

JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

CELLDÖMÖLK

3 részterületének
Településszerkezeti és Szabályozási Terv módosításáról

(37/2013. (III. 6.) sz. határozat és 33/2012. (XI. 29.) sz. rendelet)



Art-LM Építészeti és Művészeti Bt.
2013. március 20.

TELJES DOKUMENTÁCIÓ TARTALOMJEGYZÉKE

Tervjegyzék

Tervezők jegyzéke

Műleírás tartalomjegyzéke

Műleírás

Előzetes vélemények címlapja

Előzetes vélemények

Megbízói-tervezői válaszok címlapja

Megbízói-tervezői válaszok

Közbenső vélemények címlapja

Közbenső vélemények

Megbízói-tervezői válaszok címlapja

Megbízói-tervezői válaszok

Záró szakmai vélemény címlapja

Záró szakmai vélemény

Egyéb terviratok címlapja

Tervezői nyilatkozatok

Földhivatali igazolás az alaptérkép felhasználásáról

Képviselőtestületi határozat

Képviselőtestületi rendelet

Módosított tervlapok

Jóváhagyott módosított Területfelhasználási Tervlap 1:4.000

Jóváhagyott módosított Szabályozási Tervlapok 1:10.000
(SZT-3, -7, -19, -20, -25, -30)

TERVJEGYZÉK

JÓVÁHAGYOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (MÓDOSÍTÁS)

T-1/2	MÓDOSÍTOTT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI TERVLAP	1:4.000	papíron
	ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI TERVLAPOK	1:4.000	cd-n

JÓVÁHAGYOTT SZABÁLYOZÁSI TERV (MÓDOSÍTÁS)

1. SZ. TERÜLETRÉSZ

B-3	MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERVLAP	1:1.000	papíron
B-7	MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERVLAP	1:1.000	papíron

2. SZ. TERÜLETRÉSZ

B-19	MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERVLAP	1:1.000	papíron
B-20	MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERVLAP	1:1.000	papíron

3. SZ. TERÜLETRÉSZ

B-25	MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERVLAP	1:1.000	papíron
B-30	MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERVLAP	1:1.000	papíron

ÖSSZES TÖBBI – NEM MÓDOSÍTOTT - HATÁLYOS			
SZABÁLYOZÁSI TERVLAP		1:1.000	cd-n
ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI TERVLAPOK		1:1.000	cd-n

TERVEZŐK JEGYZÉKE

TELEPÜLÉSRENDEZÉS

Nádai Brigitta TT1 01-5049

okl. táj- és kertépítész mérnök, településrendezési vezető tervező,
környezetrendezési szakmérnök
Art-LM Építészeti és Művészeti Bt.

Szabó Árpád DLA É 16-0216

okl. építésmérnök, egyetemi docens
BME Urbanisztika Tanszék

KÖZLEKEDÉS

Barkács Gyula KÉ-T, K1d-1/01-3812

okl. építőmérnök, útépítő szakmérnök

KÖZMŰVESÍTÉS

Kovács Péter T 01-0088

közműtervező
Környezetterv Kft., Közmű Iroda

KÖRNYEZETVÉDELEM, TÁJRENDEZÉS

Nádai Brigitta TT1 01-5049

okl. táj- és kertépítész mérnök, településrendezési vezető tervező,
környezetrendezési szakmérnök
Art-LM Építészeti és Művészeti Bt.

MŰLEÍRÁS TARTALOMJEGYZÉKE

1. Előzmények, megbízás	6
2. Tervezési területek és feladatok.....	6
3. Tervezés menete.....	7
4. Tervezési alaptérképek	7
5. Hatályos településrendezési tervek.....	7
6. A tervmódosítási eljárást jóváhagyó testületi határozatok.....	8
7. Előzetes vélemények (Étv. 9.§ (2) bek.)	8
8. Közbenső vélemények (Étv. 9.§ (3) bek.).....	10
9. Záró szakmai vélemény (Étv. 9.§ (6) bek.)	11
10. Összhang az OTrT-vel.....	11
11. Összhang a Vas megyei TrT-vel.....	12
12. A tervezési területek és a módosítások céljai, hatásai.....	13
12.1. 1. sz. területrész.....	13
12.2. 2. sz. területrész.....	14
12.3. 3. sz. területrész.....	16
13. Közlekedés	17
14. Közműellátás, hírközlés	18
15. Környezetvédelem	18
16. Tájrendezés	18
16.1. Biológiai aktivitás érték számítás	18

