

1. jelű módosítás

Mezőgazdasági terület helyén tervezett erdősírtések és gazdasági beépítések felülvizsgálata

Kecel hatályos településrendezési terve a településfejlesztési koncepcióból illetve az egyeztetésekből következően tartalmaz területfelhasználási változtatásokat.

A változó területfelhasználásokkal együtt Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv) 7. § (3) b) feltételét is teljesíteni kellett, miszerint:

„újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet, ”

A változással érintett fenti területek jogszabály alapján (9/2007.(IV.3.) ÖTM rendelet) számított biológiai aktivitásértéke: 1.468,8.

A megváltozott területfelhasználásokra számított biológiai aktivitásérték: 2.336,8

A tervezett és a meglévő területfelhasználásra számított értékmutató különbsége: 868.

(2.336,8 - 1.468,8), ezért volt szükség új erdőterületek bevezetésére. Az új erdőterületek a tervezés idején hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelően a településszerkezeti tervet és a szabályozást is érintik, azaz a kijelölt erdőterületeken nem alkalmazhatók a mezőgazdasági területre vonatkozó építésügyi előírások.

A közeljövő beruházási szándékai, továbbá a településrendezési tervezés szakaszában jellemzően szőlőkivágással érintett területek újbóli betelepítése miatt indokolt döntött a Képviselő-testület 133/2013. számú határozatában a mezőgazdasági terület helyén tervezett erdősírtések és gazdasági beépítések felülvizsgálatáról és a telektulajdonosi érdekek és beruházási szándékok figyelembevételével a módosításról.

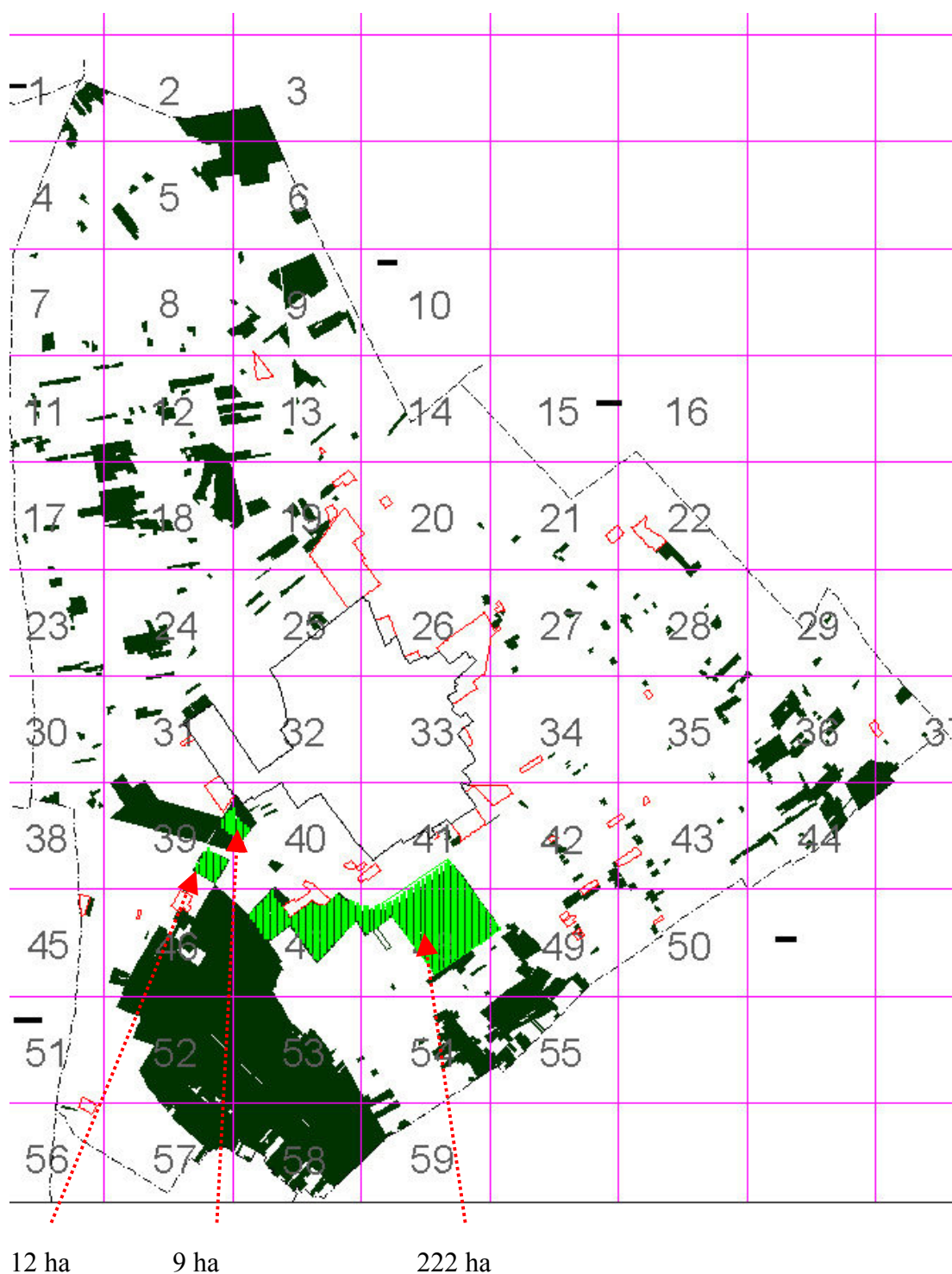
A felülvizsgálat csak a szabályozásra terjed ki. A területrendezési tervi megfelelés érdekében a településszerkezeti terv 63/2013.Kt. határozattal történő módosításával kijelölt -építésjogi következményekkel nem járó- erdőterületre a vizsgálat nem terjed ki.

Az előzetes tájékoztatási szakasz térképi mellékletében jelölt helyszínekhez képest lényegi eltérés van, a módosítás sokkal kisebb területre terjed ki, mivel csak a szabályozásban is erdőterületként szereplő helyszínekkel foglalkozik¹ másrészt a természetvédelmi szempontból kifogásolt módosítási helyszíneket sem tartalmazza.

A szabályozási terv erdőterületei a földhivatali nyilvántartás szerinti erdőterületekből és a belterületől DNY-ra a már meglévő erdőterülethez kapcsolódó tervezett erdőkből tevődnek össze.

¹ Tájékoztatási szakasz mellékletében 1. jelű helyszín nagysága ezért változott.

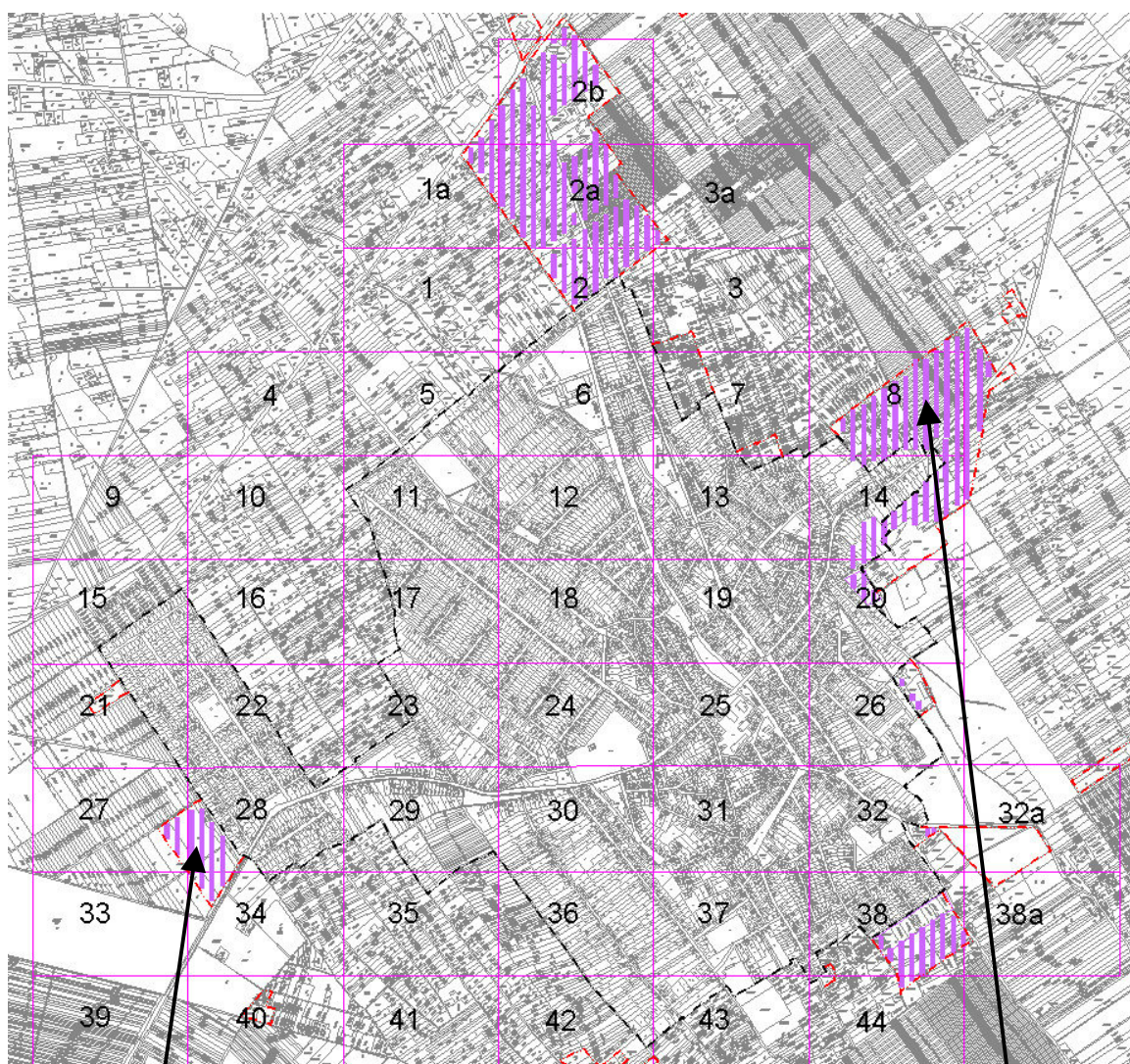
A hatályos szabályozási terv erdőterületei a mezőgazdasági terült helyén tervezettek jelölésével



Fenti helyszínek közül a 12 ha és a 9 ha-os területek erdősítése a telektulajdonosok szándékával nem ellentétes, tehát változtatásra nincs szükség.

