

II.3. V á l t o z á s o k

Kocsér rendelkezik településszerkezeti tervvel. A változásokat a 2003-ban jóváhagyott majd 2010-ben módosított településszerkezeti tervhez (továbbiakban: alapterv) viszonyítjuk.

Hálózati elemek

Főbb infrastukturális elemek nem változnak.

Területfelhasználás

Beépítésre szánt területek

A beépítésre szánt területen összterülete a már meglévő beépítések figyelembevételével kis mértékben növekszik.

A terv tartalmát nem érintő területfelhasználási változtatás, amire a hatályos rendelkezések (településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet: OTÉK) ad lehetőséget: a zöldterületi jellegű intézmények (temető, sportterületek) beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területbe való átsorolása.

Beépítésre nem szánt területek

Lényegi változtatás ebben a kategóriában sem tervezett. A művelési ágban bekövetkezett változtatások jelentenek területfelhasználási változásokat. Mezőgazdasági terület helyén számottevő erdősítés valósult meg az elmúlt 10 évben.

A 0131/59 hrsz „a” alrészleten lévő agyaggödör természetközeli területi besorolást kap.

Új beépítésre nem szánt terület: kereskedelmi szolgáltató területi kategóriában a 027/16 hrsz „b” alrészlete.

Védelmi elemek

A természetvédelmi elemek a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság aktuális nyilvántartásának megfelelően változnak. Természetvédelmi szempontú -területrendezési tervből átvett az ökológiai hálózati (puffer, ökológiai folyosó, magterület) kiegészítés.

Művi védettségi elemek épített örökségi elemei (műemlék, ex lege védett környezete) az aktuális állami nyilvántartás szerint kerülnek ábrázolásra.

Az épített örökség helyi védelemben részesülő elemeit a településképi rendelet tartalmazza. Azok, mint egyéb jogszabályban védett elemek jelennek meg a településszerkezeti tervben.

A hatástanulmány alapján a régészeti lelőhelyek kiegészítésre kerültek.

Változó területfelhasználások szemléltetése

Falusias lakóterület

OTÉK 14.§-a alapján:

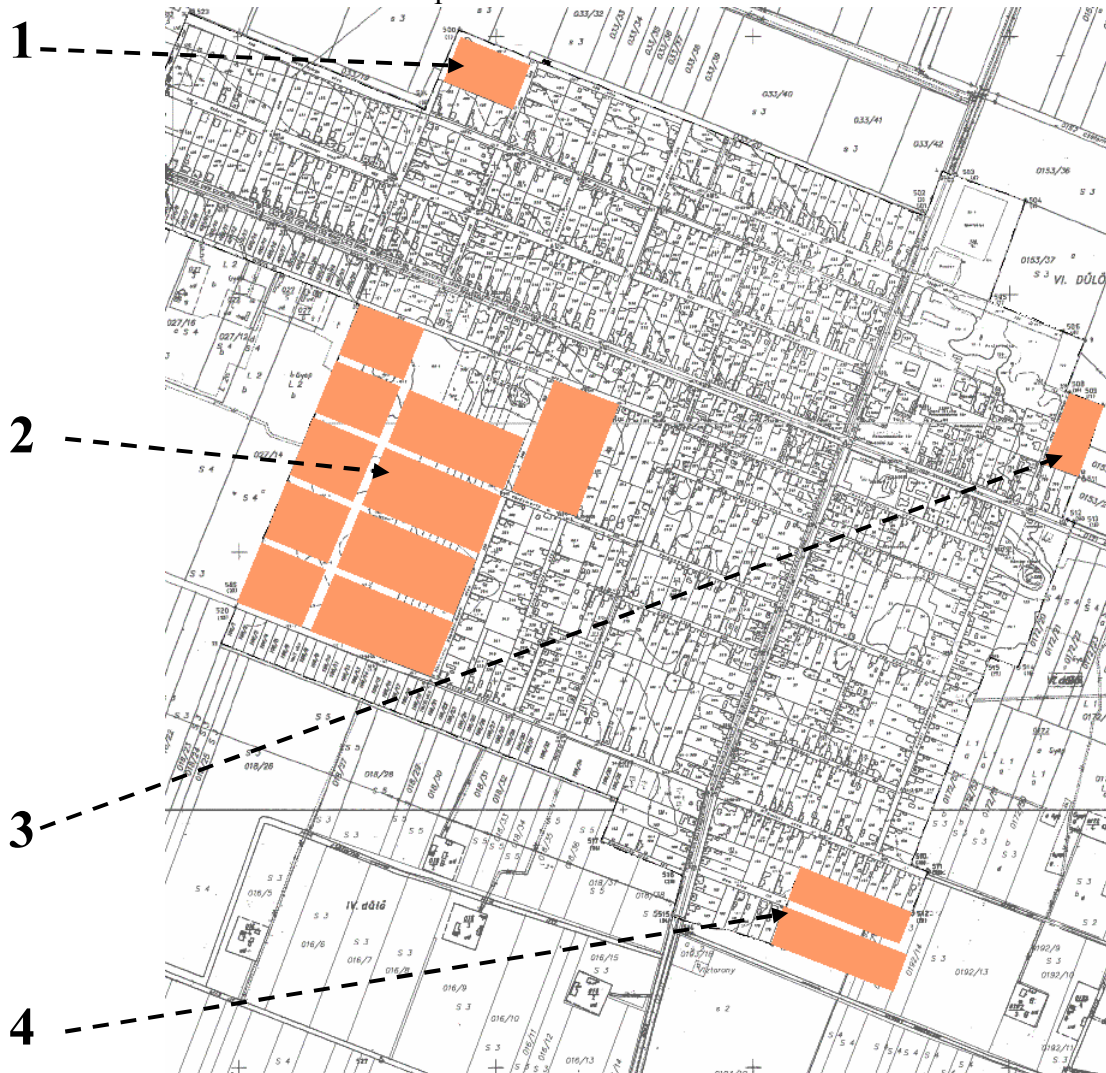
A falusias lakóterület legfeljebb 7,5 m-es beépítési magasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

