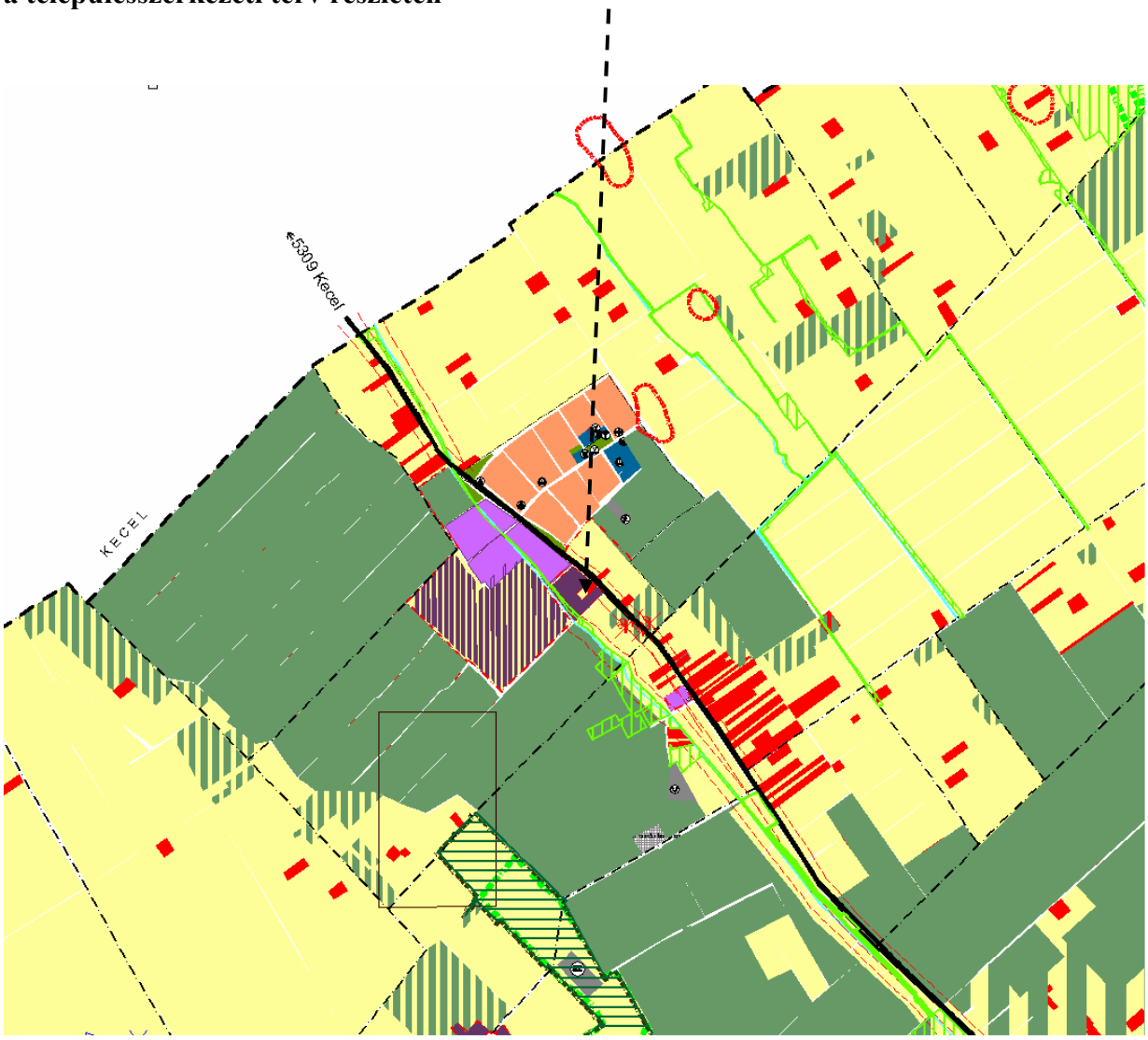
2.
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK
2.1. Módosítás ismertetése
2.2. Biológiai aktivitásérték számítás
2.3. Területrendezési tervi megfelelés igazolása

2.1.
MÓDOSÍTÁS ISMERTETÉSE

A 22/2019.Kth. határozattal kezdeményezett véleményezésre bocsátott módosítás helyszíne a településszerkezeti terv részletén



A hatályban lévő településrendezési eszközök
Imrehegy érvényes településszerkezeti tervvel és hatályos helyi építési szabályzattal rendelkezik.
A településszerkezeti tervet 178/2004.(VI.30.) határozattal hagyták jóvá és 8/2012. Kth., 51/2018. Kth, 8/2019. Kth. számú határozatokkal módosították.
A helyi építési szabályzat jóváhagyó rendelete: 15/2004.(VI.30.) ÖR. számú rendelet, módosítása 4/2012.(III.30.), 8/2016.(VI.30.), 10/2018.(X.30.) és 1/2019.(II.15.) önkormányzati rendeletekkel történt.

T á j h a s z n á l a t , t á j s z e r k e z e t

A országos közút mentén tervezett meglévő beépítés folytatásaként tervezett iparterületi beépítés a mai tájban -mozaikos tanyás mezőgazdasági területen, amelyet erdőfoltok tagolnak- lényegi változását nem eredményez.

