

MÓDOSÍTÁSOK RÉSZLETES ISMERTETÉSE
**(településrendezési-, tájrendezési-, környezetalakítási-, közlekedési-, közművesítési-,
hírközlési összefüggések)**

1. módosítás ismertetése

Településközpont vegyes kiterjesztése zöldterület rovására

Képviselő-testület Szabó Sándor telepen meglévő óvoda bővítése és új bölcsőde kialakítása érdekében kezdeményezte a településrendezési terv módosítását.

Településrendezési összefüggések Alaptérkép

Helyrajzi szám: HELVÉCIA belterület 459/7
Méretarány: 1 : 1000

2016.01.21 10:53:02

Megrendelés szám: 7/121/2016
Térrajz szám: 37856860002016



Meglévő óvoda

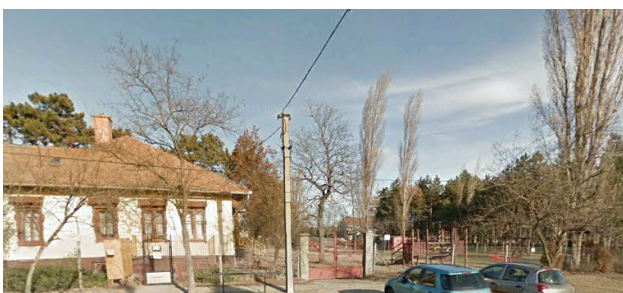
Légifotó (Google 2014. március)



Képek



459/7 hrsz-ú zöldterület



Meglévő óvoda



446/1-2 hrsz-ú telkek beépítése

Helyzetleírás és javaslatok

Szabó Sándor telep Óvoda utcában lévő kerítéssel ellátott óvoda a 446/3 hrsz-ú telken található. A 446/3 hrsz-ú telken önálló rendeltetési egységként, az óvoda épületével nem lekerítve játszótér van. Az óvodától ÉK-re a Taál Bálint utcáról megközelíthető 446/1-2 hrsz-ú telkek lakóházas beépítésűek.

Az óvodát DK-ről feketefenyő erdő határolja.

A hatályos településrendezési terv szerint a kerített óvoda és a 446/1-2 hrsz-ú telkek településközpont vegyes terület (TV-1*) építési övezetbe tartoznak. Az utóbbiak funkcióváltásának indoka az óvoda bővíthetősége.

Előírásai a HÉSZ 12.§ szerint a következők:

- (1) *A településközpont vegyes terület a szorosán vett községközponti beépítés területe, ahol*
 - a) *igazgatási épület,*
 - b) *lakóépület,*
 - c) *kereskedelmi, szolgáltató, művelődési vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,*
 - d) *egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,*
 - e) *sportépítmény,*
 - f) *kivételesen nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény elhelyezhető.*
- (2) *A településközponti vegyes terület az alábbi építési övezetekre tagolódik:*
 1. *TV-1 jelű intézményi övezet*
 2. *TV-2 jelű ellátási övezet*
 3. *TV_{tartalék} jelű tartalék övezet*
 4. *TV-3 jelű építési övezet*

Településközpont vegyes terület általános előírása:

- (3) *Szintterület-sűrűsége: max 2,4*

Településközpont vegyes terület építési övezeti előírásai

- (4) *TV-1 jelű intézményi övezetben:*
- a) *telek: min 900 m²,*
 - b) *telek szélessége: közbenső min 18,0 m,*
 - c) *beépítés módja szabadonálló illetve a kialakult helyzet szerint, TV-1* alövezetben: oldalhatáron álló*
 - d) *beépítettség: max 50%,*
 - e) *építménymagasság: min 3,6 m, max 7,5 m,*
 - f) *teljes közművesítés: az építési munka feltétele, a szennyvízhálózat kiépítéséig ideiglenesen vízzáró medencés gyűjtés megengedett,*
 - g) *zöldfelület: min 30%,*
 - h) *környezetterhelési határérték az általános előírások szerint lakóterületre (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű) előírtaknak megfelelően.*

A fenyőerdő KP-V övezetbe, a játszótér KP övezetbe sorolt zöldterület.
Előírásaik a HÉSZ 22.§ szerint a következők:

Zöldterület

22.§

(1) Zöldterületen az alábbiak helyezhetők el:

- *pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér..)*
- *a terület fenntartásához szükséges építmény*

(2) A zöldterületek az alábbi övezetekre tagolódnak:

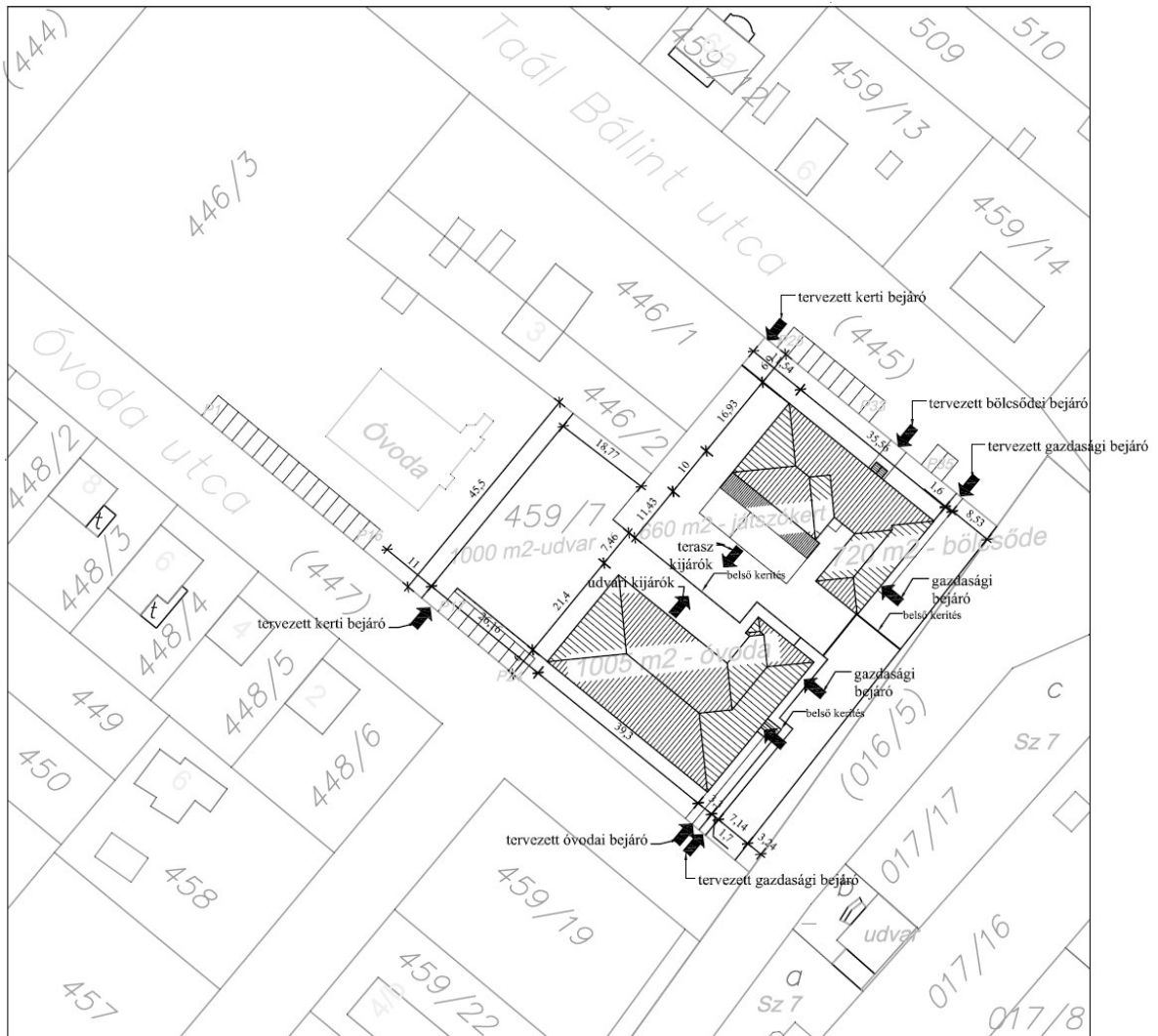
- KP jelű közpark*
- KP-V jelű védőzöld*

(3) Zöldterület övezeti előírásai

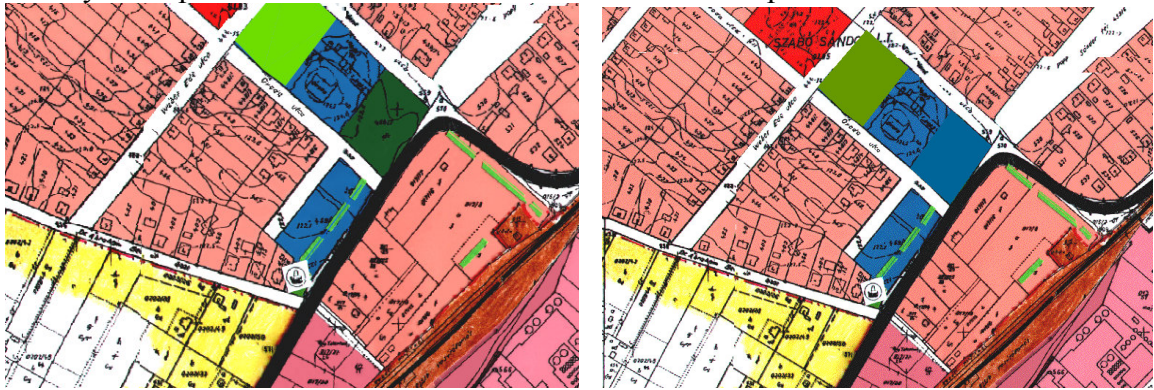
- a) *KP jelű közpark övezet a községi szintű zöldfelületi ellátás övezete , amelyet a településközponti elhelyezkedés, az intenzív használat és jelentős településképi érték jellemez.*
 - aa) *Az övezetben sétaút, pihenőhely, játszóhely, pihenést szolgáló kerti berendezés, kerti pavilon, köztéri berendezés elhelyezhető.*
 - ab) *A *-gal jelölt övezet mezőgazdasági hasznosítása közpark kialakításáig nem korlátozott*
- b) *KP-V jelű övezet védőterület*
 - ba) *az övezetben semmilyen építmény vagy berendezés nem helyezhető el.*
 - bb) *az övezet fásítandó, a fásítás megvalósításáig mezőgazdasági hasznosítása lehetséges.*

A módosítás településpolitikai, intézményfejlesztési indíttatású, településrendezési indoka nincs. A kezdeményezés oka, hogy a lakóterületi beépítés irányában történő intézményfejlesztés anyagi okokból nem megvalósítható.

