

TISZAKÉCSKE VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA
a
419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) ba) szerinti egyszerűsített eljárással
záró véleményezési szakasz

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT



Megbízó:
Tiszakécske Város Önkormányzata
6060 Tiszakécske, Kőrösi u. 2.
Tervező:
Rédei Építészeti és Mérnöki Kft.
6000 Kecskemét, Mécses u. 40.
Tel.: 76/499-440, 30-547-8194

Felelős településtervező:	Rédeiné Bondor Klára	TT, É1 03-0093
Környezetvédelem, közművek:	Csuvár Gábor	V-1.1., -1.2., -1.3., -1.4./03-0218 TV/03-0218, TE/03-0218
Elektronikus hírközlés	Csuvár Gábor	TH/03-0218

Kecskemét, 2025. március

TISZAKÉCSKE VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

a
419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) ba) szerinti egyszerűsített eljárás
záró véleményezési szakasz

Tárgy: Tiszakécske város településrendezési eszközeinek 2025. évi 1. részleges módosítása egyszerűsített eljárással

1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

(a településrendezési javaslatok és a táji, természeti, környezeti, épített örökségi, közlekedési és közmű elemek, javaslatok egymásra hatásának bemutatása szöveges és rajzi formában)

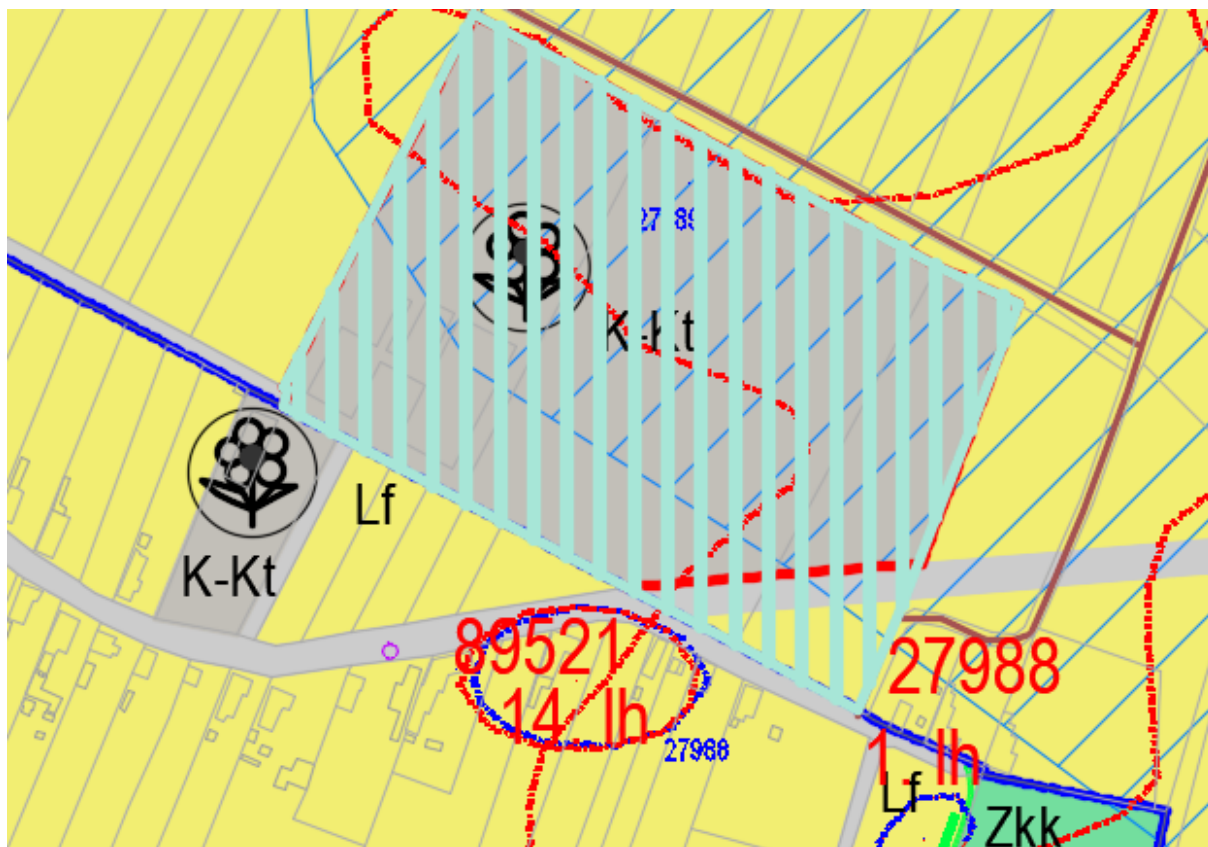
1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

(a javasolt településszerkezet és a területfelhasználási rendszer bemutatása, szerkezetalkotó elemek és értékek ismertetése)

A módosításokkal új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. Mezőgazdasági övezet átsorolásával jár a napelemparkok beépítésre nem szánt különleges területbe sorolása és a kerekdombi kertészet jelenleg Má és KÖu övezetbe sorolt telekrészének különleges beépítésre nem szánt területbe átsorolása.. A tervezett módosítások nem ellentétesek törvényi előírásokkal és a magasabb szintű területrendezési tervekkel.

1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer

1. Kerekdomb 4066/9 és 4066/10 helyrajzi számú ingatlanokon áthaladó tervezett út és a földút szabályozásának megszüntetése.

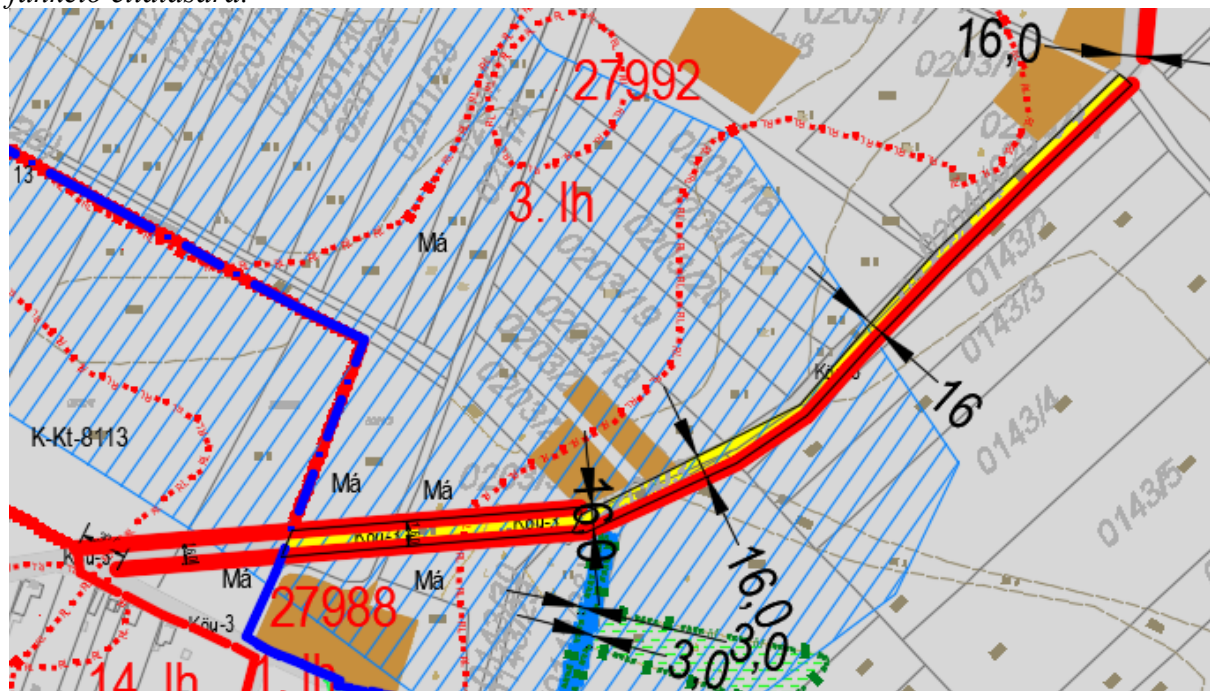


A megalapozó vizsgálatban már kifejtettük, hogy nem szüntethető meg az útszabályozás úgy, hogy azzal beépítésre szánt terület keletkezik (a Köu és Má övezetbe tartozó telekrészek kerülnek beépítésre szánt területbe), mert akkor a település összes beépítésre szánt területe 3 %-ának megfelelő zöldterületet kellene kijelölni. (jelenleg ez több hektár új zöldterület kijelölését jelentené, amire jelen módosítási eljárás nem ad lehetőséget)

Fentiek okán a teljes K-Kt különleges beépítésre szánt kertészet területének Kb-Kt különleges beépítésre nem szánt kertészet övezetbe történő visszasorolása javasolt, továbbá a telekrészek KÖu-3 és Má övezetbe tartozó területei is átkerülnének Kb-Kt különleges beépítésre nem szánt területbe. **Fenti ábra mutatja a javasolt változást.**

A Méptv. 7.§(2) értelmében:

„(2) Zöldterület övezetből, **mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül.** Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.”



Az útszabályozás fenntartása nem indokolt, ennek okán Köu közlekedési területből Má mezőgazdasági területbe kerül 0,8028 ha

A javasolt területi változás és szükséges csereterület:

1.	K-Kt (ha)	Má(ha)	Köu(ha)	Kb-Kt(ha)	egyenleg(ha)
	-5,6976				-5,6976
		-0,2687			-0,2687
			-0,1954		-0,1954
				6,1617	6,1617
		0,8028	-0,8028		0
összes terület	-5,6976	0,5341	-0,9982	6,1617	0

A beépítésre szánt terület növekménye: 0,4641 ha, az Má mezőgazdasági terület növekménye: 0,5341 ha, tehát a csereterület biztosított.

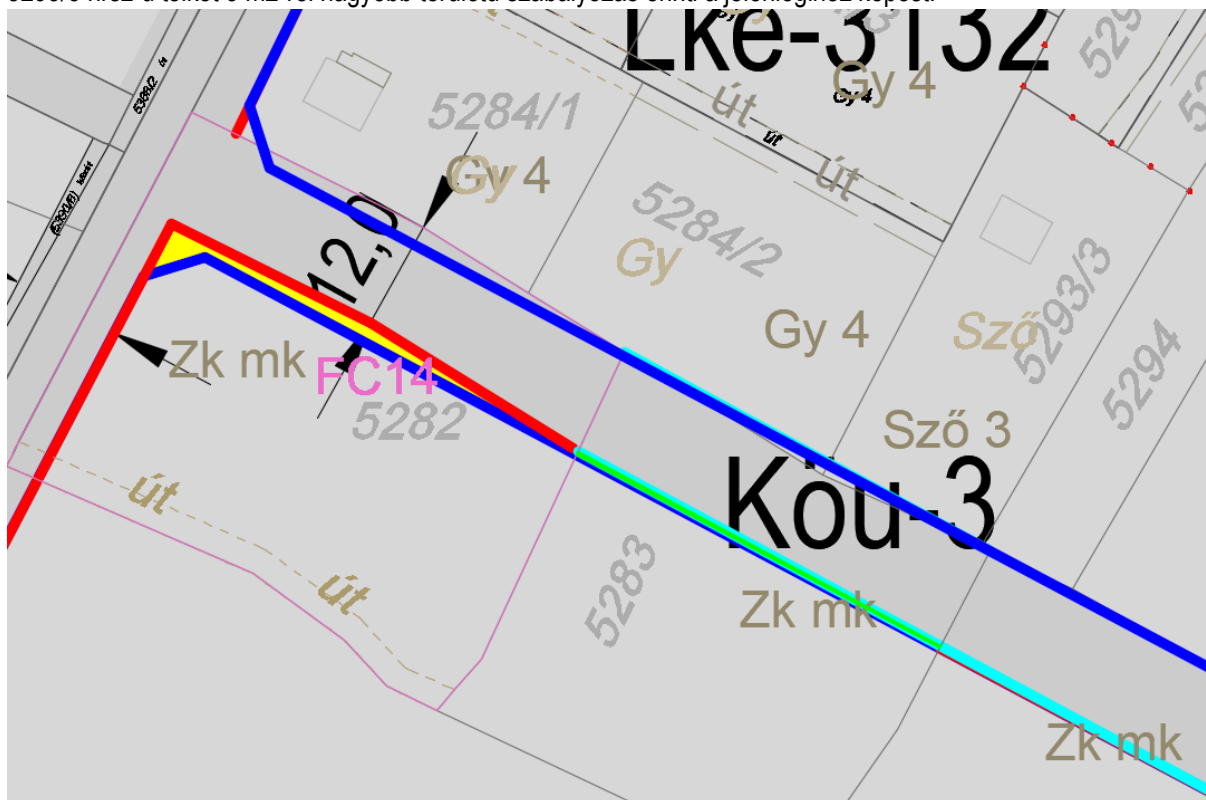
A változásból adódó biológiai aktivitásérték-változás (BIA)

BIA	ter-felh.	értékmutató	terület (ha)	szorzat	BIA	ter-felh.	értékmutató	terület (ha)	szorzat
vált. Előtt					vált. után				
	K-Kt	1,5000	5,6976	8,5464		Kb-Kt	1,5000	5,6976	8,5464
1.	KÖ-u	0,6000	0,1954	0,1172		Kb-Kt	1,5000	0,1954	0,2931
	Má ált. mg.	3,7000	0,2687	0,9942		Kb-Kt	1,5000	0,2687	0,4031
	KÖ-u	0,6000	0,8028	0,4817		Má	3,7000	0,8028	2,9704
			6,1617	10,1395	változás	2,4887		6,9645	12,2129

A biológiai aktivitásérték változás **egyenlege pozitív**, így ennek okán sem kell nagyobb csereterületet kijelölni.

2. Tisza-parti üdülőterületen a 5284/1, 5284/2, 5293/3, 5294, 5304, 5306/1, 5282, 5283 hrsz-ú telkek telekegyesítés okán szükséges útszabályozás módosítása.

Az útszabályozás módosítása a kialakult állapothoz indokolt, így a telekhatár-rendezés a tervezett Köu-3 út déli oldalán lévő telkeket nem érinti, az 5282 és 5283 hrsz-ú telkek érintése nélkül is végrehajtható. A módosítás az 5282 hrsz-ú telek szabályozással érintett területe 91 m²-rel csökken, így őt érdeksérelmem nem éri. Az 5283 hrsz-ú telket a jelenleginél 16 m²-rel kisebb területű szabályozás érinti, míg az 5282/2 hrsz-ú telket 7 m²-rel, az 5293/3 hrsz-ú telket 3 m²-rel nagyobb területű szabályozás érinti a jelenlegihez képest.



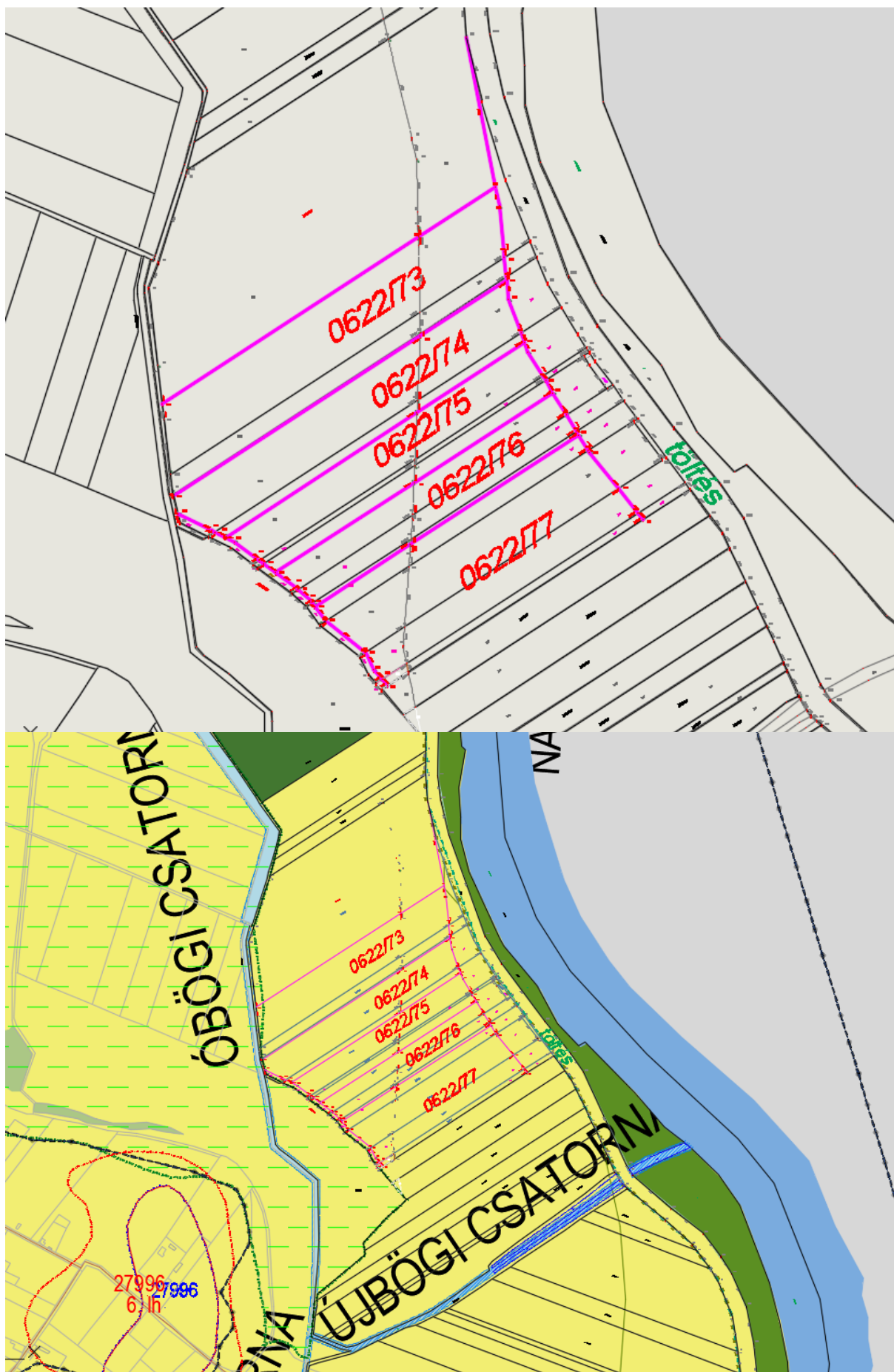
(sötétkék vonal a jelenlegi szabályozási vonal, piros és világoskék a tervezett szabályozási vonal)

Össességében az Lke kertvárosias terület 20 m²-rel nő, ami jelentéktelen. Mivel nem földmérési pontosságú, a területfelhasználást gyakorlatilag változatlanak tekinthetjük. A módosítás a szerkezeti tervet nem érinti,

4. Szabályozási terv módosítása a 0600 helyrajzi számú nyári gát megsuvadása okán, a töltés kiszélesítésének végrehajtása érdekében

Lenti térképrészleten (mely a hivatalos ingatlan-nyilvántartási térkép és a geodéziai felmérés egybeszerkesztése) lila vonalakkal ábrázoltak a szükséges új telekhatárok, pirossal jelöltek a tervezett helyrajzi számok.