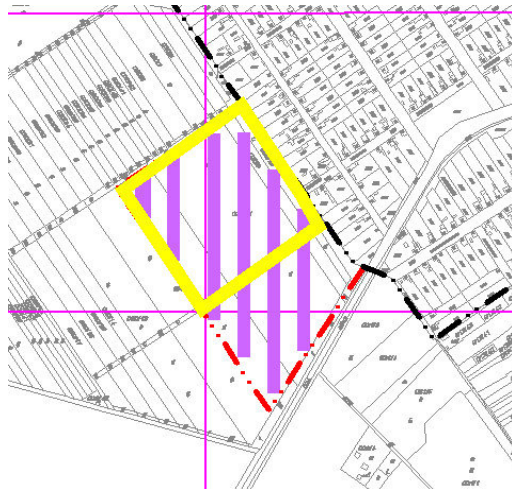
A 222 ha-os un. Öreghegy területen a korábbi tanyás gazdaságok visszaállítása és szőlő-, gyümölcsös telepítésekre van igény.

Hatályos szabályozás mezőgazdasági terület helyén tervezett gazdasági (kereskedelmi szolgáltató területi) fejlesztései összesen: 126 ha



Telektulajdonosi szándékok alapján csökkenthető helyszínek és területnagyságok:

Császártöltési út északi oldala 6 ha



Soltvadkerti út északi oldala 10 ha



Fenti vizsgálatokból következően az Öreghegyen 222 ha tervezett erdőterület a meglévő területfelhasználásnak megfelelően általános mezőgazdasági területbe kerül.
A mezőgazdasági terület helyén tervezett kereskedelmi szolgáltató terület 16 ha-ral csökken.

A módosításokkal együtt a biológiai aktivitásérték változatlansága biztosítandó. Ezért az erdőterület és gazdasági terület csökkentésével együtt a biológiai aktivitásérték változatlanságát biztosító területfelhasználásokra van szükség.

A biológiai aktivitásérték számításra vonatkozó hatályos² 9/2007.(IV.3.) ÖTM rendeletről következően a biológiai aktivitásérték változatlanságát csak a településszerkezeti tervben kell igazolni ebből következően a mezőgazdasági területek helyén tervezett erdőterületek csak a településszerkezeti tervben jelennek meg, a szabályozás ebben a vonatkozásban nem változik.

A településfejlesztési döntésből következő módosításokon túl a biológiai aktivitásérték változatlanságát biztosító további módosításként az alábbi (Eg1-Eg4) helyszíneken erdőterületi kijelölések történnek.



Az igazgatási terület déli részén jelölt Eg5 jelű 62 ha-os erdőterület településszerkezeti tervi bevezetésére a területrendezési tervi megfelelés érdekében van szükséges.
A szabályozást a tervezett erdőterület ebben az esetben sem érinti.

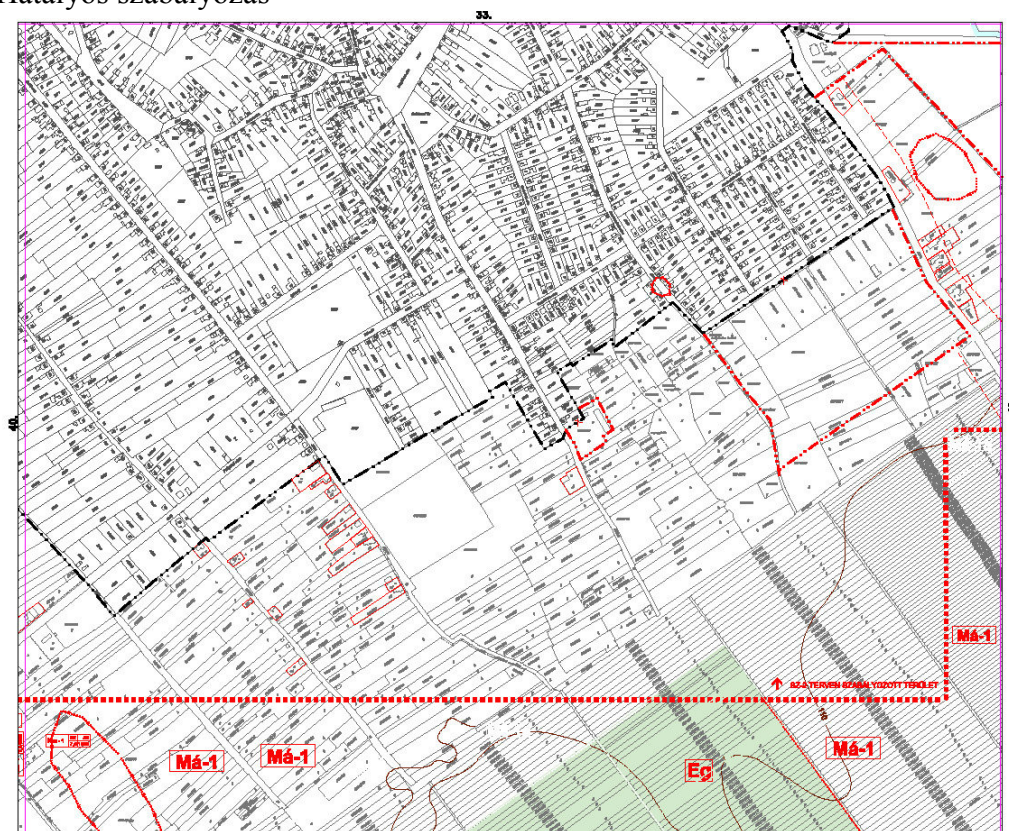
Az egyeztetés tanúsága szerint a tervezett erdősítéseknek régészeti érdekeltsége lehet, ezért a szerkezeti terv a „régészeti érdekeltséggel kiegészül a tervezett erdőterületek vonatkozásában.

² 66/2012. (XII. 13.) BM rendelettel módosított

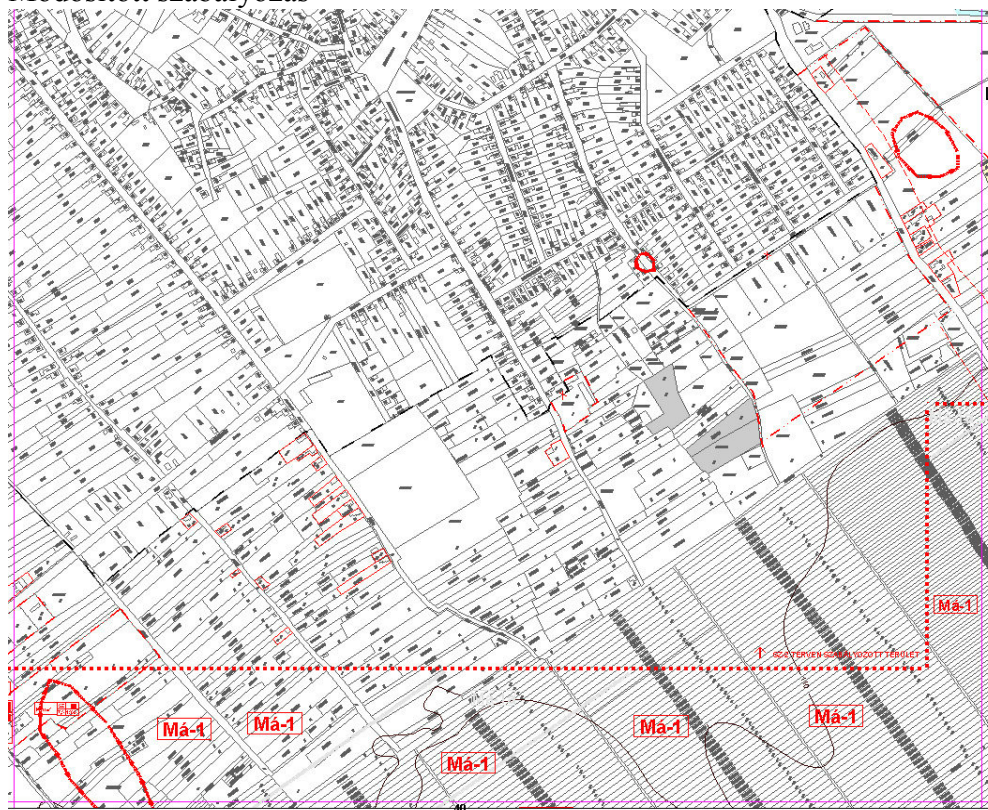
A tervezett erdőterületek helyébe lépő mezőgazdasági területek a (SZ-1) szabályozási terv 41., 47. és 48. szelvényét érinti:

