

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ DOKUMENTÁCIÓJA

**Celldömölk és Alsóság között, a Sági úttól Ny-ra, a 1819/14 hrsz-en
lévő sportpályától D-re eső területen üdülési-rekreációs célú
ingatlan kialakítására vonatkozó
TSzT és HÉSz (SzT)
- egyszerűsített eljárással történő –
módosításáról**

(314/ 2012. (XI. 8.) kormányrendelet 38. §-a szerinti
véleményeztetési anyag)



IMMO-CENTER MŰTEREM
2017. június

TARTALOMJEGYZÉK

1.	Előzmények, megbízás	5
2.	Tervezési terület és feladat	6
3.	Tervezés menete	7
4.	Tervezési alaptérképek	7
5.	Hatályos településrendezési tervek	8
6.	A tervmódosítási eljárás megindítására vonatkozó testületi határozat	8
7.	Véleményezési szakasz	8
8.	Összhang az OTrT-vel	9
9.	Összhang a Vas megyei TrT-vel	10
10.	A tervezési terület, a módosítás célja és hatása	12
11.	Közlekedés	15
12.	Közműellátás, hírközlés	15
13.	Környezetvédelem	15
14.	Tájrendezés	16
15.	Biológiai aktivitás érték	16

TERVJEGYZÉK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

T-1/2	HATÁLYOS BELTERÜLETI TER.FELHASZNÁLÁSI TERVLAP	1:4.000
T-1/2/M	MÓDOSÍTOTT BELTERÜLETI TER.FELHASZNÁLÁSI TERVLAP	1:4.000

SZABÁLYOZÁSI TERV

B-22	HATÁLYOS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK	1:1.000
B-22/M	MÓDOSÍTOTT BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK	1:1.000

MEGJEGYZÉS:

A NEM MÓDOSULÓ - JÓVÁHAGYOTT ÉS ALÁTÁMASZTÓ – TERVLAPOKAT
LÁSD A CD HATÁLYOS TERVLAPOKAT TARTALMAZÓ RÉSZÉBEN!

TERVEZŐK JEGYZÉKE

TELEPÜLÉSRENDEZÉS

Nádai Brigitta TT/1 01-5049

okl. táj- és kertépítész mérnök, településrendezési vezető tervező,
okl. környezetrendezési szakmérnök
IMMO-CENTER Műterem

Rácz Bálint

okl. településmérnök

KÖZLEKEDÉS

Rhorer Ádám KÉ-K, KÉ-L, KÉ-VA, Tkö, SZÉM1, KÉ-HA/01-3157

okl. építőmérnök

KÖZMŰVESÍTÉS

Hanczár Zsoltné TV, TE, TH/01-2418

okl. gépészmérnök, okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök

KÖRNYEZETVÉDELEM, TÁJRENDEZÉS

Nádai Brigitta TT/1 01-5049

okl. táj- és kertépítész mérnök, településrendezési vezető tervező,
környezetrendezési szakmérnök
IMMO-CENTER Műterem

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ DOKUMENTÁCIÓJA

Celldömök és Alsóság között, a Sági úttól Ny-ra, a 1819/14 hrsz-en lévő sportpályától D-re eső területen üdülési-rekreációs célú ingatlan kialakítására vonatkozó

TSzT és HESz (SzT) módosításáról

(314/ 2012. (XI. 8.) kormányrendelet 38. §-a szerinti véleményeztetési anyag)

1. Előzmények, megbízás

2017 áprilisában az önkormányzat tervezőirodánkat bízta meg a Sági úttól Ny-ra és a sportpályától D-re lévő területre vonatkozó településrendezési terv módosításának elkészítésével. A fent leírt feladatot az tette szükségessé, hogy a tárgyi területen üdülő célú apartmanházakat szeretnének építeni, melyet a jelenlegi építési övezeti besorolás nem teszi lehetővé. Ugyanakkor az igényelt funkció jól illeszkedik a hozzá közel lévő fürdő és a tőle É-ra lévő sportcélú használatokhoz.