5



TISZAKÉCSKE		Szektor: 53	
Külterület 0600 helyrajzi szám		Térképszelvény:	
I. rész			
1. Az ingatlan adatai:			
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv. alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill

. Kivett töltés	0	6.7714	0.00
2. bejegyző határozat: 46594/3/2008.05.26			
Közép-Tisza Tájvédelmi Körzet			
3. bejegyző határozat: 46590/3/2008.05.26			
Natura 2000 terület			
4. bejegyző határozat: 43531/2012.04.02			
Nagyvízi mederben való elhelyezkedés			
(Tisza folyó).			

Fentiek értelmében a töltés (nyárigát) területét annak szükséges bővítésével együtt vízgazdálkodási övezetbe át kell sorolni



A mellékelt ábrán kék felülettel ábrázolt 14,5391 ha terület kerül át Má mezőgazdasági övezetből V vízgazdálkodási területbe

Új beépítésre szánt terület nem keletkezik, a területi változás beépítésre nem szánt területen belül történik.

Területi változás mérlege:

4.	Má(ha)	V (ha)	egyenleg(ha)
	-14,5391	14,5391	0
összes terület	-14,5391	14,5391	0

BIA változás (bár ezt jelen esetben nem kell vizsgálni, de mert csereterületként esetleg figyelembe vehető, a számítást elvégezzük)

BIA	ter-felh.	értékmutató	terület (ha)	szorzat	BIA	ter-felh.	értékmutató	terület (ha)	szorzat
vált. Előtt	Má ált. mg.	3,7000	14,5391	53,7947		V	7,0000	14,5391	101,7737
			14,5391	53,7947	változás	47,9790		14,5391	101,7737

5. Szabályozási Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Szolnoki Bányafelügyeleti Osztály kezdeményezése a 0249/9 hrsz-ú kőolaj és földgázbányászati célú felszámolt használaton kívüli kút körüli építési tilalom elrendelésére

A módosítás a szerkezeti tervet nem érinti, terület-felhasználási változással nem jár.



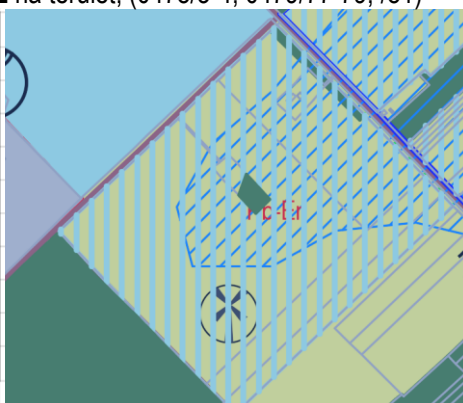
6./ 10 db egyenként 4,99 MVA-es fotovoltaikus napelemes kiserőmű létesítése céljából övezeti átsorolása Má övezetből Kb-En megújuló energiahasznosító különleges beépítésre nem szánt övezetbe (érintett terület: 0470/6, /7, /8, /9, /10, 0485/8, /9, /10, /3, /4, /11, /12, 0479/77, /78, /79, 0478/3, /4, 0479/80, /81, 0485/2, 0479/83 hrsz)

A megalapozó vizsgálatban vázoltak alapján az alábbi szerkezeti, terület-felhasználási változás javasolt:

Má mezőgazdasági terület övezetből Kb-En különleges beépítésre nem szánt „kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területbe” kerül átsorolásra **75,0255 ha** terület. A terület 3 részre tagolódik:

1. a már korábban kijelölt naperőmű területe mellett **33,3972 ha** terület, (0478/3-4, 0479/77-79, /81)

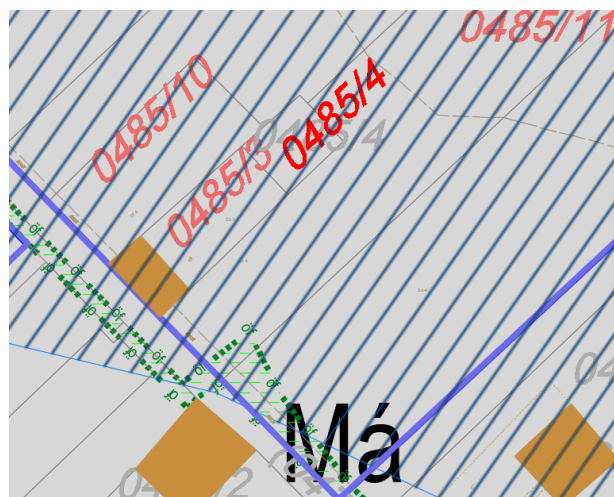
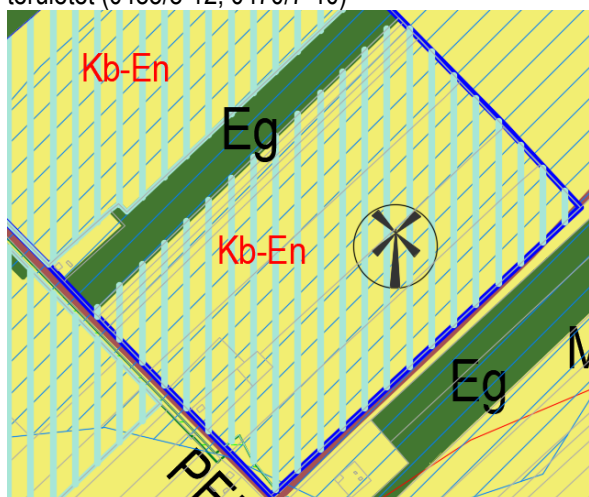
Hrsz	terület(ha)	műv.ág	AK	AK/ha
0478/3	0,2922	szántó	2,05	7,02
	0,2545	erdő	0	0,00
0478/4	0,3086	tanya	0	0,00
	0,2094	szántó	1,47	7,02
0479/77	2,1653	legelő	13,64	6,30
0479/78	3,3786	legelő	21,29	6,30
0479/79	19,9006	leggelő	69,55	3,49
0479/80	0,0502	út	0	0,00
0479/83-ból	0,0067			
0479/81	6,888	legelő	28,35	4,12
összes terület	33,4541	ha		



A terület átlagos aranykorona (AK) értéke 10 alatti, tehát az átsorolásnak akadálya nincs.

A hatályos tervben Eg övezetbe sorolt: 0,4418 ha és 0,2545 ha, ebből ténylegesen erdő művelési ágú terület 0,2545 ha, egyik sem tartozik a vármegyei terv szerinti „erdők övezet”-ébe. Csereterületként Má mezőgazdasági terület övezetből kijelölendő 33,4541 ha Eg erdőterület.

2. a 2 erdőterület közötti **21,18** ha-os terület, kihagyva az ökológiai folyosó, a 0485/3 és a 0485/4 hrsz-ú ingatlan területét (0485/8-12, 0470/7-10)



Hrsz	terület(ha)	műv.ág	AK	AK/ha
	0,257	legelő	1,62	6,30
0470/7	0,3694	árok	0,89	2,41
0470/8	0,6264	legelő	2,51	4,01
0470/9	0,6249	legelő	2,52	4,03
0470/10	0,6235	legelő	2,52	4,04
	2,2619	legelő	16,96	7,50
0485/8	2,2227	árok	5,33	2,40
	3,3371	legelő	23,1	6,92
0485/9	1,1559	árok	2,77	2,40
0485/10	0,4908	legelő	3,09	6,30
	2,2641	legelő	14,26	6,30
0485/11	1,8183	árok	4,36	2,40
	3,3649	legelő	22,9	6,81
0485/12	1,488	árok	3,57	2,40
ökológiai folyosó	-0,1763	ökof.		
összes terület	20,7286	ha		

Az ökológiai folyosó területe 0,1763 ha. A 0485/4 hrsz-ú, 1285 m² területű ingatlan 10 AK/ha fölötti aranykorona értékű terület, az egészet körbeveszi a 0485/10, 0485/11, 0485/3 hrsz-ú telekcsoport és nincs önálló útkapcsolata, de a vármegyei területrendezési szabályzat szerint:

9.§ (2) A 3. melléklet 25. pontjában feltüntetett Napelempark elhelyezésére vizsgálat alá vonható települések övezetéhez tartozó települések településrendezési eszközeiben, településtervében akkor jelölhető ki napenergia hasznosítása érdekében különleges beépítésre szánt, vagy különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület, ha az alábbi feltételeket együttesen teljesíti:

- a kijelölés legfeljebb 10 AK/ha értékű mezőgazdasági, ide nem értve a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 9. § (2) bekezdésében szereplő esetet, vagy felhagyott külterületi korábban beépített területen történik,
- védett természeti területet, valamint Natura 2000 területet nem érint,
- a kijelölést más jogszabály nem tiltja és
- a térségi tervekkel való összhang fennáll.

Ebből az következik, hogy a 0485/4 hrsz-ú telket ki kell hagyni a Kb-En területből, és mivel az a 0485/3 hrsz-ú ingatlanon keresztül közelíthető meg, a 0485/3-at is. **Így a Kb-En övezetbe átsorolható terület: 20,7286 ha**

3. az erdőterülettől északra tervezett **20,4475** ha-os terület (0470/4, 0485/2)

Hrsz	terület(ha)	műv.ág	AK	AK/ha
0470/4	19,9441	legelő	80,7	4,05
	0,1365	árok	0	0,00
0485/2	0,0758	tanya	0	0,00
	0,2911	szántó	2,04	7,01
összes terület	20,4475	ha		



Területi változás mérlege:

6.	Má(ha)	Eg (ha)	Kb-En(ha)	egyenleg(ha)
	-73,9339	-0,6963	74,6302	0
összes terület	-73,9339		74,6302	0,6963

BIA változás:

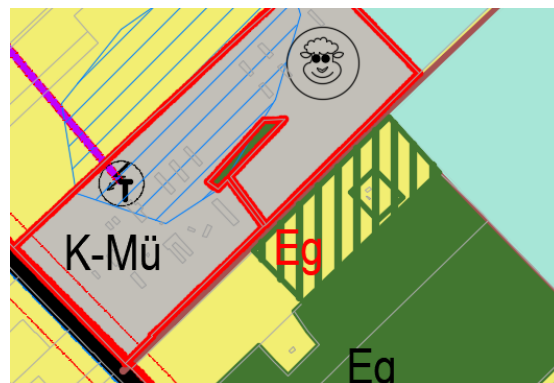
BIA	ter-felh.	értékmutató	terület (ha)	szorzat	BIA	ter-felh.	értékmutató	terület (ha)	szorzat
vált. Előtt	Má ált. mg.	3,7000	73,9339	273,5554		Kb-En	2,2000	74,6302	164,1864
	Eg	9,0000	0,6963	6,2667					
			74,6302	279,8221	változás	-115,6357		74,6302	164,1864

Csereterületként ki kell jelölni **74,6302** ha területű erdőt Má övezetből. Mivel a BIA értékmutató különbözete az Má-ból Kb-En övezetbe átsorolás esetén $3,7-2,2= 1,5$, Má övezetből Eg övezetbe átsorolás esetén $9-3,7= 5,3$, a BIA veszteség pótlása biztosított.

Erre a célra megfelelő a már beerdősült, az erdőállomány adattárban is szereplő, de a hatályos TRT-ben még Má mezőgazdasági övezetbe sorolt erdők Eg gazdasági erdő övezetbe történő átsorolása. Ezek at átsorolt területek mellett:



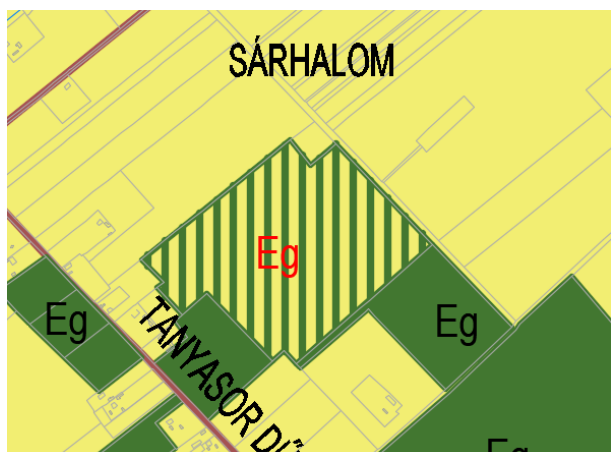
0471/6 hrsz: 46,0704 ha



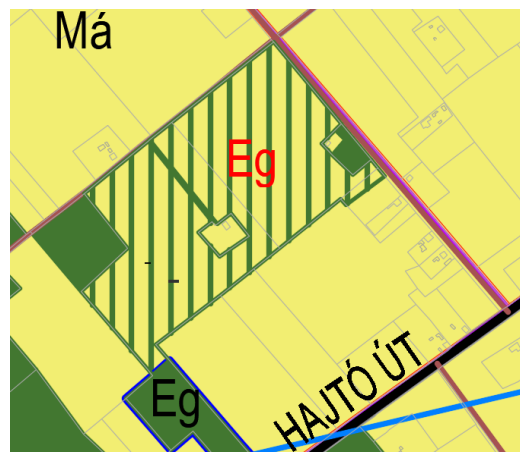
0479/11 hrsz: 3,5015 ha

TISZAKÉCSKE			Szektor: 61	
Külterület 0471/6 helyrajzi szám			Térképszelvény:	
I. rész				
1. Az ingatlan adatai:				
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
				ha m2 k.fill

a erdő	0	45.5432	0.00	
b Kivett árok	0	1541	0.00	
c Kivett árok	0	1248	0.00	
d szántó	5	2483	3.03	
A földrészlet összes területe:		46.0704	3.03	
2. bejegyző határozat: 68158/2/1996.11.18				
Kárpótlás				
285.00 AK. értékű területre.				