41. Szelvény

Hatályos szabályozás



Módosított szabályozás

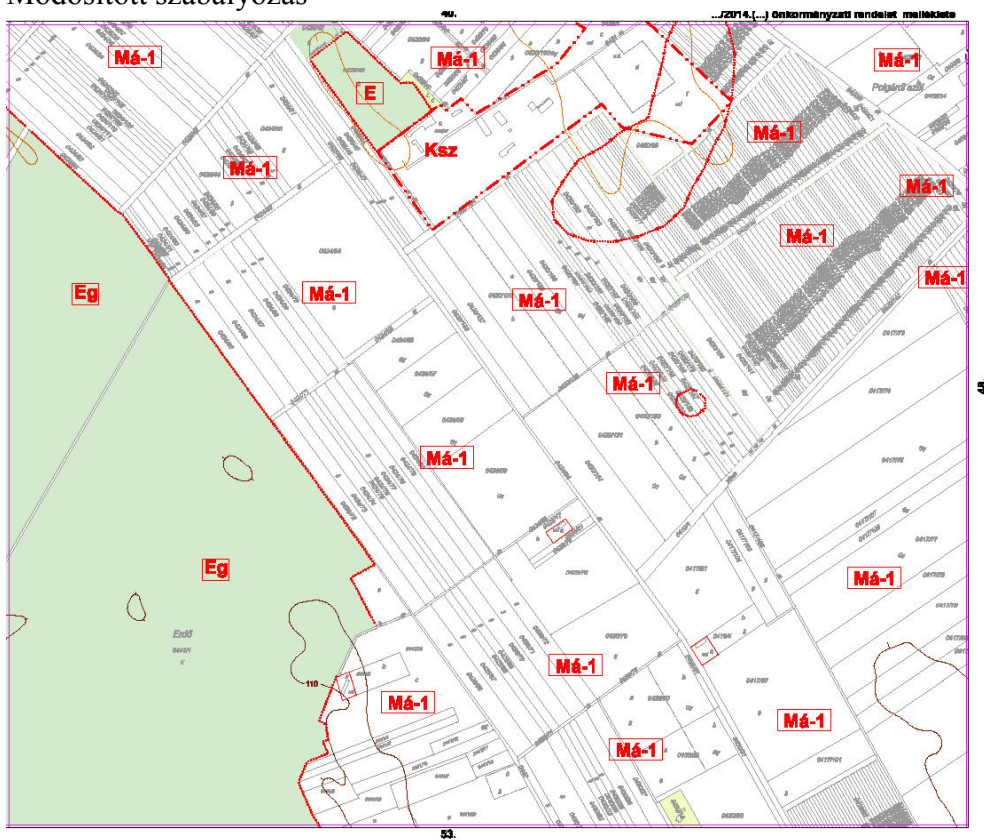


47. Szelvény

Hatályos szabályozás

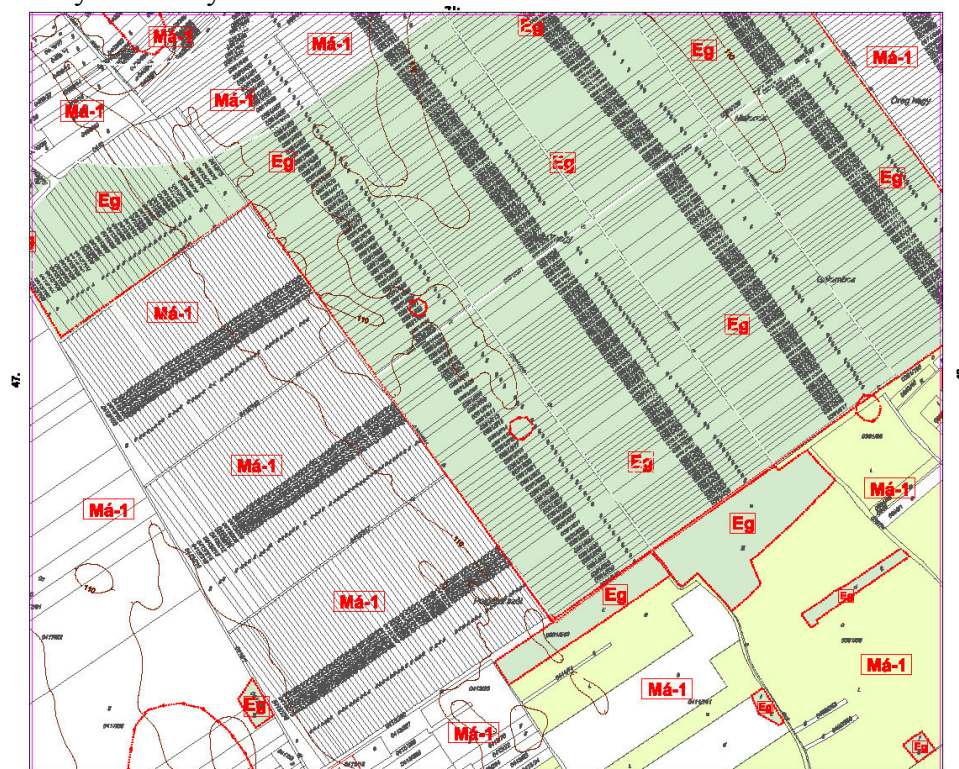


Módosított szabályozás

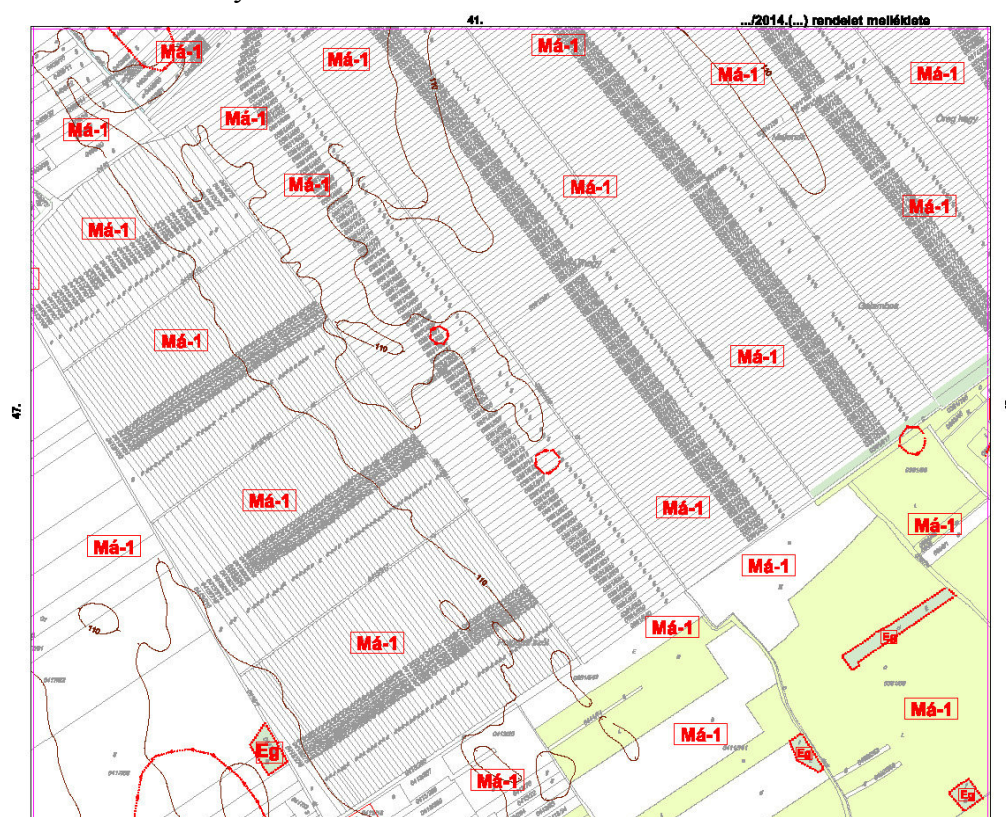


48. Szelvény

Hatályos szabályozás



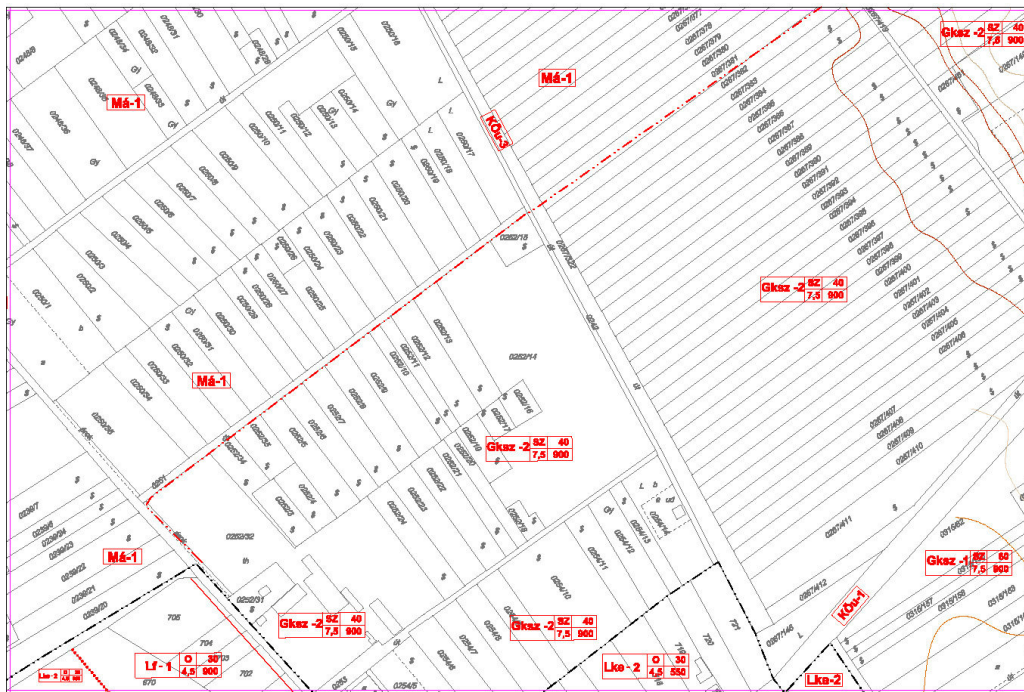
Módosított szabályozás



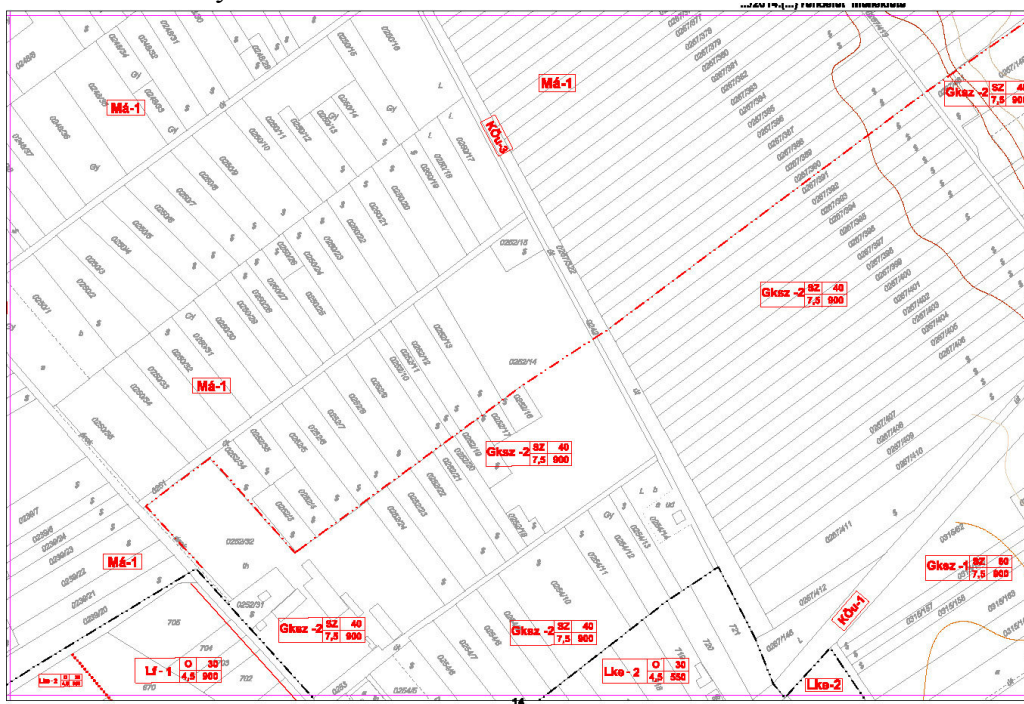
A gazdasági területi módosítás az igazgatási terület belterületi térség (SZ-2) szabályozási terv 8., 27. és 28. szelvényeit és a 8. szelvényhez kapcsolódó (SZ-1) szabályozási terv 26. szelvényét érinti a következők szerint.