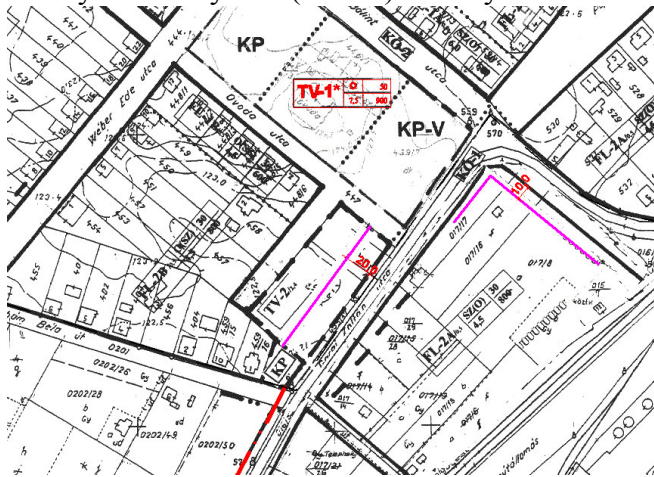
A módosítást az alábbi beépítési javaslat támasztja alá:



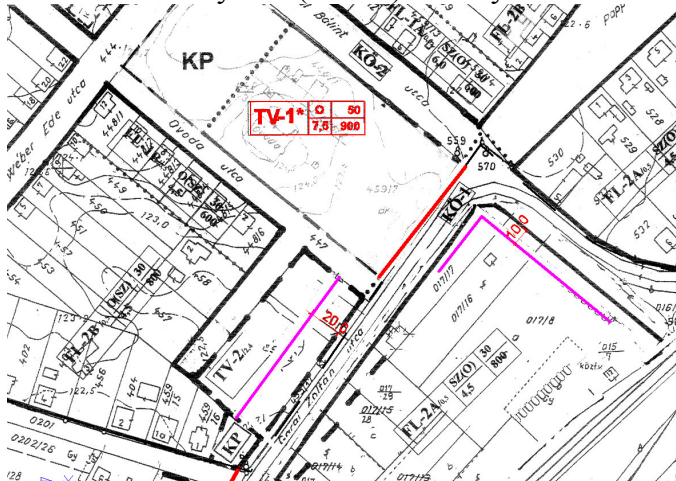
Érvényes településszerkezeti terv részlete Módosított településszerkezeti terv részlete



Hatályos szabályozás (SZT-2) szabályozási terv 5. szelvényének részlete



Tervezett szabályozás (SZT-2) szabályozási terv 5. szelvényének részlete



A módosítás településtervezésen kívüli szempontjai

Az épített környezet térségben kialakult beépítési karakterét a módosítás alapvetően nem befolyásolja. A beépítettség intenzitását kedvezőtlenül érinti a módosítás. A szabad (zöldterület) megszüntetése környezet-minőségi szempontból hátrányos, jöllehet a megszüntetésre kerülő zöldterület (fekete fenyves) botanikai értéket nem képvisel.

Közlekedési és közműhálózatot érintő változást nem jelent a módosítás. Az országos közútig kiterjesztett gyereknevelési intézményterületből forgalomtechnikai változások igénye felmerülhet. A kialakuló új beépítés országos közúti kapcsolatot nem igényel.

A közművesítési, hírközlési vonzata a módosításnak nincs.

2. módosítás ismertetése

0126/49 hrsz-ú telek mezőgazdasági területből különleges beépítésre szánt területbe sorolása

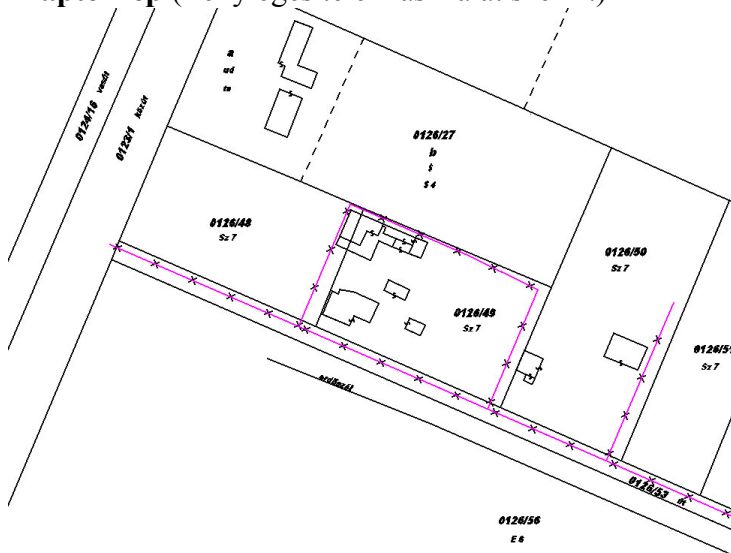
Telektulajdonos kérelmére Képviselő-testület 125/2014.(12.16.) Kt. határozatában kezdeményezte a településrendezési terv módosítását.

Településrendezési összefüggések

Alaptérkép (földhivatali nyilvántartás szerint)



Alaptérkép (Tényleges telekhasználat szerint)



Légifotó (Google 2014. március)



0126/49 hrsz

Kép



Helyzetleírás és javaslatok

0126/49 hrsz-ú telken meglévő funkció érdekében történő módosítás településpolitikai szempontú, gazdaságfejlesztési szempontú. Településrendezési szempontból közömbös, mivel meglévő tanyás beépítési karaktertől nem különbözik a javasolt falusi turizmus céljára jelölt különleges beépítésre szánt terület.

Előírásai a HÉSZ új 19/D.§-ába kerülnek a következők szerint:

Kf

Falusi turizmus

(1) (Fk) Falusi turizmus terület a szabályozási terven lehatárolt

(2) A területen

a) falusi turizmus,

b) vendéglátás,

c) lakás elhelyezhető.

(3) Kialakítható telek: min 1200m²

(4) Beépítés módja: oldalhatáron álló

(5) Beépítettség: max 40%

(6) Építménymagasság: max 4,5 m

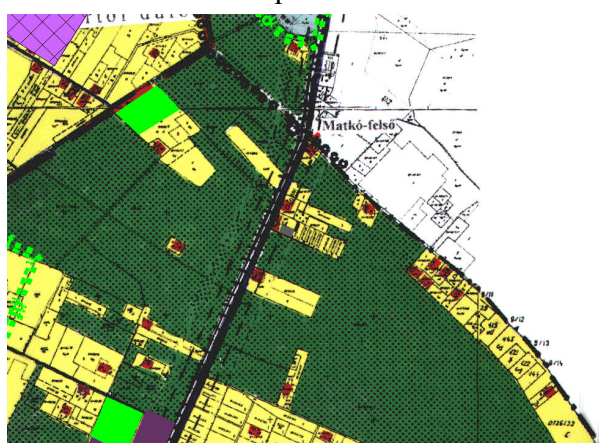
(7) Zöldfelület: min 40%”

A beépítésre szánt terület lehatárolása a tényleges tulajdonviszonyoknak megfelelő, de a közterület irányú területhasználat figyelembevétele nélkül.

Érvényes települészerkezeti terv



Módosított települészerkezeti terv

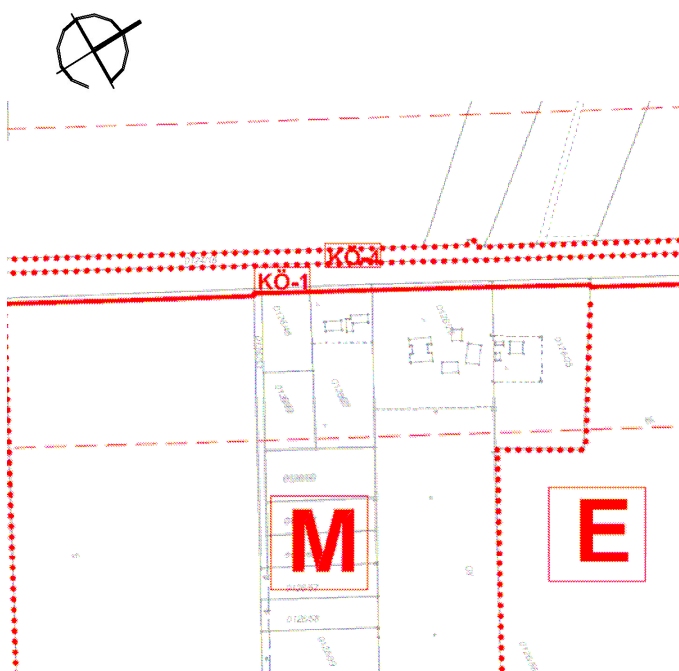


Hatályos szabályozás

(SZT-4) Külterületi szabályozási terv 12. szelvényének részlete

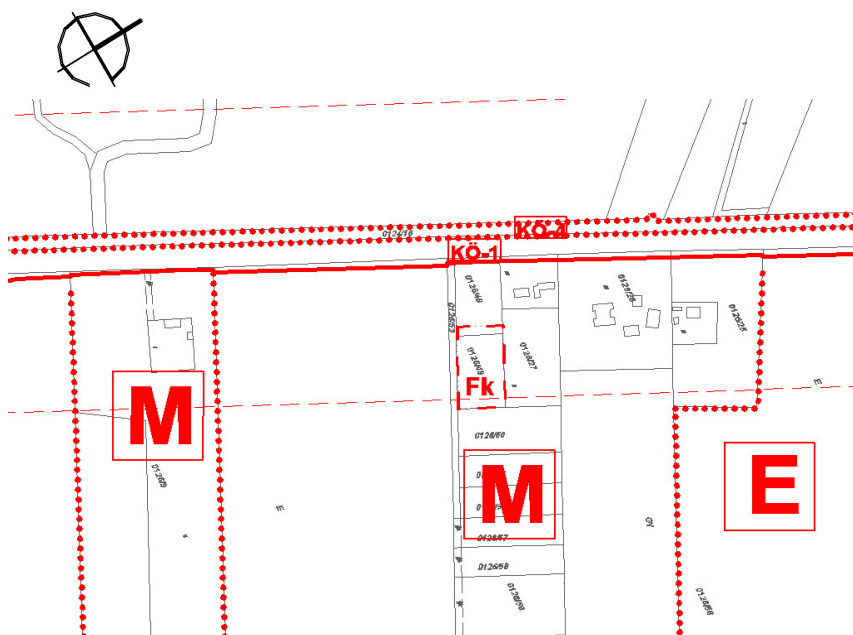


(SZT-4) Külterületi szabályozási terv 12. és 17. szelvényei m=1:4000 méretarányú részletterve



Módosított szabályozás

(SZT-4) Külterületi szabályozási terv 12. és 17. szelvényei m=1:4000 méretarányú részletterve



A módosítás településtervezésen kívüli összefüggései

Az épített és természeti környezetet -tekintettel az ott már meglévő beépítésre- a módosítás nem érinti, nem változtatja meg.