T e r ü l e t f e l h a s z n á l á s

Légifotó (Google 2017. március)

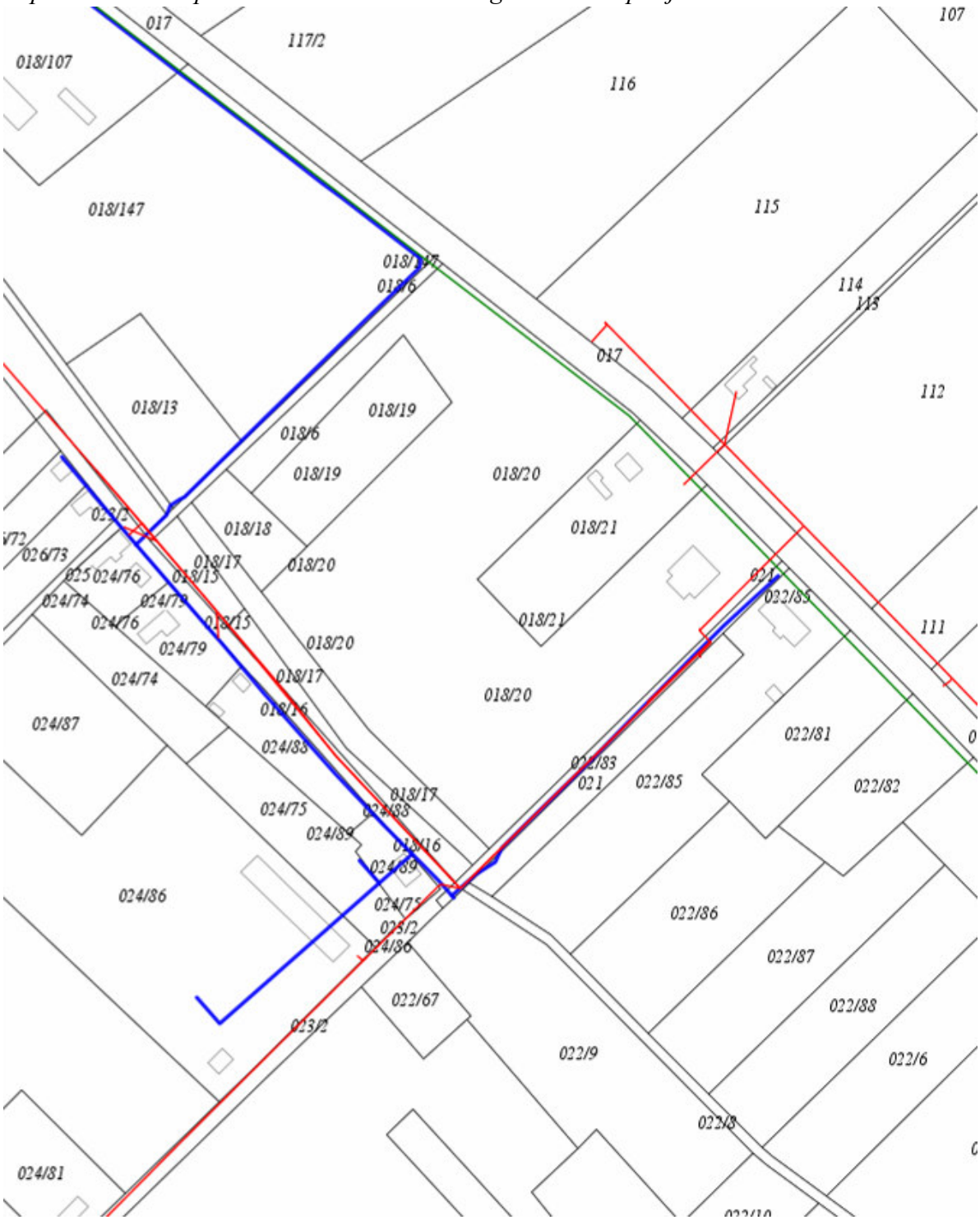
Hatályos településrendezési eszközökben kijelölt iparterület Jelen módosításban tervezett iparterület

2.1.

Módosítás ismertetése

A l a p t é r k é p

https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas



2.1.
Módosítás ismertetése

F o t ó k (2019. május)

018/20 hrsz-ú telek meglévő beépítése

2.1.
Módosítás ismertetése

Beékelődött tanya (018/21 hrsz) a tervezett iparterület meglévő beépítése

H e l y z e t e l e m z é s , h e l y z e t é r t é k e l é s

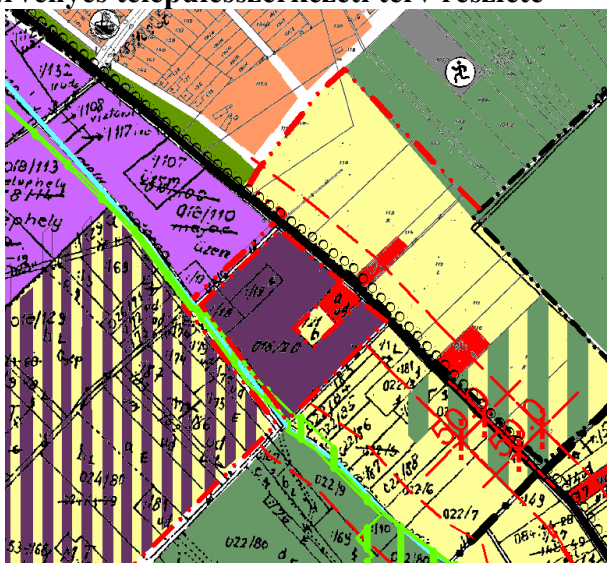
Már meglévő beépítés illetve kijelölt iparterület folytatásának tekinthető az iparterületi kijelölés.
A kijelölt iparterületbe ékelődött tanya javasolt iparterületbe.
A módosítás környezeti szempontból kedvező, a zárványként megjelenő lakóterület átsorolása településrendezési szempontból kedvező.