(SZ-2) szabályozási terv 8. szelvény

Hatályos szabályozás

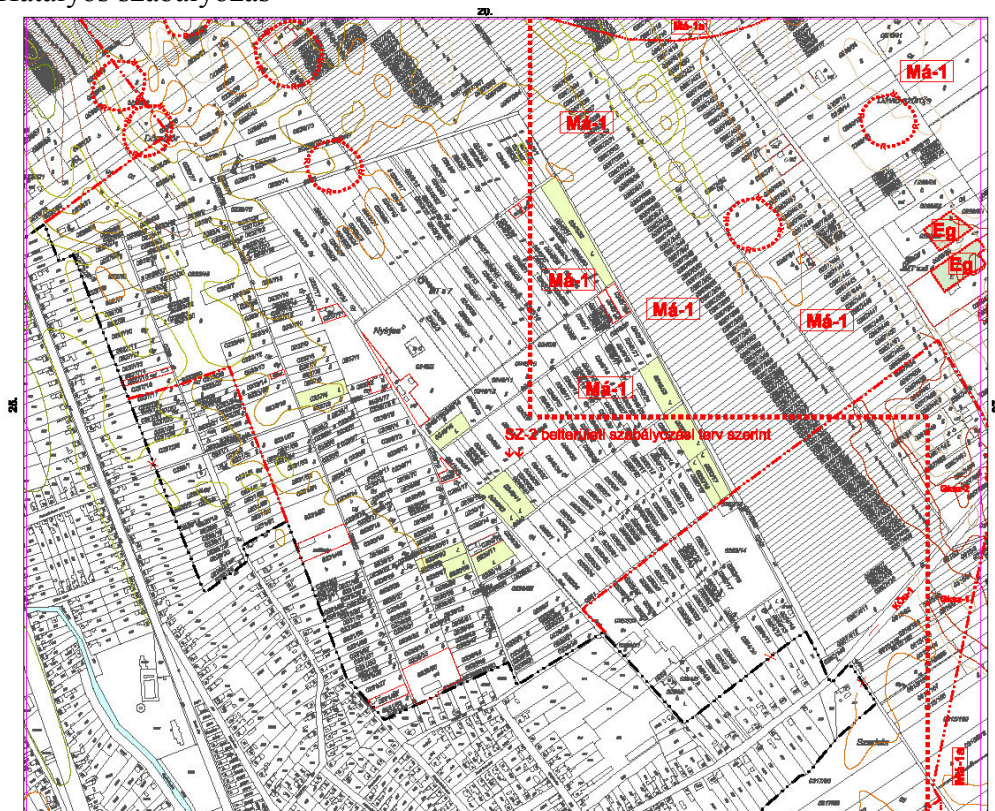


Tervezett szabályozás

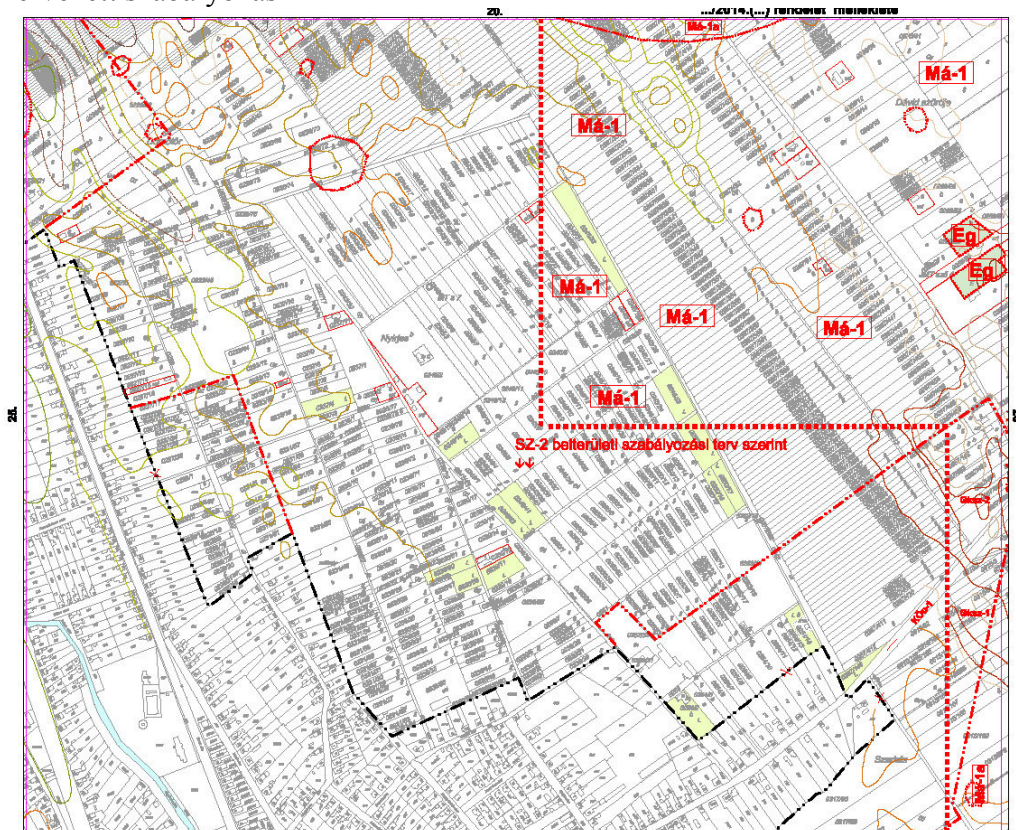


(SZ-1) szabályozási terv 26. szelvény

Hatályos szabályozás

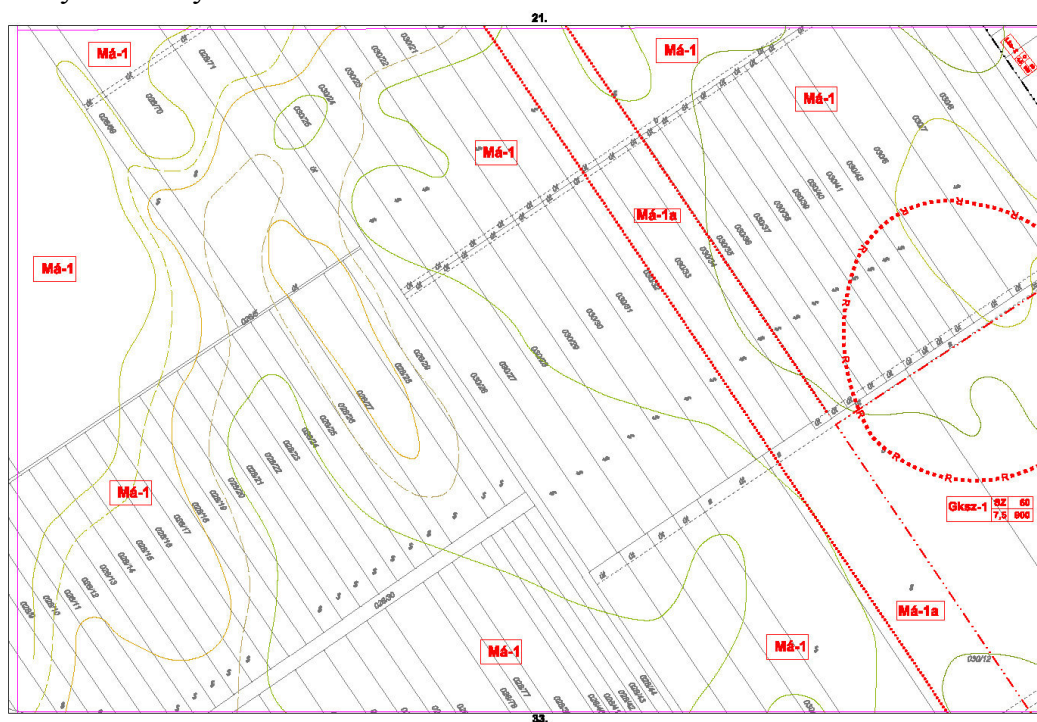


Tervezett szabályozás

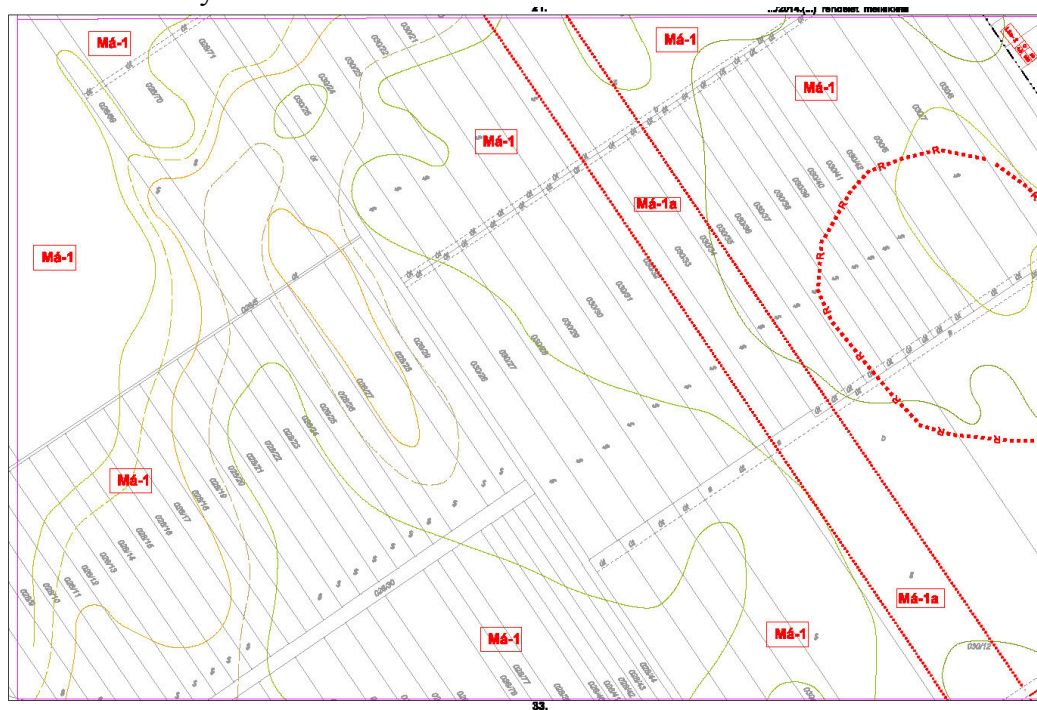


(SZ-2) szabályozási terv 27. szelvény

Hatályos szabályozás



Tervezett szabályozás

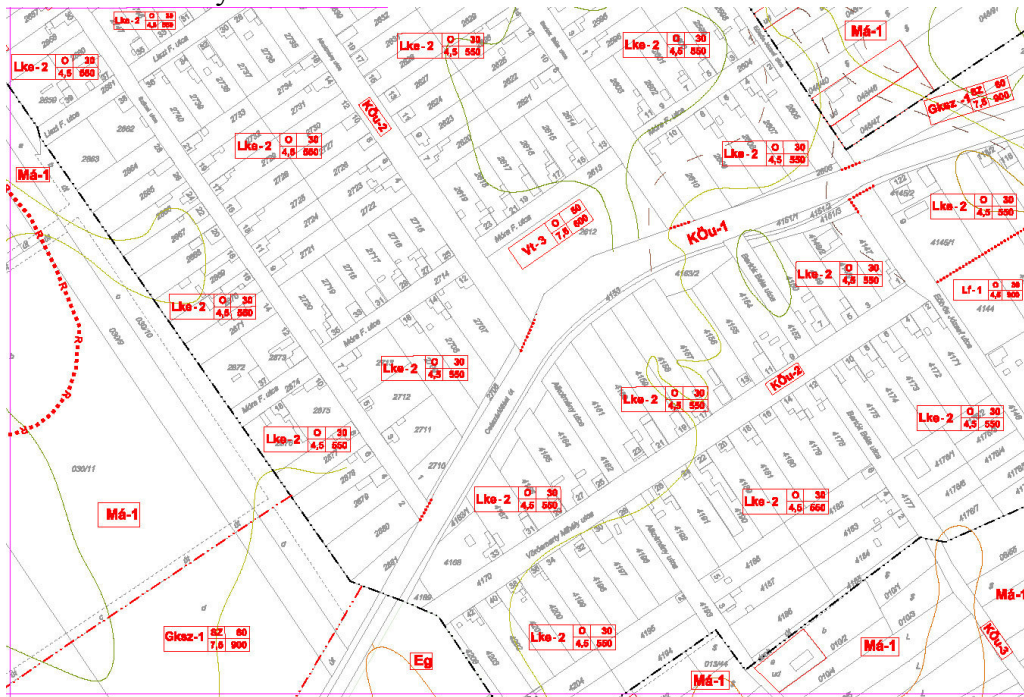


(SZ-2) szabályozási terv 28. szelvény

Hatályos szabályozás



Tervezett szabályozás



2. jelű módosítás

Településközpont vegyes terület helyett kereskedelmi szolgáltató terület (3342/3-4 hrsz)

Képviselő-testület 16/2014.(Kt.hat.) határozatában a 3342/2 és 3342/3 hrsz-ú telkek gazdasági területi átsorolását kezdeményezte.

Átnézeti lap



3342/3-4 hrsz

Alaptérkép



Légifotó



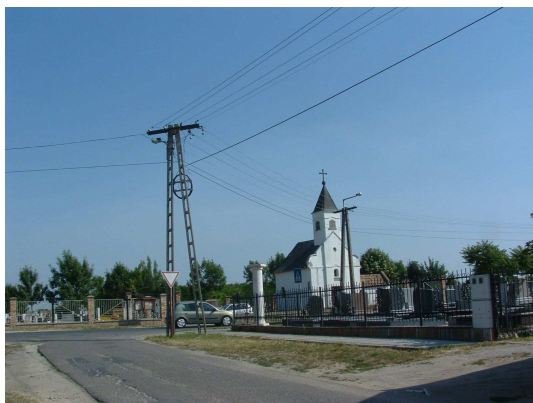
Fotó



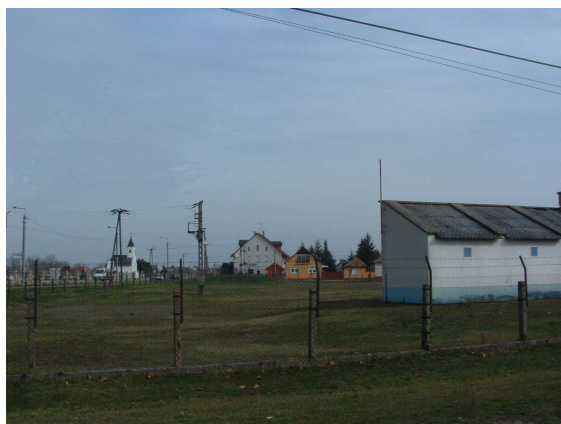
Malom utca nyugati ága felőli beépítés



Malom utca keleti ága felőli beépítés



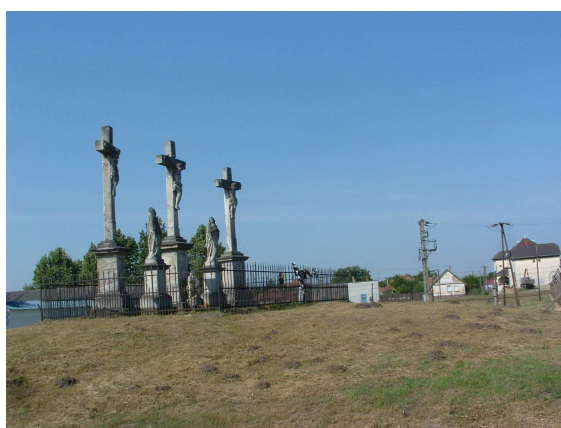
Műemléki kápolna



Császártöltési út felőli feltárulás



3342/3 hrsz-ú telek déli szöglete



Golgota szoborcsoport

Helyzetleírás és javaslatok