Közlekedési, közművitelségi és hírközlési vonzata sincs a módosításnak

3. módosítás ismertetése

028/96 hrsz-ú erdőterület rovására a mozaikos tanyás mezőgazdasági övezet kiterjesztése

Teletulajdonos kérelmére Képviselő-testület 21/2015.(VI.30.) Kt. határozatában kezdeményezte a módosítást.

Alaptérkép



Légifotó



028/69 hrsz

Helyzetleírás és javaslatok

Településrendezési alapterv a művelési ágaknak megfelelő területfelhasználást változatlanul hagyva erdőterületként tartalmazza a 028/96 hrsz-ú telket.

Módosítással egy része már átkerült mezőgazdasági területbe. A mozaikos tájszerkezettől nem idegen az átsorolás. A szomszédos telkekkel megegyező övezeti átsorolás az övezeti kijelölés szempontjainak megfelel.

A javasolt mezőgazdasági terület Mm övezet előírásai a HÉSZ 24.§- a szerint:

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*
 - ML jelű legeltető állattartó övezet*
- (4) *Mezőgazdasági terület általános előírásai*
 - a) *Az építési munka feltétele, hogy az építető 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) *minden fel nem sorolt fafaj esetében a függőleges koronavetület földrészleten belül maradv a szomszédos ingatlan hasznosítását nem korlátozva.*
 - bd) -
 - be) -
 - bf) -
 - bg) -

- 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:

.....
d) Mm jelű mozaikos tanyás övezetben

da) 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%

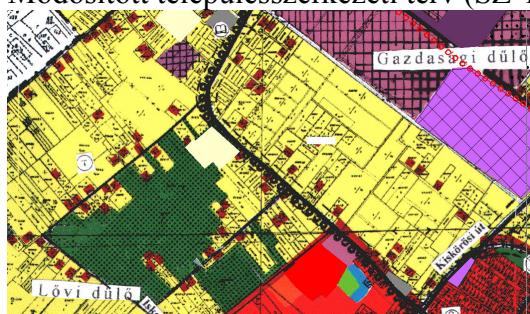
db) A 24.§ (2)a)c)d) szerinti épületek az alábbi feltételekkel építhetők

- telek min 2 000 m² beépítési mód: szabadonálló
- építmény magasság: min 2,5m, max 7,5m
- beépítettség: max 10%

Érvényes településszerkezeti terv (SZ-1) részlete

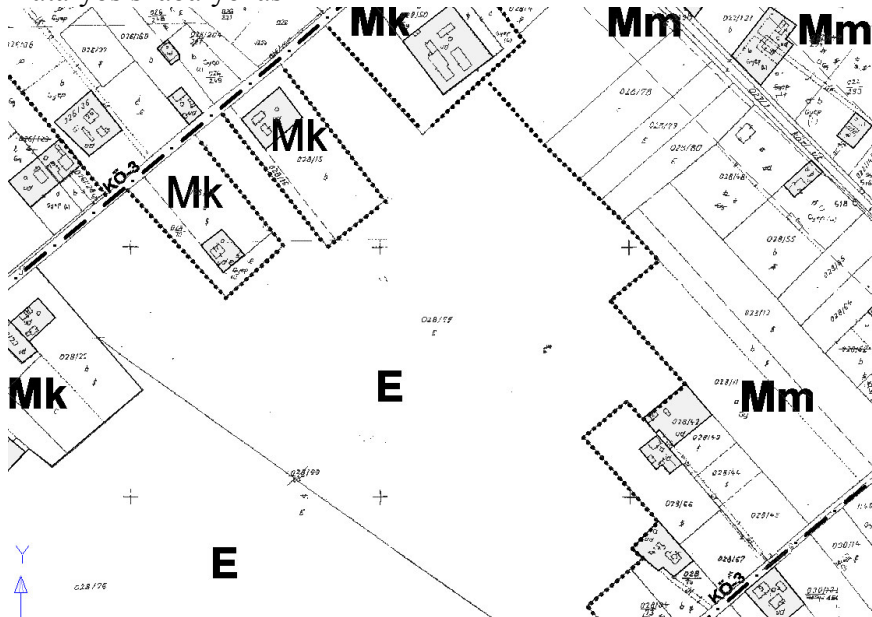


Módosított településszerkezeti terv (SZ-1) részlete

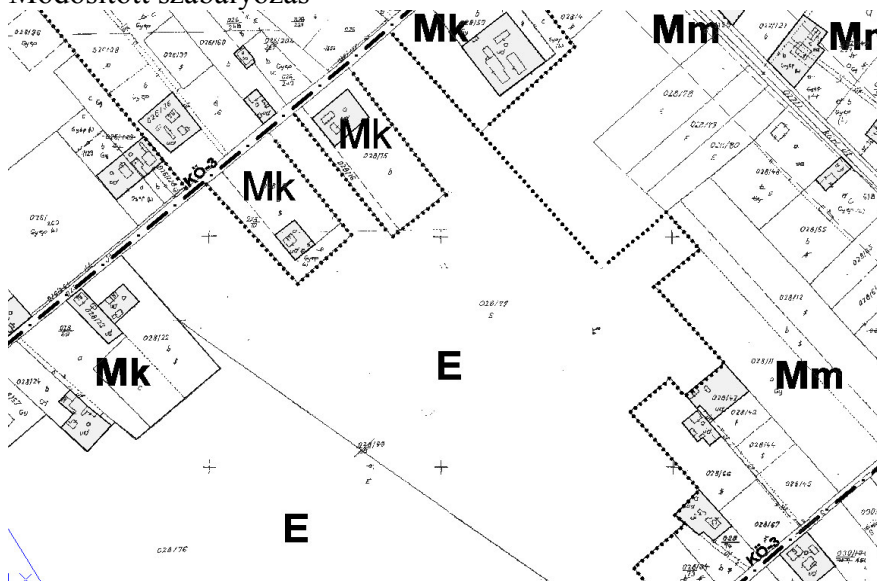


3. módosítás ismertetése

SZT-3 szabályozási terv 3.4. szelvény Hatályos szabályozás



Módosított szabályozás



Településrendezési tervezésen kívüli összefüggések

Az épített és táji környezetre lényegi hatással a módosítás nincs, mivel méreténél fogva jelentéktelen. A mozaikos tájban jelenleg is nagyszámban vannak lakóházas beépítések. Az erdőterület csökkenése a biológia aktivitásban kedvezőtlen irányú változást eredményez. A kedvezőtlen hatás kiküszöbölése települési szinten a betervezett erdőterülettel biztosított. Közlekedési, közművesítési és hírközlési vonzata a módosításnak nincs.

4. módosítás ismertetése

Mezőgazdasági terület kereskedelmi szolgáltató területbe sorolása

Telektulajdonos kérelmét támogatva Képviselő-testület 57/2015.(VI.30.) Kt. határozatában kezdeményezte a módosítást.

Településrendezési tervi összefüggések

Alaptérkép



Légifotó



Képek



1137/4 hrsz



1137/5 hrsz

Helyzetleírás és javaslatok

A 1137/4-5 hrsz-ú telkek egykori tanyatelkek. A módosítást kezdeményező telektulajdonos a mai elhanyagoltnak tekinthető állapot megszüntetésére hivatkozva kérte a gazdasági területi átsorolást.

Az önkormányzat tulajdonában lévő és gazdasági területi besorolású 1136 hrsz-ú telek a mezőgazdasági területből „kiszorítja”.

A gazdasági területi területfelhasználású átsorolás településrendezési szempontból nem kifogásolható.

Az igényelt és Képviselő-testület által támogatott építési övezet: (KG-3)

Előírásai a HÉSZ 14.§-a szerint:

Kereskedelmi, szolgáltató terület

14.§

(1) Kereskedelmi, szolgáltató területbe a község nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületekkel beépített ill. beépíthető terület sorolt.

A területen az övezeti előírások figyelembevételével.

- mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,*
- szolgálati lakás,*
- igazgatási és egyéb irodaépület,*
- parkolóház, üzemanyagtöltő,*
- sportépítmény,*
- kivételesen - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,*
- egyéb közösségi szórakoztató épület elhelyezhető.*

(2) A kereskedelmi szolgáltató terület az alábbi építési övezetekre tagolódik:

KG-1 jelű építési övezet

KG-2 jelű építési övezet

KG-3 jelű építési övezet

KG-4 jelű építési övezet

Kereskedelmi szolgáltató terület általános előírásai

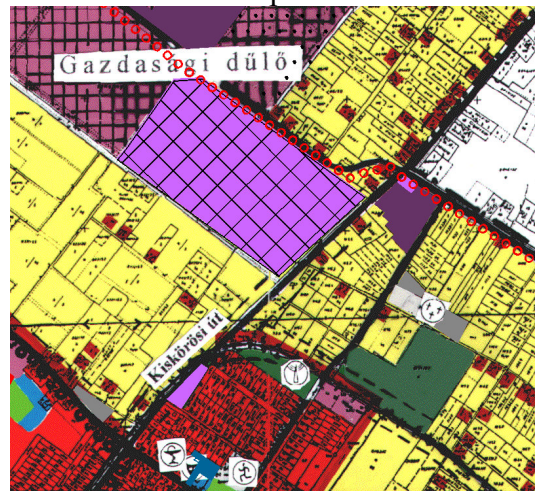
(3) Szintterület-sűrűség: max 2,0.

- (4) Az övezetekben belül köz - és magánút alakítható és iparvágány elhelyezhető.
- (5)
- (6)
- (7) KG-3 jelű kereskedelmi szolgáltató övezetben
- Elhelyezhető: mindenfajta védőterületet nem igénylő gazdasági célú építmény
 - Telek: min 900m²
 - Beépítés módja: szabadonálló
 - Építménymagasság: max 7,5 m
 - Beépített ség: max 50%
 - Zöldfelület: min 20%
 - Az övezetben kertépítészeti szakvéleményben értékesnek minősített növényzet megtartandó, a beékelődött tanya felújítható.