A fenti tervezési munka megrendeléséhez szükséges volt egy képviselőtestületi határozat, mely fölkerlte a polgármestert a tervezési munka elindítására vonatkozó lépések megtételére, melyet a testület 42/2017. (III. 29.) számon meghozott. (A hivatkozott kt. határozatot lásd a „Terviratok” között!)

Tekintettel arra, hogy a tárgyi településrendezési feladat nyilvánvalóan nem igényli a vonatkozó kormányrendelet követelményei szerinti ún. „teljes” eljárás lefolytatását, ugyanakkor nem elégíti ki az ún. „tárgyalásos” eljárás kritériumait sem, ezért jelen munka az ún. egyszerűsített eljárás elvárásai (ütemezése) szerint készül. Ugyanis a 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 32. §-a szerint:

*32.§ „(4) A településrendezési eszköz egyeztetése **történhet az egyszerűsített eljárás szerint, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása során az alábbi feltételek egyaránt teljesülnek:***

*a) a településszerkezetet meghatározó műszaki **infrastruktúra főhálózat nem változik,***

*b) **nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése,** kivéve, ha a képviselő-testület döntésében a módosítást gazdaságfejlesztő beruházás megvalósulása érdekében támogatja és az legalább 15 új munkahely megteremtését biztosítja,*

*c) **nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.***

A fentieknek megfelelően műtermünk 1. ütemként elkészítette a város településrendezési tervei módosítására vonatkozó, a 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 38. §-a szerinti ún. (közbenső) „véleményezési szakasz”

dokumentációját, melyet a város polgármesterének kell - a jogszabályi előírásnak megfelelően (41.§ (2) bek.) – kiküldenie a véleményezésre jogosultaknak az alábbiak szerint:

*41.§ „(2) A véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezi. A **polgármester az elkészült településrendezési eszközt véleményezteti:***

- a) a partnerekkel, a partnerségi egyeztetésben rögzítettek szerint,*
- b) a 9. mellékletben meghatározott államigazgatási szervvel,*
- c) településszerkezeti terv készítése vagy módosítása esetében az érintett területi, települési önkormányzattal...”*

A véleményezőknek ezen szakaszban 15 nap áll rendelkezésükre a válaszadásra. E határidő eltelte után – a szabályszerűen beérkezett vélemények figyelembe vételével és a képviselőtestület általi elfogadása vagy indokolt el nem fogadása után - elkészíthetővé válik az ún. végső (záró) szakmai véleményeztetési dokumentáció, az ún. „végső véleményezési szakasz”-hoz (40.§).

Mivel a tervezett módosításokat az önkormányzat még ezévben jóvá kívánja hagyni, így a tervezés a 314-es kormányrendelet 45.§ (2) bek-ének megfelelően, már az új eljárási rend szerint, de még a „rég” OTÉK „településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával” történik.

Ugyanakkor az önkormányzat tisztában van azzal, hogy 2019-től a módosításokat ill. felülvizsgálatot már csak az „új” OTÉK szerint lehet készíttetni, a 314-es kormányrendelet figyelembevétele mellett. A fentieknek megfelelően tehát a közeljövőben várható, hogy az önkormányzat a teljes közigazgatási területre vonatkozóan elkészíteti a településrendezési tervek felülvizsgálatát,

- egyrészt azért, mert az előző TSzT és HÉSz 2006-ban készült, így eltelt a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 Korm. rendelet 16.§(1) bekezdésében a TSzT-k felülvizsgálatára meghatározott 10 év, ill. a HÉSz-ek felülvizsgálatára meghatározott 4 év,
- másrészt mert így teljes egészében egy új és az aktuális jogszabályoknak megfelelő, teljeskörűen felülvizsgált rendezési terveket fog tudni a település további fejlesztése és rendezése szolgálatába állítani.

2. Tervezési terület és feladat

E terv feladata az érvényben lévő településrendezési tervek közül a Településszerkezeti Tervnek, vagyis az önkormányzati határozat tervi munkarészének (TSzT tervlapjának), a Helyi Építési Szabályzatnak (továbbiakban: HÉSz) és mellékletének, a Szabályozási Terv (továbbiakban: SzT) módosításainak elkészítése. Az előírt munkarészeket az építési törvény és a vonatkozó kormányrendeletben foglalt eljárási rendnek megfelelően, a tartalmi követelmények teljesítésével készítjük el.