2.1.
Módosítás ismertetése

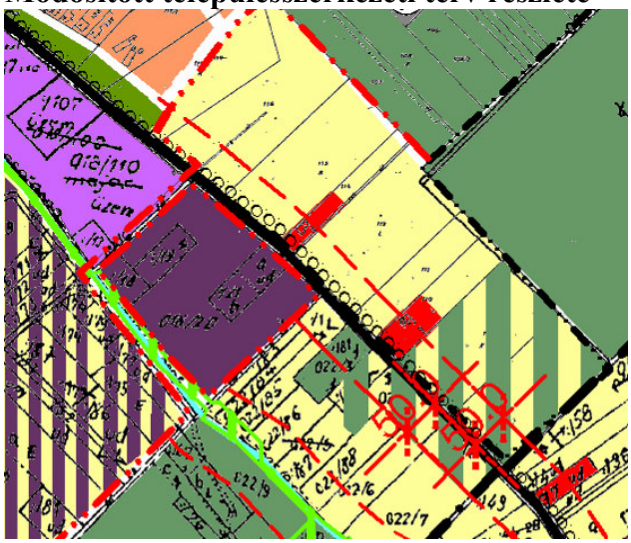
A l á t á m a s z t ó j a v a s l a t

2018-ban a 018/18-20 hrsz-ú telkek tulajdonosa kezdeményezésére került sor az ipari terület kijelölésére. 2019-ben a 018/21 hrsz-ú telek tulajdonjogát is megszerezve: annak iparterületi átsorolását is kérte, amit a Képviselő-testület támogatott.

Érvényes településszerkezeti terv részlete



Módosított településszerkezeti terv részlete



A módosítással érintett ipari terület a határos (Gip-3) építési övezetbe javasolt, ábrázolása külön (SZ-5) jelű szabályozási terven történik.
(Gip-3) előírásait a helyi építési szabályzat a következők szerint tartalmazza:

Ipari terület
9.§ (1) Ipari területen elhelyezhető:

- *mindenfajta gazdasági tevékenységi célú építmény,*
- *szolgálati lakás,*
- *igazgatási és egyéb irodaépület,*

- *üzemanyagtöltő,*
- *sportépítmény.*

(2) Ipari terület az alábbi övezetekre tagolódik:

a) (Gip-1) általános ipari övezet

b) (Gip-2) közmű övezet

c) (Gip-3) külső ipari építési övezet

(3) (Gip-1) övezet

a) Telek: szélessége: min. 20,0m

mélysége: min. 50m

területe: min. 1000m^2

b) Beépítés módja: szabadonállóan min. 5m-es előkerttel, de legalább a homlokzatmagasságnak megfelelő oldal-, és hátsókerttel

c) Beépítettség: max. 30%

d) Építménymagasság min. 3,6m, max. 7,5m, ami a technológia függvényében változhat.

e) Zöldfelület: min. 25%

f) Az övezetben az országos közúti csatlakozás nélkül út az alábbi feltételekkel kialakítható:

- szabályozási szélesség min. 14,0m

- min. 12m-es fordulási sugár az útburkolatoknál

g) Rekettyés-Bogárzó csatorna mentén 6m-6m-es sáv szabadon hagyandó a meder fenntartási munkák elvégzéséhez.

h) Az övezet meglévő tanyatelkein a 18.§ (3) bekezdés szerinti építmények 30%-os beépítettség mellett elhelyezhetők.

(4) (Gip-2) közmű övezet

a) A telek, a beépítés, beépítettség, a terepszint alatti létesítmény a szakhatóságok figyelembevételével az illeszkedési szabályok szerint határozandó meg.