A meglévő gazdasági beépítés és a működő vállalkozás gazdaságfejlesztési pályázati lehetőségének javítása indokolja a módosítást.

A város gazdasági életében meghatározó jelentőséggel bíró asztalosipari vállalkozás áthelyezésére nincs reális lehetőség. A gazdasági területi kijelölés tehát helyhez kötöttnek minősül.

A hatályos terv településközpont vegyes terület (Vt-3) építési övezetébe sorolja. Építésügyi előírásai a HÉSZ 18.§ szerint:

18.§ (Vt-3) Városkapu építési övezet előírásai

(1) a) Az építési övezeti előírások szerint:

aa) iroda, műterem

ab) lakás

ac) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület

ad) sportépítmény elhelyezhető.

b) Az építési övezeti előírások szerint kivételesen nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény elhelyezhető

(2) Kialakítható telek : min 600 m²

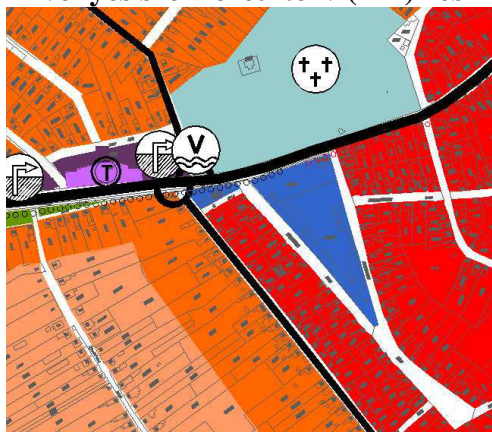
(3) Beépítés módja: oldalhatáron álló

(4) Beépítettség : max 50%

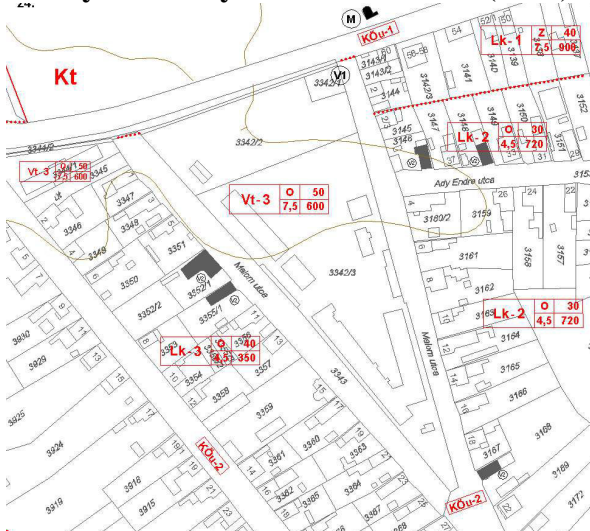
(5) Építménymagasság: min 3,6m, max 7,5m

(6) Zöldfelület: min 10%

Érvényes szerkezeti terv (T-1) részlete



Hatályos szabályozási terv részlete (SZ-2) belterületi térség 30. szelvény



A terület a Császártöltési út és a Malom utca Y alakú csatlakozásánál található.