TSZT ÉS SZT MÓDOSÍTÁSI DOKUMENTÁCIÓ JÓVÁHAGYOTT ÉS ALÁTÁMASZTÓ ANYAGA

(37/2013. (III. 6.) sz. határozat ill. 33/2012. (XI.29.) sz. rendelet)

CELLDÖMÖLK 3 RÉSZETRÜLETÉRE VONATKOZÓAN

1. Előzmények, megbízás

2011 szeptemberében tervezőirodánk elkészítette Celldömölk 8 részterülete településrendezési terveinek módosítására vonatkozó, az Étv. 9.§ (2) bek. szerinti ún. „Előzetes tájékoztatót”, melyet a város polgármestere a jogszabályi előírásnak megfelelően még szeptember végén kiküldött a véleményeztetésre jogosult államigazgatási szerveknek.

2. Tervezési területek és feladatok

A fent említett, 2011 őszén készült, Étv. 9.§ (2) bek-ének megfelelő „Előzetes tájékoztató”-ban szereplő 8 db részterület – a visszaérkezett vélemények ismeretében ill. az érdekeltek érdekmúlásának vagy igényeinek megváltozása miatt – az elmúlt időszak alatt 3 db részterületté „zsugorodott”. A lejjebb ismertetett 3 részterület az „Előzetes tájékoztató”-ban az 1., 2. és 4. sorszámú területek voltak, melyekből a 4. sorszámú értelemszerűen 3. sorszámúra változott a közbenső ill. e záró dokumentációban is.

A fent leírtak alapján e terv feladata az érvényben lévő településrendezési tervek közül a Településszerkezeti és a Szabályozási Terv módosításának elkészítése. Az előírt munkarészeket az építési törvény és a vonatkozó kormányrendeletben foglalt eljárási rendnek megfelelően, a tartalmi követelmények teljesítésével kell elkészíteni.

A fent felsorolt módosítások szükségessége a település szerencsés fejlődési igényei miatt merült föl, melyek városrendezési szempontból is akceptálhatók, hiszen a település gazdasági életében remélhetően javulást eredményeznek, területhasználati konfliktusokat várhatóan nem okoznak és megvalósításuk esetén a közérdek is érvényesíthető marad a jogos magánérdekek érvényre juttatása mellett. A módosítás jóváhagyása lehetővé teszi a tulajdonosok számára a fejlesztések, építések megvalósítását, mely által a 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
- OTrT és Vas megye TrT.

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

Az előzetes (Étv. 9.§ (2)) és a közbenső (Étv. 9.§ (3)) vélemények szerint szükséges kiegészítések és változtatások, – valamint az érdekképviseltek és egyéb érdekelt szervezetek és a lakossági bemutatás és észrevételek értékelése, ill. szükség esetén még a (4) bek. szerinti egyeztető tárgyalás - után ad az állami főépítész ún. záró (Étv. 9.§ (6)) szakmai véleményt a tervről. Mindezek után nyílik meg a lehetőség a Településszerkezeti és a Szabályozási Terv módosításának jóváhagyására.

4. Tervezési alaptérképek

A tervezéshez a celldömölki Földhivataltól 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 készült. Ezt a június 12-én kelt „KISÉRŐ BIZONYLAT HITELESÍTETT DIGITÁLIS ADATOK ÁTADÁSÁRÓL” nevű igazolás bizonyítja, mely e dokumentáció végén az iratanyagokban található.

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 a Szabályozási Tervet - az Önkormányzat a 34/2006. (XI. 8.) számú rendeletével alkotta meg.

A jóváhagyott tervek és 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 termódosítások is ilyen, részben fejlesztési, részben bővítési ill. egyéb igény miatt felmerült módosítások dokumentációja. A módosítási eljárás menetét az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) részletesen szabályozza.