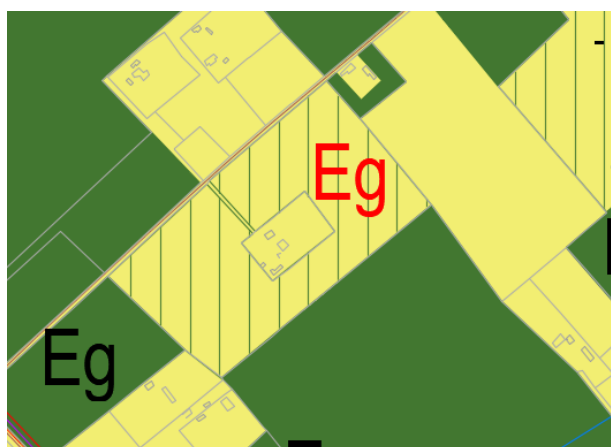
0377/29 hrsz: 12,0729 ha



0388/32-33 hrsz: 11,6190 ha

TISZAKÉCSKE				Szektor: 61			
Külterület 0377/29 helyrajzi szám				Térképszelvény:			
I. rész							
1. Az ingatlan adatai:							
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok			
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv	ha m2	k.fill

. erdő	4	12.0729	91.75				



0388/20 hrsz: 4,7554 ha



0441/3 hrsz: 2,5964 ha

TISZAKÉCSKE		Szektor: 61	
Külterület 0441/3 helyrajzi szám		Térképszelvény:	
I. rész			
1. Az ingatlan adatai:			
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.
		alosztály adatok	
		ter.	kat.jöv
		ha m2	k.fill

. erdő	4	2.5964	19.73

Összes kijelölt csererdő: 77,1141 ha

0471/6 hrsz: 46,0704 ha + 0479/11 hrsz: 3,5015 ha+ 0377/29 hrsz: 12,0729 ha+ 0388/32-33 hrsz: 11,6190 ha + 0388/20 hrsz: 4,7554 ha+ 0441/3 hrsz: 2,5964 ha

7. Az 1941, 1936 és a 1935 hrsz ingatlanok közötti telekhatár-rendezések érdekében szükséges övezethatár módosítás, a telkek azonos építési övezetbe sorolása



Az alaptérképen is jól kirajzolódik, hogy az eltérő méretű telkek határa az 1940 és 1941 hrsz-ú telkek délkeleti határa, vagyis telekméretük és beépítettségük alapján az 1936-1939 hrsz-ú telkek a kisvárosias (Lk) lakóövezetbe tartoznak. Az 1941 hrsz-ú telkek azonban az Lk övezetbe kell tartoznia a telekhatár-rendezés elvégezhetősége érdekében, ezért az alábbi ábrán sraffozott terület Lke kertvárosias lakóterületből Lk kisvárosias lakóterületbe átsorolása javasolt.



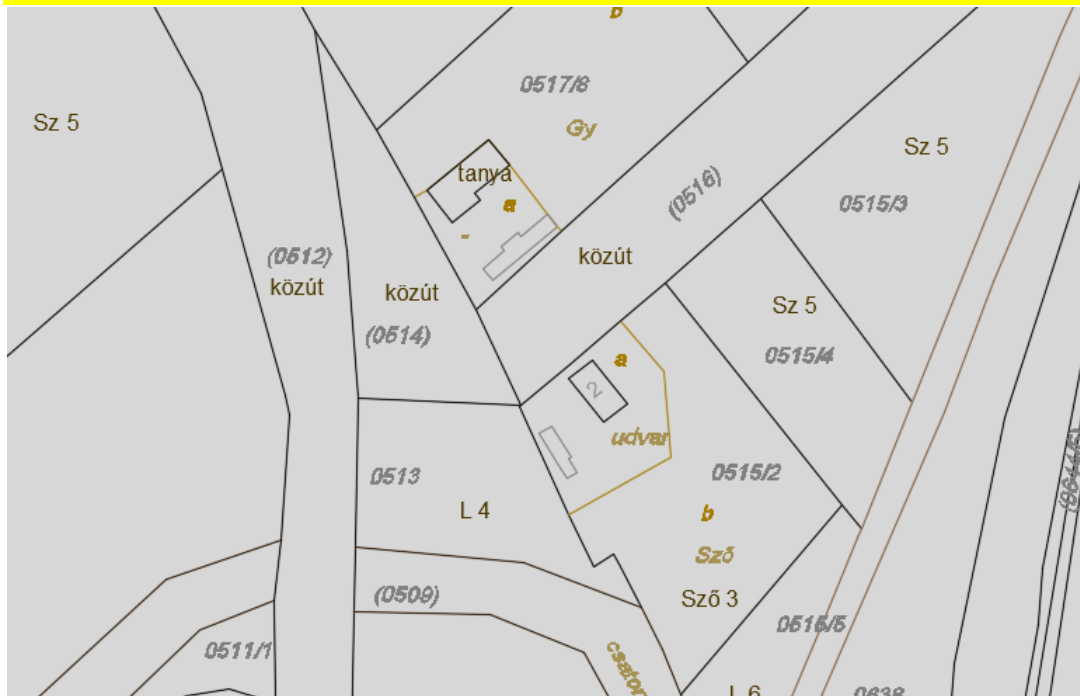
Lke kertvárosias lakóövezetből 0,3787 ha átkerül Lk kisvárosias lakóövezetbe.

A módosítás célja telekhatár rendezés, amely csak akkor végezhető el, ha a telkek) azonos építési övezetbe tartoznak. Az övezethatár módosítása érdeksérelemmel nem jár, a zárványtelkek közterületi kapcsolata valamint a tulajdonrendezés ezzel megoldhatóvá válik.

7.	Lke(ha)	Lk(ha)	egyenleg(ha)
	-0,3787	0,3787	0
összes terület	-0,3787	0,3787	0

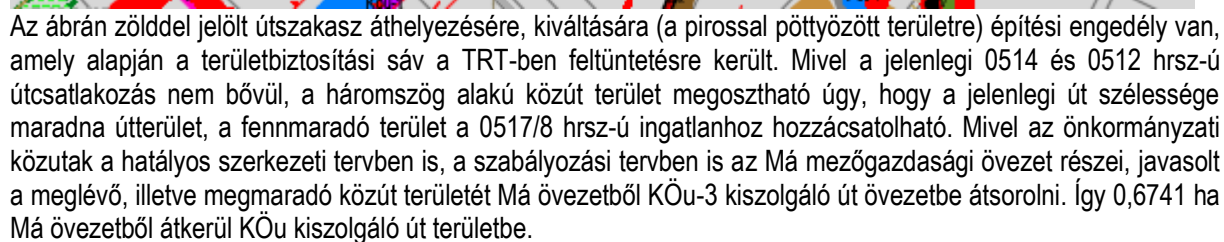
BIA	ter-felh.	értékmutató	terület (ha)	szorzat		BIA	ter-felh.	értékmutató	terület (ha)	szorzat
vált. Előtt	Lke	2,7000	0,3787	1,0225			Lk	1,2000	0,3787	0,4544
			0,3787	1,0225		változás	-0,5681		0,3787	0,4544

8. A 0514-es hrsz-ú közterület szabályozásának módosítása a 0517/8 hrsz-ú ingatlan telekkiegészítése érdekében



0517/8 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa szeretne megvásárolni a 0514-es hrsz-ú ingatlanból amennyit csak lehetne.

hrsz	tulajdonos	út megnevezése
0512	Magyar Állam	4615 jelű országos mellékút
0514	Tiszaécske Város Önkormányzata	önkormányzati közút
0516	Tiszaécske Város Önkormányzata	önkormányzati közút



BIA	ter-felh.	értékmutató	terület (ha)	szorzat	BIA	ter-felh.	értékmutató	terület (ha)	szorzat
vált. Előtt	Má ált. mg.	3,7000	0,6741	2,4942		Kőu	0,6000	0,6741	0,4045
			0,6741	2,4942	változás	-2,0897		0,6741	0,4045

Az 1. számú, a 4. számú és a 6. számú módosítástól eltekintve a területi változás mértéke nagyon csekély. A területi változások összesítőjét és az összes módosítás biológiai aktivitásérték egyenlegét az alábbi táblázat mutatja.

1.2.A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

14

BIOLOGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA: 577,0506				458,7571	-118,2935	Beépítésre NEM szánt területek								
ÜGY	AKTIVITÁS ÉRTÉK				Lk		Lke	K-Kt	Köze Köü	Erdő Eg	Mezőgaz Má	V-V gát	Különleges beépítésre nem Kb-En Kb-Kt	
	változás előtt	változás után	NOVEKEDÉS	CSÖKKENÉS	kis- városi	kert- városi	kertészet	út	gazd.	általános	töltés	megújuló energia	kertészet	
1/2025	10,1395	12,2129	2,0734				-5,6976	-0,1954		-0,2687				6,1617
2/2025						0,0020		-0,0020						
3/2025						0,0410		-0,0410						
4/2025	53,7947	101,7737	47,9790							-14,5391	14,5391			
6/2025	279,8221	164,1864		-115,6357				-0,6963	-73,9339					74,6302
6csereter	285,3222	694,0269	408,7047					77,1141	-77,1141					
7/2025	1,0225	0,4544		-0,5681	0,3787	-0,3787								
8/2025	2,4942	0,4045		-2,0897				0,6741	-0,6741					
			458,75710	-118,29350	0,3787	-0,3357	-5,6976	0,4357	76,4178	-166,5299	14,5391		74,6302	6,1617
			577,05060		0,0430									
					0,0430		-5,6976	0,4357	76,4178	-166,5299	14,5391			80,7919

1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása

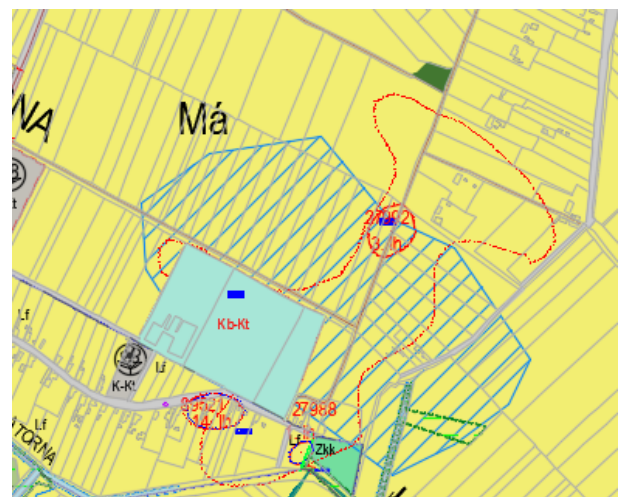
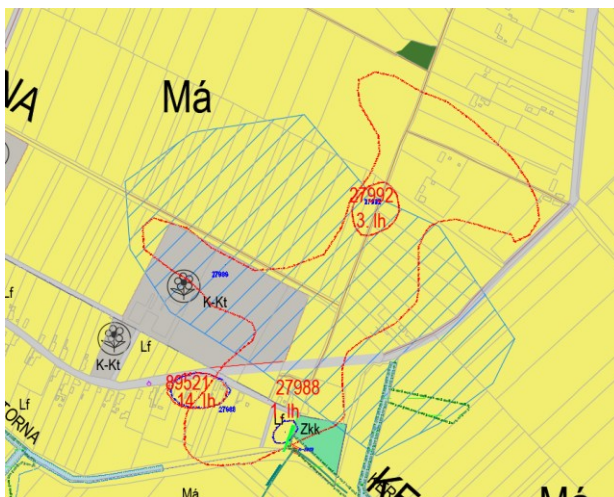
(az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása)

A terület a hatályos településszerkezeti tervben és a javasolt módosítás

1. számú ügy

Hatályos szerkezeti terv:

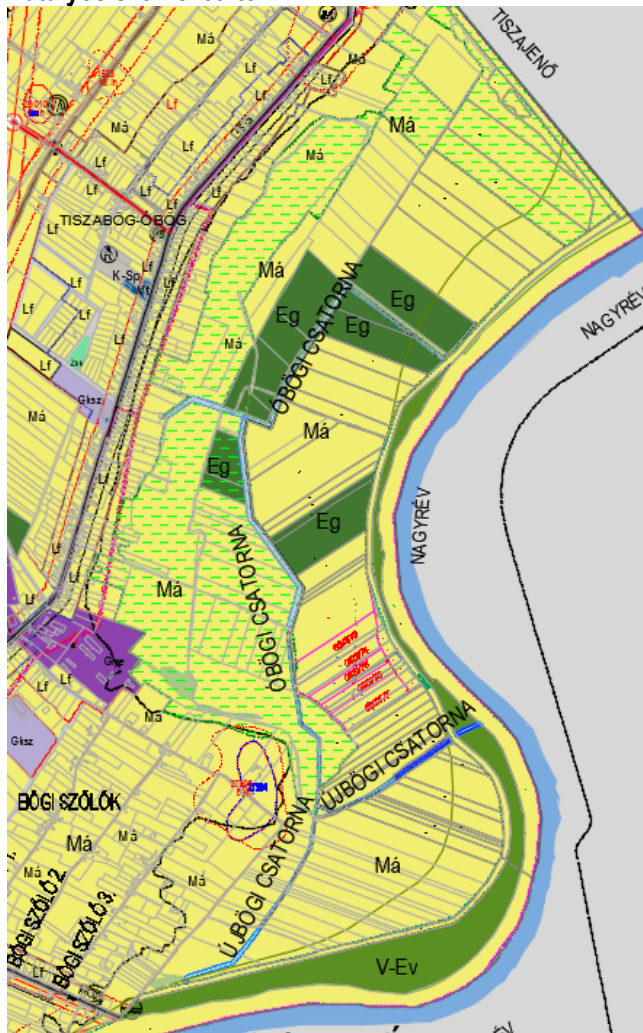
Tervezett módosítás:



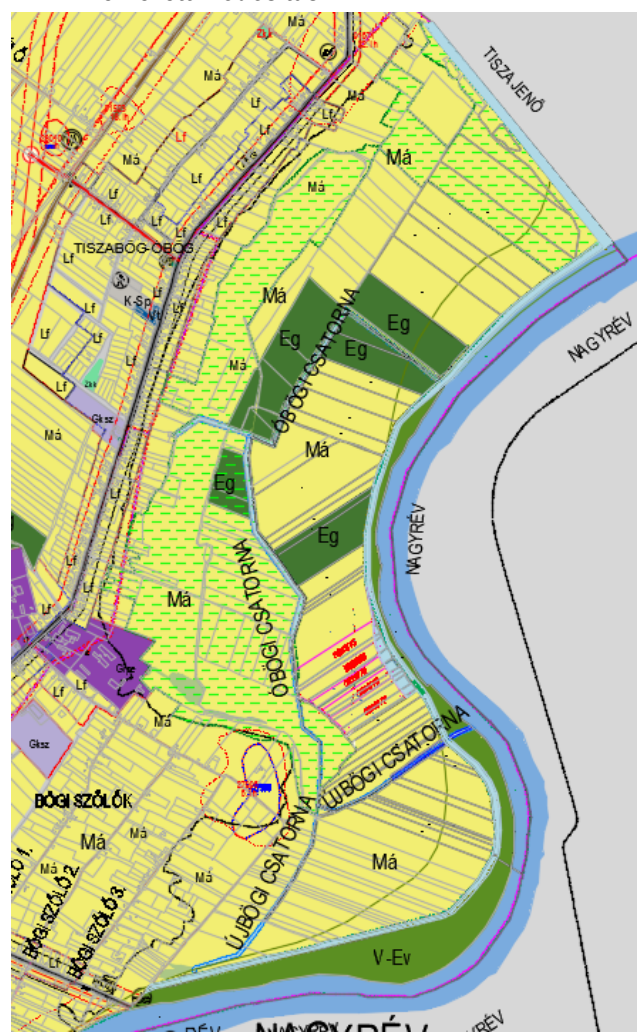
Beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területbe visszasorolás és útszabályozás megszűnése okán KÖu ütterületből Má mezőgazdasági övezetbe átsorolás

4. számú ügy

Hatályos szerkezeti terv:



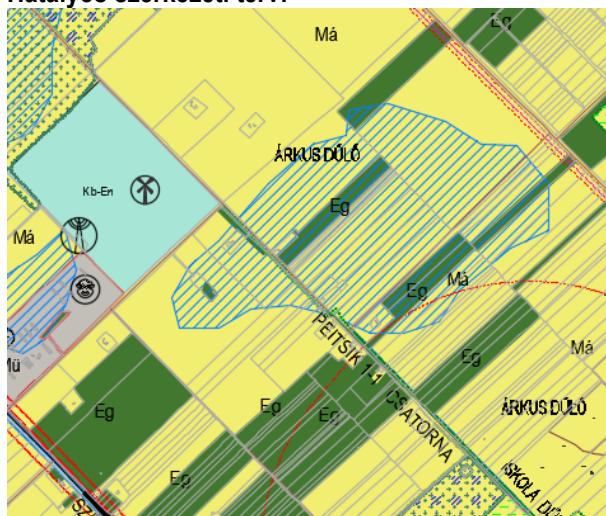
Tervezett módosítás:



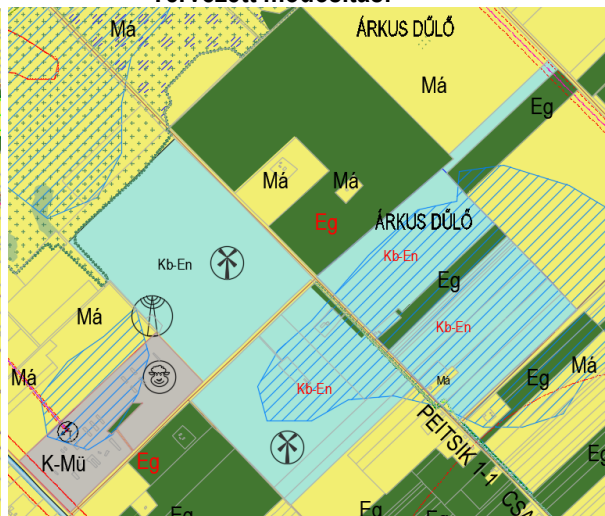
Beépítésre nem szánt területen belüli átsorolás Má övezetből V-V vízgazdálkodási területbe javítás okán és a vízgazdálkodási terület bővítése gát megerősítése okán.