Gazdasági beépítésnek előzménye az egykori malom, amire az utcanév is utal. Az 1960. évekbeli katonai térkép még jelöli is a malmot.

A módosítási javaslat szerint a gazdasági funkció marad, a meglévő épületekkel jellemzően számolni kell, további építéseknek a tágabb környezetre is tekintettel kell lenni.

A műemlékkápolna és a helyi védettségű Golgota-csoport településképi feltárulását biztosító szabályozás javasolt.

A Golgota szoborcsoport rk. egyház tulajdonában lévő 3342/1 hrsz-ú telke (Z-3*) jelű közhasználatú magánterület övezetbe javasolt. (Z-3*) övezet előírásaival a HÉSZ 37.§-a egészül ki: **„(Z-3*) övezetben kizárólag szoborcsoporton helyezhető el.”**

A Malom utca nyugati ága és a Császártöltési út kereszteződésétől a szoborcsoport 3342/1 hrsz-ú telkéig rálátásvédelmi célú nem beépíthető és nem fásítható háromszögletű telekrész kerül lehatárolásra.

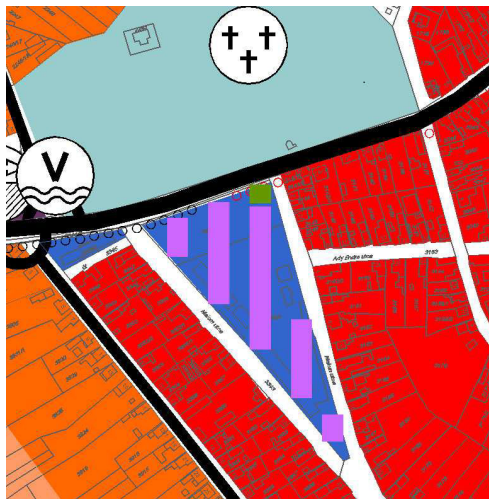
Azt követően 10m-es beültetésű kötelezettségű telekrész javasolt. A meglévő épületek által kijelölt telekrész marad építési hely.

Szabályozás sajátosságai önálló új kereskedelmi szolgáltató területi építési övezeti kijelölést indokolnak. (Gksz-4) építési övezet előírásaival a HÉSZ kiegészül (új 22/B §).

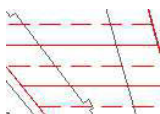
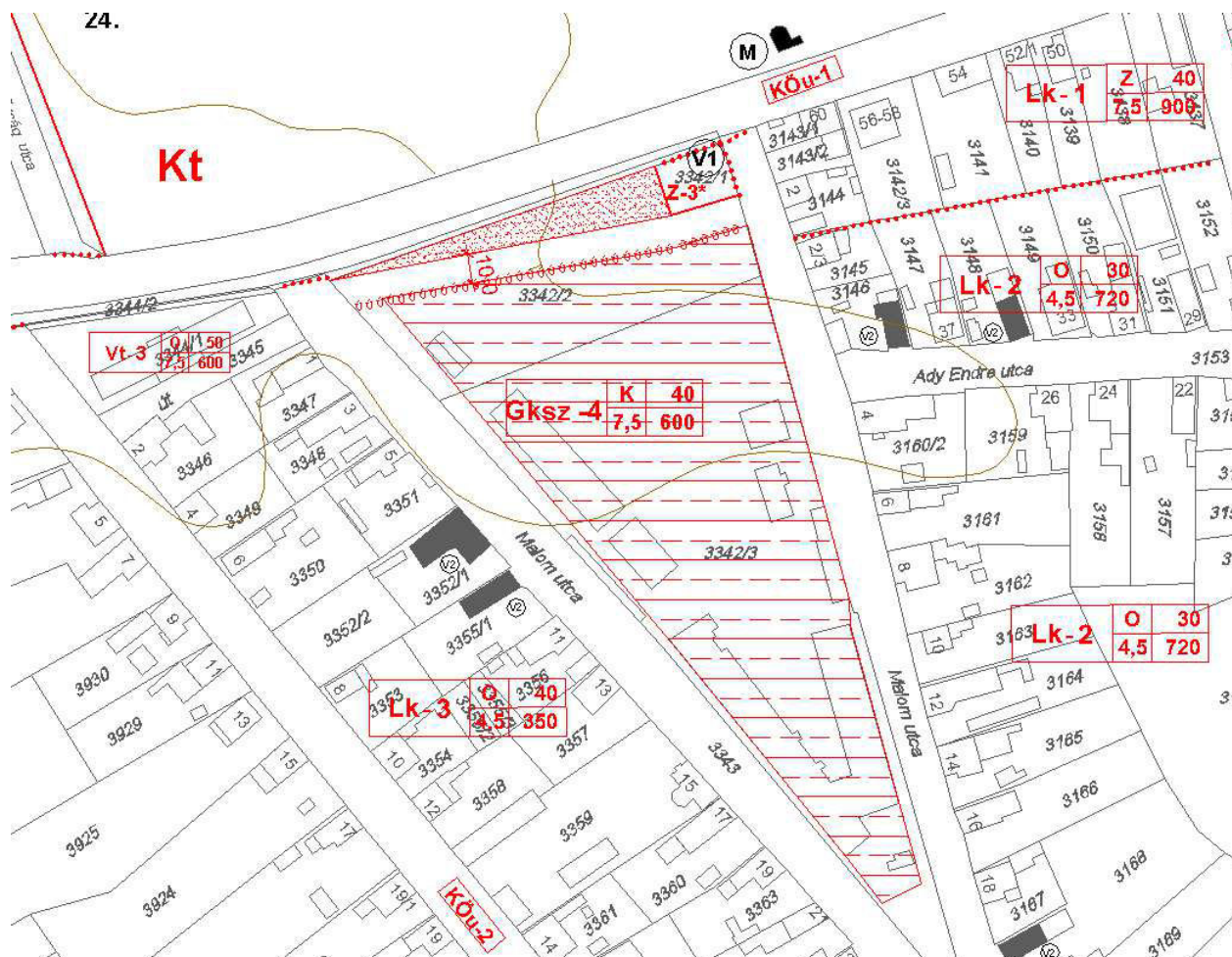
22/B § (Gksz-4) építési övezet előírásai

- (1) Az építési övezetben mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú építmény elhelyezhető.**
- (2) Kialakítható telek: min 600m²**
- (3) Beépítés: a szabályozási terven lehatárolt építési hely szerint.**
- (4) Beépítettség max 40%**
- (5) Építménymagasság max 7,5 m, ami a technológia függvényében változhat**
- (6) Zöldfelület min 20%.**
- (7) Külön előírás: a Császártöltési út mentén jelölt rálátásvédelmi területen új építmény és műtárgy nem helyezhető el és nem fásítható.**

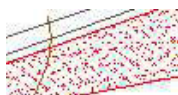
Módosított szerkezeti terv részlete



Módosított szabályozási terv részlete (SZ-2) belterületi térség 30. szelvény



Építési hely



Rálátásvédelmi terület

2. jelű módosítás ismertetése

3. jelű módosítás

A településrendezési terv és helyi építési szabályzat lényegi tartalmát nem érintő módosítások

A napi építésügyi hatósági tapasztalat és építtetői észrevételek alapján szabályozást érintő módosítási igények fogalmazódtak meg, amelyek alapján képviselő-testület 59/2014. határozatában arról döntött, hogy „a helyi építési szabályzat közterületi szabályozás vonatkozásában a távlati beépíthetőség és a telektulajdonosok jelenlegi igényének megfelelően kiegészítendő”

Barnakert térségében a Csillag és Bacsó Béla utcák között átkötőútra. Az átkötőút egyúttal vízelvezetés nyomvonala is. A kérelem kapcsán nyilvánvalóvá vált, hogy a térség szabályozási terve kifogásolható.

2011-ben az alapterv készítésekor a tervezés indításakor a térség mély fekvése miatt nem tervezték a térség beépítését. Majd külön egyeztetési tételként a képviselő-testület 29/2011. határozatának megfelelően a részbeni beépítés került egyeztetésre majd az egyeztetési folyamat végén jóváhagyásra való előkészítésre.

A jóváhagyás szerinti terv -téves nyomtatási hiba jelzés átvezetésével- nem a jóváhagyásra előterjesztett megoldást tartalmazta.