6. A tervmódosítási eljárást jóváhagyó testületi határozatok

152/2011. (V. 25.) sz. ök. határozat:

„A Képviselőtestület tervezési szerződést köt az Art-LM Bt-vel a HÉSZ módosítására - korábbi döntésének megfelelő műszaki tartalommal. Ezzel egyidejűleg együttműködési megállapodást köt a módosítást kezdeményező vállalkozókkal, személyekkel a tervezési díj továbbterhelésére.”

4/2012. (I. 25.) sz. ök. határozat:

„A képviselő-testület a 152/2011. (V. 25.) sz. önk. határozata és az Étv. 9.§ (2) bek. alapján lefolytatott előzetes véleményezési eljárás ismeretében a város alábbi területrészeinek módosításával ért egyet:

1./ B-3 tervlapon a 055/10 hrsz. környezetének Lke-ből Gksz-be sorolása, valamint a Lakóházas telek útként való kiszabályozásának megszüntetése.

2./ B-19 és B-21 tervlapon az Építők útja és a tervezett útszabályozás által határolt tömb Gip-sz/2-ből Gip-sz/3-ba sorolása, a beépíthetőség 30%-ról 50 %-ra való növelése érdekében.

3./ B-30 tervlapon a Sikló utca kiszabályozására teljes hosszban nincs szükség a lakótelek eredeti formájában és méretében való megtartása érdekében.

Egyúttal megállapítja, hogy a fenti módosítások nem igénylik a hatályos Településfejlesztési Konceptió módosítását, tekintettel arra, hogy azok településfejlesztésre vonatkozó koncepcionális kérdést nem érintenek. A módosítások a Településszerkezeti Terv Területfelhasználási Tervlapját és a Helyi Építési Szabályzat Szabályozási Tervlapjait érintik, melyek módosításával a képviselő-testület egyetért, tekintettel arra, hogy azok a település egészében csak kisebb mértékű területfelhasználási mód változást jelentenek, a szabályozás módosításával pedig a város fejlődési lehetőségeinek javításához járulnak hozzá. Ezáltal tehát a módosítások a jogos magánérdek mellett a közérdeket is szolgálják.

A képviselő-testület ezzel egyidejűleg felhatalmazza a polgármestert a módosításban érdekeltekkel való együttműködési megállapodás, ill. a tervezési szerződés megkötésére, a tervezési díjnak az érdekeltekre való továbbterhelésére, ill. felkéri a településrendezési eljárás további lefolytatására.”

7. Előzetes vélemények (Étv. 9.§ (2) bek.)

Az Építési törvény 9.§ (2) bek. alapján a város polgármestere az ún. „Előzetes tájékoztató”-val az érdekelt államigazgatási szerveket megkereste, tájékoztatta a tervezési terület jelenlegi helyzetéről, a terv készítésének céljáról és várható hatásairól. Felkérte az illetékes államigazgatási szerveket, hogy a törvényi helynek megfelelően 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.

Az érdekelt államigazgatási szervek beérkezett válaszána időpontját, további egyeztetésen való részvételi igényüket, valamint véleményüket a következő táblázat összefoglalóan mutatja. E táblázat az OTÉK 3. sz. mellékletében meghatározott

sorrendben és sorszámmal követi azon államigazgatási szerveket, melyeket kötelezően meg kellett keresni. Az előzetes véleménykérés során megkeresett szervek véleményei ill. az érdemi véleményt megfogalmazott szakhatóságoknak adott – megbízóval egyeztetett – tervezői válaszok e dokumentum végén – a vélemények után - találhatók.