A fent felsorolt módosítás szükségessége a település szerencsés fejlődéséből fakadó beruházási igény miatt merült föl, mely városrendezési szempontból is akceptálható, hiszen remélhetőleg ez is a település gazdasági életében történő javulás eredménye, a tervezett funkció területhasználati konfliktusokat várhatóan nem okoz és megvalósítása esetén a közérdek is érvényesíthető marad a jogos magánérdekek érvényre juttatása mellett. A módosítás jóváhagyása lehetővé teszi a tulajdonosok számára a fejlesztés, építés megvalósítását, mely által generált gazdasági fejlődés következtében a települési környezet esztétikai javulása is várható. A tervezett fejlesztések közműigényei biztosíthatók, a közlekedési rendszer változtatására vagy fejlesztésére nincs szükség, és a környezet védelmének igénye sem sérül általuk.

3. Tervezés menete

A tervezés szempontjából adottságnak tekintendők:

- a jóváhagyott TSzT, SzT és HÉSz (határozat és rendelet),
- a jóváhagyott településfejlesztési döntés (határozat) a terv elkészíttetéséről
- az OTTrT és Vas megye TrT-je.

A hatályos településrendezési tervek használatában jelen termódosítás a folyamatosságot biztosítja. A hatályos terveknek az egyes területegységekre vonatkozó rendelkezései tehát értelemszerűen hatályban maradnak, és csak a konkrét területre vonatkozóan kerül módosításra a TSzT és az SzT.

A következő, vagyis 2. ütemben, a „véleményezési szakasz” (314/2012. (XI. 8.) kr. 38.§) véleményei szerint szükséges kiegészítések és változtatások dokumentációba való átvezetése és annak megküldése után ad az állami főépítész ún. végső szakmai véleményt (314/2012. (XI. 8.) kr. 40.§) a tervről. Az államigazgatási szervi véleményeket el kell fogadnia a testületnek és - a 314/2012. (XI. 8.) kr. 29.§-ában rögzítetteknek megfelelően - a város Partnerségi Egyeztetési Szabályzata alapján a „partnerségi egyeztetés”-t is le kell folytatni. Majd a partnerségi egyeztetés lezárása után, az érdekképviselők és egyéb érdekelt szervezetek és észrevételek értékelését követően nyílik meg a lehetőség a TSzT-nek és a HÉSz mellékleteként, a Szabályozási Terv módosításának jóváhagyására (előbbi határozattal, utóbbit rendelettel).

4. Tervezési alaptérképek

A tervezéshez 2017 májusában a celldömölki Földhivaltól kikértük az aktualizált ingatlan-nyilvántartási alaptérképeket digitális formátumban, melyeket kizárólag ezen módosítási tervezéshez használunk föl. Így tehát a Szabályozási Terv módosítása is az aktuális állami alapadatok felhasználásával készül. Ezt a „KISÉRŐ BIZONYLAT HITELESÍTETT DIGITÁLIS ADATOK ÁTADÁSÁRÓL” nevű igazolás bizonyítja, mely a következő ütem dokumentációjának végén a „Terviratok” között lesz megtalálható, mert jelen dokumentáció elkészültéig az nem érkezett meg.

Az alaptérképet beszerkesztettük, ill. kiegészítettük azt a hatályos Településszerkezeti és Szabályozási Tervben szereplő egyéb szükséges adatokkal

(útszegélyek, tervi jelek, magyarázó feliratok stb.). Az így készült digitális térkép szolgál a módosítások tervezésének alaptérképeként.

5. Hatályos településrendezési tervek

Celldömölk város 269/2006. (XI. 8.) számú határozatával a város Önkormányzatának Képviselőtestülete elfogadta a **Településszerkezeti Tervet**. A hatályos **Helyi Építési Szabályzatot** – egyúttal tehát a Szabályozási Tervet is - az Önkormányzat a 34/2006. (XI. 8.) számú rendeletével alkotta meg.