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

(5) (Gip-3) építési övezet

a) Telek területe: min 1000 m^2

b) Beépítés módja: szabadonálló

c) Beépítettség: max 50%

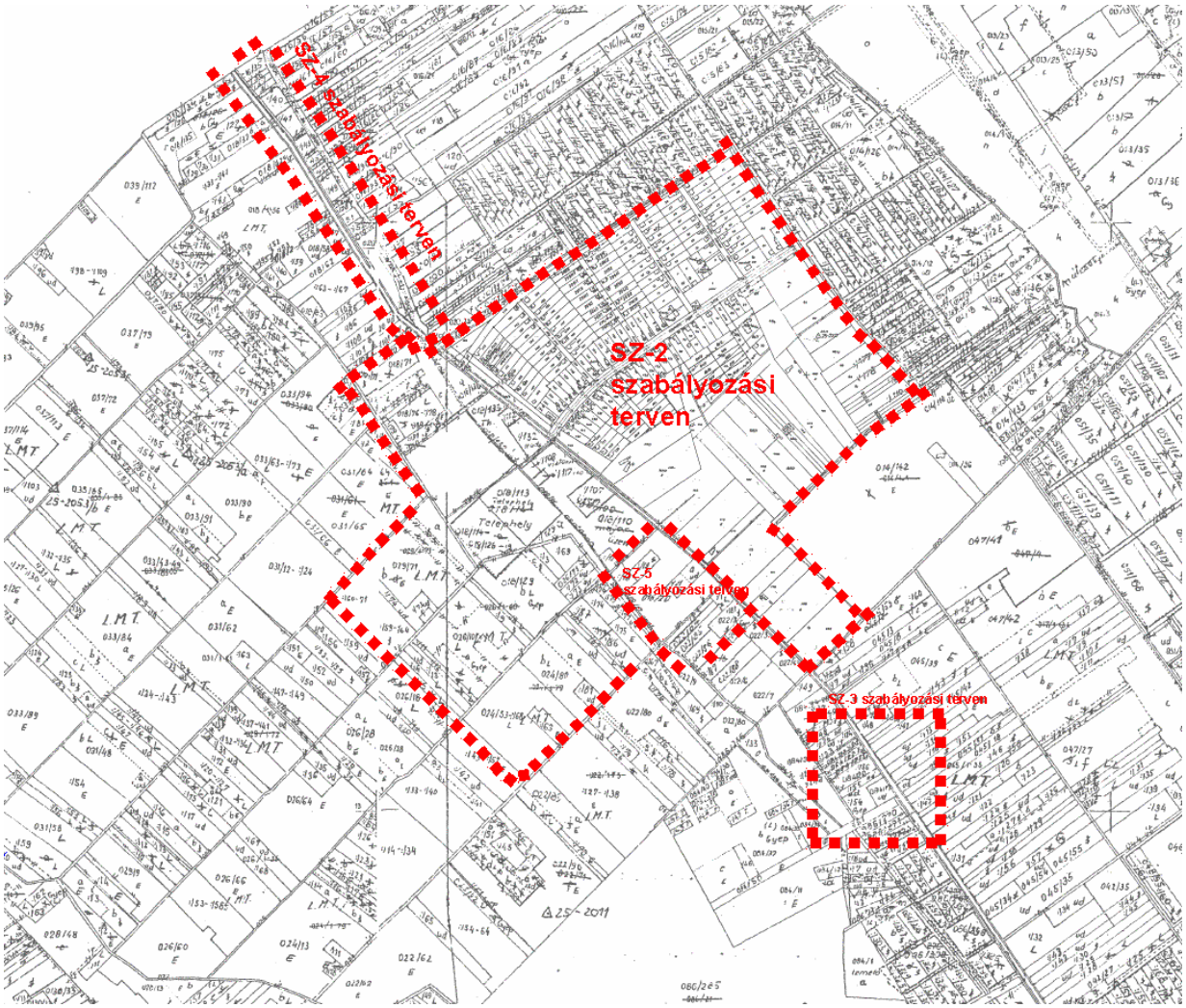
d) Építménymagasság: max ~~7,5~~ 9 m

e) zöldfelület: min 25%

f) közművesítés: legalább részleges

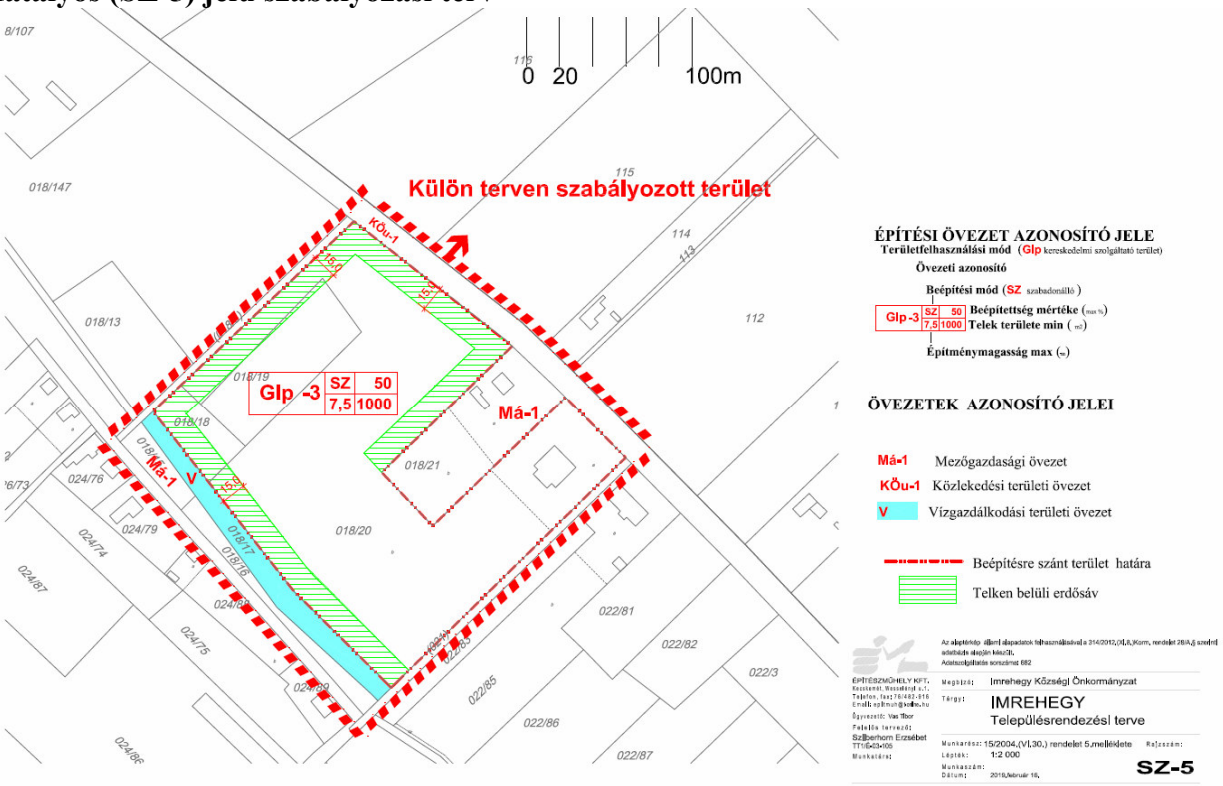
2.1.
Módosítás ismertetése

(SZ-5) jelű „018/18-20 hrsz-ú térség szabályozása” megnevezésű m=1:2000 méretarányú szabályozási terv lehatárolása az igazgatási terület (SZ-1) jelű szabályozási tervén a következőkre változik.
(SZ-5) jelű szabályozási terv kiterjesztését a területrendezési tervi megfelelés érdekében tervezett védőerdő ábrázolása indokolja.