Légifotón a jelenlegi állapot



Csillag utca

Tervezett utcanyitás

Bacsó Béla utca

Fotók



Csillag utca felől a tervezett összeköttetés helyszíne

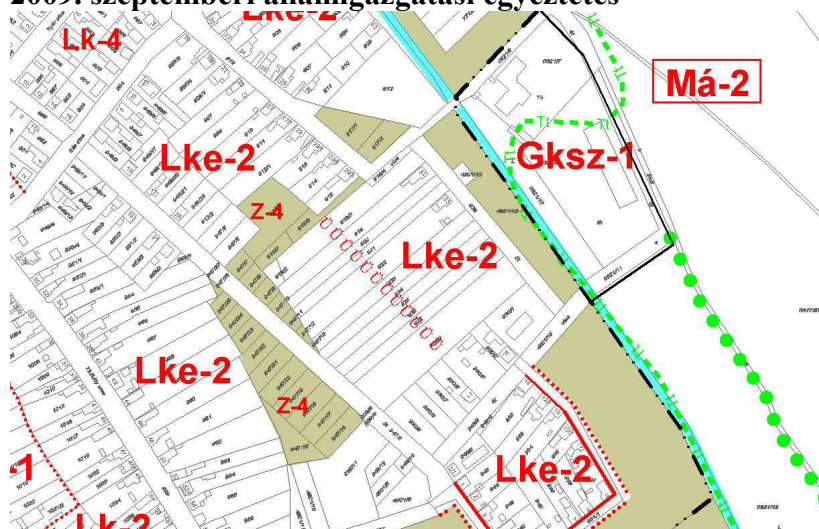


Bacsó Béla utca felől a tervezett összeköttetés



Vízvezető árok a tervezett összekötőúttól DNY-ra és ÉK-i folytatásában

2009. szeptemberi államigazgatási egyeztetés



HATÁROZAT

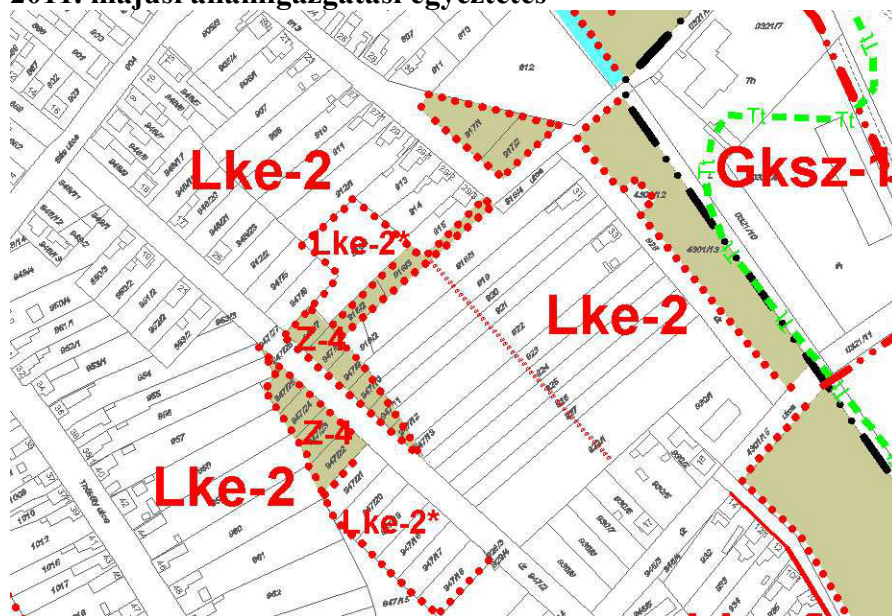
29/2011.(Kt.hat.)

Csillag utcai ingatlanok
rendezése

Kecel Város Képviselő-testülete az 55./2009. sz. (2009.05.29.) Képviselő-testületi határozatát módosítja az alábbiak szerint:

A Csillag utcában lévő 947/16, /17, /18, /19, /20, és /21, valamint a 916/1 helyrajzi számú ingatlanok a Z-4 övezetből **Lke-2** (kisvárosias lakóövezetbe kerülnek). A folyamatban lévő rendezési terv módosításának ide vonatkozó előírásait a tervezőnek ennek megfelelően módosítani kell.

2011. májusi államigazgatási egyeztetés

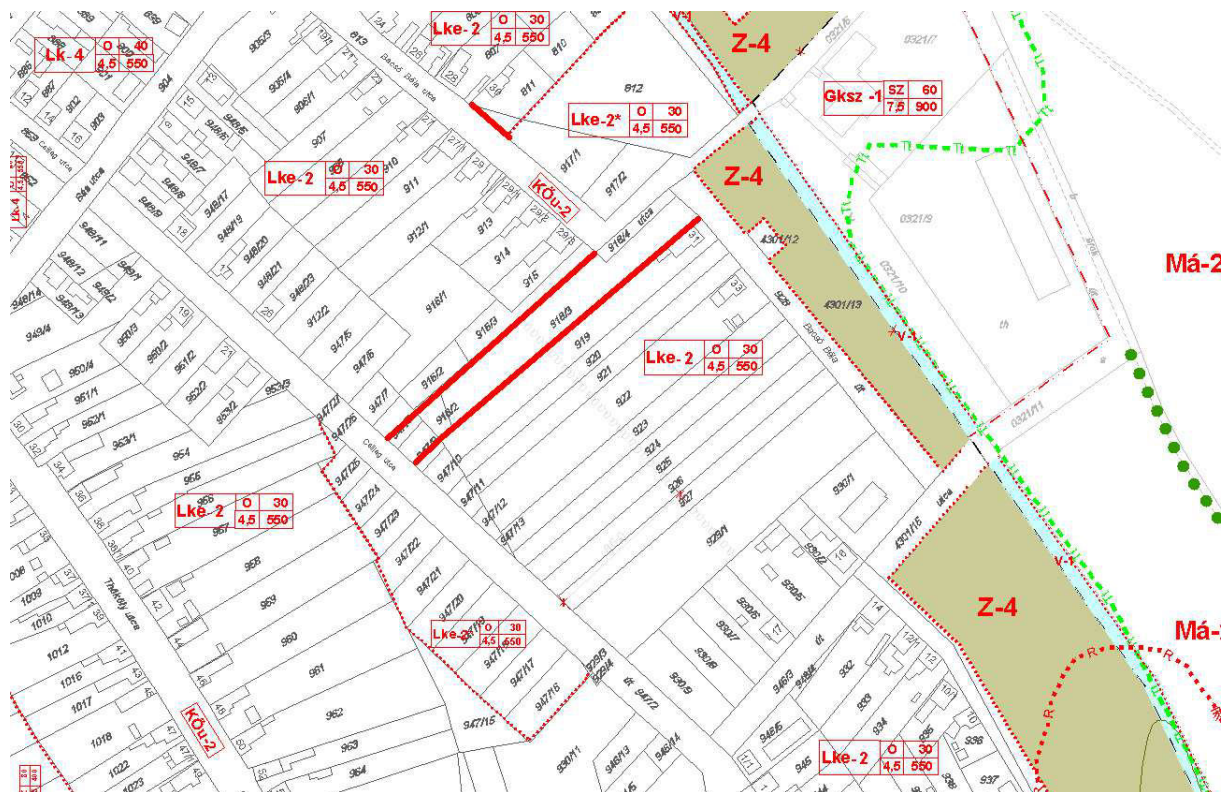


The map shows a residential area with various building footprints and lot numbers. Key features include:

- Green Spaces:** Several areas are shaded green and labeled 'Z-4'. These include a large triangular area in the center-left, a rectangular area in the top-right, and a smaller area in the bottom-right.
- Lot Numbers:** Numerous lot numbers are visible, such as 905/4, 908/1, 907, 910, 911, 912/1, 913, 914, 915, 916/1, 917/1, 917/2, 918/1, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930/1, 930/2, 930/3, 930/4, 930/5, 930/6, 930/7, 930/8, 930/9, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.
- Scale:** A scale bar indicates a distance of 85.0 meters.
- Orientation:** The map is oriented with North at the top.

Javasolt módosítás

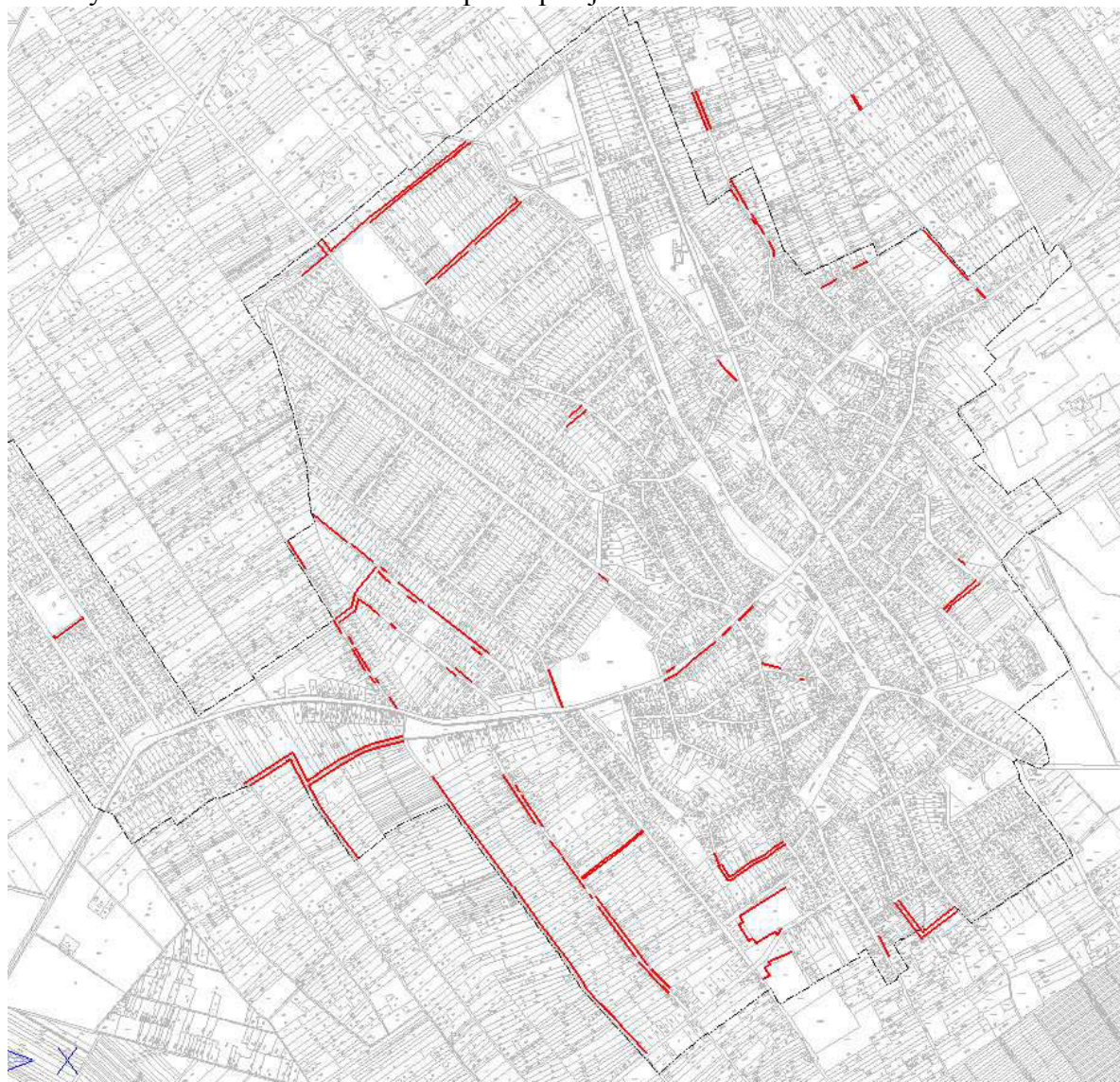
A képviselő-testület 59/2014. határozat II. pontjában foglaltak figyelembevételével:



Szabályozással érintett telkek beépíthetősége

A hatályos terv jellemzően a már kialakult beépítéssel és közterületekkel számol.
Közterület szabályozás csak az egykori szőlők helyén megvalósuló lakóterületen van.