6. számú ügy

Hatályos szerkezeti terv:

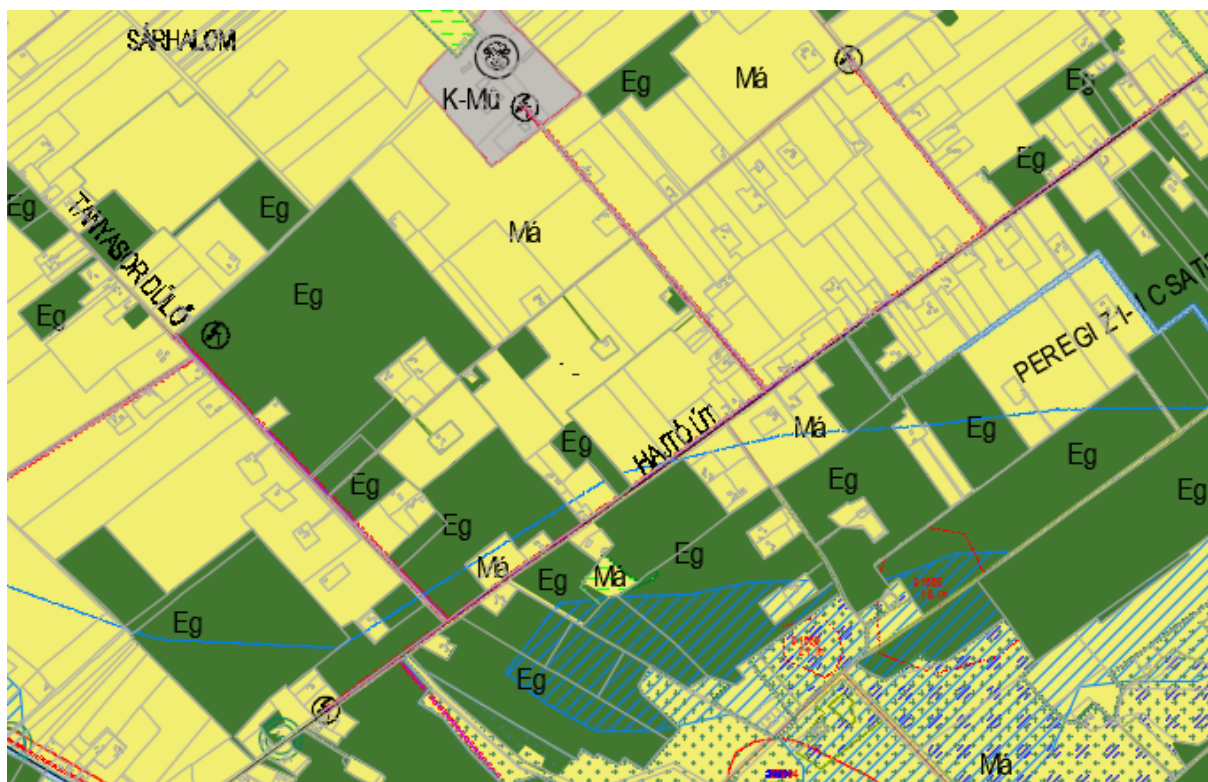


Tervezett módosítás:

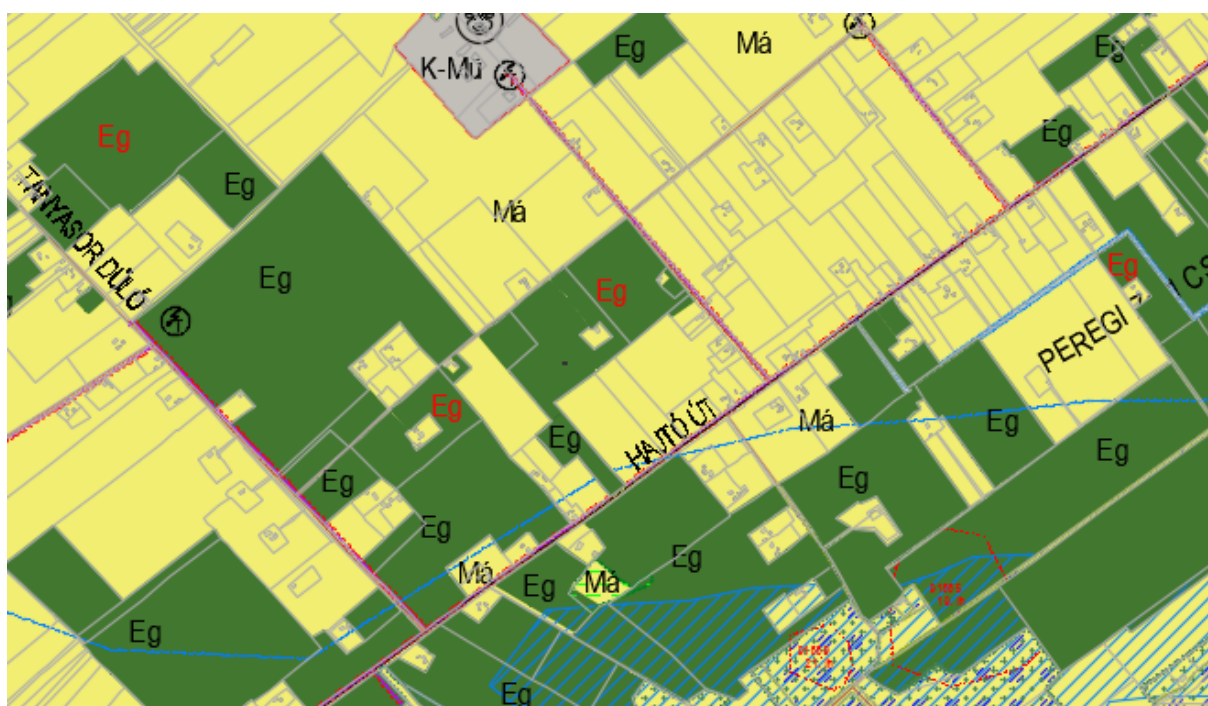


Beépítésre nem szánt különleges energiahasznosító terület kijelölése (bővítése) Má övezet átsorolásával, ennek okán csereterület biztosítása Eg övezet kijelölésével Má övezet átsorolásával.

6. számú ügy csereterület kijelölése (ami fenti ábrán nem látszik)



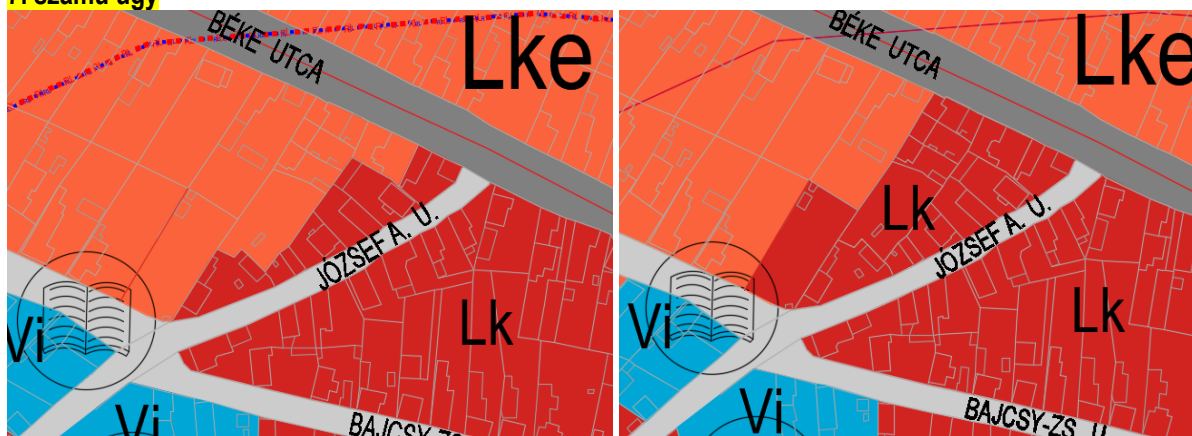
Hatályos szerkezeti terv



Tervezett módosítás

Beépítésre nem szánt területen belüli változás

7. számú ügy



Hatályos szerkezeti terv:

Beépítésre szánt területen belüli csekély mértékű módosítás

Tervezett módosítás:

8. számú ügy



Hatályos szerkezeti terv:

Beépítésre nem szánt területen belüli csekély mértékű módosítás

Tervezett módosítás:

A javasolt módosítás és indokolása

Az **1. számú módosítás**: Az útsabályozás a tervben 7 évnél régebben szerepel, megszüntetése kérelemre a hatályos Méptv. alapján indokolt. A külterületi útsabályozás fenntartása okafogyottá vált.

A **2. számú módosítás**: A kérelem méltányolható, az útsabályozás változása csekély mértékű, területi változással nem jár, a telekalakítás végrehajtása érdekében indokolt, érdeksérelemmel nem jár.

A **3. számú módosítás**: A kérelmező lakótelkét érintő útsabályozás törlése méltányolható, mivel ő korábban már végrehajtott egy útsabályozást. Az útsabályozás teljes törlése és a korábban útsabályozás végrehajtása érdekében magánútként kialakított út Lke övezetbe átsorolása új beépítésre szánt terület kijelölését jelentené, mellyel az önkormányzatnak új közkert, közpark kijelölésével járó kötelezettsége keletkezne. Ere fizikailag sincs jelenleg lehetőség, de jelen módosítási eljárás keretében egyébként sem lenne végrehajtható, mert a több hektáros zöldterület kijelölése jelentős magánérdek sérelemmel járna.

A **4. számú módosítás** a gát megerősítése érdekében szükséges, árvízvédelmi érdek okán indokolt.

Az **5. számú módosítás** hatósági megkeresés alapján indokolt, a 0249/9 hrsz-ú területen lévő megszüntetett kút 10 m-es sugarú körének védőtávolsága feljelölése a tulajdonos érdekében is szükséges.

A **6. számú módosítás** az energia-ellátás biztonságának növelése okán indokolt, a napelempark már korábban kijelölt naperőműhöz területileg kapcsolódik, a tájkaraktert a korábban már engedélyezetthez képest jobban nem változtatja meg.

A **7. számú módosítás**: telekalakítás végrehajtása, telekhatár rendezés érdekében indokolt, érdeksérellemmel nem jár.

A **8. számú módosítás**: telekalakítás végrehajtása, telekhatár rendezés érdekében indokolt, érdeksérellemmel nem jár. A módosítással zárványtelek nem keletkezik.

A településszerkezeti terv változása:

A módosítás nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével, de új különleges beépítésre szánt terület kijelölésre kerül, ezért csereterületet biztosítani kell.

A fent bemutatott szerkezeti tervi kivágatok alapján a Má mezőgazdasági területből és Eg gazdasági erdőterületből 75,0255 ha átkerül Kb-En különleges beépítésre nem szánt megújuló energiahasznosító területbe. Má általános mezőgazdasági területből 14,5391 ha átkerül vízgazdálkodási (V-V gát) területbe. Csereterületként Má övezetből kijelölésre kerül 77,1141 ha gazdasági erdőterület. Útszabályozás megszüntetése okán 5,6976 ha terület különleges beépítésre szánt kertészet területből átkerül különleges beépítésre nem szánt kertészet területbe, továbbá Má mezőgazdasági területből 0,2687 ha, Köu közlekedési területből 0,1954 ha átkerül különleges beépítésre nem szánt kertészet területbe

Lke kertvárosias lakóterületből 0,3767 ha átkerül Lk kisvárosias lakóterületbe. a többi változás jelentéktelen területű, és útszabályozás módosításából ered, összesen 413 m² területet érint.

Összességében az Má övezet 166,9252 ha-ral csökken, a V vízgazdálkodási terület 14,5391 ha-ral nő, a Köu övezet 0,4374 ha-ral csökken, a Kb-En 75,0255 ha-ral nő, az Eg övezet 76,4178 ha-ral nő.

1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

A módosítással érintett területek többsége a magasabb szintű területi tervekben települési térségbe, az 1. számú helyszín mezőgazdasági térségbe sorolt, országos borszőlő és gyümölcs kataszterrel nem érintett. A vármegyei területrendezési terv szerint Tiszakécske területe *napelempark elhelyezésére szolgáló különleges övezetben* helyezkedik el és az 1. sz. terület kivett terület, így beépítésre nem szánt különleges energiahasznosító területbe átsorolásának törvényi akadálya nincs. Az egyes napelem telepek 5 MW névleges teljesítmény alattiak, így a 218/2009.(X.06.) kormányrendelet értelmében nem minősülnek térségi jelentőségű elemnek.

A többi módosítási helyszín települési térségben van, átsorolásuk bármely építési övezetbe lehetséges, így a módosítás összhangban van a magasabb szintű területrendezési tervekkel.

1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása

(a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)

A 139/2015(XII.17.) számú határozattal jóváhagyott TFK kitér a megújuló energiaforrások hasznosítására. Az erősségek között említi, hogy a város gazdag megújuló energiaforrásokban (nap, szél, termálvíz), kedvezők a természeti adottságok biomassza, geotermikus energia, nap- és vízenergia felhasználására. A többi terület változása a TFK szempontjából közömbös. A tervezett módosítás tehát a TFK-val nem ellentétes, azzal összhangban van.

2. SZAKÁGI JAVASLATOK

2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

A napelempark korábban kijelölt naperőmű mellé kerül, a tájszerkezetet alapvetően már nem befolyásolja, azonban javasolt tájesztétikai szempontból a napelemparkok növényzettel takarása ott, ahol erdőterülettel az

nem határos. A többi módosítás a tájhasználatra, tájszerkezetre nincs hatással. Tájvédelmi szempontból kedvező a különleges beépítésre szánt kertészet különleges beépítésre nem szánt területbe történő visszasorolása, ezzel a beépítési intenzitás 10 % fölé nem emelkedhet.

2.1.2. Természetvédelmi javaslatok

A napelempark megvalósulásával a természeti értékekre további kedvezőtlen hatás már nem várható, nincs erre vonatkozó javaslat. Az ökológiai folyosó területe kihagyandó a napelempark területéből.

2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok

Tájképvédelmi szempontból javasolt a napelemparkok kerítése és a telekhatára közötti, általában 1 m széles sáv szárazságtűrő cserjékkel történő betelepítése, esetleg a kerítés növényzettel történő befuttatása, amennyiben az a napelem táblákat nem árnyékolja és a vagyon-biztonságot nem veszélyezteti. Az egyéb módosítások tájvédelmi szempontból közömbösek.

2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása

Mivel újonnan beépítésre szánt terület nem keletkezik, vizsgálni sem kellene, de az új beépítésre nem szánt különleges terület kijelölése okán vizsgáltuk. A fentiekben bemutatott számítások alapján a település BIA értéke 577,6 pontértékkel növekszik.

3.KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

(a település közlekedési javaslatainak ismertetése, hálózatok, csomópontok, keresztmetszetek, a magasabb rendű szakági úthálózati elemek integrálása, területbiztosítás)

A módosítások a közlekedési hálózatokban, közlekedési kapcsolatokban jelentős változást nem eredményeznek, azt gyakorlatilag nem befolyásolják. Egyáltalán nem érinti a közlekedési kapcsolatokat a **2. számú** ügyben ismertetett útszabályozás korrekció, az **5. számú** ügyben ismertetett védőterület ábrázolása, a **7. számú** ügyben ismertetett övezethatár-módosítás.

Az **1. számú** ügy esetében ugyan kijelölt közlekedési terület (KÖu) szűnik meg, de az út ténylegesen nem létezik, és mivel 2016 óta nem jelentkezett ennek megvalósítására valós igény, megszüntetése érdeksérelemmel nem jár. A szabályozás megszüntetésével nem keletkezik zárványtelek, megszüntetése a közlekedési kapcsolatokat nem befolyásolja. Az ökológiai folyosó területén nem célszerű átmenő forgalmat generáló út kiszabályozása.

A **3. számú** módosítási ügy ugyan érinti a közlekedési kapcsolatokat, de jelentős változást nem eredményez a jelenlegi állapothoz képest. Az 5388/3 hrsz-ú magánút jelenleg le van zárva, azt tulajdonosa kertként használja. A tömbfeltárással valószínűleg más módot kell találni, de az csak az érintett tulajdonosok bevonásával, a velük kötött kompromisszum alapján történhet. Jelen módosítási eljárás során nincs lehetőség arra, hogy a tulajdonosok tudta nélkül más feltáró út legyen kijelölve.

A **4. számú** módosítási ügy esetében minden telek megközelítése biztosított marad, mivel külterület, az utaknak csak az egyes telkek (földrészletek) megközelíthetőségét kell biztosítani, közforgalom ezen a területen jelenleg sincs és nem is várható.

A **6. számú** módosítási ügy esetében a naperőművek és a hozzá tartozó trafók - mivel nem forgalomvonzó létesítmények-, nem jelentenek a közutakra nézve kimutatható forgalomnövekedést. A területre eseti jelleggel, üzemi jármű - jellemzően személygépjármű, furgon - hajt csak be. A TRT-ben közlekedési kiszabályozással kapcsolatos módosítási igény nem merül fel.

A **8. számú** módosítási ügy esetében a meglévő közút kiszabályozása történik. Más területből, a jelenlegi közlekedési kapcsolatokat ez nem befolyásolja, távlatban pedig a jelenlegi útkapcsolat közlekedési szerepe is csökkenni fog.