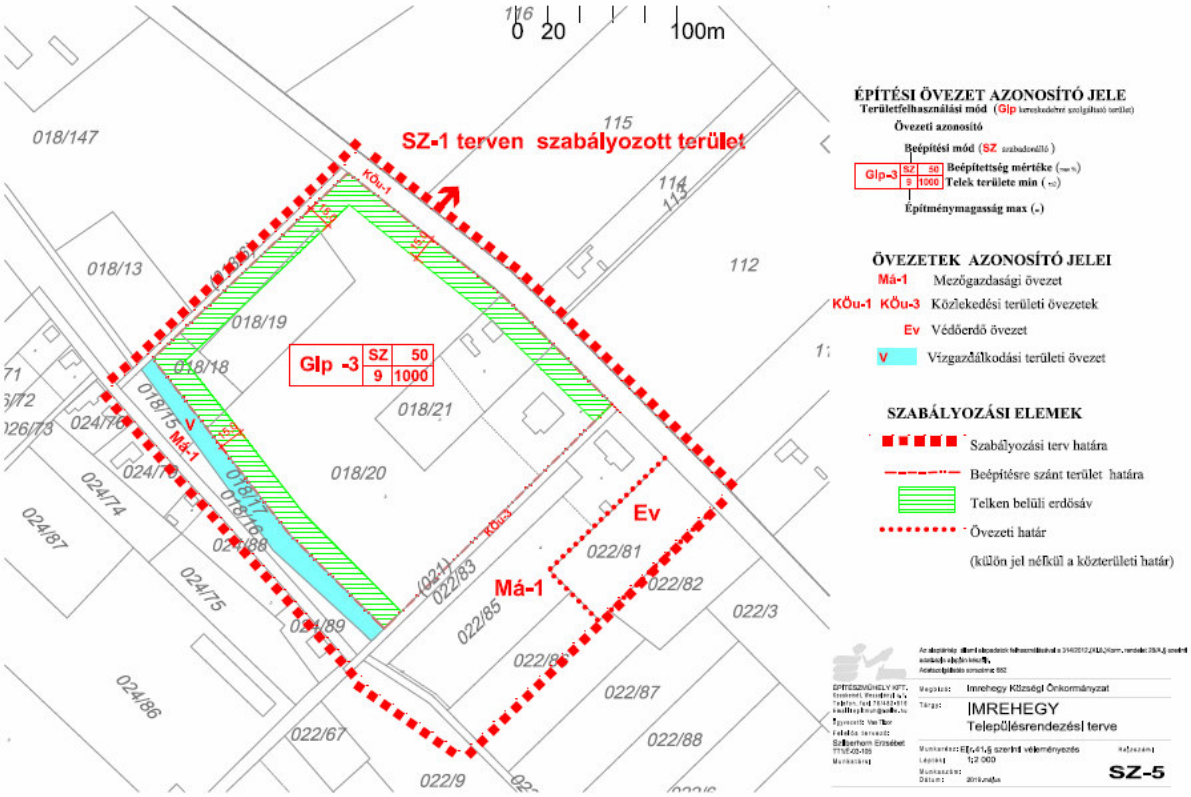


2.1.
Módosítás ismertetése

Hatályos (SZ-5) jelű szabályozási terv



Módosított (SZ-5) jelű szabályozási terv



2.1.
Módosítás ismertetése

2.2.
BIOLÓGIAI AKTIVITÁS-ÉRTÉK SZÁMÍTÁS
(Étv 7.§(3)b feltétel igazolása)

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§(3)b) szerint az *„újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”*

A módosítással új beépítésre szánt terület jön létre, ezért a biológiai aktivitásérték változatlansága érdekében a képviselő-testületi döntésből következő módosításon kívüli területfelhasználási változtatásra is sor kerül.

Meglévő területfelhasználás adatai

9/2007.(IV.3.)ÖTM rendelet szerinti nem differenciált számítás

Módosítási helyszín	**Terület minősége**	**Terület nagysága** (ha)	**Érték-szorzó**	**Értékmutató**
018/21 hrsz	Általános mezőgazdasági terület	0,42	3,7	**1,55**