Szabályozási vonalak a belterületi alaptérképen jelölve.



A HÉSZ valamennyire számol azzal, hogy a közterület szabályozás hosszú és költséges folyamat és csak az építési tevékenységgel összefüggésben valósítható meg.

2.§(3) A szabályozási vonalak, melyek útszélesítést, útvonal korrekciót jelölnek, nem kötelezik az építési telek tulajdonosát és az út tulajdonosát azonnali bontásra, telekalakításra, kisajátításra.

A szabályozással érintett telkeken semmilyen telekalakítási-, építési munka nem valósítható meg, csak a tervezett szabályozás figyelembevételével.

Képviselő-testület 59/2014. határozatának II. pontja alapján a szabályozás kiegészül.

A kiegészítés szerint építési engedélyezésnél ne legyen kötelező a telekalakítás, azaz rendezettnak legyen tekinthető a telek akkor is, ha a szabályozási vonal mentén nem történik meg a telekalakítás. A távlati beépítés érdekében a megfelelő legalább 12 m-es közterületi szélesség biztosításától nem lehet és nem is kell eltekinteni. Ezért az építési szabályozás következő kiegészítése javasolt:

Szabályozási vonal mentén történő telekalakítás nélkül is rendezettnak tekinthető az építési telek és a rá vonatkozó építési övezeti feltételek szerint beépíthető az alábbi feltételek teljesítésével:

a) építési hely a szabályozási vonaltól értelmezendő

b) szabályozás vonaltól a közútig tartó telekrészen építmény -beleértve a közműcsatlakozás építményeit is- nem helyezhető el és nem keríthető.

Biológiai aktivitásérték változatlansága érdekében tervezett módosítások

A 133/2014.(Kt.hat.) szerint a tervezett erdősítések és a gazdasági területi fejlesztési helyszínek felülvizsgálata megtörtént és tervezett erdősítésekből 222 ha, a tervezett gazdasági területi fejlesztésekből 16 ha a mai területfelhasználás szerinti: mezőgazdasági területi besorolására van igény. Ennek megfelelően módosul az építési szabályozás az 1. jelű módosítás ismertetése szerint.

A területfelhasználási változással az Étv vonatkozó előírása szerint a biológiai aktivitásérték változatlansága biztosítandó.

A településszerkezeti tervben ezért új helyszíneken erdősítés javasolt a következő helyszíneken (össz. 160 ha)

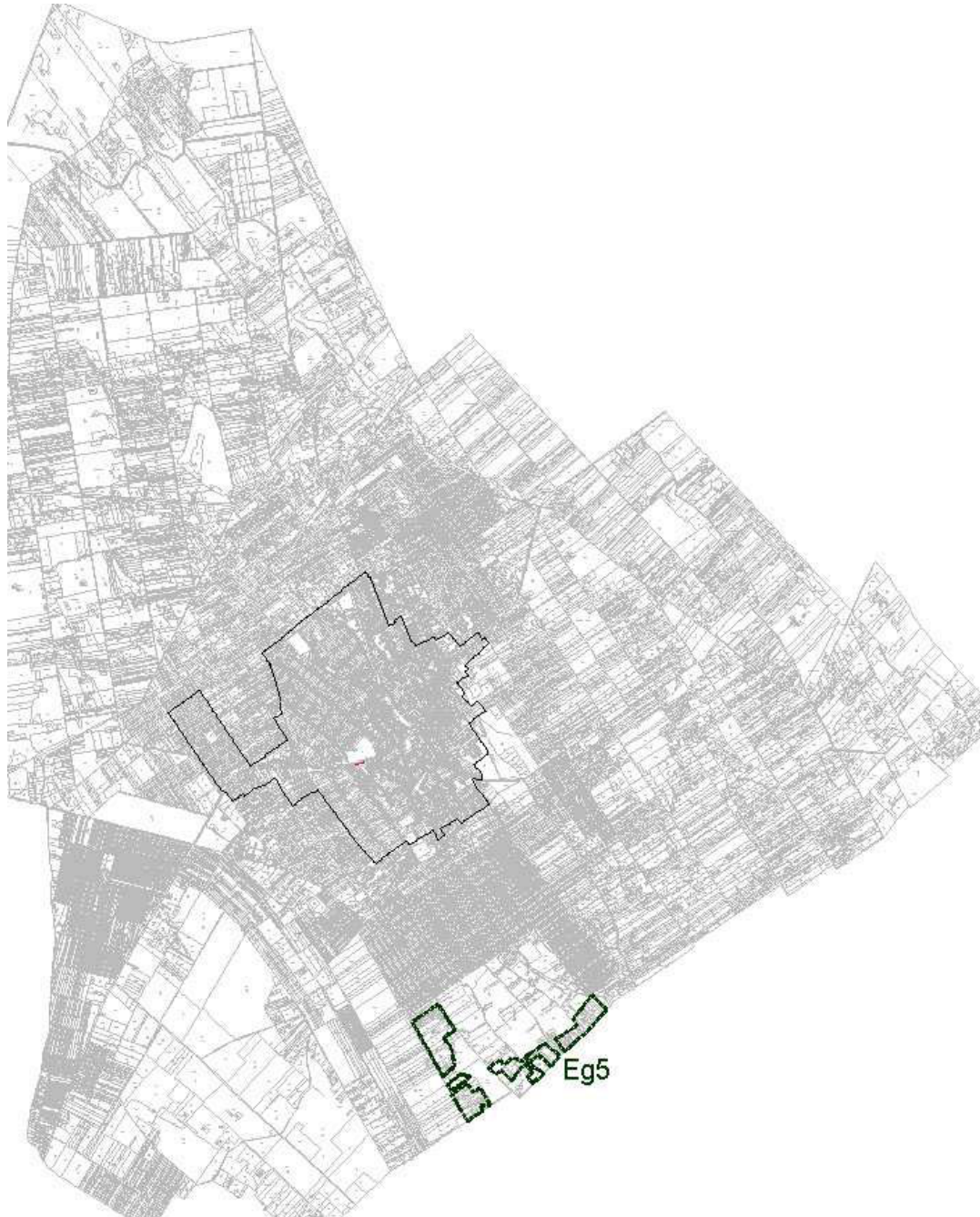


3.1.

Jogszabályokból (egyeztetésből) következő módosítások ismertetése

Területrendezési tervi megfelelés érdekében a „3.2. TERÜLETRENDEZÉSI Tervi MEGFELELÉS IGAZOLÁSA” munkarész szerint 62 ha erdőterület kerül a településszerkezeti tervbe az igazgatási terület déli részén mezőgazdasági terület helyére.

Az örökségvédelmi állásfoglalásnak megfelelően a **tervezett erdőterületek egyúttal régészeti érdekelttségű** területként nevesítettek.



Az örökségvédelmi állásfoglalásnak megfelelően a **tervezett erdőterületek egyúttal régészeti érdekelttségű** területként nevesítettek.

3.1.

Jogsabályokból (egyeztetésből) következő módosítások ismertetése

¹**Biológiai aktivitásérték-változás kimutatása**

9/2007.(IV.3.)ÖTM rendelet szerinti nem differenciált számítás igazolja a biológiai aktivitásértékre vonatkozó jogszabályi feltétel teljesítését.

Hatályos településrendezési terv szerinti területfelhasználás

Helyszín	Terület minősége	Terület (ha)	Értékszorzó	Értékmutató
Mg1	erdő	222	9	1998
Mg2	kereskedelmi szolgáltató terület	10	0,4	4
Mg3	kereskedelmi szolgáltató terület	6	0,4	2,4
Eg1	ált. mezőgazdasági terület	13	3,7	48,1
Eg2	ált. mezőgazdasági terület	90	3,7	33,3
Eg3	ált. mezőgazdasági terület	22	3,7	81,4
Eg4	ált. mezőgazdasági terület	35	3,7	129,5
G	településközpont	1,8	0,5	0,9
Összesen		399,8		2297,6

Módosított településrendezési terv szerinti területfelhasználás

Helyszín	Terület minősége	Terület (ha)	Értékszorzó	Értékmutató
Mg1	ált. mezőgazdasági terület	222	3,7	821,4
Mg2	ált. mezőgazdasági terület	10	3,7	37
Mg3	ált. mezőgazdasági terület	6	3,7	22,2
Eg1	erdő	13	9	117
Eg2	erdő	90	9	810
Eg3	erdő	22	9	198
Eg4	erdő	35	9	315
G	kereskedelmi szolgáltató terület	1,8	0,4	0,7
Összesen				2321,3

A mai területfelhasználásra számított biológiai aktivitásérték (2297,6) kisebb, mint a tervezett területfelhasználására számított biológiai aktivitásérték (2321,3).

A biológiai aktivitásértékre vonatkozó jogszabályi feltételek teljesülnek a melléklet szerinti helyszíneken tervezett területfelhasználási változtatásokkal.

¹ 2. jelű módosítás zöldterülete és a szabályozás vüáltozása miatti módosítások figyelmen kívül hagyva.
Biológiai aktivitás-érték változás kimutatása

