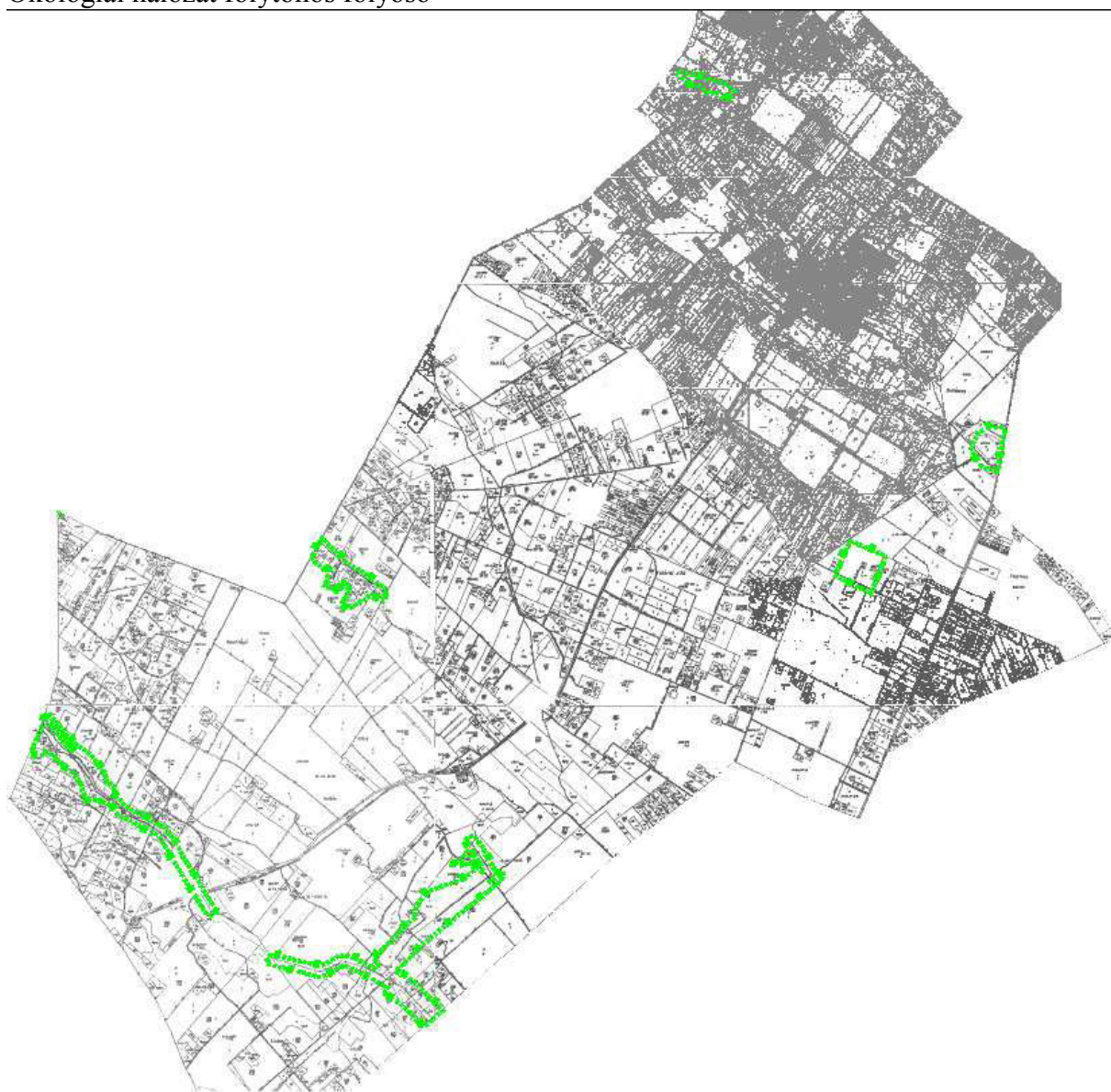


3.1.
Tájékoztatói szakasz szerinti módosítások ismertetése
Természetvédelmi határvonalak aktualizálása

A KNP Igazgatóság jelen módosításhoz megadta továbbá az ökológiai hálózatba tartozó területeket, külön-külön a magterület és a folytonos folyosó övezetbe tartozókat. Az ökológiai folyosó által érintett területek csak a településszerkezeti tervre kerülnek irányadó elemként, jelölve azokat a helyszíneket, ahová új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

Ökológia hálózat-magterület





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 azokra a módosításokra, amelyeknél új beépítésre szánt kerül kijelölésre.

Meglévő területfelhasználás adatai

Módosítás jele	Terület minősége	Terület nagysága (ha)	Értékszorzó	Értékmutató
1.	ált. mezőgazdasági terület	0,55	3,7	2,03
3.	erdő	0,8	9	7,20
4.	kertes mezőgazdasági terület	1,1	3,7	7,37
5.	ált. mezőgazdasági terület	0,6	3,7	2,22
				18,82

Tervezett területfelhasználás adatai

Módosítás jele	Terület minősége	Terület nagysága (ha)	Értékszorzó	Értékmutató
1.	különleges terület	0,55	1,5	0,82
3.	kereskedelmi szolgáltató ter.	0,8	0,4	0,22
4.	ipari terület	1,1	0,4	0,44
5.	kereskedelmi szolgáltató ter.	0,6	0,4	0,24
				1,72

A módosítás előtti (meglévő) és a módosítás utáni (tervezett) területfelhasználásokra számított biológiai aktivitásérték különbözete: $18,82 - 1,72 = 17,1$