sor-szám	A tárgyi munka Étv. 9.§ (2) bek. szerinti véleményezési eljárásban résztvevő államigazgatási szervek és egyéb szervezetek	beérkezés határidőn	észrevétel	további véleményezésben
1	Győr-Moson-Sopron megyei Kormányhivatal, Építésügyi Hivatal, Állami Főépítész	belül	van	részt vesz
2	Nyugat-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség	belül	nincs	részt vesz
3	Vas megyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve, Sárvári, Celldömölki Kistérségi Népegészségügyi Intézete	belül	van	nem nyilatkozott
4	Vas Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	belül	van	részt vesz
5/A	Nemzeti Közlekedési Hatóság, Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal	belül	nincs	nem vesz részt
5/B	Vas Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége, Útügyi Osztály	belül	van	részt vesz
6	Nemzeti Közlekedési Hatóság, Légügyi Hivatal	belül	nincs	nem vesz részt
7	Vas megyei Kormányhivatal, Kulturális Örökségvédelmi Iroda	belül	van	részt vesz
8	Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság	belül	nincs	nem vesz részt
9	Vas megyei Kormányhivatal Földhivatala	belül	van	részt vesz
10	Vas megyei Kormányhivatal, Erdészeti Igazgatóság	belül	nincs	nem vesz részt
11	nincs ilyen	-	-	-
12	Vas Megyei Kormányhivatal, Növény- és Talajvédelmi Igazgatóság	belül	nincs	nem nyilatkozott
13	Honvédelmi Minisztérium, Hatósági Hivatal	belül	nincs	nem nyilatkozott
14	nem érintett	-	-	-
15	Magyar Bányászati és Földtani Hivatal, Veszprémi Bányakapitányság	belül	nincs	nem nyilatkozott
16	Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság, Szabályozásfelügyeleti kompetencia központ	belül	van	részt vesz
17	nem érintett	-	-	-

Tekintettel az eltelt idő alatt a 8 db részterület 3 db-ra csökkenésére, 5 db államigazgatási szervi vélemény érdektelenné vált, mivel azok a „2. körös”, közbenső véleményeztetési dokumentációba már be nem került területekkel kapcsolatban adtak csak véleményt. Emiatt ezen szerveket telefonon megkerestük, és – értelemszerűen - egyikük sem tartott igényt a további véleményezésben való részvételre. Ezek az alábbiak: 3., 7., 12., 13., 15. sorszámu. Ezen államigazgatási szervek mindegyikének megküldtünk egy-egy olyan levelet, melyben a telefonon egyeztetett „érdekmúlást” visszaigazoltuk az eljárás számukra való lezárhatósága érdekében.

8. Közbenső vélemények (Étv. 9.§ (3) bek.)

Az előzetes vélemények beérkezése után elkészült az ún. „közbenső véleményeztetési dokumentáció”, melyet az Étv. 9.§ (3) bek-ének megfelelően szintén a polgármesternek kellett véleményeztetni a jogszabályban meghatározott államigazgatási szervekkel. Ezek azok, melyek határidőn belül „előzetes véleményt” adtak és abban nem jelezték a továbbiakra nézve érdektelenségüket. Melyek határidőn kívül (ilyen nem volt), vagy egyáltalán nem adtak véleményt, azokat egyetértő véleményezőnek kellett tekinteni.

A közbenső véleményeztetésben érdekelt államigazgatási szervek beérkezett válaszána időpontját, további egyeztetésen (esetleges egyeztető tárgyalás – Étv. 9.§ (4) bek.) való részvételi igényüket, valamint véleményüket a következő táblázat összefoglalóan mutatja. E táblázat az OTÉK 3. sz. mellékletében meghatározott sorrendben és sorszámmal követi azon államigazgatási szerveket, melyeket a fent leírtak szerint meg kellett keresni. A közbenső véleménykérés során megkeresett szervek véleményei ill. az érdemi véleményt megfogalmazott szakhatóságoknak adott – megbízóval egyeztetett – tervezői válaszok e dokumentum végén – a közbenső vélemények után - találhatók.

sor-szám	A tárgyi munka Étv. 9.§ (3) bek. szerinti véleményezési eljárásban résztvevő államigazgatási szervek és egyéb szervezetek	beérkezés határidőn	észrevétel
1	Győr-Moson-Sopron megyei Kormányhivatal, Építésügyi Hivatal, Állami Főépítész	belül	van
2	Nyugat-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség	belül	egyetért
3	Vas megyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve, Sárospatai, Celldömölki Kistérségi Népegészségügyi Intézete	érdekmúlás miatt dokumentációt nem kért	-
4	Vas Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	belül	van
5/A	Nemzeti Közlekedési Hatóság, Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal	érintettség hiányában dokumentációt nem kért	-
5/B	Vas Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége, Útügyi Osztály	belül	egyetért
6	Nemzeti Közlekedési Hatóság, Légügyi Hivatal	érintettség hiányában dokumentációt nem kért	-
7	Vas megyei Kormányhivatal, Kulturális Örökségvédelmi Iroda	érdekmúlás miatt dokumentációt nem kért	-
8	Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság	érintettség hiányában dokumentációt nem kért	-
9	Vas megyei Kormányhivatal Földhivatala	belül	van
10	Vas megyei Kormányhivatal, Erdészeti Igazgatóság	érintettség hiányában dokumentációt nem kért	-