A jóváhagyott tervek ill. a Helyi Építési Szabályzat jól szolgálja a város fejlesztését, azonban az eltelt időszak során olyan kisebb-nagyobb fejlesztési, módosítási igények merültek fel, melyek akceptálhatók a hatályos tervek módosítása által. Jelen tervmódosítás is ilyen, építési igény miatt felmerült módosítás dokumentációja. A módosítási eljárás menetét „a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI. 8.) sz. kormányrendelet szabályozza, melyeket a fentiekben már részletesen érintettünk.

6. A tervmódosítási eljárás megindítására vonatkozó testületi határozat

A módosítandó területrészek terveztetéséről a 42/2017. (III. 29) sz. képviselőtestületi határozat született, melyről szóló testületi ülés jkv. kivonata e dokumentáció végén a „Terviratok” között található.

7. Véleményezési szakasz

A hivatkozott kormányrendelet (314/2012. (XI. 8.) kr. 41.§ (2) bek.) alapján a város polgármestere a jelen, ún. „véleményezési szakasz” dokumentációjával az érdekelt államigazgatási szerveket meg kell, hogy keresse. Ebben felkéri az illetékes államigazgatási szerveket, hogy a jogszabályi helynek megfelelően – 15 napon belül - írásos állásfoglalásukban ismertessék a település fejlődése és építési rendje szempontjából jelentős terveiket és intézkedéseiket, valamint ezek várható időbeli lefolyását, továbbá a hatáskörükbe tartozó kérdésekben a jogszabályon alapuló követelményeiket.

E táblázat a vonatkozó kormányrendelet 9. sz. mellékletében meghatározott sorrendben (A sorszám a 9. melléklet sorszámozásához képest 1-gyel el van csúsztatva, mert a jogszabály táblázatának államigazgatási szervei 2. sorszámmal kezdődnek, melyet nyilvánvalóan 1-re változtattunk.) követi azon államigazgatási szerveket, melyeket kötelezően meg kell keresni.

sor-szám	A tárgyi munka 314/2012. (XI. 8.) kr. 38.§ szerinti véleményezési eljárásban résztvevő államigazgatási szervek és egyéb szervezetek
1	Vas megyei Kormányhivatal, Állami Főépítész
2	Vas megyei Kormányhivatal, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
3	Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság
4	uaz, mint a 7. (vízvédelmi hatáskörben)
5	uaz, mint a 7. (vízügyi hatáskörben)
6	Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság
7	Vas megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
8	Vas megyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály
9	Budapest Főváros Kormányhivatala (közlekedésügyi hatáskörben)
10	Nemzeti Közlekedési Hatóság, Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal
11	Nemzeti Közlekedési Hatóság, Légyügyi Hivatal
12	Vas megyei Kormányhivatal, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály
13	Miniszterelnökség, kulturális örökség védelméért felelős miniszter
14	Vas Megyei Kormányhivatal Szombathelyi Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
15	Vas megyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály
16	Vas Megyei Kormányhivatal, Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály
17	Honvédelmi Minisztérium, Hatósági Hivatal
18	Vas megyei Rendőr-főkapitányság
19	Veszprém Megyei Kormányhivatal, Hatósági Főosztály, Bányászati Osztály
20	Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság
21	Országos Atomenergia Hivatal
22	Budapest Főváros Kormányhivatala (természetes gyógytényezők, gyógyhelyek tekintetében)

Az 37.§ (7) bek-e szerint:

„Azt az eljárásban érintettet, aki ... határidőn belül nem ad véleményt, nem tesz észrevételt, vagy nyilatkozik arról, hogy az eljárásban nem kíván részt venni, az eljárás további szakaszaiban nem kell értesíteni.”

8. Összhang az OTrT-vel

Az Országos Területrendezési Tervet a 2003. évi XXVI. törvénnyel fogadta el az országgyűlés. Tekintettel arra, hogy e törvény korábbi, mint Vas megye TrT-je, ezért értelemszerű, hogy a megyei TrT megfelel az OTrT-nek, ill. pontosítja azt. Ugyanakkor azonban az OTrT azóta jelentősen módosult, viszont a megyei tervek egy részét ezidáig még nem tudták megfeleltetni az OTrT-nek. Ennek értelmében tehát a Vas megyei terv sem feltétlenül felel meg az OTrT-nek jelen állapotában bizonyos területeken. Ennek értelmében a települések rendezési terveit addig, amíg

az OTrT-nek megfeleltetett megyei tervek hatályba nem lépnek, az OTrT átmeneti rendelkezései szerint kell megfeleltetni.