Érvényes településszerkezeti terv részlete

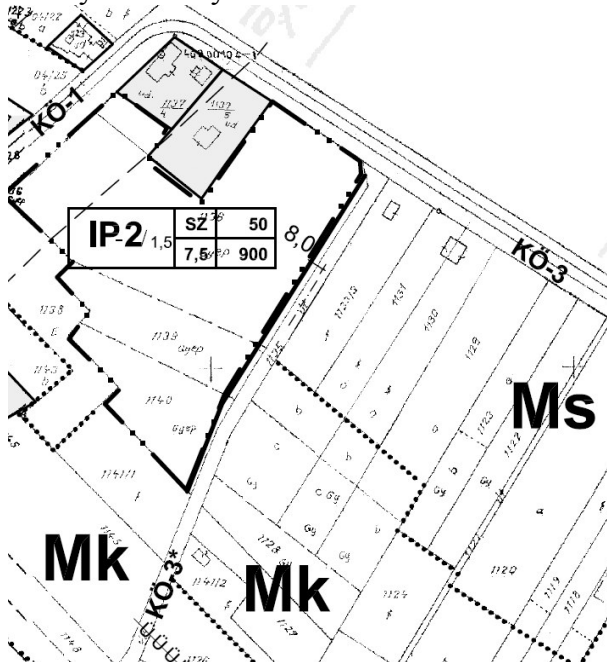


Módosított településszerkezeti terv részlete

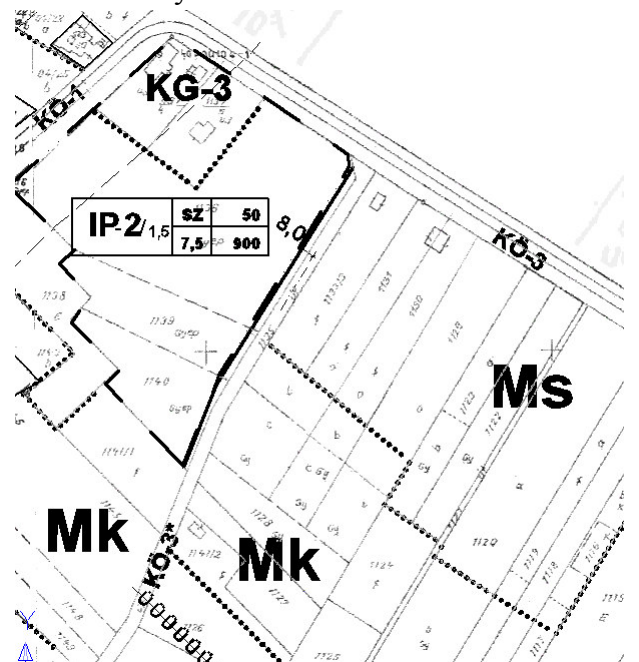


Belterületi (SZT-3) jelű szabályozási terv 4.4. szelvény

Hatályos szabályozás



Módosított szabályozás



Településrendezési tervezésen kívüli összefüggések

Az adott telkek a módosítással a szomszédságukban lévő gazdasági fejlesztési területhez közelítő besorolást kapnak, ezért a környezeti illeszkedés biztosított. A kialakult mozaikos területfelhasználáson nem változtatnak. Természeti környezetet nem érintenek, mert jelenleg is beépítettek.

Közlekedési csomóponti helyzetük, országos közúti érintettségük a terület funkciójának illetve forgalmi igényének megfelelő útsatlakozások kiépítésével járhat. Mivel jelenleg a konkrét beruházás nem ismert a közlekedési felületek konkrét elemei sem rögzíthetők.

Közművesítettségre és a hírközlésre vonatkozóan a módosítás lényegi változást nem eredményez.

5. módosítás ismertetése

0202/33 hrsz-ú telek Mm mozaikos tanyás övezetbe sorolása

Telektulajdonos kezdeményezte az építési övezeti átsorolást, amit Képviselő-testület 57/2015.(VI.30.) Kt. határozatában támogatott.

Településrendezési tervi összefüggések Alaptérkép



Légifotó



Képek



Helyzeteírás, javaslatok

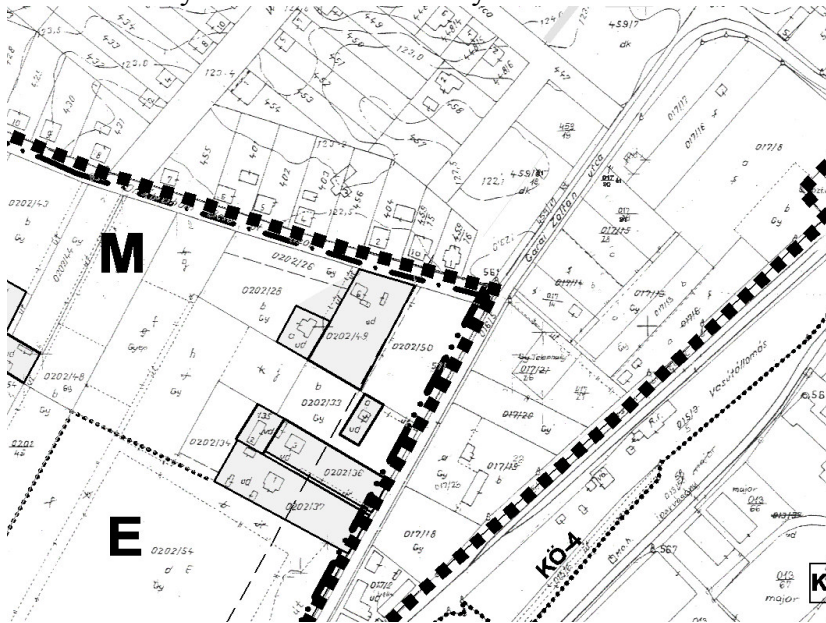
A mezőgazdasági terület M jelű övezetbe tartozó 0202/33 hrsz-ú telek Mm övezeti átsorolását a beépítési és telekalakítási lehetőségek növelése érdekében kezdeményezte a telek tulajdonosa. Az M jelű általános mezőgazdasági övezetben a mezőgazdasági területre vonatkozó általános (OTÉK) előírások az érvényesek. Az Mm jelű mozaikos tanyás övezeti szabályok a kialakult helyzetre való tekintettel az OTÉK-nál megengedőbbek.

Helvécia hatályos településrendezési tervében általános övezeti besorolást a mezőgazdasági területen lévő telkek kaptak. Mozaikos tanyás övezetbe pedig a zártkertként kiosztott és az OTÉK hatálybalépését megelőzően már sajátos építési jogokkal rendelkező területek kerültek.

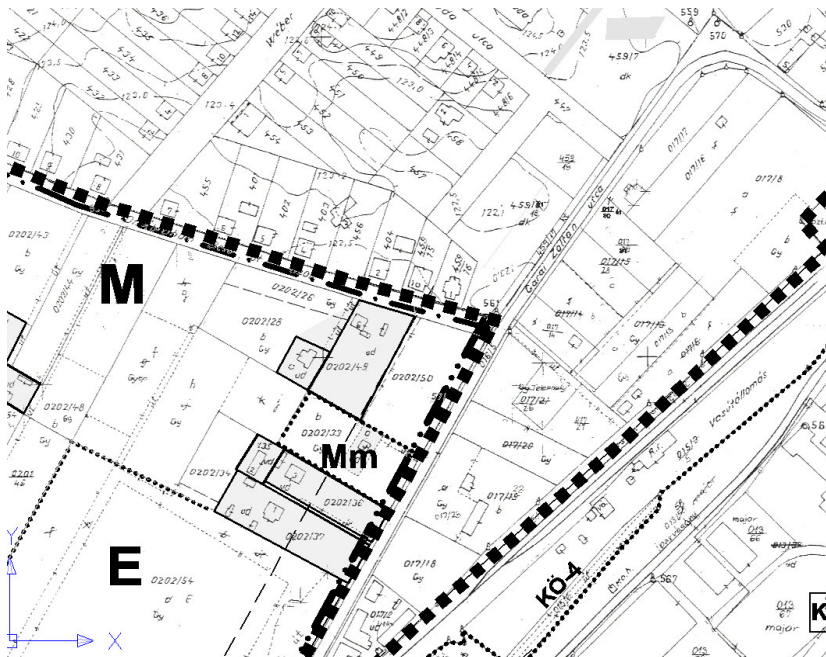
Fentiekből következően a történeti előzményeket figyelembevevő övezeti tagolás elve azzal a módosítással, hogy a 0202/33 hrsz-ú telek Mm övezetbe kerül nem teljesül. Az átsorolással nem teljesül az azonos helyzetű telkek azonos építészeti jogi helyzetére vonatkozó OTÉK előírás sem, de a környezetében kialakult beépítésben lényegi változást nem eredményez a módosítás.

A változás a településszerkezeti tervet nem érinti.

Hatályos szabályozás
SZT-3 szabályozási terv 2.3.szelvény



Módosított szabályozás
SZT-3 szabályozási terv 2.3.szelvény



Településrendezési tervezésen kívüli összefüggések

A mozikos tájszerkezetben lényegi változás nem jelent a módosítás. Méreténél fogva az épített és természeti környezet sem érinti a változás.

Közlekedési, közművesítési, hírközlési vonzata sincs.

6. módosítás ismertetése

KL-3 építési övezetben az építménymagasság módosítása

Ingtalanfejlesztő az önkormányzat által értékesítésre kerülő lakótelkek intenzívebb beépíthetősége érdekében kezdeményezte a (KL-3) építési övezetben a maximális építménymagasság: 4,5m-ről 7.5 m-re való megemelését.

Kérelmét Képviselő-testület 57/2015.(VI.30.) Kt., határozatában támogatta.

Településrendezési tervezési összefüggések Alaptérkép



Légifotó



Helyzetleírás és javaslatok

A központi belterület északi részén tervezett lakóterület a település legintenzívebb beépítésű része.