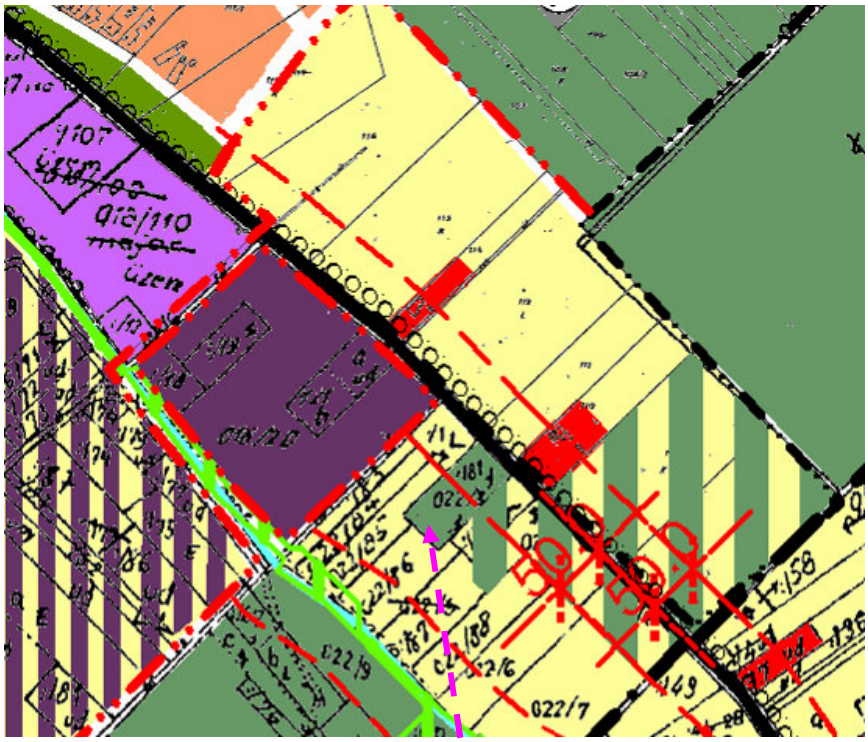
Tervezett területfelhasználás adatai

Módosítási helyszín	**Terület minősége**	**Terület nagysága** (ha)	**Érték-szorzó**	**Értékmutató**
018/21	Ipari terület	0,42	0,4	**0,17**

A tervezett és a meglévő területfelhasználás ill. szabályozás közötti biológiai aktivitásérték különbözete 1,55-0,17=1,38
A biológiai aktivitásérték változatlansága érdekében a módosítási helyszín közelében a 022/81 hrsz-ú általános mezőgazdasági területbe sorolt telken 0,44 ha erdőterület tervezett.

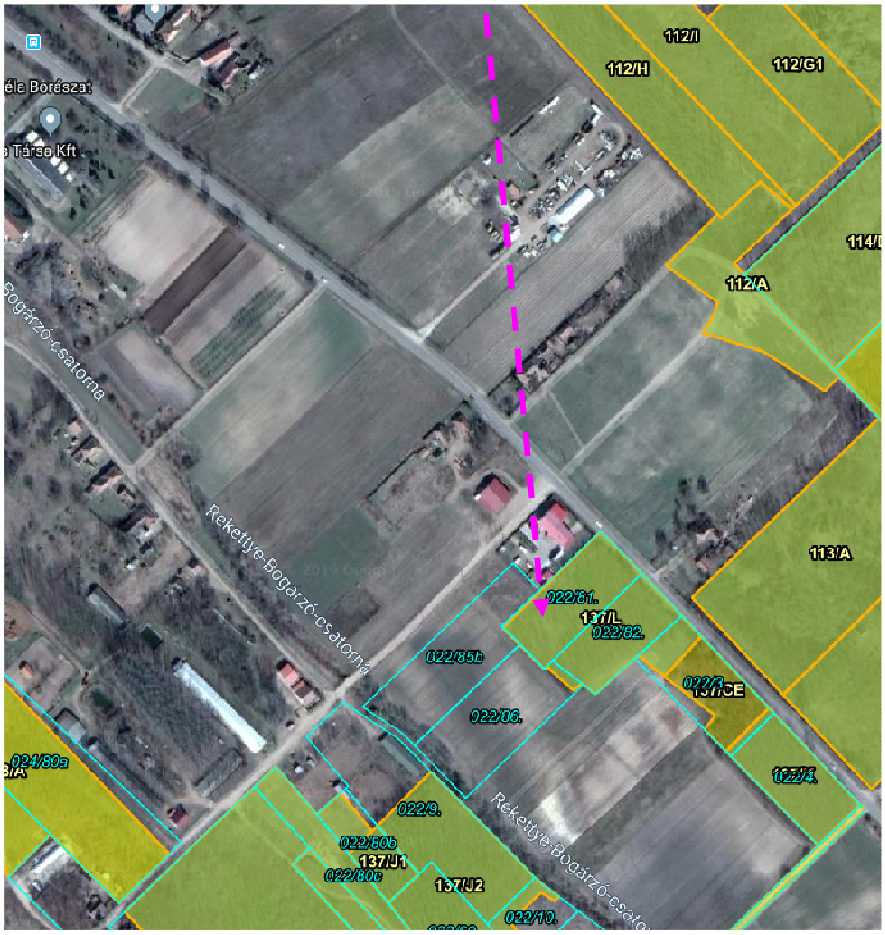
0.44 ha mezőgazdasági terület biológiai aktivitásértéke: 0,44x3,7=1,63
0,44 ha erdőterület biológiai aktivitásértéke: 0,44x9= 3,96
A két érték különbözete: 3,96-1,63 = 2,33 nagyobb, mint 1,38 tehát a biológiai aktivitásérték változatlansága biztosított. Egyúttal 2,33-1,38=0,95 biológiai aktivitás-érték többlet rögzíthető.

Településszerkezeti tervbe kerülő erdőterület a módosított településszerkezeti terv részletén