Ugyanakkor jelezzük, hogy jelen tervezési feladat a település vonatkozásában is kis léptékű, és/ezért sem a megyei, és főleg az országos területrendezési tervekre nincs hatással, pontosabban azokkal nem áll ellentétben.

SORSZÁM	ORSZÁGOS ÖVEZET NEVE	MEGFELELÉS	TERVEZÉSI TERÜLETEK ÉRINTETTSÉGE
	Ország Szerkezeti Terve	megfelel	van
1.	Országos ökológiai hálózat övezete		nincs
2.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete		nincs
3.	Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete		nincs
4.	Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete		nincs
5.	Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete		nincs
6.	Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete		nincs
7.	Országos vízminőség védelmi terület övezete	megfelel	van
8.	Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv ... övezete		nincs
9.	Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete		nincs

9. Összhang a Vas megyei TrT-vel

Vas megye Területrendezési Terve a 8/2006. (IV. 28.) sz. kgy. rendelettel vált elfogadottá, melyet azóta a 3/2008. (II. 15.) sz. kgy. rendelettel (az akkori OTrT-nek való megfeleltetés érdekében), ill. a 19/2010. (XI. 29.) sz. kgy. rendelettel módosítottak.

A megyei TrT rendelete az alábbi mellékletekből áll, melyeknél egyenként feltüntetjük a módosításra kerülő területeknek a megyei övezeteknek való megfelelését vagy egyáltalán érintettségét. (Itt jegyezzük meg, hogy az OTrT 2014. évi módosítása miatt a megyei övezetek is részben hatálytalanná váltak, részben módosult az elnevezésük, ezért a hamarosan készítendő teljes települési felülvizsgálat során, amíg a megyei terv nem megfeleltetett az OTrT-nek, addig a települési terveket kell megfeleltetni annak, ill. a megyei övezetek közül azoknak, melyek továbbra is érvényesek.).

SORSZÁM	MEGYEI ÖVEZET NEVE	MEGFELELÉS	TERVEZÉSI TERÜLETEK ÉRINTETTSÉGE
I.	Térségi Szerkezeti Terv	megfelel	van
II/1.	Magterület övezete, ökológiai folyosó övezete, puffterület övezete		nincs
II/2.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete		nincs
II/3.	Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete, erdőtelepítésre alkalmas terület övezete		nincs
II/4.	Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete, térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete		nincs
II/5.	Térségi hulladéklerakó hely kijelöléséhez vizsgálat alá vonható terület övezete		nincs
II/6.	Történeti települési térség övezete	megfelel	van
II/7.	Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület övezete		nincs
II/8.	Felszíni vizek vízminőségvédelmi vízgyűjtő-területe övezete		nincs
II/9.	Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete	megfelel	van
II/10.	Együtt tervezhető térségek övezete		nincs
II/11.	Nagyvízi meder övezete, rendszeresen belvízjárta terület övezete		nincs
II/12.	Földtani veszélyforrás terület övezete		nincs
II/13.	Vízerózióknak kitett terület övezete	megfelel	van

Az egyes övezetekkel való érintettség természetesen nem a város érintettségét jelenti, hanem a módosítandó területrészek érintettségét. Ahol nincs „érintettség”, ott értelemszerűen nem tud „megfelelés” sem lenni.

10. A tervezési terület, a módosítás célja és hatása

A 1918/14 hrsz-en lévő sportpályától D-re eső beépítetlen terület



Jelenlegi állapot

A tervezési terület egy fátlan, gyepes mezőgazdasági terület. Tőle É-ra a gyepes sportpálya, D-re egy 2 csarnoképülettel beépített ingatlan található. Környezeti probléma a csarnoképületek tevékenységéből adódóan eddig nem merült föl. Ny-on szántó művelésű terület, K-en fátlan, gyepes terület határolja.