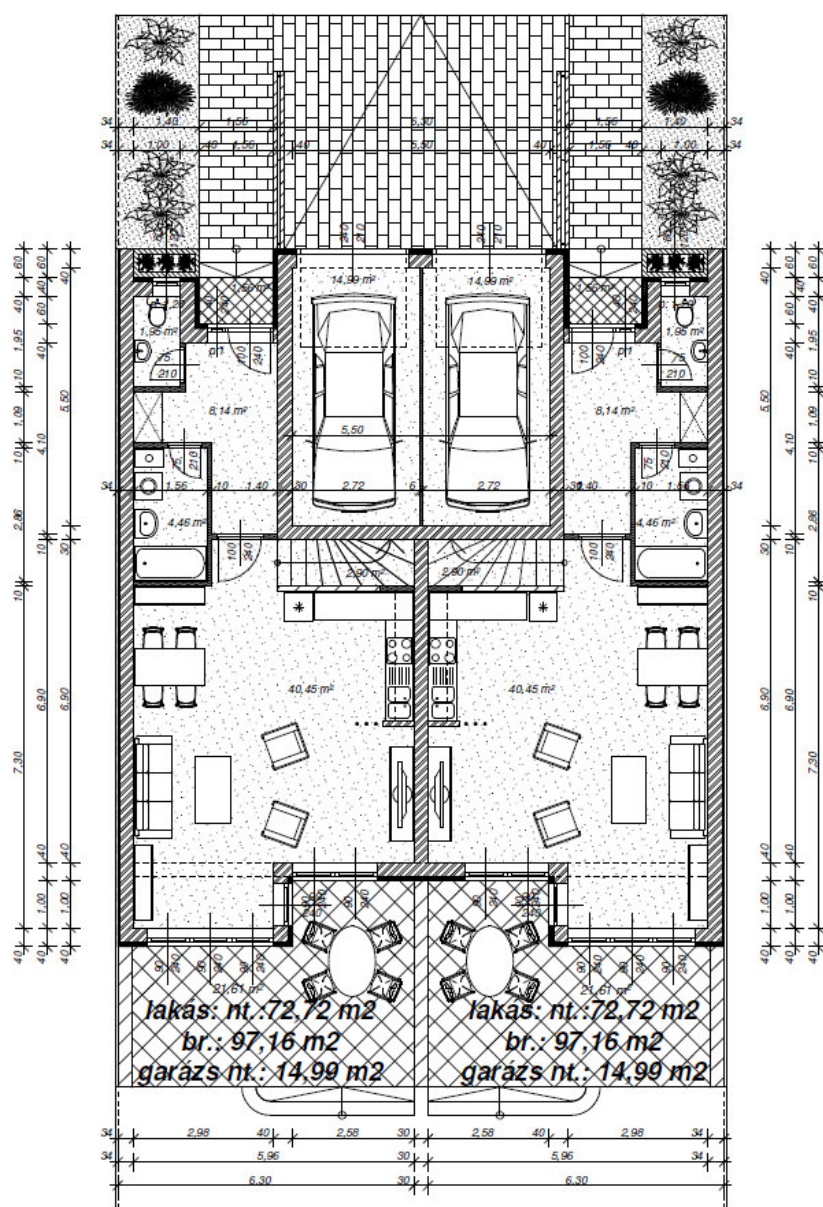
A kisvárosias lakóterület KL-3 építési övezetében a HÉSZ 10.§(6) bekezdés szerint:

- telek területe: min 400 m²
- beépítés módja: zárt sorú, a szomszédos telek felé tűzfalas vagy a telepítési távolsággal való kapcsolat biztosításával.
- beépítettség: max 60%
- építménymagasság: max 4,5 m
- teljes közművesítés: az építési munka feltétele
- zöldfelület: min 40%

Fenti előírásoknak megfelelő telekalakítás megtörtént.

A beépítés a Hargita utcában, a Háromszék utcában és a Csíki utca déli oldalán már megvalósult.

A beépítés folytatásaként az ingatlanfejlesztő az alábbi építészeti terveket készítette el:





A képviselő-testület által támogatott ingatlanfejlesztés és a telkenként megvalósuló (egyedi) beépítésből adódóan is kívánatos egységes utcakép érdekében a (KL-3*) jelű építési alövezet javasolt. Az alövezetbe Csiki utca térségének még beépítetlen telkei kerülnek.

A (KL-3*) alövezetben az építménymagasság felső értékének 6m-re növelése javasolt az egymás melletti épületek homlokzati különbségének egyidejű meghatározásával a következők szerint:

A kisvárosias lakóterületi beépítés intenzívebb beépítése nem kívánatos, ezért a telkenkénti lakásszámmal illetve rendeltetési egységek számának meghatározása is indokolt.

A társasházas beépítésű KL-2 építési övezet kivételével a telkenként a rendeltetési egységek számával való kiegészítés is megtörténik.

Jelen módosításban elírás jellegű hibajavításként a KL-3 építési övezettel kiegészül a kisvárosias lakóterületek övezeti felsorolása.

Fenti kiegészítéseket a következők szemléltetik:

Kisvárosias lakóterület

10.§

(1) Kisvárosias lakóterületen az építési övezeti előírások figyelembevételével lakóépület és ahhoz kapcsolódó olyan kiegészítő helyiségek és gazdasági célú létesítmények, amelyek a térség forgalmi terhelésének növelését nem eredményezik elhelyezhetők.

(2) Kisvárosias lakóterület az alábbi övezetekre tagolódik:

1. KL-1 jelű csoportházas övezet

2. KL-2 jelű társasházas övezet

3. KL-3 jelű kistelkes övezet

(3) a) Szintterület-sűrűsége: max 1,5.

b) (KL-1) övezetben telkenként legfeljebb 1db, KL-3 építési övezetben legfeljebb 2 db rendeltetési egység helyezhető el.

Kisvárosias lakóterület övezeti előírásai

(4) KL-1 jelű csoportházas övezetben építési telek és min 9m széles közterület alakítható:

a) telek területe: min 400 m²,

b) beépítés módja: zárt sorú 5,0 m-es előkerttel és min 6,0-es hátsókerttel,

c) beépítettség: max 60%,

d) építménymagasság: min 3,0 m, max 4,5 m,

- e) teljes közművesítés: az építési munka feltétele, a szennyvízhálózat kiépítéséig ideiglenesen a vízzáró medencés gyűjtés megengedett,
- f) zöldfelület: min 40%,
- g) környezetterhelési határérték: 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet szerinti lakóterületre (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű) előírtaknak megfelelően

(5) KL-2 jelű társasházias övezetben:

- a) telek területe: min 800 m²,
- b) beépítés módja: szabadon állóan 5,0 m-es előkerttel,
- c) beépítettség: max 60%,
- d) építménymagasság: min 3,0 m, max 7,5 m,
- e) teljes közművesítés: az építési munka feltétele, a szennyvízhálózat kiépítéséig ideiglenesen a vízzáró medencés gyűjtés megengedett,
- fg) környezetterhelési határérték: általános előírások szerint lakóterületre (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű) előírtaknak megfelelően

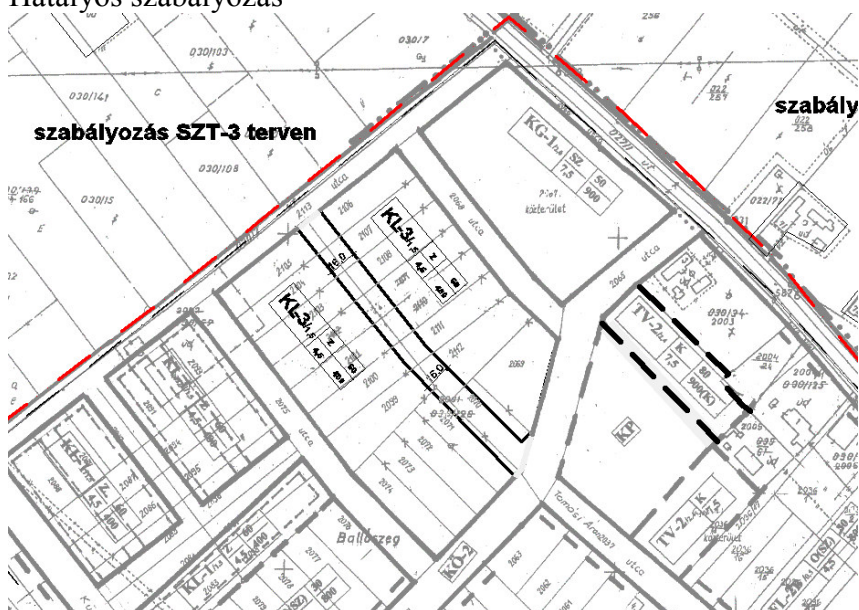
(6) KL-3 jelű kistelkes övezetben:

- a) telek területe: min 400 m²
- b) beépítés módja: zárt sorú, a szomszédos telek felé tűzfalal vagy a telepítési távolsággal való kapcsolat biztosításával.
- c) beépítettség: max 60%
- d) építménymagasság: max 4,5 m
- e) teljes közművesítés: az építési munka feltétele
- f) zöldfelület: min 40%
- g) **(KL-3*) jelű építési alövezet külön előírása:**
építménymagasság: max 6,0m, de a szomszédos épületek utcai homlokzat magasságának különbsége: max 1,5m

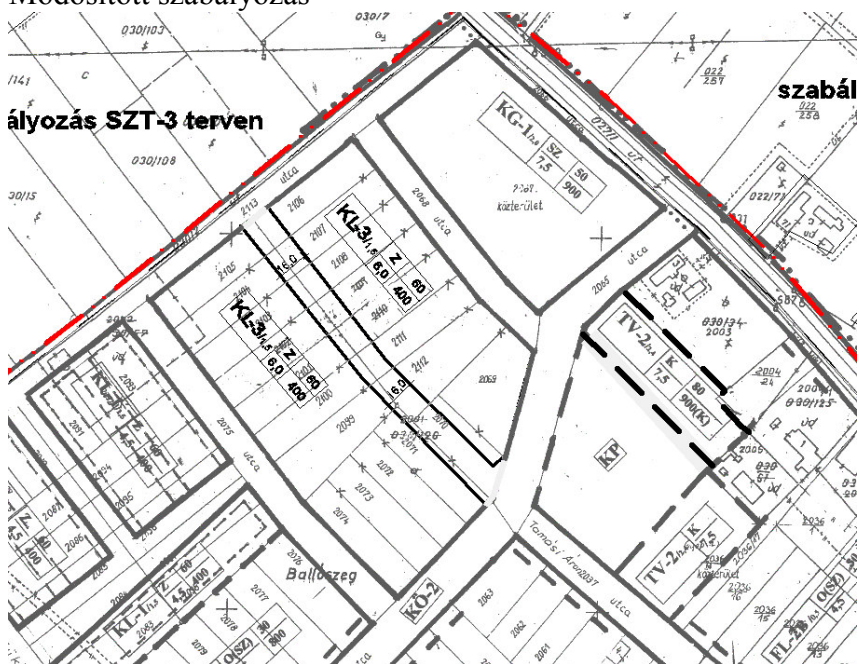
Településszerkezeti tervi változtatást nem igényelnek a módosítások illetve kiegészítések

SZT-1 szabályozási terv 2.szelvény

Hatályos szabályozás



Módosított szabályozás



Településrendezési tervezésen kívüli összefüggések

Az épített környezeti szempontból lényegi változást nem jelent a módosítás. Természeti környezeti és táji kihatása nincs a változásnak.

Közlekedési hálózatot, közművesítést, hírközlést sem érint a módosítás.

7. módosítás ismertetése

A 040/79 és 040/124 hrsz-ú telkeken megvalósult beruházásra való tekintettel borturisztikai terület leválasztása az ipari területről.

Teletulajdonos kérelmére indított módosítást Képviselő-testület 75/2015.(VII.16.) Kt, határozatában támogatta.