A falusias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – :

- a) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,*
- b) kereskedelmi, szolgáltató,*
- c) szállás jellegű,*
- d) igazgatási, iroda,*
- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,*
- f) kulturális, közösségi szórakoztató és*
- g) sport rendeltetést is tartalmazhat.*

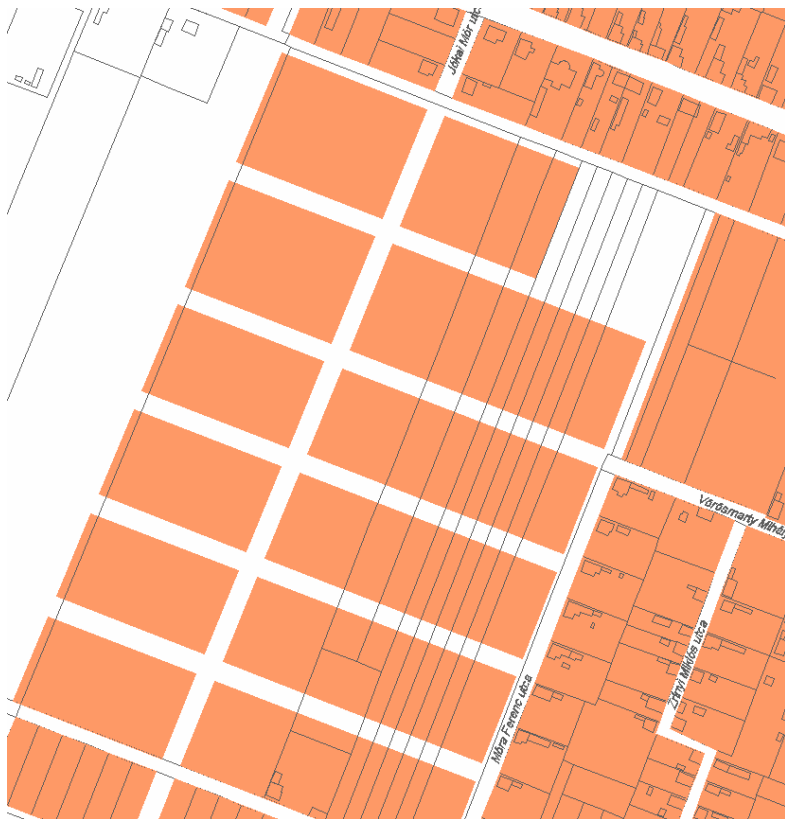
A település belterületének meghatározó része falusias lakóterületbe sorolt, a tervezett lakóterületi fejlesztés is ebbe a kategóriába tartozik.