11	nincs ilyen	-	-
12	Vas Megyei Kormányhivatal, Növény- és Talajvédelmi Igazgatóság	érdekmúlás miatt dokumentációt nem kért	-
13	Honvédelmi Minisztérium, Hatósági Hivatal	érdekmúlás miatt dokumentációt nem kért	-
14	nem érintett	-	-
15	Magyar Bányászati és Földtani Hivatal, Veszprémi Bányakapitányság	érdekmúlás miatt dokumentációt nem kért	-
16	Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság, Szabályozásfelügyeleti kompetencia központ	belül	egyetért
17	nem érintett	-	-

Tekintettel arra, hogy a fent felsorolt vélemények nem tartalmaztak el nem fogadható vagy eltérő véleményeket, ezért az Étv. 9.§ (4) bek. szerinti egyeztető tárgyalás megtartására nem került sor.

9. Záró szakmai vélemény (Étv. 9.§ (6) bek.)

Az Étv. 9.§ (6) bek. alapján „A véleményezési eljárás befejezése után a településrendezési eszközöket az elfogadásuk előtt ... a polgármesternek (főpolgármesternek) ... meg kell küldenie szakmai véleményezés céljából: ... az állami főépítésznek.” Erre a főépítész 30 napon belül adhat véleményt.

A fentieknek megfelelően az állami főépítész az előírt határidőn belül, 2012 szeptemberében megadta egyetértő záró szakmai véleményét a tervmódosításról, mely vélemény e dokumentáció végén található. E záró véleményt a képviselőtestület megismerte, és ennek alapján a módosításokat 2012 novemberében és 2013 márciusában (37/2013. (III. 6.) határozatszámom ill. 33/2012. XI. 29.) rendelekszámom) elfogadta.

10. Összhang az OTrT-vel

Az Országos Területrendezési Tervet a 2003. évi XXVI. törvénnyel fogadta el az országgyűlés. Tekintettel arra, hogy e törvény – ill. módosításai is - előbb készült el, mint Vas megye TrT-je, ezért értelemszerű, hogy a megyei TrT megfelel az OTrT-nek, ill. pontosítja azt. Ennek értelmében, ha e tervben szereplő módosítások megfelelnek a megyei TrT-nek, abban az esetben az OTrT-nek is meg kell, hogy feleljenek. Éppen ezért az OTrT-t részletesen nem, viszont a megyei TrT-t az alábbiakban részletesen ismertetjük.

11. 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 OTTrT-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.

SORSZÁM	NÉV	MEGFELELÉS	ÉRINTETTSÉG
I.	Térségi Övezeti 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 terület 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		nincs
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		nincs

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.

A Térségi Övezeti Terv szerint a város hatályos TSzT-jének beépítésre szánt teljes területe az ún. „városias települési térség” övezetében van, melynek tehát a módosítások nyilvánvalóan megfelelnek. Mivel a „Történeti települési térség övezete” c. tervlap a települések teljes közigazgatási területét jelöli, de azon belül a beépítésre szánt területek a színezésből kimaradnak, ennek ellenére nyilvánvaló, hogy a teljes beépítésre szánt területre is vonatkozik az övezet. Ennek megfelelően érintettek a területrészek is, de nyilvánvalóan azok módosítása eme övezetet nem befolyásolják ill. hátrányosan nem érintik.

12. A tervezési területek és a módosítások céljai, hatásai

12.1. 1. sz. területrész

Pápai út – 056/1 hrsz. közút – tervezett útszabályozás által határolt tömb



A Pápai út mögötti tervezett gazdasági terület

Jelenlegi állapot

A terület beépítetlen, a tervezett telekalakítások nem történtek meg. Jelenleg külterületbe tartozó tervezett belterület.

Hatályos SzT

Lke-o/4 építési övezet szerint beépíthető kertvárosias lakóterület, ill. a Pápai út mentén Gksz-sz/1 (kereskedelem-szolgáltatási gazdasági terület) építési övezetbe sorolt. A lakóterület feltárása részben a meglévő, részben a tömb két oldala mentén tervezett közútról történhetett volna. Közműellátása biztosított.

Lke-o/4 - Oldalhatáron álló beépítésű kertvárosias lakóterület

beépítési mód:	oldalhatáros
max. beépíthetőség:	25 %
min. zöldfelület:	50 %
min. építménymagasság	3,5 m
max. építménymagasság:	6,0 m

Tervezett állapot

A tömbben a tervezett kertvárosias lakóterületi beépítés eddig nem valósult meg és az elmúlt évek településfejlődési tendenciái nem is mutatnak arra, hogy e területen ilyen jellegű igény a következő években reálisan várható lenne. Ugyanakkor a 055/10 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa a területen kamion telephelyet, szerelőműhelyt és logisztikai raktárt kíván létesíteni, melyre a terület adottságai is megfelelők. Ennek érdekében a tömb adott ingatlanait az Lke-ből (kertvárosias lakóterület) - a

csatlakozó terület építési övezeti besorolásával megegyezően – Gksz-sz/1-be (kereskedelmi-szolgáltatási gazdasági terület) kívánjuk sorolni. Ebben az esetben a hatályos szabályozás szerinti közút kialakítására sem lesz szükség.

SzT módosítás

A kívánt módosítás érinti a Településszerkezeti és a Szabályozási Tervet is, a HÉSz-t nem. A TSzT Területfelhasználási Tervlapján a tárgyi területrészt a tervezett kertvárosias lakóterületből (Lke) átkerül tervezett kereskedelmi-szolgáltatási gazdasági területbe (Gksz). A Szabályozási Terv módosulása e dokumentáció végén a tervlapok között található B-3 és B-7 sorszámmal.

Gksz-sz/1 - Kistelkes kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület

beépítési mód:	szabadonálló
max. beépíthetőség:	40 %
min. zöldfelület:	20 %
min. építménymagasság:	4,5 m
max. építménymagasság:	7,5 m

Közlekedés

A területrészen, mint feljebb említettük, a lakóterület ésszerű telekosztásához szükség lett volna egy lakóutca kiszabályozására egy Pápai úti új rácsatlakozással. Jelen esetben azonban ez az útszabályozás értelmét veszítette, hiszen az ingatlan feltárása már megoldott a Pápai útra É-ÉNy-ról merőlegesen csatlakozó, és 16 m-re kiszabályozott 056/1 hrsz. közútról.

Közműellátás, hírközlés

A közműellátás, hírközlés biztosított, a módosítás új közmű- ill. hírközlési tervezést nem igényel.

12.2. 2. sz. területrész

Építők útja – tervezett útszabályozás által határolt tömb



Az Építők útjai iparterület ÉNy-i sarka

Jelenlegi állapot

A terület részben beépült, részben még beépítetlen ipari, raktározási, logisztikai célú nagytelkes telephelyeket foglal magába. Részben meglévő, részben tervezett jó közúti - ill. még iparvasúti - megközelítési lehetőségekkel. Belterület.

Hatályos Szt

Gip-sz/2 építési övezet szerint beépíthető ipari gazdasági terület, melynek feltárása két oldalról a meglévő, két oldalról a tervezett közútról történhet. Közműellátása biztosított.

Gip-sz/2 - Nagytelkes ipari gazdasági terület

beépítési mód:	oldalhatáros
max. beépíthetőség:	30 %
min. zöldfelület:	25 %
min. építménymagasság:	6,0 m
max. építménymagasság:	15,0 m

Tervezett állapot

A tömb a hatályos szabályozás szerint Gip-sz/2 építési övezetbe tartozik, mely megengedett legnagyobb beépíthetősége 30 %. Ez az elmúlt években elegendő intenzitásnak bizonyult, azonban mára a 1867/17, /18 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai számára szükségessé vált nagyobb arányú fejlesztés megvalósítása. Tekintettel tehát arra, hogy szerencsésnek mondható az a település, ahol fejlesztési igény egyáltalán adódik, ill. e terület rész a városban évtizedek óta ilyen típusú tevékenységek számára kijelölt, ezért támogatjuk a beépítési lehetőség növelését a jelenlegiről 50 %-ra, hogy a tervezett fejlesztések megvalósíthatóak legyenek. Ennek megfelelően a tömböt Gip-sz/3 építési övezetbe kell átsorolni.

SzT módosítás

A kívánt módosítás nem érinti a Településszerkezeti Tervet, sem a HÉSz-t. A Szabályozási Terv módosulása e dokumentáció végén a tervlapok között található B-19 és B-20 sorszámmal.

Gip-sz/3 - Nagytelkes ipari gazdasági terület

beépítési mód:	szabadonálló
max. beépíthetőség:	50 %
min. zöldfelület:	25 %
min. építménymagasság:	4,5 m
max. építménymagasság:	10,5 m

Közeledés

A tömb közúti feltárása 2 oldalról már megvan az É-D-i ill. K-Ny-i irányú, részben meglévő 22 m széles, részben tervezett 22 m-es szabályozású Építők útjáról. A tömb

másik 2 oldalának feltárását pedig a 16-16 m-re szabályozott tervezett közutak fogják biztosítani. A fentieket a hatályos Szabályozási Terv már tartalmazza, ezért újabb közlekedési terv készítésére nincs szükség.

Közműellátás, hírközlés

Az iparterület közműi- ill. hírközlési gényei biztosítottak, a módosítás új közmű-hírközlési tervezést nem igényel.

12.3. 3. sz. területrész

A Kráter utca – iparvágány - Hegyi utca – Eötvös Loránd utca által határolt tömbök



A Sikló utca vége az iparvágány felé nézve

Jelenlegi állapot

A terület beállt, beépített kertvárosias lakóterület, kialakított közutakkal és közművesítéssel. Belterület.

Hatályos SzT

Lke-i/1 építési övezet szerint beépíthető jellemzően ikres lakóterület. Közműellátása megoldott.

Lke-i/1 - Ikres beépítésű kertvárosias lakóterület

beépítési mód:	ikres
max. beépíthetőség:	30 %
min. zöldfelület:	50 %
min. építménymagasság:	3,5 m
max. építménymagasság:	4,5 m

Tervezett állapot

A hatályos Szabályozási Terv a két tömb közötti Sikló utcát – a többi, már kialakult utcával megegyező módon - kiszabályozta az iparvágányig, így biztosítva - a 2006.

évi földhivatali állapot szerint - a 2106/7 hrsz-ú ingatlan közterületi megközelítését. Ugyanakkor 2006. év után nem az SzT-nek megfelelő ingatlanrendezésre került sor, mely után ezen ingatlan új hrsz-e 2106/19 lett és egy nyéllel csatlakozik a 2092 hrsz. közút közterületéhez. Ennek megfelelően már nincs szükség a Sikló utca iparvágányig való kiszabályozására, így a 2006. évi földhivatali állapot szerinti 2106/9 hrsz-ú ingatlan teljes területében és alakjában megmaradhatott és megosztásra került 2106/15 és /16 hrsz-szé, mely a tulajdonos igénye volt. Így a Sikló utca hatályos szabályozása megszűnik, ill. visszakerül a már kialakított területére.

Ezen kívül igény merült fel az ikres mellett – indokolt esetben - az oldalhatáros beépíthetőség lehetővé tételére is, ezért azokon az ingatlancsoportokon, melyeken jellemzően az oldalhatáros beépítés valósult/valósulhat meg, a beépítési paraméterek változatlanul hagyásával oldalhatáros építési övezetet (Lke-o/1) állapítottunk meg.

SzT módosítás

A kívánt módosítás nem érinti a Településszerkezeti Tervet, sem a HÉSz-t. A Szabályozási Terv módosulása e dokumentáció végén a tervlapok között található B-25 és B-30 sorszámmal.

Közlekedés

A 2 tömb közötti Sikló utcát közlekedési szempontból célszerűnek láttuk a hatályos terv szerint kiszabályozni, mely ezáltal ésszerűbb köz- és magánterületi telekviszonyokat eredményezett volna. Ugyanakkor ez a tervezett szabályozás az elmúlt időszak során nem valósult meg, az utcát ill. a lakótelkeket az ott lakók a több évtizede kialakult használat szerint kívánják a továbbiakban is használni, melynek ebben az esetben különösebb közlekedési „ellenjavallata” nincs a fentiek fenntartása mellett.

Közműellátás, hírközlés

A tömbök közmű- és hírközlési ellátása biztosított, a módosítás új közmű ill. hírközlési tervezést ill. nagyobb közműigényt nem keletkeztet.

13. Közlekedés

A tervezett módosítások – sem vasúti, sem közúti - közlekedési hálózati vagy egyéb közlekedési változtatásokat (új szabályozás, szabályozási szélesség változtatás stb.) nem igényelnek. A módosítással érintett tömbök mindegyike közlekedési célú közterületekkel feltárt ill. szükség esetén tervezett közutakkal tovább feltárhatók. Jelenleg mindegyik érintett ingatlan rendelkezik közterületi kapcsolattal, azok közutakról kiszolgálhatók. A funkciók parkolási igényei mindhárom esetben a telkeken belül biztosíthatók.

A közlekedés konkrét leírásai az egyes részterületeknél találhatók.

14. Közműellátás, hírközlés

A tervezett módosítások az érintettek tájékoztatásai szerint további közműigényeket nem keletkeztetnek, azok a jelenlegi közműellátásról biztosíthatók. A hírközlés megoldott. A tömbök vezetékes vízellátása, csatornázása és csapadékvíz-elvezetése megoldott, elektromos és gázenergia ellátás az igényeknek megfelelő. A távközlési, hírközlési, telekommunikációs rendszereket a módosítások nem érintik. Amennyiben a konkrét fejlesztések során bármilyen eddig nem ismert közmű- vagy egyéb hírközlési igény felmerül, az az igénylő és a közmű- vagy hírközlési szolgáltató közötti megállapodás keretében rendezhető.

A közmű- ill. hírközlési ellátásról az egyes részterületeknél is szólunk.

15. Környezetvédelem

A tervezett módosítások a környezet védelmét hátrányosan nem érintik. A módosítások e településrendezési tervi szinten környezetvédelmi kérdéseket nem vetnek fel.

16. Tájrendezés

16.1. Biológiai aktivitás érték számítás

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 csak az 1. számú módosítani kívánt területrész tartozik (N.B.: amennyiben a hatályos Lke-ből Gksz-be való átsorolást „újonnan beépítésre szánt terület kijelölésének” tekintjük). A másik két területrész, mivel nem jár területfelhasználási mód változással, így biológiai aktivitás értékük sem változik. Az említett 1. sz. területrész biológiai aktivitásérték számítását az alábbiakban részletezzük.

Átsorolni kívánt terület: 9943 m²

Útszabályozás miatt csökkentett területe: 9758 m² = 0,97 ha

Lke biológiai aktivitás értéke: 3,0 (min. 50 % zöld – OTÉK szerint is) =
3,0x0,97 ha = **2,91**

Gksz biológiai aktivitás értéke: 0,4 (min. 20 % zöld – OTÉK szerint is)

Differenciált számítással (4.§ (2) bek., 1. melléklet 2. táblázata):

Ha a telek határa mentén 12 m széles védőfásítás létesül:

$100+93+94+96-10$ m bejárat = 373 m x 12 m = 4476 m² = $0,45$ ha

Védőfásítás biológiai aktivitás értéke (20 m szélesség alatt): 6

Védőfásítás területe: $0,45$ ha x 6 = $2,70$

Maradék terület: $0,97-0,45+0,01$ ha(bejárat) = $0,53$ ha x $0,4$ = $0,21$

Összesen: $2,70+0,21$ = **$2,91$**

Tehát megfelel! Biológiai aktivitás érték kompenzációra tehát nincs szükség.

Budapest, 2013. március 20.

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