Településrendezési tervi összefüggések

Alaptérkép

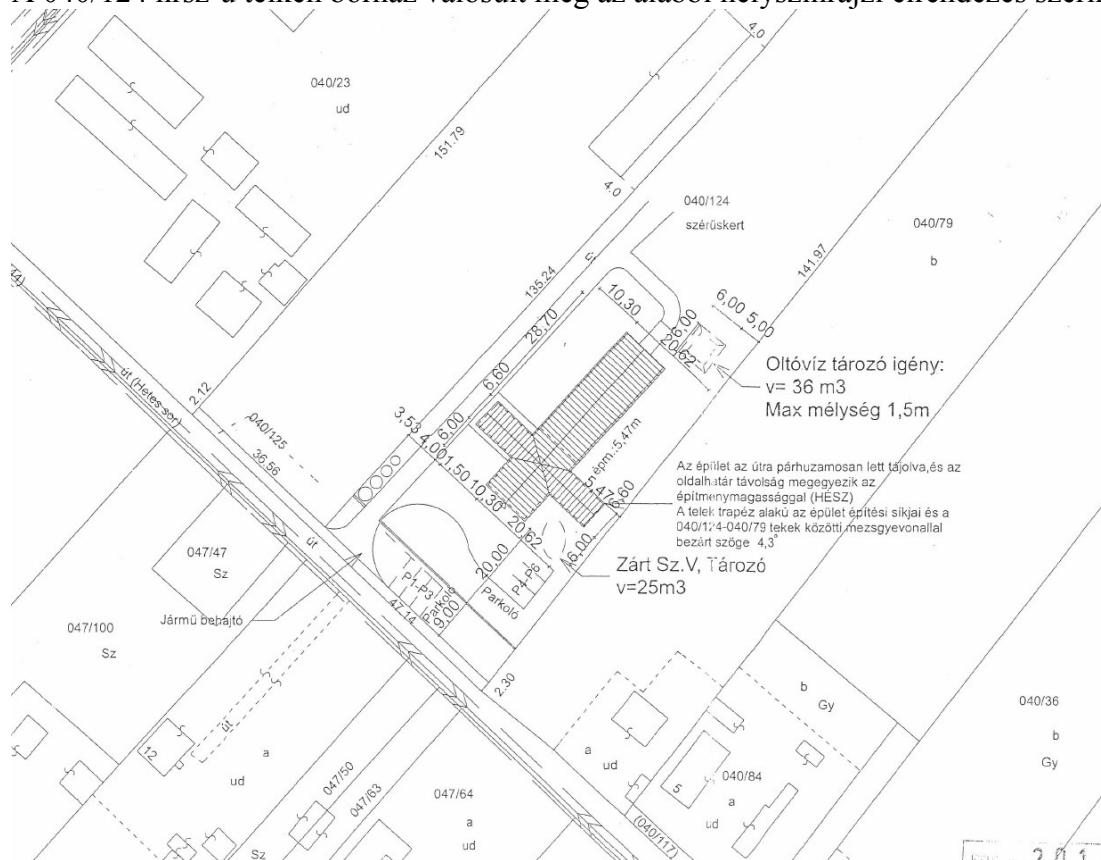


Légifotó (Google 2014. március)



Helyzetleírás, javaslatok

A 040/124 hrsz-ú telken borház valósult meg az alábbi helyszínrajzi elrendezés szerint:



A borház elhelyezését a beépítésre szánt területi kijelölés a terület (IP-2) építési övezeti besorolása a HÉSZ vonatkozó előírásai (15.§(1) és (5) bekezdések) lehetővé tették.

(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.

a) telek, beépítés, beépítettség, terepszint alatti létesítmény az ágazati szabványoknak megfelelően határozandó meg,

b) építménymagasság, közművesítettség, zöldfelület, környezetterhelési határérték a környezeti illeszkedés biztosításával egyedileg határozandó meg.

(5) IP-2 jelű majorsági övezetében

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

b) beépítés módja: szabadonálló

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 majorsági övezeti előírások általános jellegűek, a megvalósított borászati és turisztikai célú beépítéshez nem adekvátak.

A képviselő-testületi döntésnek megfelelően a terület a hatályos tervben már benne lévő Tuk jelű turisztikai területbe kerül.

Jelen módosításban a turisztikai terület építési övezet lényegét nem érintően kiegészül a következők szerint: (HÉSZ 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, **borfeldolgozás és bortárolás építményei**

f) **szolgálati lakás elhelyezhető.**

(3) Kialakítható telek: min 3000m²

(4) Beépítés módja: szabadon álló

(5) Beépítettség: max 40%

(6) Építménymagasság:

a) a b) pontban foglalt kivétellel: max 7,5 m

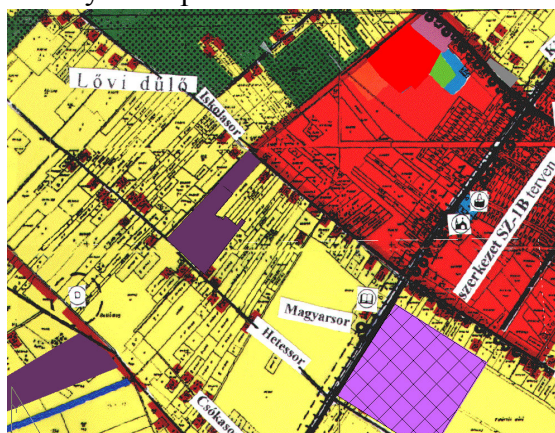
b) bortartály: max 20m

(7) Zöldfelület: min 40%

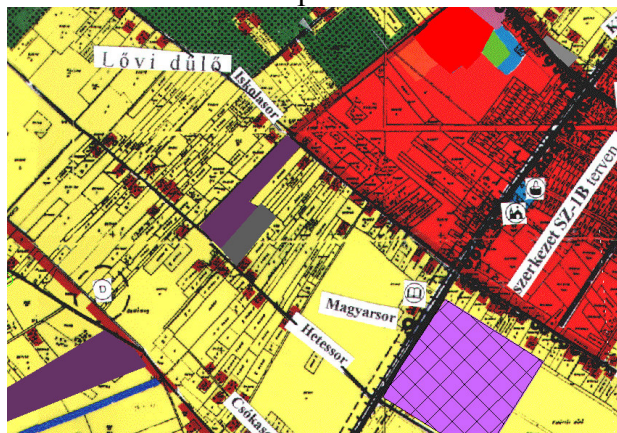
A módosítás a településszerkezeti tervet és a szabályozást egyaránt érinti.

(SZ-1) részlete

Érvényes településszerkezeti terv



Módosított településszerkezeti terv

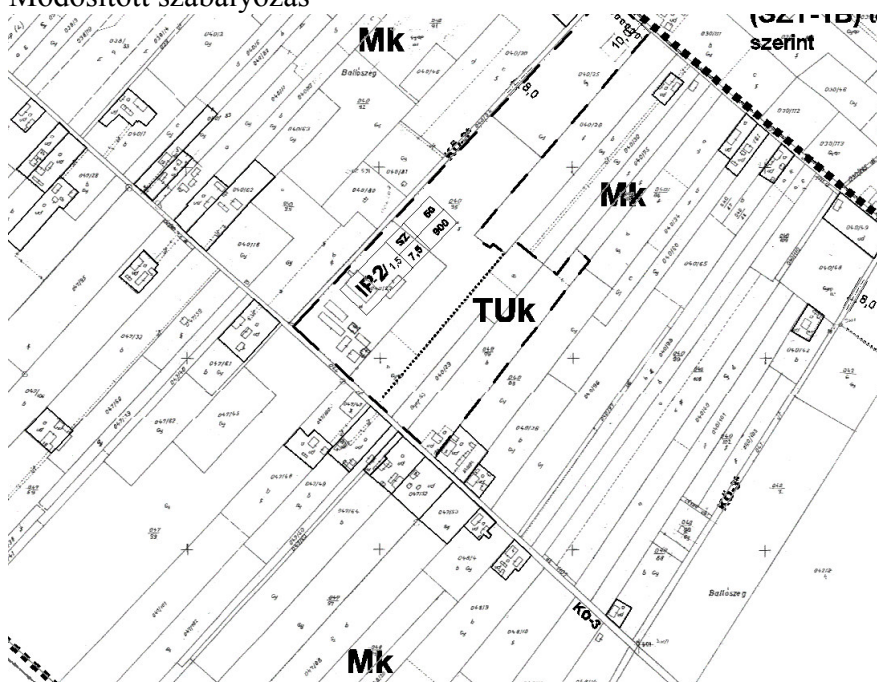


(SZT-3) szabályozási terv 6.2.szelvénye

Hatályos szabályozás



Módosított szabályozás



Településrendezési tervezésen kívüli összefüggések
Módosításnak a mozaikos tájra lényegi hatással nincs. A humán szolgáltatás irányú funkcionális bővülés a kialakult tanyás beépítésekhez jobban igazodik, mint a hatályos iparai terület. Közlekedési és forgalmi helyzetet, közművesítést és hírközlést a módosítás nem érinti.

8. jelű módosítás ismertetése

HÉSZ kiegészítés: beépítési mód, közművesítés, gk elhelyezés és útszabályozás vonatkozásában

A napi építéshatósági tapasztalatok alapján felvetődő kérdések megoldására a HÉSZ alábbi kiegészítései javasoltak:

B e é p í t é s i m ó d :

Előkert méretét az OTÉK alapján helyi építési szabályzatban kell meghatározni, amennyiben nincs HÉSZ akkor alkalmazható a min 5m illetve a kialakult helyzet szerinti előírás.

Tehát a kiegészítés az építésügyi hatósági munkához elengedhetetlen:

A hatályos HÉSZ (KL-1) és (KL-2) építési övezetben megadja az előkert értékét: Ezekben az övezetekben kiegészítésre nincs szükség.

Az alábbi övezetekben nem rögzített az előkert konkrét értéke

KL-3

FL-1A

FL-1B

FL-2

TV-1

TV-3

KG-1

KG-2

KG-3

IP-1

IP-2

IP-3

SPk

Lok

Ok

Tuk

Az alábbi övezetekben a kialakult építési vonal vagy az építési hely megadásával rögzített az előkert nagysága:

TV-2 (kialakult építési vonalon)

KG-4 (építési hely rögzített)

Jelen módosításban az előkertre vonatkozó kiegészítés általános szabályként megfogalmazott a következők szerint (HÉSZ 4.§ új (9) bekezdés)

a) Előkert gazdasági terület kivételével építési övezeti előírás hiányában:

aa) kialakult építési vonal szerinti

ab) kialakult építési vonal hiányában: nem kell előkertet tartani

b) Előkert gazdasági területi építési övezetben

ba) új beépítésben: 5m

bb) kialakult állapotban nem kell előkertet tartani.

Hátsókert vonatkozásában külön előírás hiányában az OTÉK alkalmazható, de a zárt sorú beépítés esetén beruházói igények okán indokolt a következő kiegészítés

(HÉSZ 4.§ új (9) bekezdés):

„Zárt sorú beépítési mód esetén oldal-, és hátsókertet nem kell tartani, amennyiben a telepítési távolság vagy a tűzfal csatlakozás biztosított.”