3.1. Közúti hálózati kapcsolatok

A módosítással érintett valamennyi területnek jó a megközelíthetősége a rendelkezésre álló közlekedési kapcsolatok révén. A módosítással érintett területek közúti hálózatban betöltött szerepe nem releváns, továbbra is megfelelő az eddigi közúti, földúti kapcsolat. A napelemparkok megközelítési igénye kis gyakoriságú, és legfeljebb furgonnal történő megközelíthetőséget igényel karbantartási célból. A hálózati kapcsolatok fejlesztése egyik módosítási helyszín esetében sem indokolt.

3.2. Főbb közlekedési csomópontok

A közlekedési csomópontok meglévők, a módosítással összefüggésben új csomópont kialakítása nem szükséges.

3.3. Belső úthálózat

(keresztmetszeti szelvények, közterületi parkolás)

Az érintett területek megközelítésére továbbra is megfelel az eddigi meglévő út, dűlőút, a meglévő keresztmetszeti szélességgel, fejlesztés nem indokolt. A mezőgazdasági területen lévő kiszolgáló úthálózat szabályozása az érintett út vonatkozásában nem időszerű.

3.4. Közösségi közlekedés

(közúti és kötöttpályás tömegközlekedés)

A tervezett módosítások nem érintik és nem terhelik a közösségi közlekedés járatait, így fejlesztés ezen a területen nem szükséges.

3.5. Kerékpáros közlekedés

A módosítások nem járnak számottevő kerékpáros közlekedés növekedéssel, így a jelenleg meglévő kerékpárutak fejlesztése a módosításokkal összefüggésben nem indokolt.

3.6. Főbb gyalogos közlekedés

A módosítások nem járnak számottevő gyalogos közlekedés növekedéssel, így jelenleg meglévő gyalogutak fejlesztése a módosításokkal összefüggésben nem indokolt.

3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás

A jelenlegi használatból és a szomszédos telkekhez kapcsolódóan nem jelentkezik parkolási igény.

4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

(a település közüzemi közműhálózat javaslatainak ismertetése)

4.1. Víziközművek

(vízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz-elvezetés)

Az 1-5., 8. számú tervezett módosítások víziközmű ellátás szempontjából nem relevánsak.

A 7. számú módosítással érintett ingatlan víziközmű ellátása a telket DNY – ról határoló Arany János u.-ban üzemelő közüzemi vízvezeték és szennyvízcsatorna hálózatról biztosított és biztosítható, melyekről az övezeti előírások által megengedett beépítésekkel kissé megnövekedhető igények is biztonsággal kielégíthetőek.

A 6. számú területen tervezett napelemtáblák és egyéb építmények felületéről lefolyó tiszta csapadékvizek előtisztítás nélkül az ingatlanok területén belüli zöldfelületeken kerülnek elszikkasztásra, vagy indokolt esetben elvezetésre a területek között húzódó Peitsik 1-1. csatornába. Az elszikkasztást a kis beépítési intenzitás, a szikkasztáshoz megfelelő talajszerkezet, illetve a terepszint alatti közepes talajvízszint, valamint a vizek helyben tartása teszi lehetővé, míg az elvezetést az indokolhatja, hogy a terület és környezete belvizes időszakban kis mértékben vízjárta, részben pedig nedves terület.

A megengedett beépítésekkel kialakítható tetőfelületekről, illetve burkolt felületekről lefolyó, a jelenleg megengedettekhez képest többlet csapadékvizet az ingatlan területén belül szükséges elhelyezni befogadó hiányában a vizek helyben tartása érdekében.

4.2. Energiaellátás

(villamos energia, gázenergia, távhő, megújuló erőforrások, egyéb)

A tervezett kiserőművek által a közcélú hálózatra termelt villamos energia átvétele a területek szélétől DK – re mintegy 1,6 km-re húzódó Szolnok – Tiszakécske 132 kV-s villamosenergia főelosztó hálózat DK – i végén található 132/22 kV-s villamos energia alállomáson történhet. A naperőművekben megtermelt villamos energia KÖF termelői földkábeleken betáplálásra az alállomásba.

A 7. számú módosítással érintett ingatlan villamos energia és gázellátása a telket DNy – ról határoló Arany János u.-i KIF légvezetékes hálózatról, illetve középnyomású gázvezeték hálózatról biztosított és biztosítható, melyekről az övezeti előírások által megengedett beépítésekkel kissé megnövekedhető igények is biztonsággal kielégíthetőek.

A többi tervezett módosítás energiaellátás szempontjából nem releváns.

A módosítással érintett területeknek és létesítményeknek távhőellátási és más (egyedi) rendszerekkel történő energiaellátási igénye nincs.

4.3. Hírközlés

(távközlés, műsorszórás, adatátvitel)

A 6. számú helyszín területén és környezetében vezetékes elektronikus hírközlő hálózatok és mobil távközlő erősítő torony nincs, a szomszédos 0474/4 hrsz.-ú ingatlanon korábban kijelölt naperőmű területén azonban tervezett, melyet az övezeti besorolás lehetővé tesz.

A 7. számú módosítással érintett ingatlan elektronikus hírközlési szolgáltatásokkal történő ellátása a telket DNy – ról határoló Arany János u.-i légvezetékes hálózatról biztosított és biztosítható, melyekről az övezeti előírások által megengedett beépítésekkel kissé megnövekedhető igények is biztonsággal kielégíthetőek.

A többi tervezett módosítás elektronikus hírközlési szempontjából nem releváns.

4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók

A 6. számú helyszín esetében a fotovoltaikus kiserőművekben történő villamos energiatermelés kiemelten szolgálja az Európai Unió és a hazai klíma- és energiapolitika célkitűzéseit.

A többi helyszíneken tervezett módosítások megújuló energiaforrások alkalmazása szempontjából nem relevánsak.

5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

(a településrendezési javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, várható környezeti hatások, környezeti feltételek a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában)

A környezeti vizsgálati eljárásban előzetesen a véleményezők nem tartották szükségesnek a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés dokumentáció elkészítését és a környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását, ezért ilyen dokumentáció nem készült.

Az Állami Főépítész azt nyilatkozta, hogy nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését, de kéri, hogy a dokumentáció kiemelten vizsgálja a módosítás épített környezetre gyakorolt hatását.

A módosítások a környezeti hatásokban jelentős változást nem eredményeznek, azt gyakorlatilag nem befolyásolják. Egyáltalán nem eredményez környezeti állapotváltozást az **1. számú** ügyben ismertetett kertészetten áthaladó tervezett út megszüntetése, a **2. számú** ügyben ismertetett útszabályozás korrekció, a **3. számú** ügyben ismertetett útszabályozás megszüntetése, a **4. számú** ügyben ismertetett vízgazdálkodási terület bővítése, az **5. számú** ügyben ismertetett védőterület ábrázolása, a **7. számú** ügyben ismertetett övezethatár-módosítás és a **8. számú** ügyben ismertetett meglévő közút kiszabályozása. Azaz a környezeti elemek szempontjából ezen tervezett módosítások nem relevánsak.

6. számú helyszín

A tervezett övezeti átsorolással (Má-ból Kb-En) a környezetvédelmi (zaj- és rezgésvédelmi) követelmények nem változnak, így továbbra is meg fognak egyezni a környező szomszédos Kb-En, Má és Eg övezet előírásaival.

Mivel az érintett ingatlanokkal szomszédos Kb-En, Má és Eg területeken a tervezett napelemes kiserőműveket terhelő létesítmények nincsenek és nem is létesülhetnek, továbbá a tervezett létesítményektől származó környezetterhelés sem okoz konfliktust a környező területeken, így ilyen értelemben a módosításnak az eredeti tervet érintő környezetvédelmi vonatkozása nincs. A vizsgált területeket árnyékoló létesítmények (erdő, jelentősebb épület, építmény) nem, vagy csak csekély mértékben zavarják.

Az egyes környezeti elemek (levegő, talaj, felszíni és felszín alatti víz, zajterhelés, városi klíma) állapotára a kért módosítás gyakorlatilag nincs kihatással. Az energiatároló berendezések zárt konténerekben kerülnek telepítésre.

A jelenlegi állapothoz képest többlet környezetterhelést lehetővé nem tevő módosítás a TRT környezetvédelmi munkarészában foglaltakat a fentiekben kívül nem befolyásolja. A módosítás az épített környezetre az eddigihez képest nincs nagyobb hatással.

6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

(a településrendezési javaslatok összhangja a hatályos településszerkezeti tervben rögzített elhatározásokkal, területek aktiválása, ütemezése)

A hatályos szerkezeti tervben valamennyi övezet, építési övezet már létezik. A módosítások vagy meglévő övezethez csatlakoznak (Kb-En) vagy meglévő övezetek határának megváltoztatásával járnak. Mivel jelen módosítás – a Kb-Kt különleges beépítésre nem szánt kertészet kivételével – nem hoz létre az eddigi övezetektől eltérő új övezetet, a meglévő ilyen övezetekhez, azokat kiegészítve közvetlenül csatlakoznak vagy az egyes övezetek, építési övezetek kismértékű területi változásával járnak, a tervezett módosítás a hatályos szerkezeti tervvel összhangban van.

7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

(a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)

A **2, 3, 4, 5, 7. 8. számú módosítások** csak a szabályozási tervi mellékletek módosítását teszik szükségessé, a helyi építési szabályzat rendelkezései változatlanul alkalmazandók.

Az **1. módosításnál** K-Kt-8113 övezeti jelű különleges beépítésre szánt kertészet kerül átsorolásra Kb-Kt különleges beépítésre nem szánt kertészeti területbe.

K-Kt-8113 övezeti jel tartalma:

- kialakítható legkisebb telekterület: 3000 m²
- beépítési mód: szabadon álló
- beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 15 %
- megengedett legnagyobb épületmagasság: 6 m

Beépítésre nem szánt területen a megengedhető legnagyobb beépítettség 10 %, amelyet a kezdeményező elfogadott. Ellenben kérte, hogy a megengedett épületmagasság 9 m-ben legyen megállapítva, mert a területen ilyen magas üvegházat szeretne építeni. A kialakítható telekterület és beépítési mód továbbra is megfelelő. Az OTÉK fogalom-meghatározása szerint: *„Telek beépített területe: a telken álló épület 1,00 m-nél magasabbra emelkedő részeinek, az 1,00 m-es vízszintes síkban mért vetületi területeinek összege. A vetületi területek számítása során figyelmen kívül kell hagyni*

a) mezőgazdasági, gazdasági és különleges beépítésre szánt területen a legfeljebb 9,00 m-es, egyéb területen a legfeljebb 4,50 m-es gerincmagasságú növényház (üvegház) és főlíasátor,

b) az épülethez tartozó előlépcső, tornác, előtető, valamint a terepcsatlakozástól legalább 2,00 m-rel magasabban lévő erkély, függőfolyosó, ereszpárkány – az épület tömegétől kiálló részeinek – az épülettől számított 1,50 m-es sávba eső vízszintes vetületét.”

Fentiek alapján a következő HÉSZ-módosítás javasolt:

A 7. §(2) bekezdése kiegészül a következő gi) ponttal:

„gi) kertészeti célú terület (betűjele: Kb-Kt)”

A HÉSZ kiegészül a következő 66/A §-sal:

„66./A § (1) A Kb-Kt jelű különleges beépítésre nem szánt kertészeti célú terület az üvegház és fóliás kertészetek területe

(2) A Kb-Kt jelű területen növényházak, a kertészeti tevékenységhez kapcsolódó fűtő és hűtőházak, tároló épületek, szabadon álló épületben szolgálati lakás és mindezek melléképítményei helyezhetők el.

(3) Az övezetben

- a) a kialakítható legkisebb telekterület 3000 m²,
- b) a megengedett telekbeépítettség legfeljebb 10 %,
- c) a megengedett épületmagasság legfeljebb 9,0 m,
- d) a beépítési mód szabadon álló,
- e) az építési hely minden telekhatártól számított 5 m-en belül állapítandó meg,
- f) a telekbeépítettség számításakor a 9 m gerincmagasságot meg nem haladó üvegház vetülete figyelmen kívül hagyandó,
- g) A megengedett legnagyobb beépítettségben belül a lakóépület beépített alapterülete legfeljebb 150 m² lehet.”

A 6. számú módosítás esetében a hatályos szabályozás a következő:

„64. §⁷⁸ (1) A Kb-En jelű megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló különleges beépítésre nem szánt terület a napelemes erőművek elhelyezésére szolgál.

(2) A Kb-En jelű területen napelemes erőművek létesítményei, ezek kiszolgáló épületei, valamint hírközlési létesítmények helyezhetők el a technológiai igény szerinti magassággal. Szél erőmű nem létesíthető.

(3) Az övezetben

- a) a kialakítható legkisebb telekterület 2500 m²,
- b) a megengedett telekbeépítettség legfeljebb 10 %,
- c) a megengedett épületmagasság legfeljebb 5,5 m,
- d) a beépítési mód szabadon álló,
- e) az építési hely minden telekhatártól számított 5 m-en belül állapítandó meg,
- f) a telekbeépítettség számításakor a napelemtáblák vetülete figyelmen kívül hagyandó,
- g) a zöldfelületbe a napelemtáblák vetületi területének fele és a kerítésre futtatott növényzet fele beszámítható.

(4) Kerítés a telekhatártól beljebb, legalább 1 m-re létesíthető.

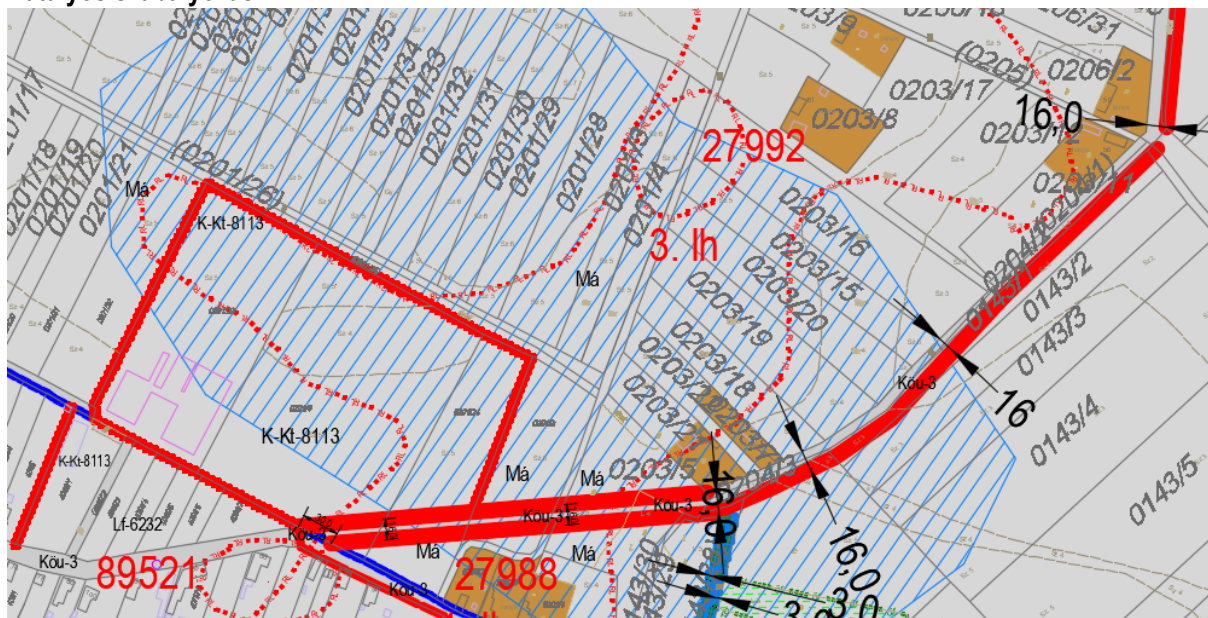
(5) A telekhatártól számított 1 m-es sáv ültetési kötelezettséggel terhelt, amely fűvel és cserjesorral telepítendő be oly módon, hogy a növényzet vetett árnyéka ne árnyékolja be a napelemeket. Az ültetési kötelezettségű sáv legfeljebb összesen 20 m hosszban kapubejáratok céljára megszakítható.

(6) Az övezetben közművesítettség csak a technológiához szükséges mértékben biztosítandó.

Ez a szabályozás a tervezett napelemparkok elhelyezését is biztosítja, a szabályozás módosítására nincs szükség.