E terület rész az SzT szerint Kk ill. Kr jelű építési övezetekben vannak, melyek közül az előbbi „nagyterjedésű kereskedelmi célú (bevásárlóközpont) terület”, a Sági út mentén, az utóbbi „nagyterjedésű rekreációs terület” besorolású, a Kk „mögötti” részeken.

Hatályos TSzT és SzT

A hatályos TSzT szerint a terület rész „különleges, beépítésre szánt terület” területfelhasználási kategóriába, a Szabályozási Terv szerint ún. „nagyterjedésű, kereskedelmi célú (bevásárlóközpont) terület” (K/k), ill. „rekreációs célú terület” (K/r) építési övezetekbe sorolt, a hatályos terv készítésének időszakában igényelt fejlesztési elképzelésekhez igazodóan. Az akkori tervezési cél az volt, - mivel a Sági útra közvetlen kapcsolattal rendelkező, közlekedési szempontból jó fekvésű, Cell és Alsóság közötti beépítetlen területek kiválóan alkalmasak lennének, nagyobb területet igénylő kereskedelmi célú fejlesztésre – ezért azokat ilyen jellegű céllal lehessen hasznosítani, mely azóta csak részben valósult meg (benzinkút ill. a mögötte lévő telephely).

A tervezési terület jelenleg hatályos építési övezeteinek beépítési paraméterei tehát az alábbiak:

K/k - Nagyterjedésű, kereskedelmi célú terület

beépítési mód:	szabadon álló
max. beépíthetőség:	40 %
min. zöldfelület:	40 %
max. építménymagasság:	10,5 m
min. építménymagasság:	5,5 m
legkisebb kialakítható telek:	15.000 m ²

és

K/r-1 - Rekreációs célú terület

beépítési mód:	szabadon álló
max. beépíthetőség:	30 %
min. zöldfelület:	40 %
max. építménymagasság:	10,5 m
min. építménymagasság:	3,5 m
legkisebb kialakítható telek:	6.000 m ²

Tervezett állapot

A tervezési területen, de annak közvetlen környezetében sem valósult meg eddig a Szabályozási Terv szerinti funkció. Ugyanakkor igény merült föl több üdülőegységes épületek építésére. Az építész tervek szerint 4 db 4 üdülőegységes épület elhelyezése a cél, melyek kettőnként összeépülnek. A telek trapéz alakjából adódóan középről tárodnak föl az egységek a gépkocsik számára, mely által az épületek közrefogják a gk. fordulót, és egységenként 1-1 gk. parkolás mellett még 3 db vendégparkoló állást is biztosítva.

Ez a tervezési program a területen településrendezési szempontból is akceptálható, hiszen a területrészt funkciója egységet tud képezni a rekreációs célú sportpályával, fürdővel. D-ről a terület 16 m széles kiszabályozott (1918/2 hrsz.) közúttal feltárt, tőle minden irányban különleges, beépítésre szánt területek vannak szabályozva. A terület a városi szövetbe különleges rekreációs területként is jól illeszkedik.

A tervezett módosítás az igények jelentkezésének megfelelően igényel csak közműfejlesztést vagy közlekedésfejlesztést, és az a környezet állapotában ill. a települési környezet látványában negatív változást nem okoz.

TSzT és SzT módosítás

A kívánt módosítás a Településszerkezeti Tervet **annyiban érinti**, hogy azt a területrésze vonatkozóan a „különleges, beépítésre szánt terület” területfelhasználási kategórián belül a „nagyterjedésű kereskedelmi célú (bevásárlóközpont) terület”-ből (Kk) „rekreációs célú terület”-be (Kr) kell sorolni.

A módosítás a HÉSz-t **annyiban érinti**, hogy a tervezett funkció és telepítés ill. a lehetséges telekalakítás miatt nem kívánunk újabb építési övezetet létrehozni. Ugyanis a K/r-2 jelű építési övezetben eddig nem valósultak meg beruházások, és ez az az építési övezet, melynek paraméterei legjobban illeszkednek a tervezett beruházáshoz. Ezért ezen K/r-2 jelű építési övezetet terjesztjük ki a tárgyi 1918/14 hrsz. területére, az építési övezet paramétereinek kisebb módosításával. Az építési övezetre vonatkozó hatályos és módosított paraméterek az alábbi táblázat tartalmazza:

A Szabályozási Terv **módosulása** a fent leírtak szerint és az alábbi építési paraméterekre történik.