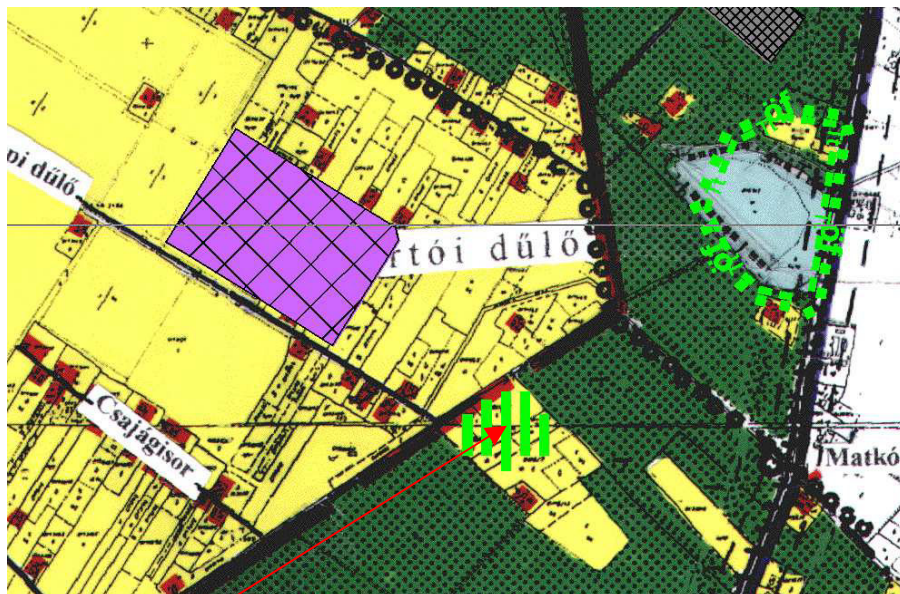
A biológiai aktivitásérték negatívuma miatt jelen módosítással 3,5 ha mezőgazdasági terület erdősítése kerül a településszerkezeti tervbe a Fehértő dűlőben meglévő erdőterületek közé.

3,1 ha mezőgazdasági terület biológiai aktivitásértéke: $3,5 \times 3,7 = 12,95$

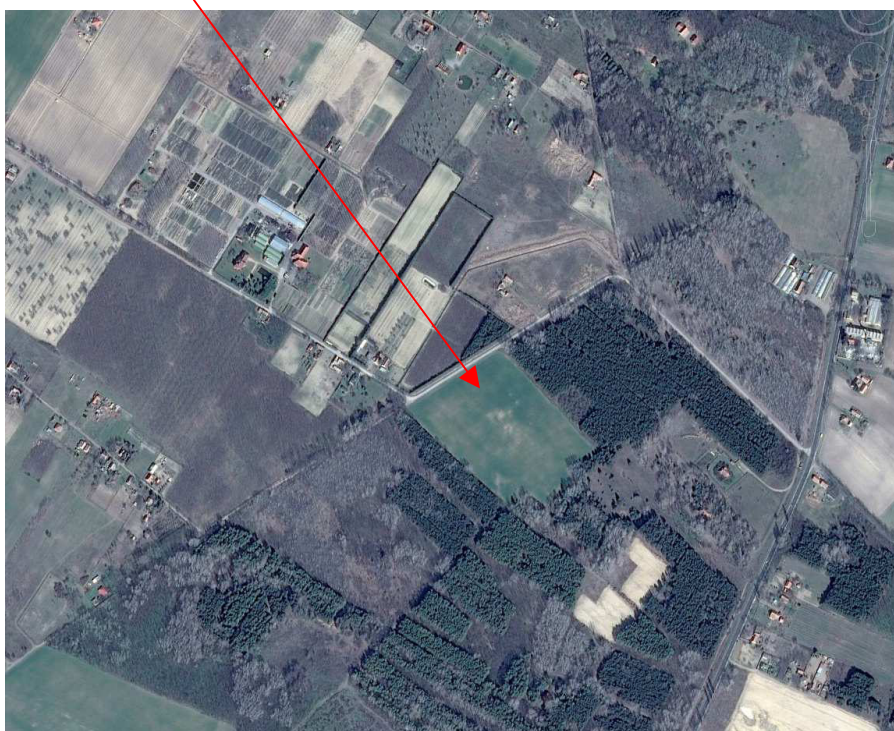
3,1 ha erdőterület biológiai aktivitásértéke: $3,5 \times 9 = 31,5$

A két érték különbsége: $31,5 - 12,95 = 18,55$. nagyobb, mint 17,1, tehát a biológiai aktivitásérték tervezett erdősítésekkel együtt a településszerkezeti tervben nem romlik

Tervezett erdősítés a településszerkezeti terven és légifotón jelölve:



3,5 ha erdő



Tervezett erdősítés a szabályozást nem érinti:

Étv 7.§(3) e feltételének igazolása

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv) 7.§(3)e) értelmében:

„a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt és igénybe vett területén belül nincs megfelelő terület”

Helvécia jelen módosításával a következő beépítésre szánt területek kerülnek kijelölésre:

Módosítási helyszín	Területfelhasználás
1.	különleges beépítésre szánt terület (turisztikai terület)
3.	kereskedelmi szolgáltató terület
4.	ipari terület
5.	kereskedelmi szolgáltató terület

1. módosítás: különleges beépítésre szánt terület (turisztikai terület) nincs a hatályos tervben, ezért kijelölése nem ütközik jogszabályba.

3. és 5. módosítás: kereskedelmi szolgáltató területi célra kijelölt terület mindegyike még nem épült be, de az új kijelölések mindegyike már meglévő beruházás fejlesztését szolgálja, helyhez kötöttek minősül.

4. módosítás: Az új kijelölés meglévő beépítés fejlesztése érdekében indokolt, hiába van szabad terület ipari célra: az új ipari területi kijelölés helyhez kötöttek minősül.

3.1.

Étv 7.§(3)e) igazolás