Tervezett erdőterület a módosított településszerkezeti terv részletén

Tervezett erdőterület az erdészeti térképen

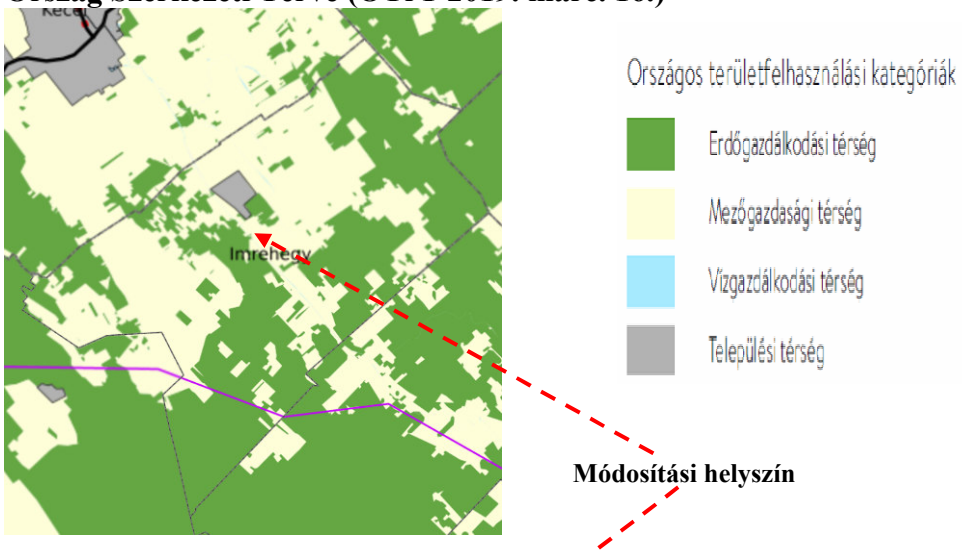


2.3.
TERÜLETRENDEZÉSI TERVI MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

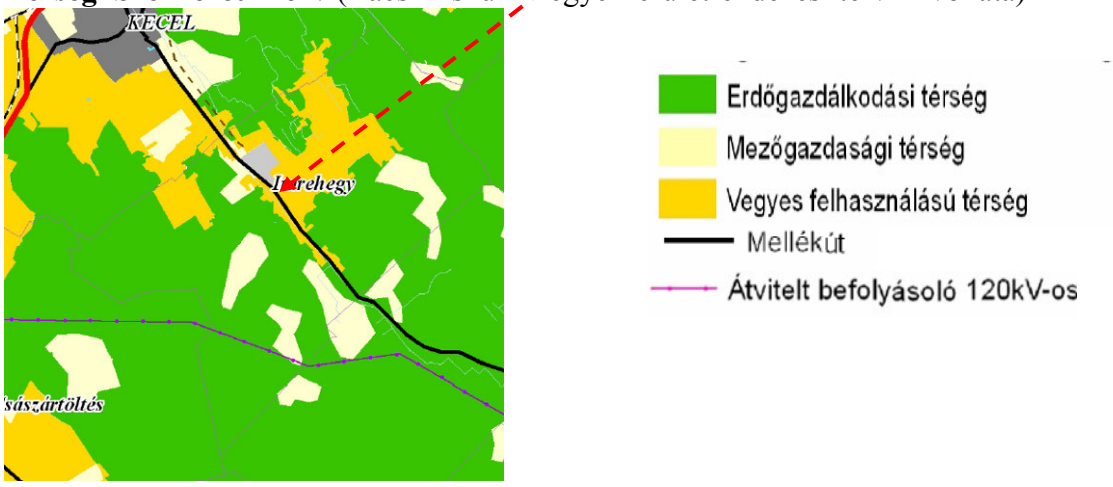
A településrendezési eszközök módosításának eljárása 2019. március 16-át követően indul. A területrendezési tervi megfelelés igazolása Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: OTrT) szerint történik.

T e r ü l e t f e l h a s z n á l á s

Ország Szerkezeti Terve (OTrT 2019. márc. 16.)



Térségi Szerkezeti Terv (Bács-Kiskun Megye Területrendezési tervi kivonata)



A módosításban mezőgazdasági térséget érintően gazdasági területi kijelölés történik, erre a hatályos OTrT 11.§ b) pontja értelmében nincs lehetőség mivel

„A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

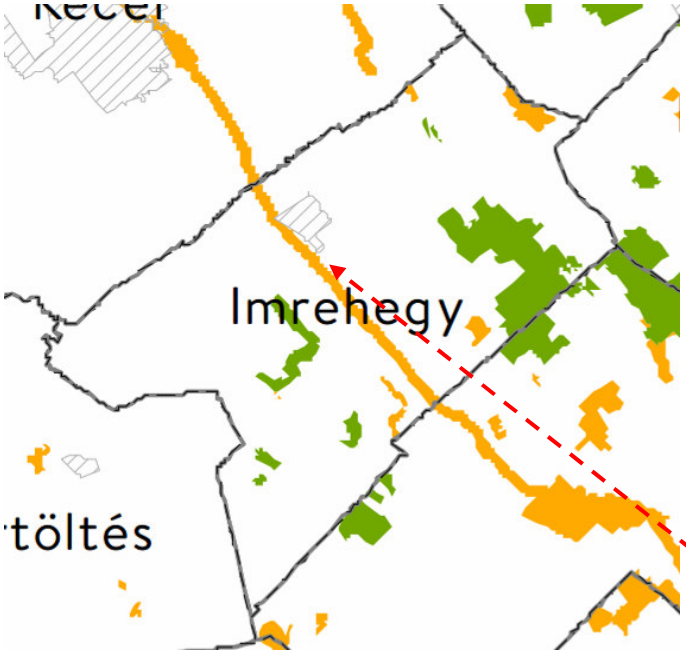
b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható”

Fenti jogszabály olyan változtatása esetén, amely a 75 %-on túli területre nézve korlátozást nem tartalmaz, hagyható csak jóvá a módosítás.

OTrT új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó 12.§ szerinti feltételének teljesítése

A hatályos településrendezési eszközökben kijelölt ipari terület kiegészítésére kerül sor, a tervezett beruházás helyigénye érdekében történik a módosítás.
Az OTrT 12.§(3) bekezdésében foglaltak teljesítésére a módosítási helyszín közelében 0,44 ha véderdő kerül kijelölésre.
A jogszabály min 5%-os véderdőt ír elő, amely a tervezett 0,42 ha -os iparterület esetén:min 0,02 ha.