K/r-2 - Rekreációs célú terület

beépítési mód:	szabadonálló	
max. beépíthetőség:	20 %	helyett: 30%
min. zöldfelület:	50 %	helyett: 40%
min. építménymagasság:	3,5 m	
max. építménymagasság:	7,5 m	
legkisebb kialakítható telek:	2.000 m ²	

A fent leírt paraméterekkel rendelkező építési övezetbe a tervezett funkció mind OTÉK tekintetében, mind a helyi HÉSz-t tekintve, belefér.

Érintett Településszerkezeti Tervlapok: T-1/2 (belterület).

Érintett Szabályozási Tervlapok: B-22.

11. Közlekedés

A tervezett módosítás – sem vasúti, sem közúti - közlekedési hálózati vagy egyéb jelentős közlekedési változtatásokat nem igényel. A módosítással érintett terület rész közlekedési célú közterületekkel a szükséges mértékben feltárt. Jelenleg a fejlesztéssel érintett ingatlan rendelkezik közterületi kapcsolattal, az közútról kiszolgálható.

A módosítás a közlekedés szabályozását nem érinti, mert a területet D-ről határolja egy 16 m szabályozási szélességű közút, melynek telekalakítása már megtörtént. Az útnak K felé a Sági útra, Ny felé pedig a Bajcsy-Zsilinszky utca meghosszabbításába tervezett a kikötése. További közlekedési szabályozásra nincs szükség, de a tervezett közutak kiépítését legalább annyira meg kell valósítani, hogy azokon a fejlesztési területek zavartalan közlekedési és közműellátása biztosítható legyen.

A tervezett funkció előírt parkolási igényei a telken belül biztosíthatók és biztosítandók.

12. Közműellátás, hírközlés

A 8+8 üdülőegység működtetése - az érdekeltek tájékoztatásai szerint – olyan léptékű közműigényeket nem keletkeztet, melyek a jelenlegi közműellátási hálózat meghosszabbításával és rendelkezésre álló kapacitásával ne lennének biztosíthatók. A hírközlés megoldott. A terület vezetékes vízellátása, csatornázása és csapadékvíz-elvezetése megoldott, elektromos és gázenergia ellátás az igényeknek megfelelő. A távközlési, hírközlési, telekommunikációs rendszereket a módosítás nem érinti.

A terület közmű- és hírközlési ellátása tehát biztosítható, a szükséges kapacitások rendelkezésre állnak, a módosítás új közmű ill. hírközlési tervezést ill. nem kielégíthető közműigényt nem keletkeztet. A kialakítandó telektől D-re lévő kiszabályozott közút nyomvonalában a szükséges közművezetékek kiépíthetők.

Amennyiben a konkrét fejlesztés során bármilyen további, eddig nem ismert közmű- vagy egyéb hírközlési igény felmerül, az az igénylő és a közmű- vagy hírközlési szolgáltató közötti megállapodás keretében rendezhető.

13. Környezetvédelem

A tervezett módosítás a környezet védelmét hátrányosan nem érinti. A módosítás e településrendezési tervi szinten környezetvédelmi kérdéseket nem vet föl.

14. Tájrendezés

A tervezett módosítás a természeti tájban változást nem okoz. A települési tájban annyiban okoz majd –, de nem negatív - változást, hogy a mai rét/gyep –, mint beépítésre szánt terület – valóban beépítésre is kerül, mely által a zöldfelület jellegű látványt fölváltja az épített környezet látványa.

15. Biológiai aktivitás érték

Az Étv. 8.§ (2) b) bek-e szerint:

„b) újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének – a külön jogszabály alapján számított – biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet, ...”

A területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet hatáskörébe tehát a fenti módosítás nem tartozik, hiszen az sem a Településszerkezeti Tervben nem okoz területfelhasználási mód változást, sem újonnan beépítésre szánt területbe nem tartozik.

Budapest, 2017. június 2.

Nádai Brigitta
településrendezési vezető tervező
(TT/1 01-5049)

Rácz Bálint
okl. településmérnök