1. számú ügy: módosuló tervlapok: K32, B60

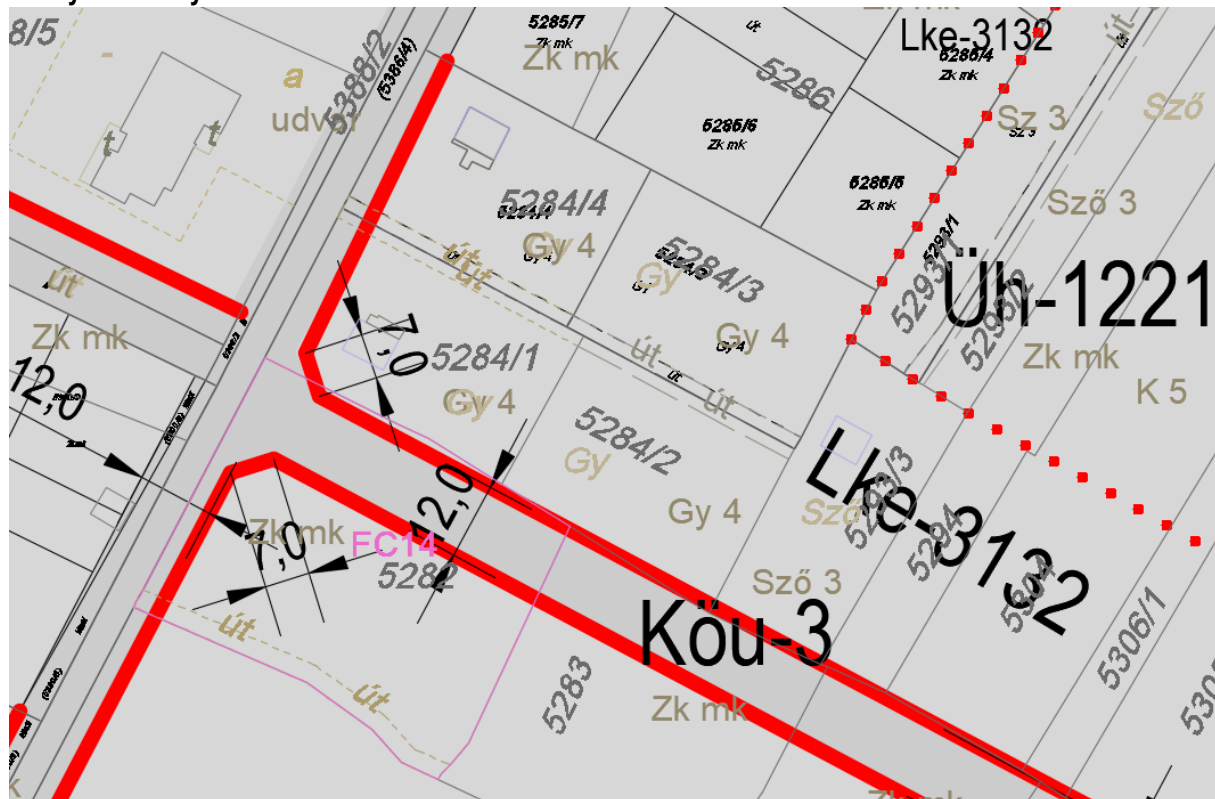
Hatályos szabályozás



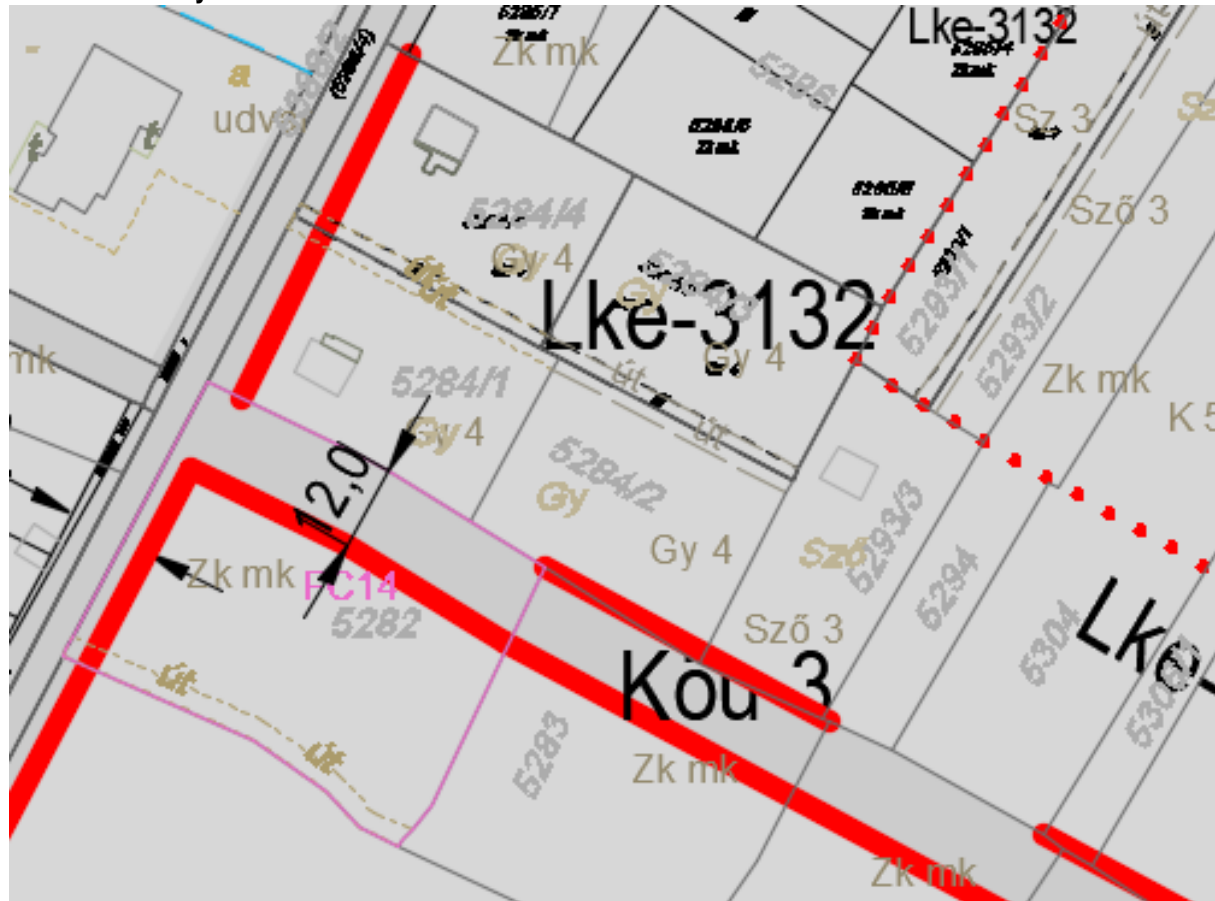
2. számú ügy: módosuló tervlapok: B39, B40

Az út változatlan területtel az északi oldalon a meglévő telekhatárokhoz idomul, délen ezzel párhuzamos. Az övezethatárok és övezeti jelek változatlanok.

Hatályos szabályozás



Tervezett szabályozás



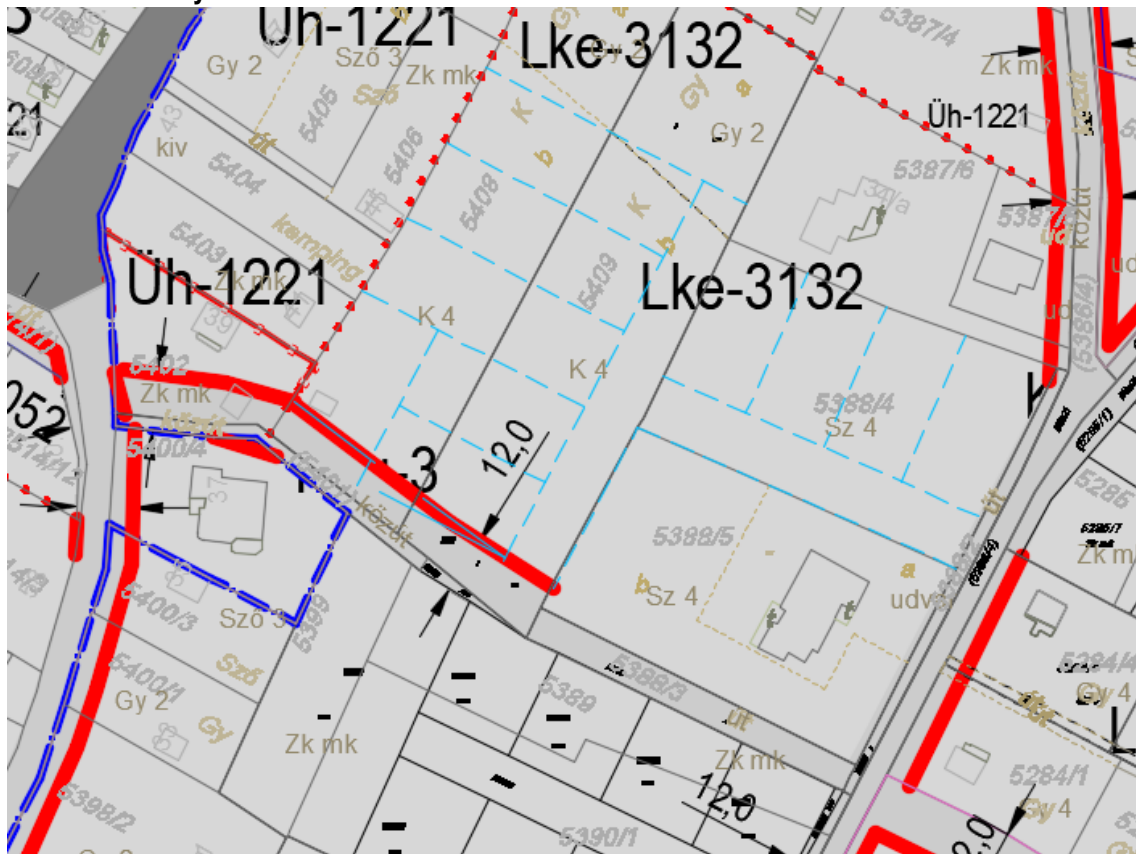
3. számú ügy: módosuló tervlap B39

Az előbbi megváltozott szabályozású út folytatása nyugat felé. Az 5388/4 hrsz-ú telekről töröljük a szabályozási vonalat. Minden egyéb változatlan. A kék szaggatott vonalak egy lehetséges telekfelosztást ábrázolnak 18 m telekszélességgel, 600 m²-t meghaladó telekterülettel. A zsákutcs kialakítás nem szerencsés, de csak 3 telek megközelítésére szolgál.

Hatályos szabályozás



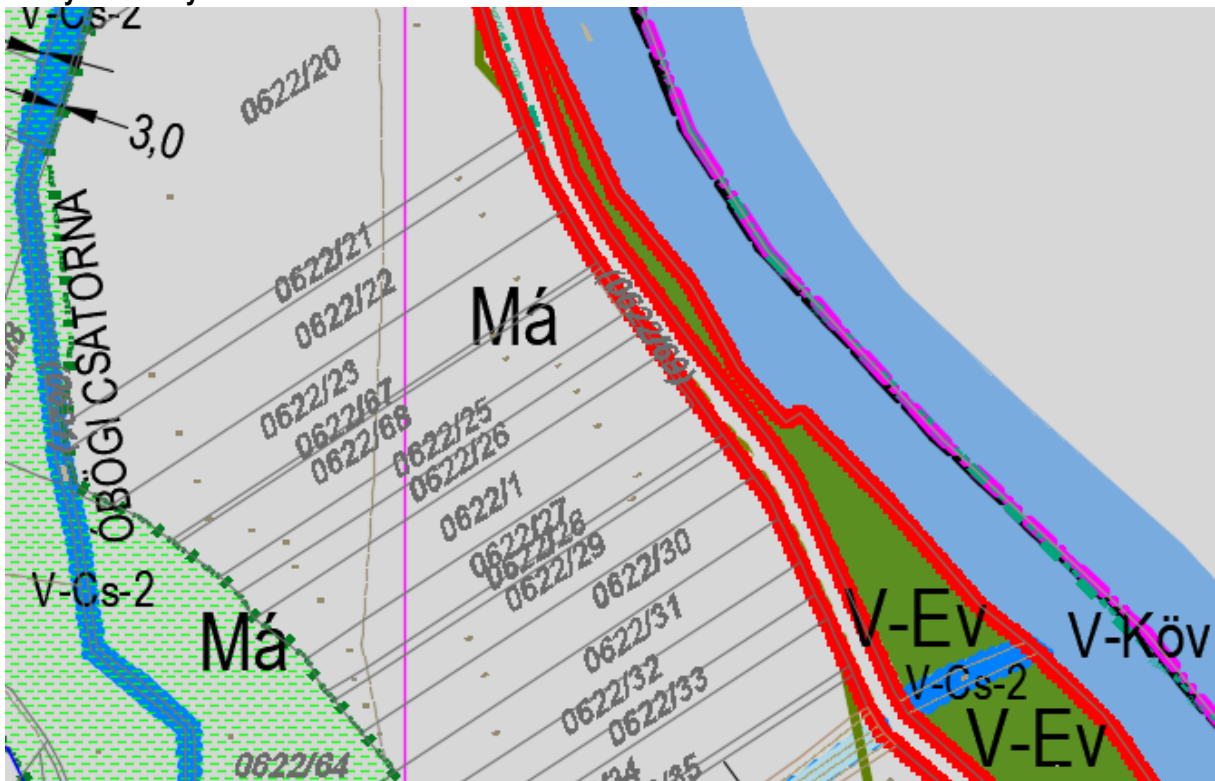
Tervezett szabályozás



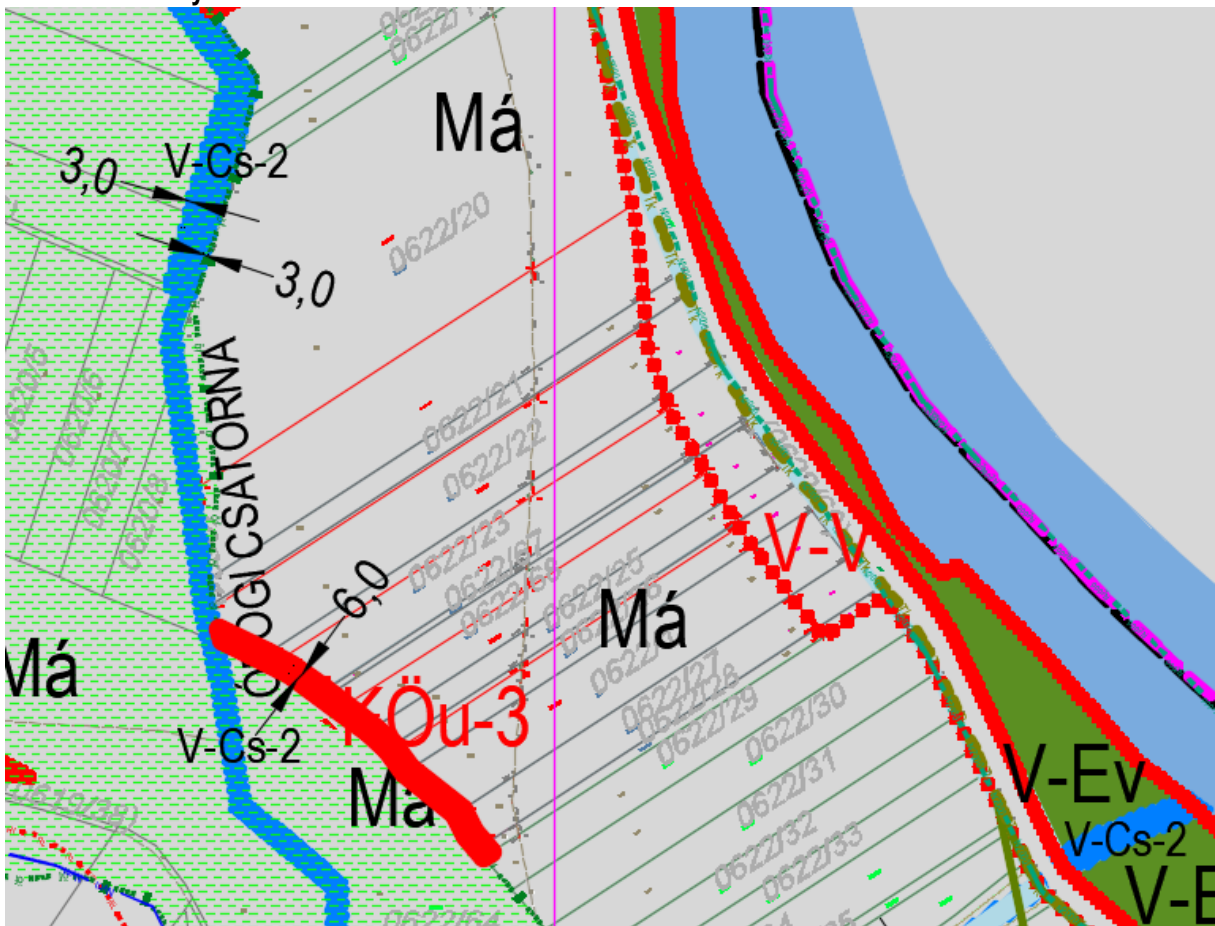
4. számú ügy: módosuló tervlap K14, K15

A szerkezeti tervnek megfelelően módosul. A gát területe kiszélesedik, az övezethatár az Óbögi csatorna felé tolódik, 6 m széles közút kerül kiszabályozásra a telkek megközelítésére.