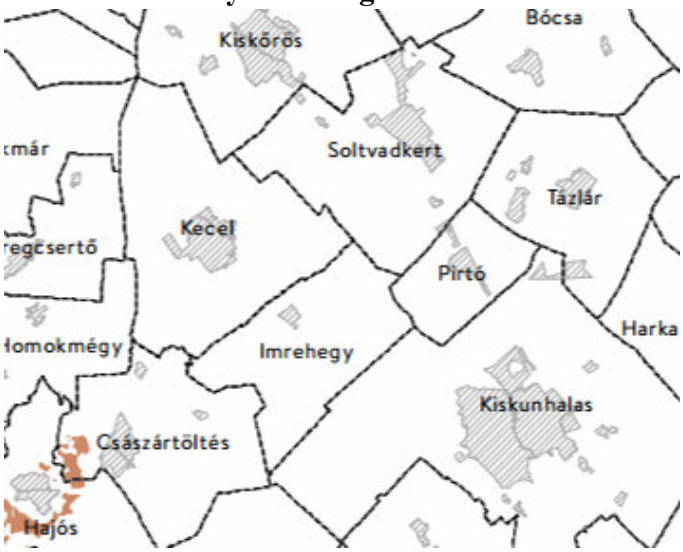
Imrehegy területét az alábbi ökológiai hálózati elemek érintik:
Ökológiai hálózat magterületének övezete (zöld)
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (okker)



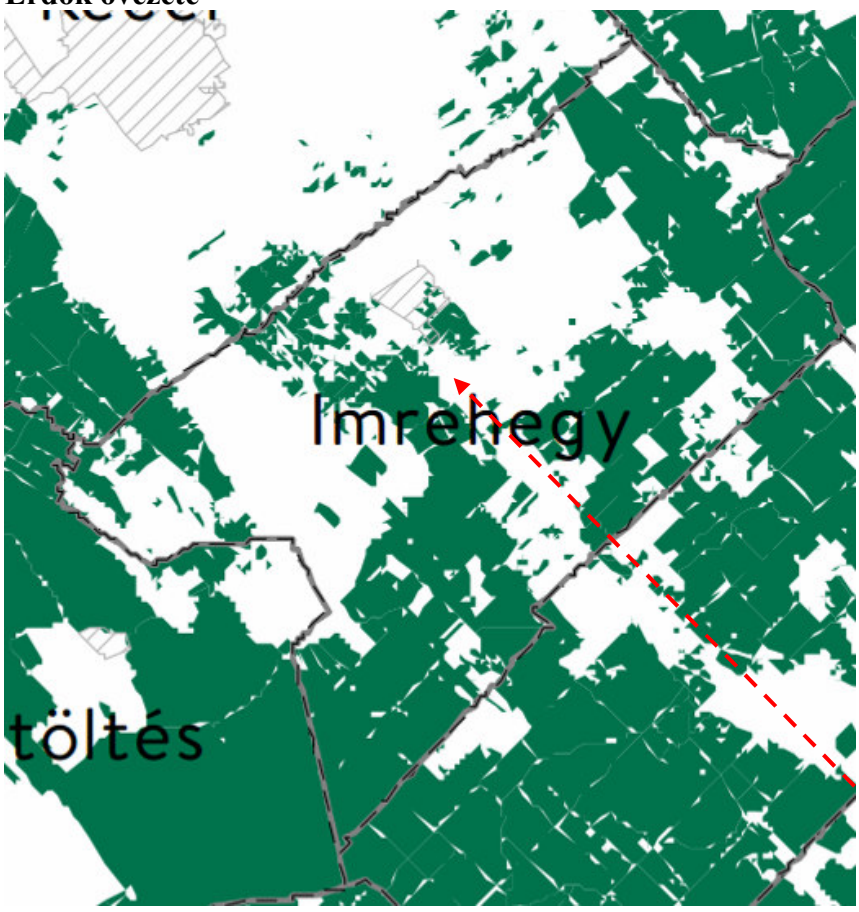
Módosítás helyszíne

A módosítás helyszíne ökológiai hálózat övezettel nem érintett.

Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete nem érinti a települést



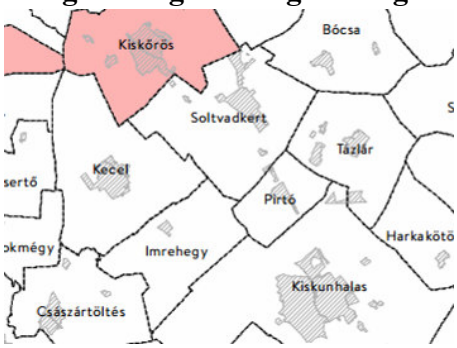
Erdők övezete



Módosítás helyszíne

A módosítási helyszín az övezeten kívül van.

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete nem érinti a települést



Honvédelmi és katonai célú terület övezete nem érinti a települést

A területrendezésért felelős miniszter rendeletének hiányában

a) jó termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdőtelepítésre javasolt terület övezete, a tájképvédelmi terület övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, a nagyvízi meder övezete országos övezetek

b) az ásványi nyersanyagvagyon övezete, a rendszeresen belvízjárta terület övezete, a tanyás területek övezete és a földtani veszélyforrás terület övezete térségi övezetek vizsgálatára illetve az övezeti megfelelés igazolására jelen tervezésben nem kerül sor.