Alapterv tervezett falusias lakóterületei

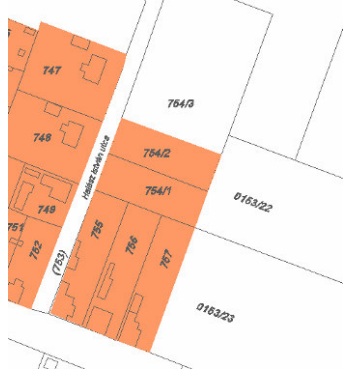


Lakóterület-fejlesztési helyszíneket érintő változások:

- 1** A belterület ÉNY-i részén tervezett falusias lakóterület helyszíne mélyfekvésű, ezért jelen tervben a falusias lakóterület helyett zöldterületi kijelölést kap.
- 2** A belterületi mezőgazdasági terület helyére továbbra is lakóterület javasolt. A belső úthálózatbeli változtatást a rövidebb, kisebb mélységű telkek iránti igény indokolja. Telek (lakásszám: cca 150 db)



- 3** A belterület Ék-i részén tervezett lakóterületből 2 db telek (754/2 és 754/3 hrsz) kialakításra került, a 754/3 hrsz-ú telket az önkormányzat gazdasági célra kívánja hasznosítani, ezért a lakóterületi fejlesztésből az kimarad.



- 4** A tervezett lakóterületfejlesztés változatlanul fennmarad.

Vegyes terület a hatályos tervben településközpont területbe sorolt, jelen terv a területi kategóriát a helyszín kisebb változtatásával tartalmazza.

Településközpont terület

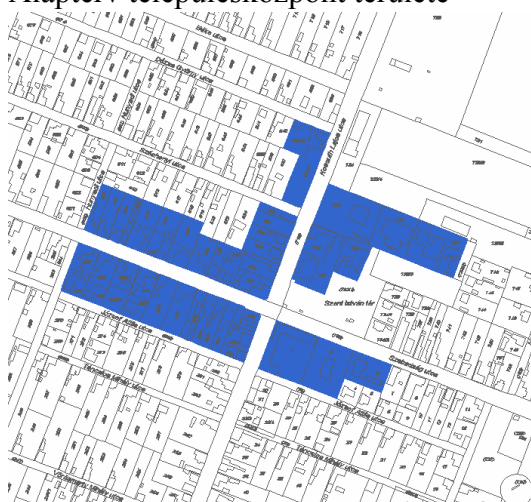
OTÉK 16.§-a alapján.

A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

A településközpont területen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – :

- a) igazgatási, iroda,*
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,*
- c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,*
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,*
- e) kulturális, közösségi szórakoztató és*
- f) sport rendeltetést is tartalmazhat.*

Alapterv településközpont területe



Településközpont terület a területfelhasználási határokon kis mértékben lakóterület rovására az alábbi helyszíneken nőtt.



Gazdasági területek kereskedelmi szolgáltató és ipari területbe soroltak.

Kereskedelmi szolgáltató területek

OTÉK 19.§-a szerint:

A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

Az alapterv a belterületi és a szigetszerű külterületi gazdasági majorokat kereskedelmi szolgáltató területbe sorolja.

A kijelölések a 0193/19 hrsz-ú telek kivételével a már meglévő beépítések



Jelen terv a Nagykőrösi és a Körösteretlenni útról megközelíthető szigetszerű gazdasági beépítéseket egyéb iparterületbe sorolja. A mezőgazdasági célú beépítések mezőgazdasági üzemi kategóriába kerülnek.

Egyéb ipari területek

OTÉK 20. §-a szerint:

Az ipari terület, olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

Az ipari terület lehet egyéb terület.

Az egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.

Az egyéb ipari gazdasági területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

Jelen tervben **egyéb ipari területek**



A állattartáshoz kapcsolódó beépítések kerülnek **mezőgazdasági üzemi területbe**.



Az alaptervben új kijelölésű 0193/19 hrsz-ú telket érintő kereskedelmi szolgáltató terület jelen tervbe különleges beépítésre szánt területbe kerül. Ennek oka, a vegyes funkciójú tervezett beépítés.

Jelen tervben új kijelölésű **kereskedelmi szolgáltató területek** az alábbiak, valamennyi telek már tartalmaz gazdasági rendeltetésű építményt.



Beépítésre nem szánt területen belüli változást a mezőgazdasági területen megvalósított erdősítések jelentenek. Jelen terv az aktuális földhivatali nyilvántartás szerinti erdőterületeket jelöli.



Erdőterület mezőgazdasági területi irányú váltása lényegtelen, amit az alábbi ábra jól szemléltet.