K ö z m ű v e s í t é s

A külterületi építések száma a tanyás hagyományokból adódóan jelentős. Az önkormányzat a közművesítési kötelezettségének csak a belterületen tud eleget tenni, ennek egyértelműsítése érdekében javasolt a HÉSZ következő kiegészítése (4.§ új (10) bekezdése)

Az építmények elhelyezéséhez szükséges közművesítés nem önkormányzati ingatlanfejlesztésnél:

- a) *Beépítésre szánt területen településrendezési szerződés alapján oldandó meg.*
- b) *A beépítésre nem szánt területen az építető feladata.*

G é p j á r m ű e l h e l y e z é s

A település sportcsarnokának építési helyszíne a településközpont vegyes terület (TV-3) építési övezetébe sorolt telek. A szükséges parkolók elhelyezésére az adott telek nem elégséges. A területtel határos sportterületbe tartozó, sportpályákon kívüli szabad terület alkalmas a parkolóhelyek kialakítására. Ennek érdekében javasolt a HÉSZ következő kiegészítése

Sportterület

17.§

- (1) *Sportterület sport-, szabadidős-, pihenés-, és a testedzés céljára szolgál és a szabályozási terven lehatárolt.*
- (2) *A területen: sportépítmény, **sportépülethez tartozó fásított parkoló** és közműépítmény elhelyezhető.*
- (3) *Beépítési mód: szabadonállóan,*
- (4) *Beépítettség: max 150 m²,*
- (5) *Építménymagasság: min 3,5 m, max 4,5m,*
- (6) *Közművesítés: Legalább a részleges közművesítés az építési munka feltétele, a szennyvízhálózat kiépítéséig ideiglenesen közműpótlóként zárt gyűjtőmedence megengedett.*

Légifotó a sportterületről (Google 2014. március)



Sportcsarnok tervezett helyszíne

Közpark besorolású terület

Sportterületi besorolású terület

A módosítás településtervezésen kívüli szempontjai

A **beépítési módra** vonatkozó kiigazítás az épített környezetet és a természeti környezetet érintő hatása nincs. Alapvetően a meglévő helyzete lekötését biztosítják az új szabályok. Közlekedési és közműhálózatot érintő változást nem jelentenek.

A **közművesítésre** vonatkozó kiegészítés alapvetően nem rendezési, hanem feladatvállalási, illetve pénzügyi kérdés.

A **gépjármű** elhelyezésre vonatkozó kiegészítés az általános szabályokon nem változtat. Egy konkrét probléma orvoslását szolgálja. A meglévő növényzet megtartása érdekében javasolt a fásított parkoló kialakításának kötelezettsége rögzítésre.

9. jelű módosítás ismertetése

Sport utca déli végében lévő lakóterületi szabályozás módosítása

Képviselő-testület partneri vélemény alapján 6/2016.(I.26.) KT. határozatában kezdeményezte a településrendezési terv a módosítást.

Településrendezési tervezési összefüggések

Alaptérkép



Légifotó (Google 2014. március)



Kiskőrösi út

Magyarsor

Sport utca

Tavaszi utca

Fotó



Sport utca déli vége

Helyzeteírás, javaslatok

Kiskőrösi út, Tavasz utca, Sport utca, Magyarsor közötti tömbfeltárás Helvécia központi belterületének egy jelentős lakóterületi fejlesztési területe. Jelenleg beépítetlen tömbbelső.

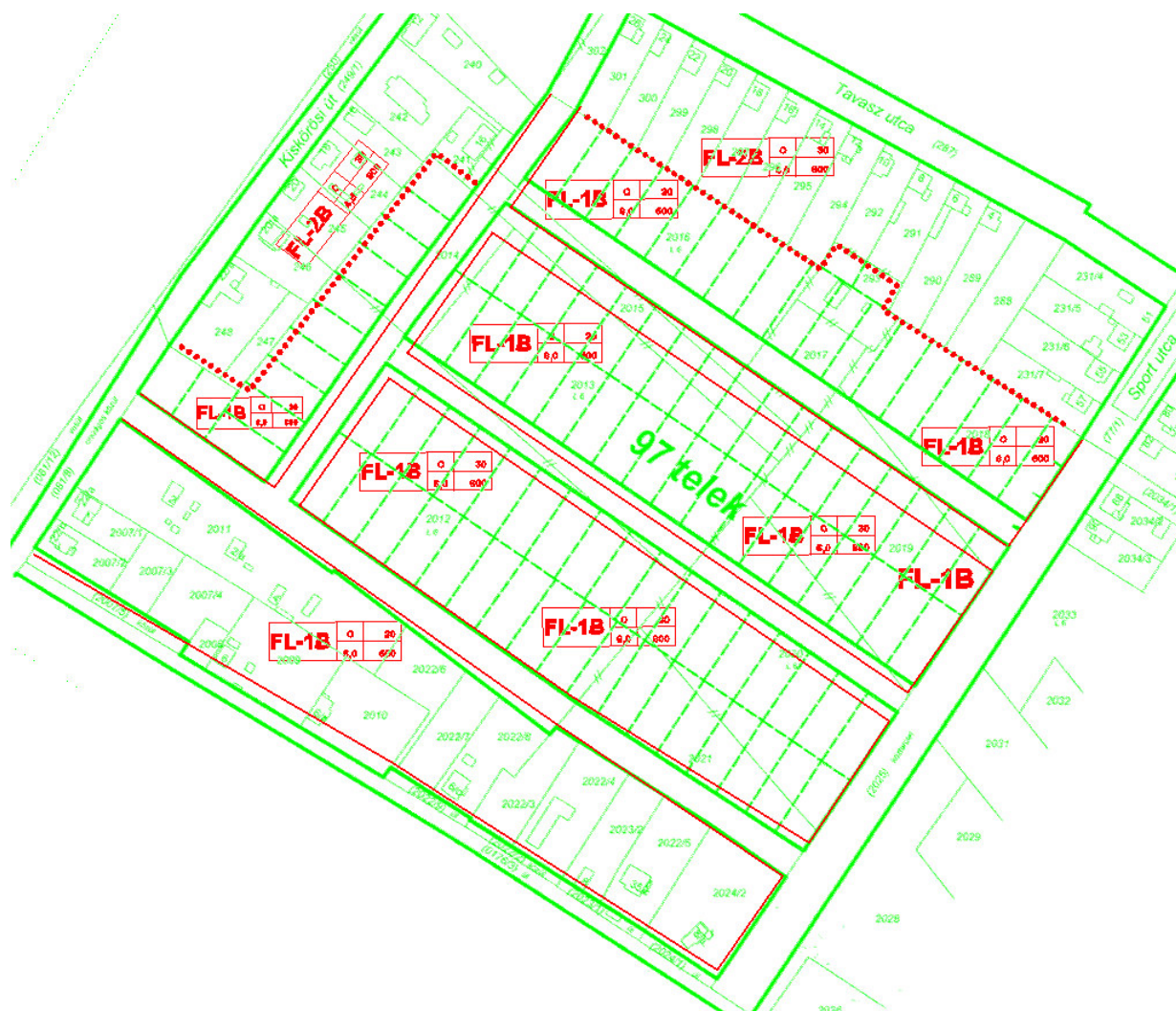
A hatályos szabályozás a Tavasz utca és Magyarsor között három párhuzamos utcát nyit. Ezekből kettő a Sport utcára és a Kiskőrösi úttal párhuzamos új útra köt ki, a harmadik a Kiskőrösi és Sport utca között helyezkedik el. A telekosztást a szabályozási terv nem rögzíti.

A hatályos szabályozásnál a kialakuló úkj telkek mélysége nem egyforma. A Tavasz utca felőli első tömb telkei hosszabbak, hogy a Sport utcára teleksoport rendezés nélkül is kialakítható legyen három db telek.

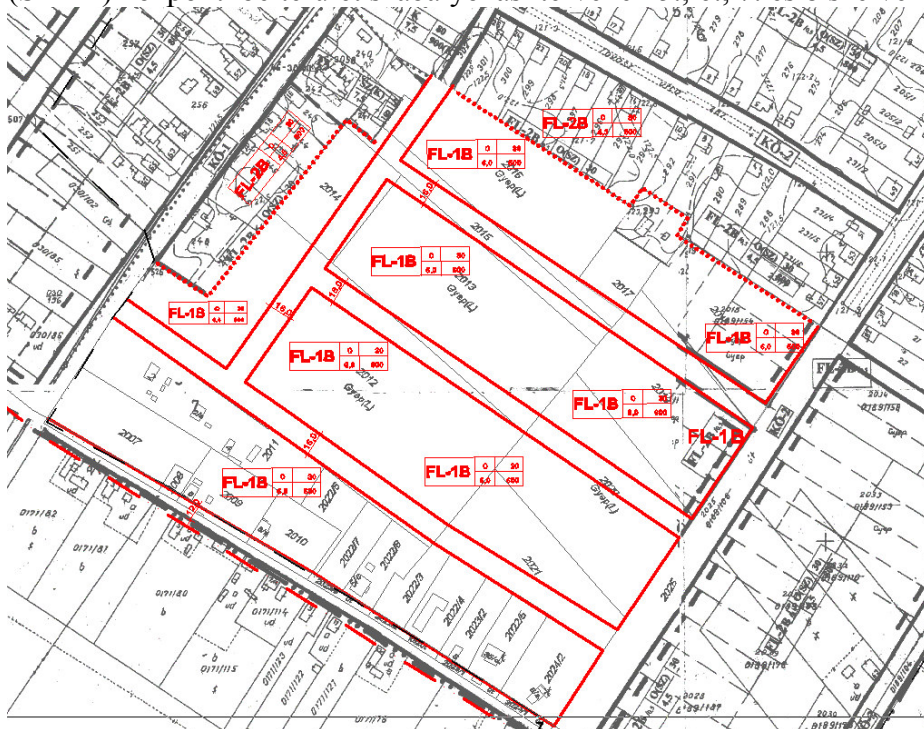
Az elkészült megosztási vázrajz a telekszám növelés érdekében fenti elvet nem tartva, azonos hosszúságú telkeket tartalmaz és a Sport utcára nem fordít telkeket.

A telekosztás lényegét nem érinti a változtatás, a kialakuló telkek méretében és elrendezésében lényegi változást a megosztási vázrajz szerinti osztás nem jelent.

A képviselő-testület döntés értelmében nem a megosztási vázrajz módosul, hanem a szabályozási tervet kell a vázrajzhoz igazítani.