Hatályos szabályozás



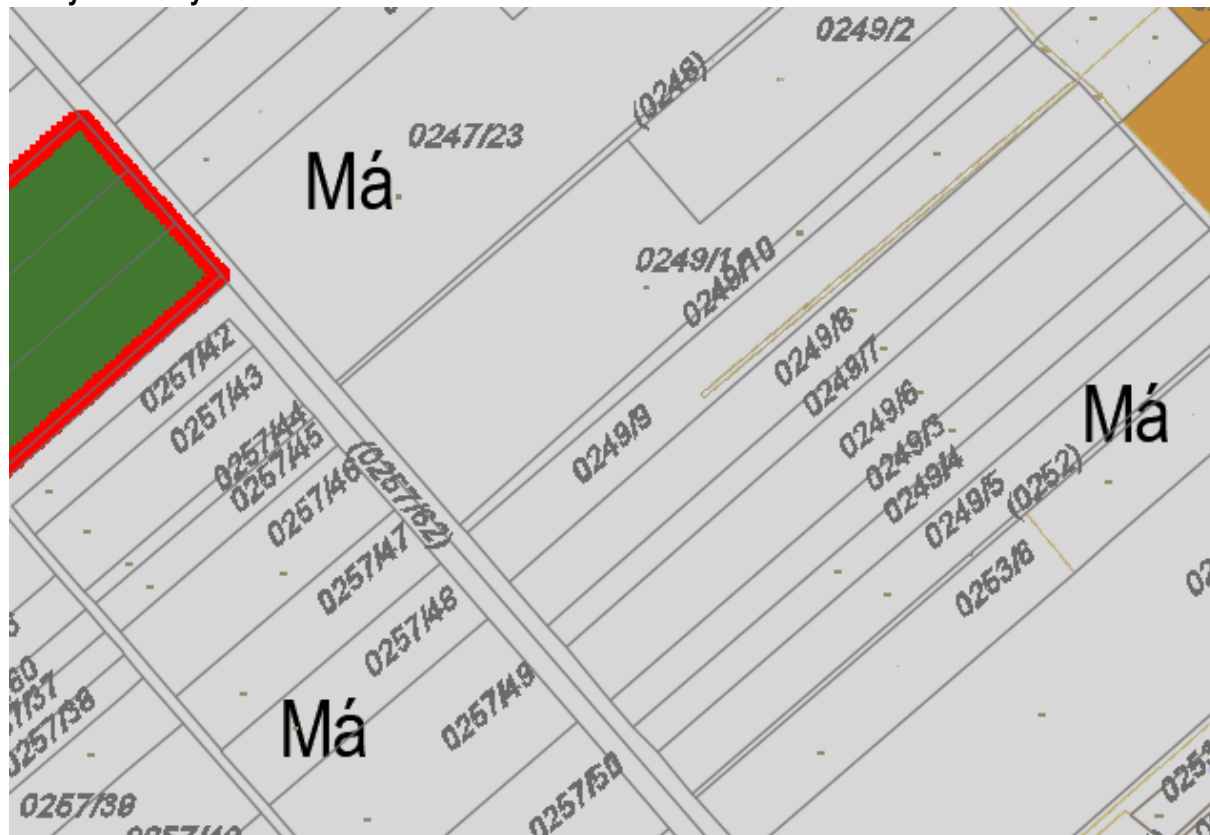
Tervezett szabályozás



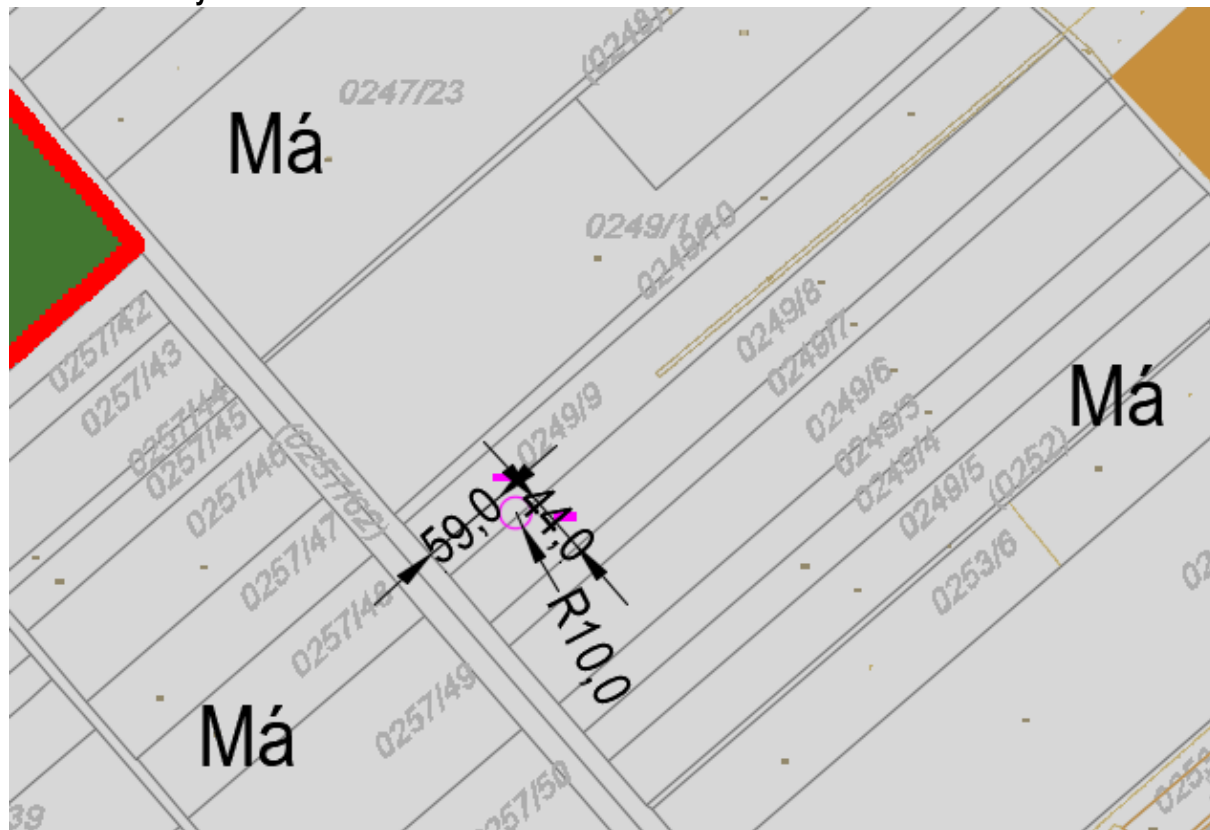
5. számú ügy: módosuló tervlap K28

A szabályozási tervre felkerül a 10 m sugarú védőtávolság.

Hatályos szabályozás



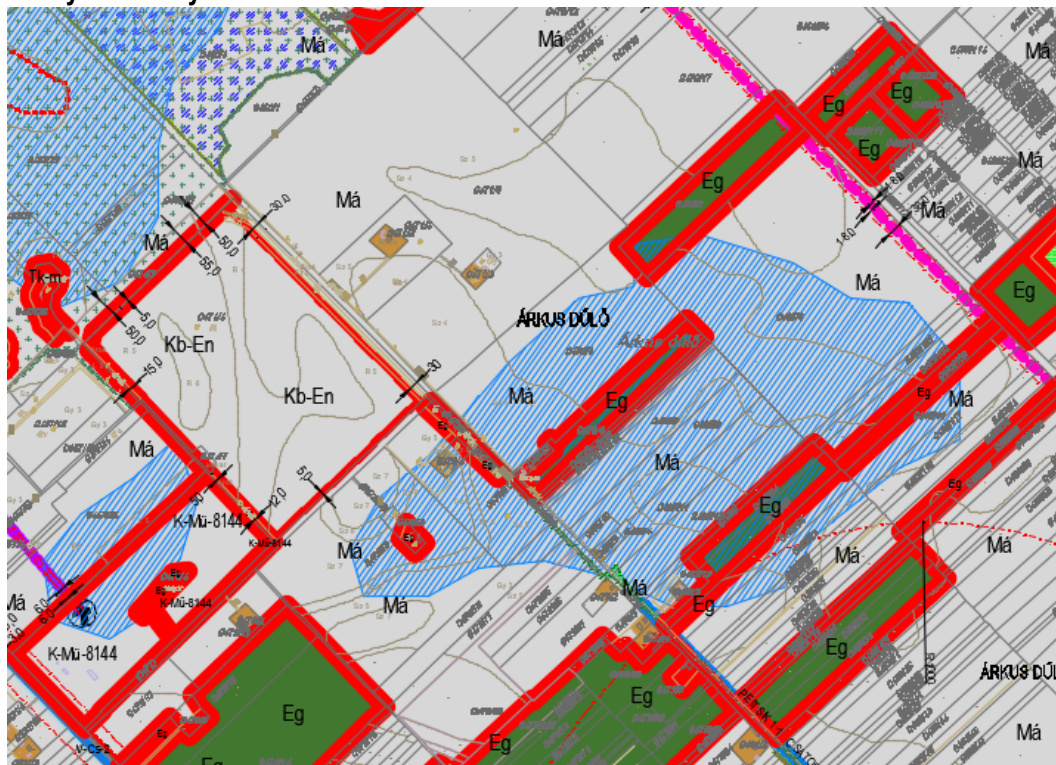
Tervezett szabályozás



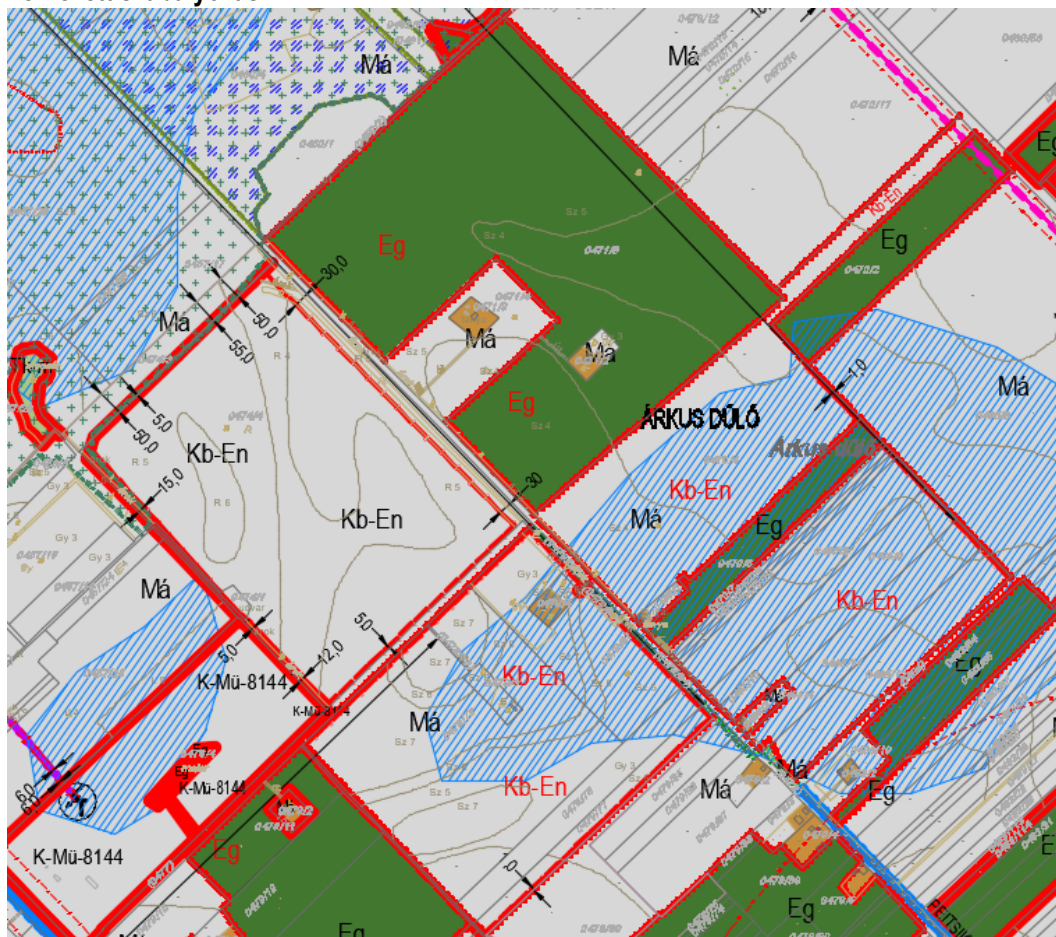
6. számú ügy: módosuló tervlap K13, K17, K18

A szerkezeti tervnek megfelelően módosul. A telekhatárok mentén ott, ahol nincs erdő, 1 m széles sávban ültetési kötelezettség kerül.

Hatályos szabályozás



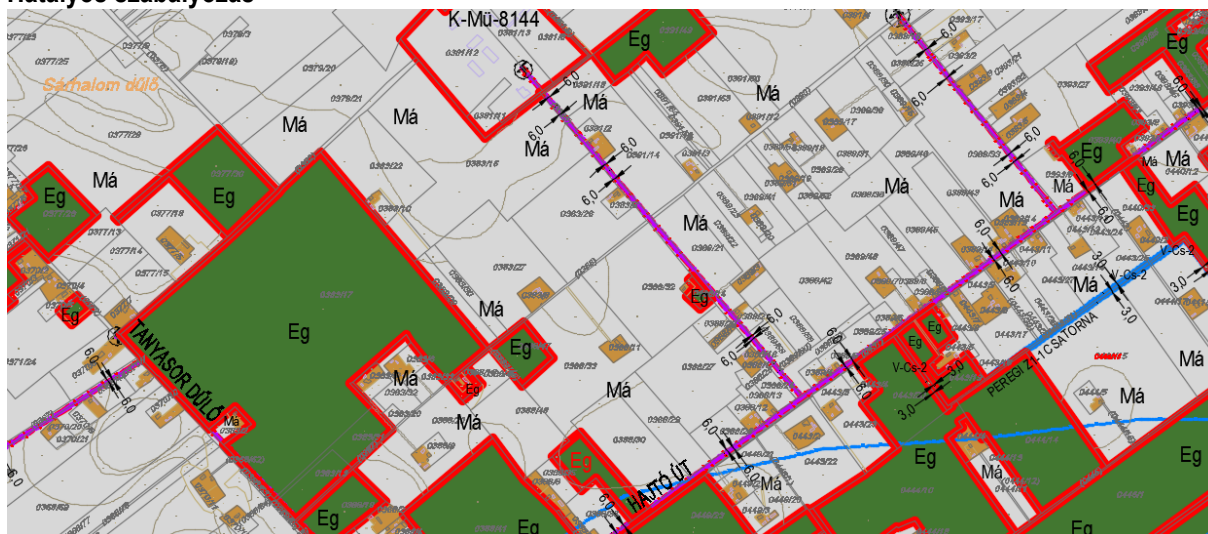
Tervezett szabályozás



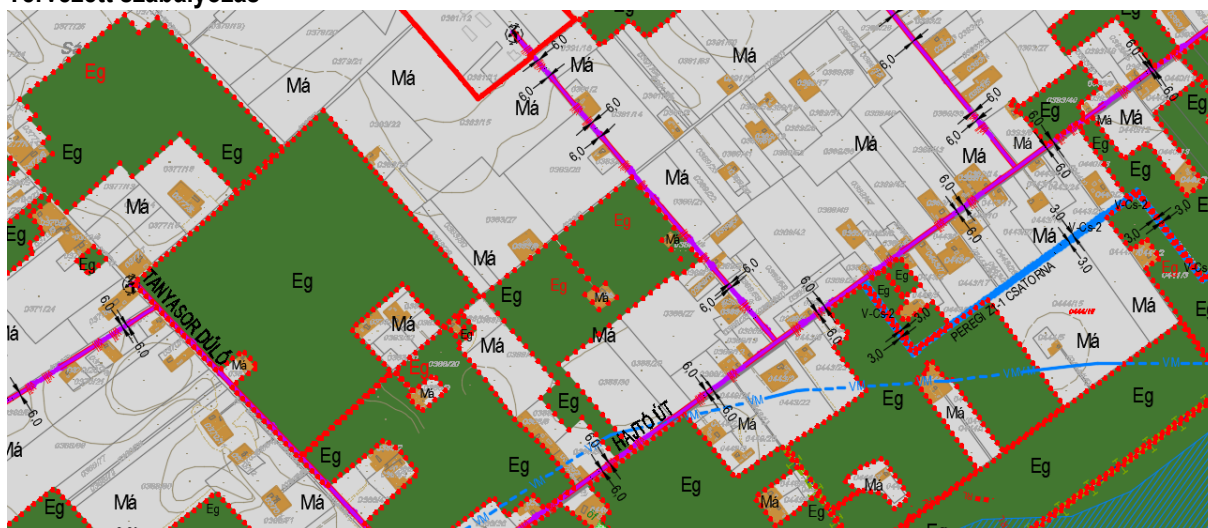
6. számú ügy csereterületek: (ami nincs rajta az előző kivágaton) módosuló tervlap K13, K17, K18

A szerkezeti tervnek megfelelően módosul.

Hatályos szabályozás



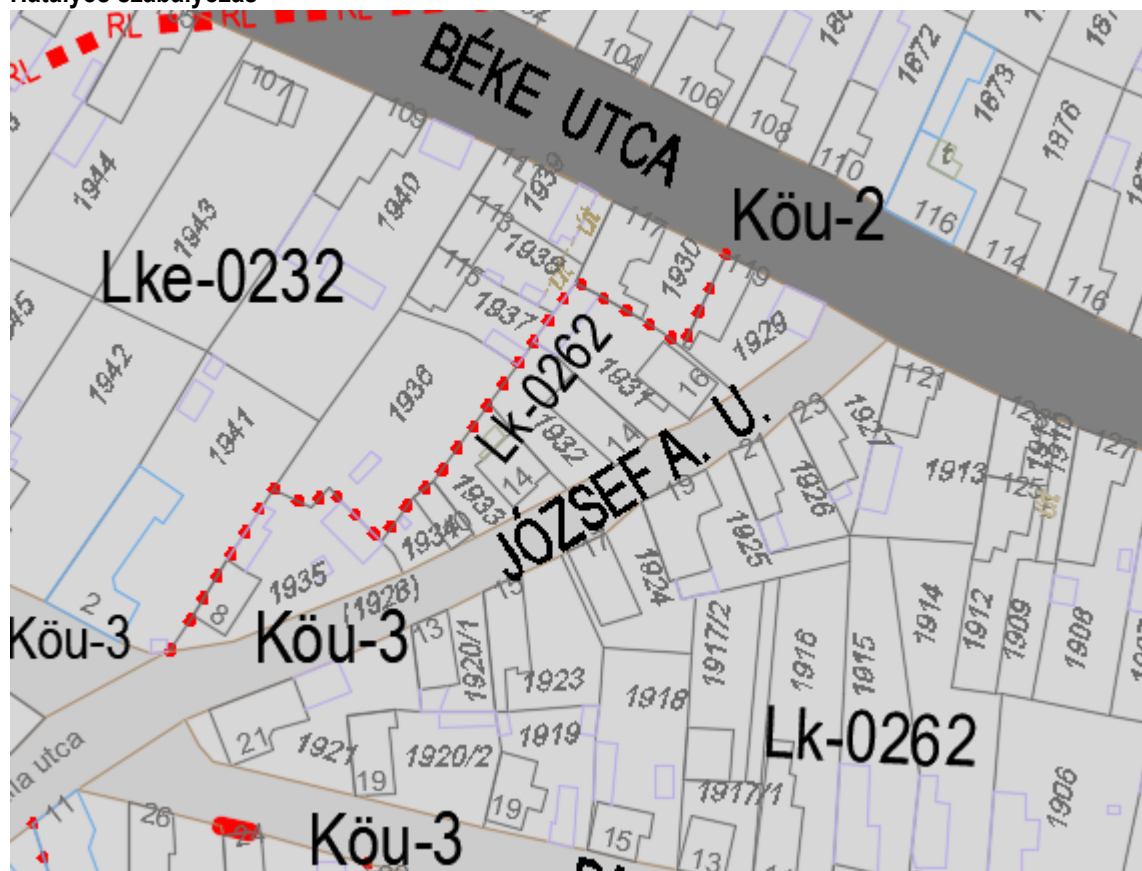
Tervezett szabályozás



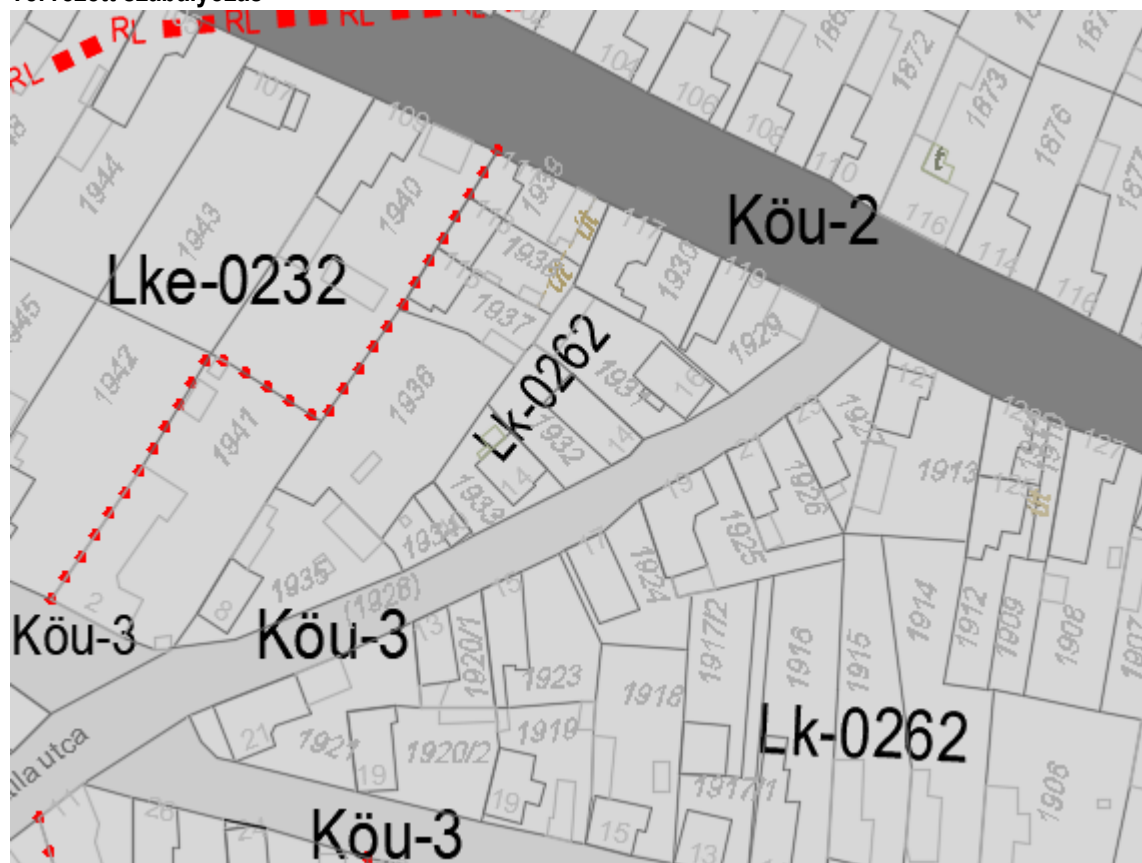
7. számú ügy: módosuló tervlap B37

A szerkezeti tervnek megfelelően módosul, változnak az övezethatárok, az övezeti jelek változatlanok.

Hatályos szabályozás



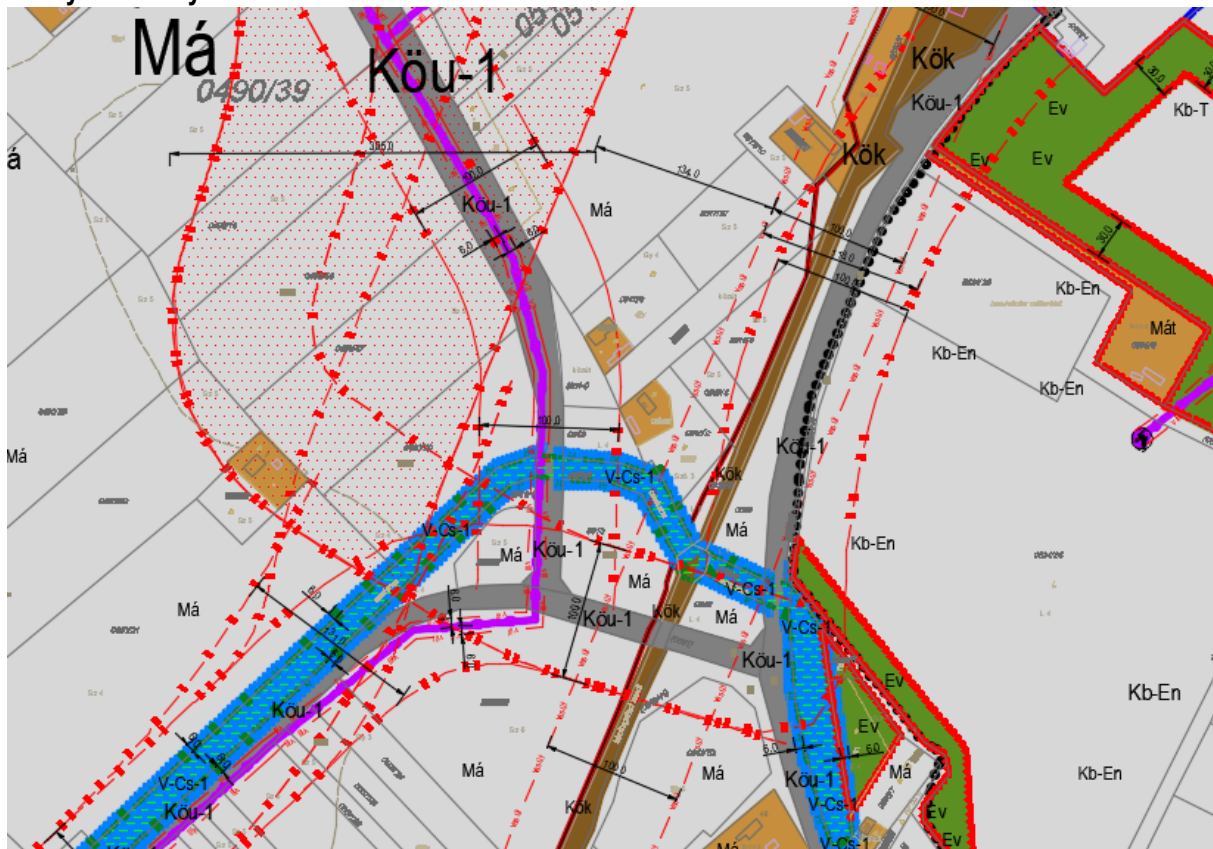
Tervezett szabályozás



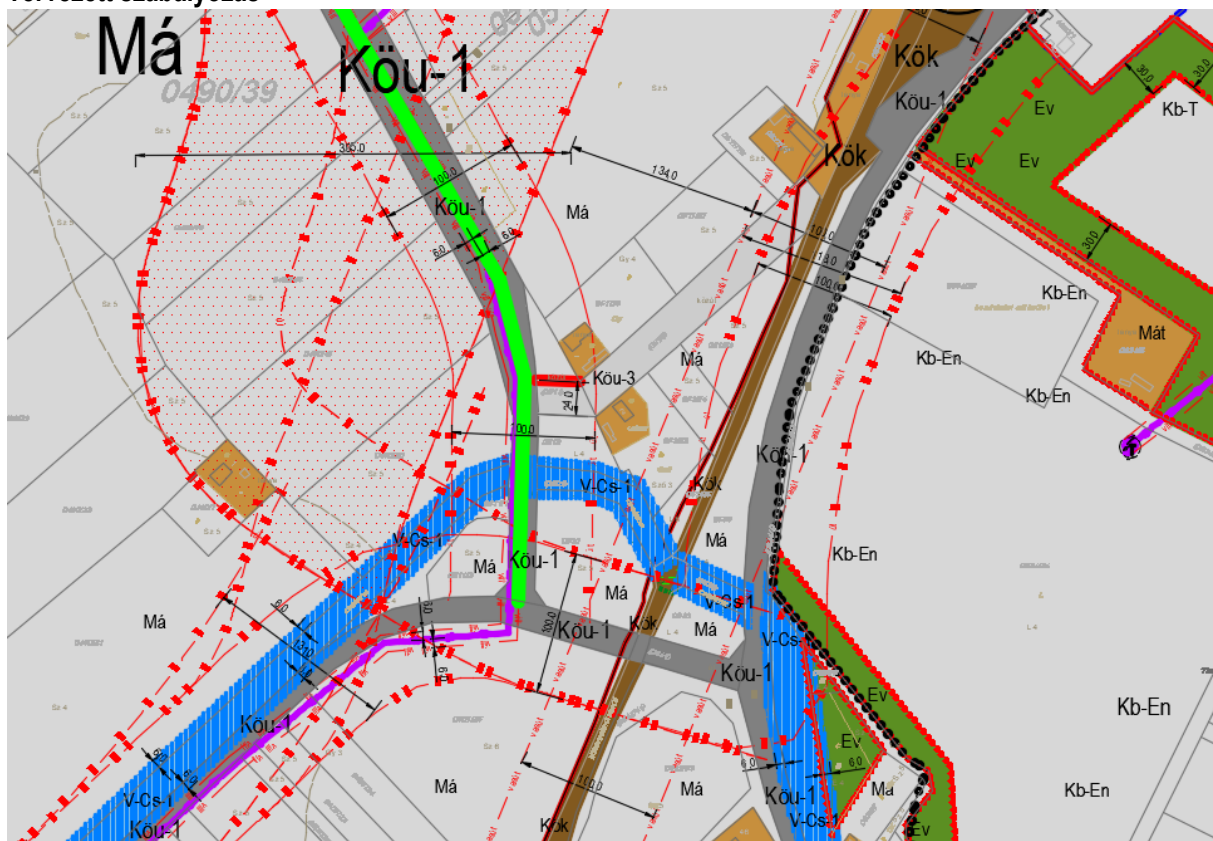
8. számú ügy: módosuló tervlap K14,B12

A 0516 hrsz-ú közút átkerül KÖu-3 közlekedési területbe, a 0514 közútból kiszabályozásra kerül 24 m széles KÖu-3 közlekedési terület, a többi része marad Má mezőgazdasági övezetben.

Hatályos szabályozás



Tervezett szabályozás



9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

(környezeti vizsgálati kötelezettség esetén)

A javasolt módosítás környezeti hatásai és követelményei

A tervezett módosítások az 1. számú, a 4. számú és 6. számú helyszínek kivételével kis területigényű, kis változással járó módosítások. A napelempark 75 ha mezőgazdasági övezet beépítésre nem szánt különleges övezetbe történő átsorolásával jár, de mert már kijelölt naperőműhöz csatlakozik, a tájkaraktert alapvetően már nem befolyásolja.

A tervezést megelőzően megkerestük az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. mellékletének II. pontja szerinti környezet védelméért felelős érintett szerveket, hogy a településrendezési eszközök módosításának várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározásához, illetve az esetleges környezeti értékelés konkrét tartalmának és részletezettségének megállapításához szakmai véleményüket a jogszabályban meghatározott határidőn belül adják meg.

Az előzetes megkeresés során egyetlen érdekelt sem tartotta szükségesnek környezeti értékelés és eljárás lefolytatását, tehát a módosítás várható környezeti hatását ők sem tartották jelentős mértékűnek. Az Állami Főépítész azt nyilatkozta, hogy nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését, de kéri, hogy a dokumentáció kiemelten vizsgálja a módosítás épített környezetre gyakorolt hatását.

Az egyes módosítások épített környezetre gyakorolt hatásai:

1. számú ügy: Beépítésre szánt különleges terület mértéke csökken beépítésre nem szánt különleges terület javára, mellyel a beépítési intenzitás 15 %-ról 10 %-ra mérséklődik, továbbá kis terület kerül mezőgazdasági övezetből és közlekedési területből Kb-Kt különleges beépítésre nem szánt területbe. Mivel a kertészet már meglévő, a tájkaraktert nem befolyásolja, az épített környezetre már nincs jelentős hatása.

2. és 3. számú ügy: Beépítésre szánt területen belüli csekély mértékű útszabályozás változás. A beépítési jellemzők, a beépítés intenzitása nem változik. A módosítással építési beruházás nem jár együtt, az épített környezetre a módosítás egyéb módon nincs hatással.

4. számú ügy: Beépítésre nem szánt területen belüli változás, az árvízvédelem érdekében történik, a gátszélesítésen kívül egyéb változással nem jár, az épített környezetre gyakorlatilag nincs hatással. A gát építését megelőzően környezetvédelmi engedélyt kell kérni.

5. számú ügy: Beépítésre nem szánt területen megszűnt földgázút védőterületének szabályozási terven történő feljelölése, a környezetre nincs hatással.

6. számú ügy: A napelempark 74,6302 ha mezőgazdasági övezet beépítésre nem szánt különleges övezetbe történő átsorolásával jár, kis beépítési intenzitású. A tájkaraktert az eddigihez képest lényegesen nem befolyásolja, a terület egyrészt már kijelölt naperőműhöz csatlakozik, másrészt a terület és környezete is erdőkkel tagolt. A napelemparkok növényzettel történő optikai takarása elősegíti, hogy azok esztétikailag a tájba simuljanak. Csak a technológiához szükséges földszintes épületek és energiatárolók építése történik, az épített környezetet a napelemparkok ilyen értelemben nem befolyásolják.

7. számú ügy: Beépítésre szánt területen belüli csekély mértékű övezethatár változás. A beépítési jellemzők, a beépítés intenzitása nem változik. A módosítással építési beruházás nem jár együtt, az épített környezetre a módosítás egyéb módon nincs hatással.

8. számú ügy: Beépítésre nem szánt területen belüli meglévő közlekedési terület tervbe illesztése és annak szabályozása. Építési tevékenységgel nem jár, a környezetre nincs hatással.