

ELŐZETES TÁJÉKOZTATÓ

Celldömök 5 részterületére vonatkozó TSzT és HÉSz módosításáról

(314/ 2012. (XI. 8.) kormányrendelet 37. §-a szerinti
véleményeztetési anyag)



IMMO-CENTER MŰTEREM
2015. július

ELŐZETES TÁJÉKOZTATÓ

Celldömölk 5 részterületére vonatkozó TSzT és HÉSz módosításáról

(314/ 2012. (XI. 8.) kormányrendelet 37. §-a szerinti
véleményeztetési anyag)

A tervezési területek, a módosítások céljai és hatásai

1. Nagyvárad – Széchenyi István - Arany János – Ady Endre – Radnóti Miklós utcák által határolt „tömb” (konkrétan: 274/4 hrsz.)



Jelenlegi állapot

A módosítást kérelmező 274/4 hrsz. ingatlan tulajdonosa, a KÖNIG Maschinen Sütőipari Gépgyártó KFT. A vállalat 23 éve sikeresen tevékenykedik a Széchenyi utca 54. sz. alatt. Minden évben fejlesztik a telephelyet, ahol jelenleg 240 fő dolgozó létszámmal üzemelnek. A tömb többi része részben oldalhatárosan, részben ikresen beépült kertvárosias lakóterület. A telephelynek a környező összes utcáról van vagy lehet közterületi kapcsolata. Eddig környezeti probléma az üzemelésből adódóan nem merült föl.

Hatályos SzT

A hatályos Szabályozási Terv szerint a tömbnek az utcák menti, 1 telekmélység méretű sávja kertvárosias lakó (Lke) építési övezetbe sorolt, a kialakult állapothoz igazodóan vagy oldalhatáros, vagy ikres beépíthetőséggel. Az akkori tervezési cél az volt, hogy az üzem által nem hasznosított, utcák menti sávot lakóterület-fejlesztésre lehessen hasznosítani, mely azonban nem valósult meg.

A tárgyi ingatlan kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területbe (Gksz) tartozik, mely építési övezet meg is felel az üzem céljaira és a környezetét sem zavarja.

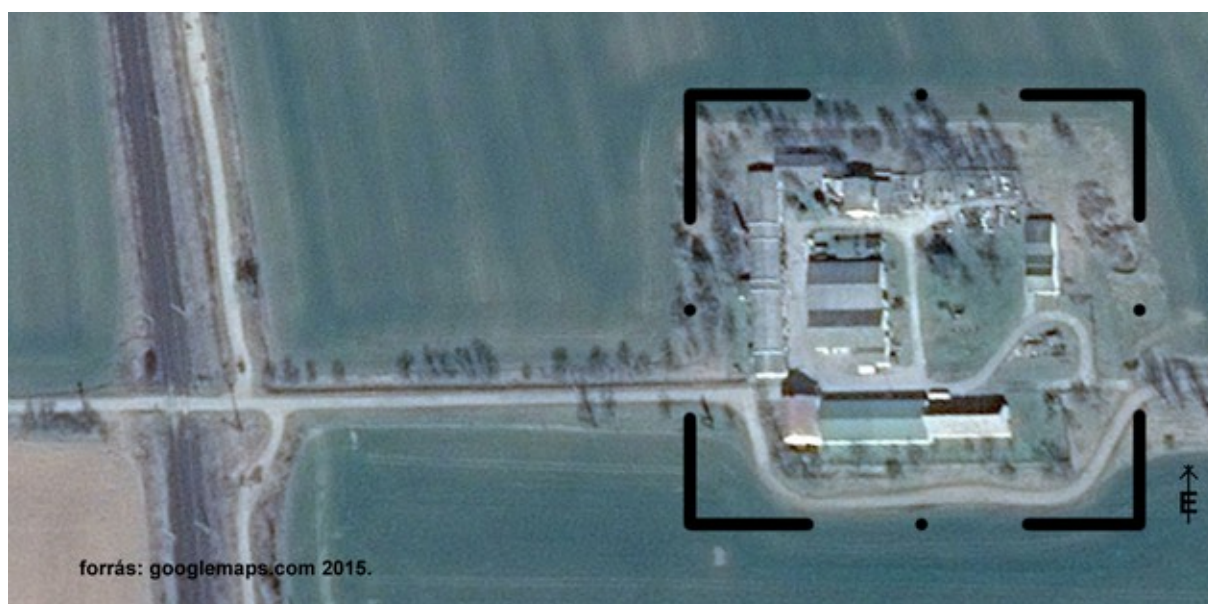
Tervezett állapot

Tekintettel tehát arra, hogy a hatályos SzT-n ábrázolt Lke építési övezet szerinti lakótelek kialakítások azóta sem valósultak meg, viszont az iparterület sikeresen üzemel és fejleszt, ezért a tulajdonos szeretné a teljes területét a gazdasági építési övezetnek megfelelően hasznosítani. E szándék településtervezési szempontból is támogatható. Ez úgy valósítható meg, hogy a hatályos SzT-n ábrázolt gazdasági építési övezet kibővül a 274/4 hrsz. teljes ingatlanára, a kertvárosias lakó építési övezet rovására. Ill. a Bartók Béla utca folytatásába tervezett közútszabályozás is indokolatlanná válik ezáltal, ezért megszüntethető. A tömb É-i csücskében lévő benzinkút építési övezete megmarad.

A tervezett módosítás közműfejlesztést vagy közlekedésfejlesztést nem igényel, ill. a környezet állapotában és a települési környezet látványában változást nem okoz.

Érintett SzT lapok: B-6, B-10.

2. Külterületen a Zsellér-páskom és a Kismező közötti út menti ipari telephely (0306 hrsz. festéküzem és raktár)



Jelenlegi állapot

A módosítást kérelmező ingatlan a 0306 hrsz., külterületi ingatlan, melyen a CELLI „Sághegyalja” ZRt. egyik telephelye található. A tulajdonos cég itt festéküzemet és raktárat üzemeltet évtizedek óta. Az ingatlan feltárása a K-Ny-i irányú külterületi útról történik.

Az ingatlan közvetlen környezetében általános mezőgazdasági területek találhatóak és az SzT is ilyen jelöl. Az ingatlant a város felől megközelítő út az ingatlan előtt kb. 150 m- rel szintbeni vasúti kereszteződéssel rendelkezik.

Hatályos SzT

Az ingatlan jelenleg általános mezőgazdasági (Má) övezetben van, azzal a lehetőséggel, hogy ezen belül ún. birtokközpont céljára kijelölt terület. Ez a szabályozás abból a célból keletkezett, hogy a mezőgazdasági területeken a már régebb óta beépített majorok, tanyák területe legyen birtokközpont céljára is preferálva.

Tervezett állapot

A tulajdonos a telephelyen évtizedek óta üzemelő festéküzemét és raktárát fejleszteni szeretné, melyhez az övezetnek ipari gazdasági építési övezetté (Gip) való átminősítésére van szükség. E szándék településtervezési szempontból is támogatható, azzal a megkötéssel, hogy a biológiai aktivitás érték pótlását biztosítani kell.

A tervezett módosítás közműfejlesztést vagy közlekedésfejlesztést nem igényel, ill. a környezet állapotában és a települési környezet látványában változást nem okoz.

Érintett SzT lapok: K-13.

3. Külterületen, Alsóságtól D-re, a 0354 hrsz. úttól D-re lévő telephely (0355/1 hrsz. állattartó telep)



Jelenlegi állapot

Jelenleg a telephelyen állattartási (szarvasmarha) tevékenységeket folytatnak, már évtizedek óta. Az ingatlan megközelítése a 0354 hrsz. külterületi útról történik. A telep a CELLI „Sághegyalja” ZRt. tulajdonában van, melyen fejleszteni szeretne, ugyanakkor nincs lehetősége a területét ún. birtokközpontként kijelölni, mert nem állnak rendelkezésére megfelelő művelésű külterületi ingatlanok.

A telephelytől É-ra és D-re inkább erdők (a legnagyobb Sági-erdő), K-re és Ny-ra inkább mezőgazdasági földek találhatók.

Hatályos SzT

A hatályos Szabályozási Terv szerint az ingatlan jelenleg általános mezőgazdasági (Má) övezetben van, azzal a lehetőséggel, hogy ezen belül ún. birtokközpont céljára kijelölt terület. Ez a szabályozás abból a célból keletkezett, hogy a mezőgazdasági területeken lehetőleg a már régebb óta beépített majorok, tanyák területe legyen birtokközpont céljára is preferálva.

Tervezett állapot

A tulajdonos a telephelyén évtizedek óta üzemelő állattartó telepét, ill. ehhez kapcsolódó ipari jellegű tevékenységet fejleszteni szeretne, melyhez az övezetnek ipari gazdasági építési övezetté (Gip) való átminősítésére van szükség. E szándék

településtervezési szempontból is támogatható, azzal a megkötéssel, hogy a biológiai aktivitás érték pótlását biztosítani kell.

A tervezett módosítás közműfejlesztést vagy közlekedésfejlesztést nem igényel, ill. a környezet állapotában és a települési környezet látványában változást nem okoz.

Érintett SzT lapok: K-12.

4. A 071/4 – 064 – Pápai út által határolt tömbrészlet (konkrétan: 061/20 hrsz. tejüzem)



Jelenlegi állapot

Jelenleg a tömb Pápai út menti sávjában többnyire gazdasági jellegű tevékenységeket folytatnak (néhány lakóépület is van), e mögött pedig néhány telek szélességben kertgazdasági jelleggel művelik az ingatlanokat. A tömb feltárása jelenleg 3 oldalról is lehetséges, a kérelmező ingatlané pedig a Pápai útról történik. Telekkönyvileg a tömb É-i határát is közút adja, de ez az irány manapság még útként nem használt. Eddig környezeti probléma az üzemelésből nem adódott.

Hatályos SzT

A hatályos Szabályozási Terv szerint a tömb Pápai út menti sávja – az akkori és a mai tendenciáknak is megfelelően – kereskedelem-szolgáltatási célú gazdasági építési övezetbe (Gksz) sorolt, az ennél kijebb (É-ÉNy felé) lévő kb. 2/3 része pedig kertvárosias lakó építési övezeti (Lke) fejlesztési lehetőséget biztosított. A lakóterületi bővítések azonban – sajnálatos módon – a mai napig nem valósultak meg.

Tervezett állapot

A módosítást kérelmező a tulajdonában lévő, 061/20 hrsz-en a tejjüzem tevékenységeit szeretné fejleszteni és nem kívánja az ingatlanát lakótelek céljára értékesíteni. E szándék településrendezési szempontból is támogatható, hiszen a kereskedelmi-szolgáltató jellegű gazdasági tevékenység ésszerűen kapcsolódik a Pápai út vonalához, és az üzemelés eddig sem jelentett problémát a környezetére.

A tervezett módosítás közműfejlesztést vagy közlekedésfejlesztést nem igényel, a szükséges kapacitások rendelkezésre állnak, ill. a környezet állapotában és a települési környezet látványában változást nem okoz.

Érintett SzT lapok: B-3.

5. Sághegyre fölvezető út menti 3842-3843 hrsz. ingatlanok és környezetük



Jelenlegi állapot

A 3842 hrsz-t az önkormányzat eladta és 3843 hrsz-t el kívánja adni egy magánbefektetőnek, aki nagyobb léptékű turisztikai beruházást tervezne abban az esetben, ha a két telket „egybefüggően” tudná kezelni. A két ingatlan között jelölt tervezett útszabályozás viszont akadályozza a két telek együttes használatát. Az útszabályozást eddig nem is hajtották végre.

Jelenleg a Sághegyre K-ről fölvezető út szabályozása nem megoldott, túl keskeny. Keskenységén kívül az út a valóságban részben nem is a földhivatali nyomvonalon halad. Ezen kívül É-ÉK-ről is meg lehet közelíteni a hegytetőt, még keskenyebb utcákon. A földhivatali térkép szerint e 2 megközelítés összekötött, de a valóságban mindkét utca zsákutca.

Hatályos SzT

A hatályos SzT a fenti szabályozatlanságot és szabálytalanságot oldotta meg az utak szükséges szélességű kiszabályozásával és részben a valós, részben az optimális nyomvonalra helyezésével, ill. a megközelítési irányok lehetséges összekötésével – a terepviszonyok figyelembevétel mellett. Azonban a javasolt nyomvonal éppen a tárgyi 2 ingatlant választja el egymástól, mely nyomvonal a 2 ingatlan elkerülésével is megoldható a Sághegy zöldterülete (Z/Sh) és a rekreációs célú különleges terület (Kr-2) határán.

A „tömb” jogszabály szerinti „korrekt” lehatárolása jelen bonyolult ingatlanrendszerű külterületi területrészen nem értelmezhető. Ezért értelemszerűen a tervezéssel érintett területnek az övezeti határok mentén „szabtunk határt”.

Tervezett állapot

A hatályos SzT-n ábrázolt útnyomvonal É-D-i szakasza átkerül a valóságban meglévő út nyomvonalára, a Z/Sh és a Kr-2 területek határára. Ezáltal a 3842 és 3843 hrsz-ek egyben használhatókká válnak ill. – igény esetén - össze is vonhatók (amennyiben a 2 ingatlan közötti, jelenleg „közút” ingatlan-nyilvántartási besorolású telkének tárgyi szakaszáról a tulajdonosok között megegyezés történik).

A tervezett módosítás közműfejlesztést vagy közlekedésfejlesztést nem igényel, a szükséges kapacitások biztosíthatók, ill. a környezet állapotában és a települési környezet látványában változást nem okoz.

Érintett SzT lapok: K-Sh/1, K-Sh/2.

A tervmódosítási eljárást jóváhagyó képviselőtestületi határozatok

A módosítandó területrészeket terveztetéséről 2 db képviselőtestületi határozat született:

- 260/2014. (XII. 18.) és
- 119/2015. (VII. 2.),

melyek kivonatai, ill. a területeket felsoroló előterjesztés e dokumentáció végén található.

(A határozatok és az előterjesztés másolatait lásd e dokumentáció végén!)

A módosítások általános indoka

A fent felsorolt módosítások szükségessége a település szerencsés fejlesztési igényei miatt merült föl, melyek településrendezési szempontból is akceptálhatók, hiszen a város gazdasági életében és turisztikai vonzerejében remélhetően javulást eredményeznek, területhasználati konfliktusokat pedig várhatóan nem okoznak, hiszen a fejlesztendő tevékenységek már az ingatlanokon kialakultak, csak ezek bővítése, fejlesztése ill. rehabilitálása vált szükségessé. Megvalósításuk esetén a közérdek sem sérül a jogos magánérdekek érvényre juttatása mellett.

A módosítások várható hatásai

A módosítások jóváhagyása lehetővé teszi a tulajdonosok számára az igényelt fejlesztések és felújítások megvalósítását, melyek által a gazdasági fejlődés következtében a települési környezet javulása is várható, mind a tárgyi ingatlanokon, mind azok környezetében. A tervezett beruházások további, ki nem elégíthető közműfejlesztési igényeket nem támasztanak, a szükséges kapacitások rendelkezésre állnak, és a környezet védelmének igénye sem sérül általuk.

Budapest, 2015. július 21.

Nádai Brigitta
településrendezési vezető tervező (TT1 01-5049)

Mellékletek:

2014. évi képviselőtestületi előterjesztés
2014. évi képviselőtestületi határozat
2015. évi képviselőtestületi határozat

1-5. tervezéssel érintett területek ábrázolása

- a hatályos Településszerkezeti Tervlapon és
- a hatályos Szabályozási Tervlapok kivonatain.