Hatályos szabályozás
(SZT-1) központi belterület szabályozási tervének 5., 6., 7. és 8. szelvényeinek részlete



Módosított szabályozás
(SZT-1) központi belterület szabályozási tervének 5., 6., 7. és 8. szelvényeinek részlete



Településrendezési tervezésen kívüli összefüggések

A változtatásnak épített környezeti, természeti környezeti változásbeli vonzata nincs. A közlekedéshálózatot, a közművesítést és a hírközlést sem érinti.

Örökségvédelmi adatfrissítés

A tájékoztatási szakaszban kért örökségvédelmi adatfrissítés a Forster Központ adatszolgáltatása szerint megtörténik.

Épített örökségvédelem

Helvécia műemlék a 013/59 hrsz-ú telken álló egykori Kecskeméti Szőlőtelepítő Társulat Rt Weber Ede által építtetett központja az un. Bagolyvár, amit a HÉSZ függeléke tartalmaz. A vonatkozó szabályozási terv nem jelöli és műemléki környezetét sem ábrázolja. A kiegészítés jelen módosításban megtörténik a következők szerint:

HÉSZ épített értékvédelemre vonatkozó 27.§-a további (3) bekezdéssel egészül ki:

ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKVÉDELEM ELŐÍRÁSAI

27.§

(1) *Helvécia község helyi építészeti értékvédelemben részesülő (helyi védettségű) nem bontható épületei az alábbiak:*

- a) rk.templom
- b) külterületi iskolák
- c) Bocsák ház
- d) református imaház
- e) Szabó Sándor telepi óvoda
- f) községháza

(2) *A helyi egyedi értékvédelem az alábbiakra terjed ki:*

- a) építési telekre, amely nem osztható
- b) főépület külső megjelenését meghatározó alábbi szerkezeti és formai elemekre .
 - ba) homlokzatmagasság
 - bb) homlokzatvakolat és tégl architektúra tagozati elemei
 - bc) tetőidom, tetőhajlásszög és tetőfelépítmények
 - bd) nyílászárók alakja, tagozatai illetve üvegezett felület osztása

(3) *Országos művi értékvédelemben részesülnek az alábbiak:*

- a) *Műemléki védettségű „Bagolyvár” (013/59 hrsz)*
- b) *műemlék ex lege védett környezete: 013/58, 013/70 hrsz*

Régészeti lelőhelyek

Helvécia településrendezési terve és helyi építési szabályzata egy régészeti lelőhelyet (Nyakvágó-halom K) tartalmaz.

A 2015. évi adatszolgáltatás szerint a lelőhelyek száma: 5 db.

azonosító	lelőhely szám	név	HRSZ
82275	1	Nyakvágó-halom K	070/83, 070/76, 070/62, 070/61, 070/87, 070/20, 070/86, 070/21, 070/63, 070/19, 070/93, 070/30, 070/18, 070/82
83931	2	Ludas-tó DK	094/7, 094/9, 094/10
86121	3	Ludas-tó	094/6
86575	4	Határcsárda vm.	095/20, 095/21, 095/148, 081/10
86871	5	Ludas	0175/3, 0175/4, 0175/68, 0173/48, 0173/47, 0175/35, 0175/36, 0174/2



Nyakvágó-halom (hatályos tervben már benne lévő lelőhely)

HÉSZ lelőhelyekre vonatkozó része a következők szerint módosul:

Régészeti értékvédelem előírásai

27/A. §

(1) A régészeti lelőhelyekre az általános előírások vonatkoznak.

(2) Nyilvántartott régészeti lelőhelyek:

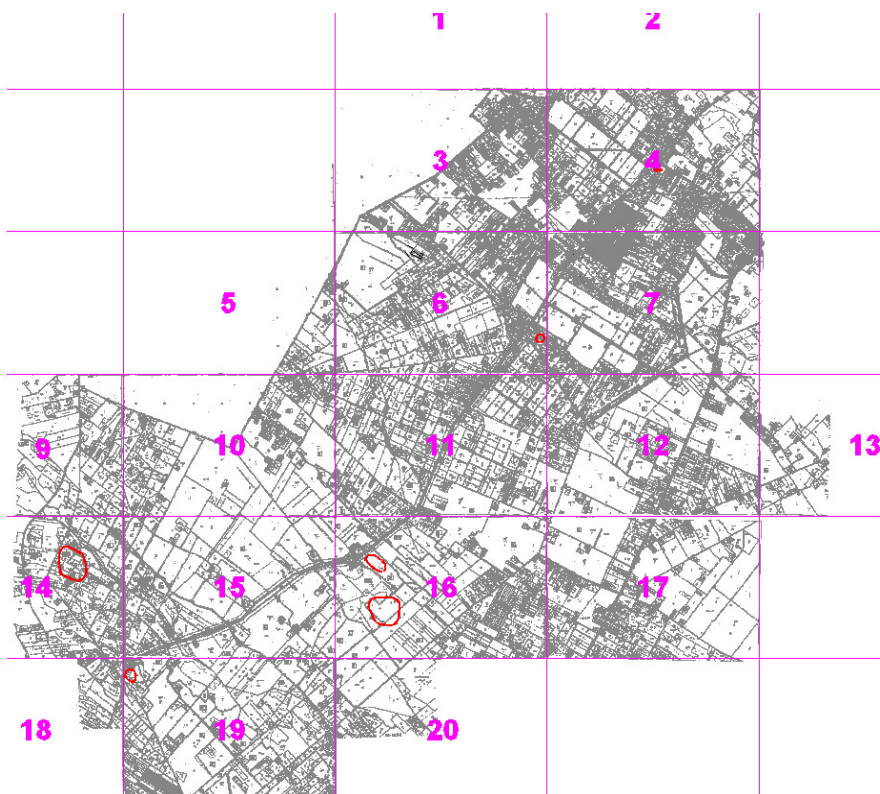
1. Nyakvágóhalom K: 070/18-21, 070/30, 070/61-63, 070/76., 070/82-83., 070/86-87 hrsz

2. Ludas-tó DK 094/7, 094/9, 094/10

3. Ludas-tó 094/6

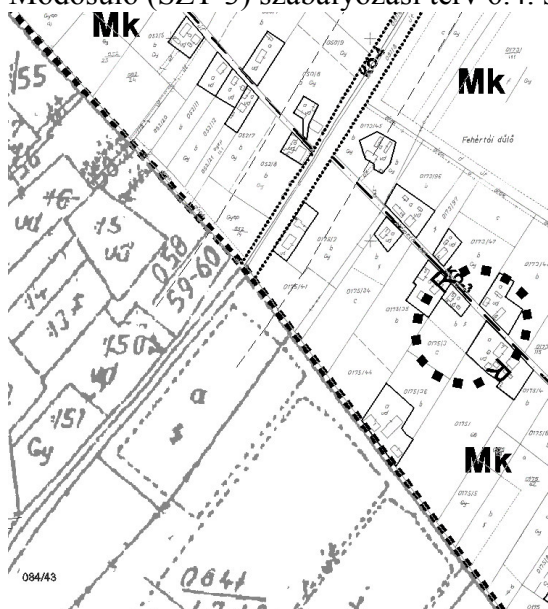
4. Határcsárda vm. 095/20, 095/21, 095/148, 081/10

5. Ludas 0175/3, 0175/4, 0175/68, 0173/48, 0173/47, 0175/35, 0175/36, 0174/2



Módosuló külterületi (SZT-4) szabályozási tervi szelvények: 16, 19.
 (6. szelvény régészeti lelőhellyel érintett része (SZT-3) szabályozási terv 6.4. szelvényén
 ábrázolt.

Módosuló (SZT-3) szabályozási terv 6.4. szelvénye



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)	Érték szorzó	Értékmutató
1.	zöldterület (3 ha alatt)	0,47	6	2,82
2.	általános mezőgazd. terület	0,18	3,7	0,67
3.	erdő	1	9	9
4.	ált. mezőgazdasági terület	0,42	3,7	1,55
7.	ipari terület	1,8	0,4	0,72
össz.				14,76

Tervezett területfelhasználás adatai

Módosítás jele	Terület minősége	Terület nagysága (ha)	Érték szorzó	Értékmutató
1.	településközpont vegyes	0,47	0,5	0,23
2.	különleges beépítésre szánt	0,18	1,5	0,67
3.	általános mezőgazd. terület	1	3,7	3,7
4.	kereskedelmi szolg. terület	0,42	0,4	0,17
7.	különleges beépítésre szánt	1,8	1,5	2,7
össz.				6,7

A módosítás előtti (meglévő) és a módosítás utáni (tervezett) területfelhasználásokra számított biológiai aktivitásérték különbsége: $14,76 - 6,7 = 8,06$

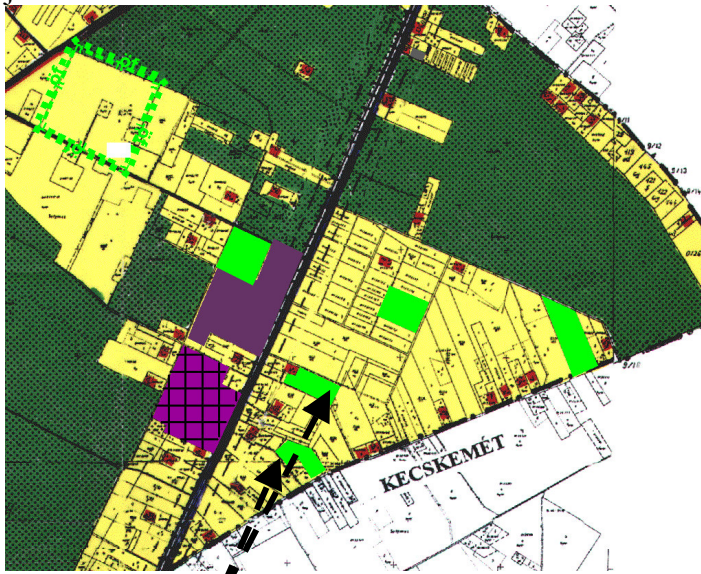
A biológiai aktivitásérték negatívuma miatt jelen módosítással 3 ha mezőgazdasági terület erdősítése kerül a településszerkezeti tervbe a Fehértő dűlőben meglévő erdőterületek közé.

2,6 ha mezőgazdasági terület biológiai aktivitásértéke: $2,6 \times 3,7 = 9,62$

2,6 ha erdőterület biológiai aktivitásértéke: $2,6 \times 9 = 23,4$

A két érték különbsége: $23,4 - 9,62 = 13,78$ nagyobb, mint 8,06, tehát a biológiai aktivitásérték tervezett erdősítésekkel együtt a településszerkezeti tervben nem romlik

Tervezett erdősítés a településszerkezeti terven és légifotóra vetített erdészeti nyilvántartáson jelölve:



2,6 ha erdő



Tervezett erdősítés a szabályozást nem érinti: