

3.

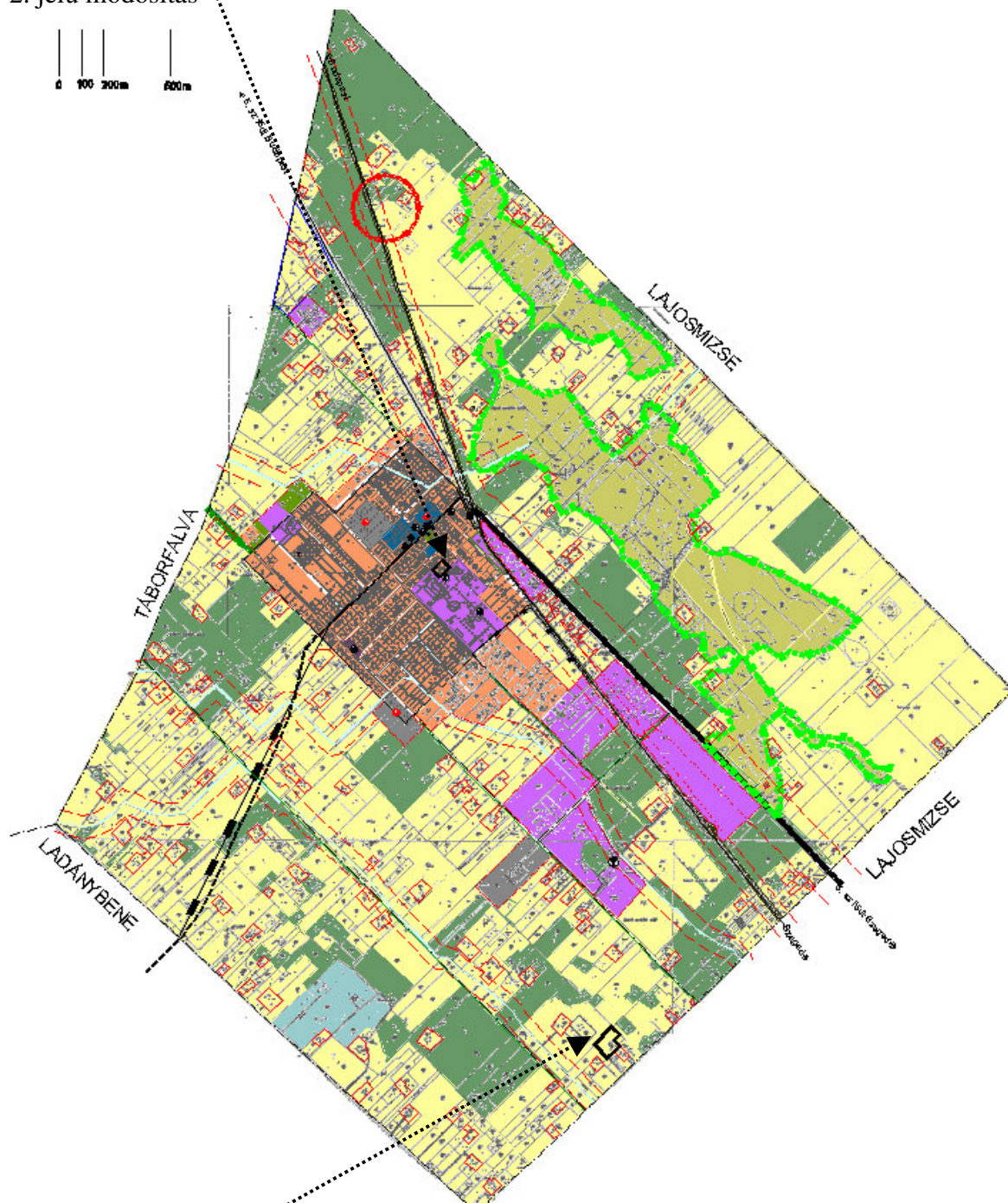
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

- 3.1.** Településtervezés, tájrendezés
- 3.2.** Területrendezési tervi megfelelés
- 3.3.** Közlekedés
- 3.4.** Környezetalakítás
- 3.5.** Közművesítés
- 3.6.** Hírközlés

Módosítási tételek és helyszínek

Településfejlesztési döntésből következő módosítások

2. jelű módosítás



1. jelű módosítás

Egyeztetésből és jogszabályi előírásból következő módosítások

Földtani adottságok vizsgálata

Biológiai aktivitásérték változatlansága érdekében tervezett erdősítés

3.1. Településtervezés, tájrendezés

1. módosítás ismertetése

051/39 hrsz-ú telek különleges beépítésre szánt területi átsorolása

Telektulajdonos kezdeményezte a településrendezési terv módosítását, amely során a 051/39 hrsz-ú telek mezőgazdasági területből turisztikai célú beépítésre szánt területbe kerül.

Földhivatali alaptérkép

Kecskemét
6000, Fecske utca 25.

Nem hiteles terkepmasoiat

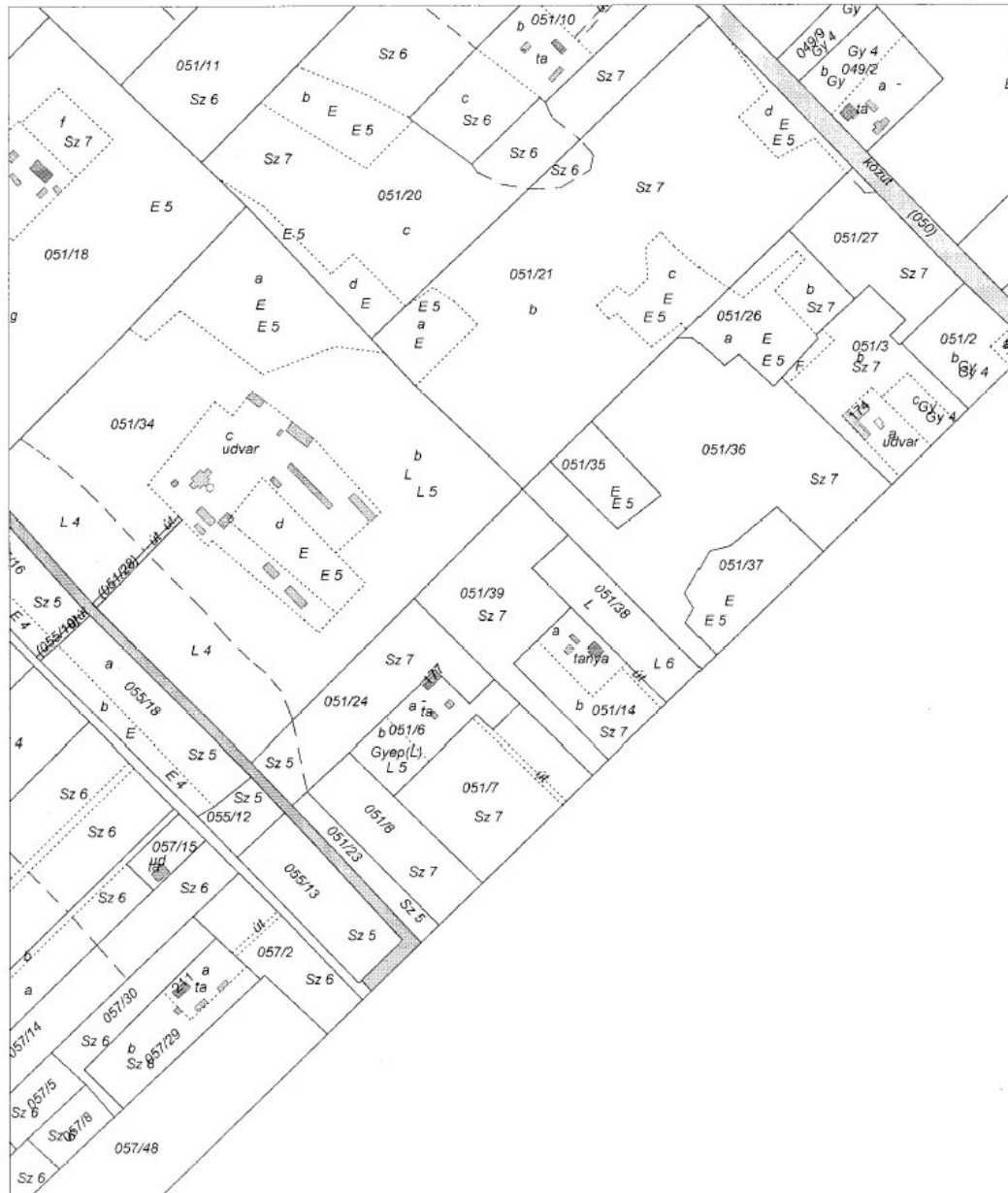
Iktatószám: 1/4417/2014

Szelvénytípus: 46-121-3

Méretarány: 1:4000

Vetület: EOV

FELSŐLAJOS, külterület 51/39



Légifotó (2013. szept.)



Meglévő épület

Fotók
2009. április



1. módosítás ismertetése

Helyzetleírás és javaslatok

051/39 hrsz-ú telken jelenleg egy 2 emeletes turisztikai funkcióra alkalmassá tehető használatba nem vett épület található.

A rendezési terv módosítási kérelem gyakorlatilag a már kialakult helyzet rendezési tervi bevezetésére irányul.

A tanyás térségbe illeszthető beépítés a meglévő funkció alapján: különleges beépítésre szánt „Turisztikai terület”-be javasolt.

Építésügyi előírásai a HÉSZ 15.§-ba és az új 17/B §-ba kerülnek a következők szerint:

15. § *Felsőljajos különleges területei az alábbiak:*

1. *Temető*
2. *Sportterület*
3. *Mezőgazdasági üzem övezet*
4. *Turisztikai terület*

17/B § (1) *Turisztikai terület Ktu jellel a szabályozási terven lehatárolt.*

(2) *Ktu jelű területen a turizmushoz kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely szolgáltató épület és szolgálati lakás elhelyezhető*

(3) *Kialakítható telek: min 1000 m²*

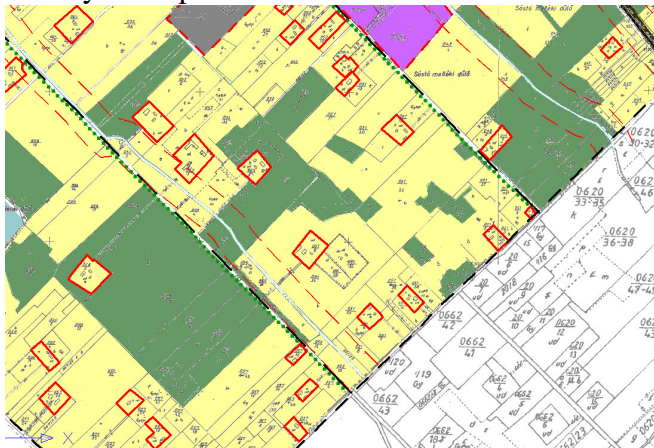
(4) *Beépítés módja: szabadonálló*

(5) *Beépítettség: max 30%*

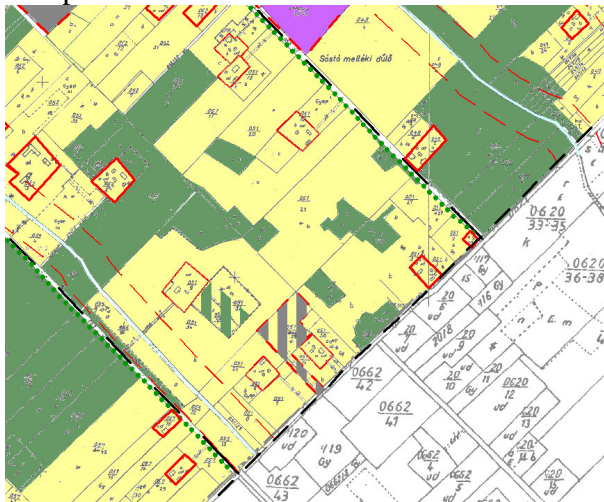
(6) *Építménymagasság: max 10,5 m*

(7) *Zöldfelület: min 40%*

Érvényes településszerkezeti terv

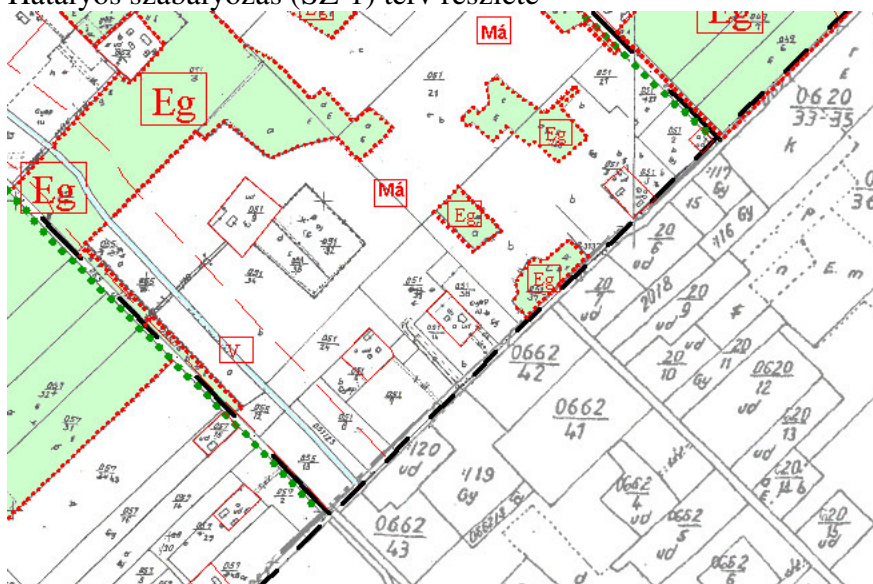


Településszerkezeti terv módosított részlete

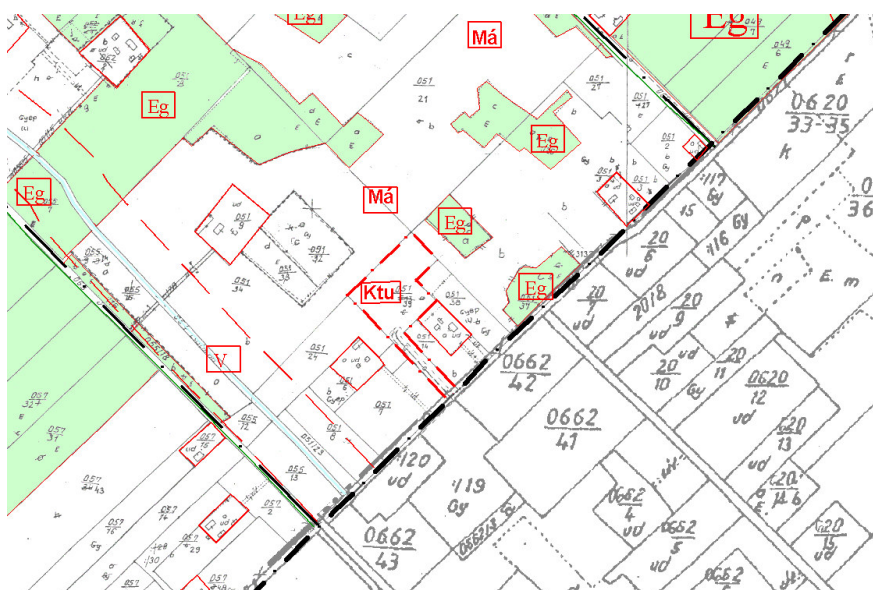


1. módosítás ismertetése

Hatályos szabályozás (SZ-1) terv részlete



Módosított szabályozás (SZ-1) terv részlete



2. módosítás ismertetése

272/6 hrsz-ú térségben gazdasági terület

A 272/6 hrsz- telken működő vállalkozás tulajdonosa meglévő telephelyének bővítése érdekében kezdeményezte a településrendezési terv módosítását.

Kezdeményezését a képviselő-testület a határos lakótelkek és a vízmű által bérelt terület helyzetének vizsgálata mellett támogatta a kezdeményezést 10/2014.(III.21.) ÖH. határozatában.

Földhivatali alaptérkép

Kecskeméti Járási Földhivatal
Kecskemét
6000, Fecske utca 25.

Nem hiteles térképmásolat

Iktatószám: 1/4417/2014

Szelvényszám: 46-121-11

Méretarány: 1:2000

Vetőlet: EO/V

FELSŐLAJOS, belterület 272/6



Kecskemét, 2014. december 15.


Pásztor Márta

272/6 hrsz-ú telek (lakóház és telephely)

Víztorony

Légifotó



272/6 hrsz-ú telek (lakóház és telephely)

Víztorony

Fotók



272/6 hrsz-ú telek beépítése



Víztorony kerített telke

Helyzetleírás és javaslat

A térség az egykori tsz központ szomszédságában található. A 276/6 hrsz-ú telek a volt tsz központ helyén jelölt gazdasági terület és lakóterület találkozásában van.

A vele hasonló helyzetű (szemben lévő) telek kereskedelmi szolgáltató területbe sorolt. A telket É-ről és K-ről határoló telkek lakóházas beépítésűek. A szomszédos lakótelkek építési helyének határa az Óvoda és a Hársfa utcai beépítéshez igazodva a 272/6 hrsz-ú telekhatártól (hátsókeretet tartva) 6 m-re vannak.

A 276/6 hrsz-ú telek déli határán lévő 276/7 hrsz-ú önkormányzati telken kerítéssel lehatárolva a közüzemi vízellátást biztosító: BÁCSVÍZ Zrt által üzemeltetett víztorony áll. Vízügyi érdekből a melléklet nyilatkozat szerint a kerített telekrésznél nagyobb területre nincs szükség.

Tárgy: nyilatkozat telekrész megvásárláshoz


Tisztelt Irodavezető Úr!


A Társaságunkhoz 2013. május 16-án beérkezett levelükre válaszolva az alábbi tájékoztatást adjuk.

A Felsőlajos Község Önkormányzata tulajdonában lévő 272/7. hrsz-ú ingatlanon található víztorony lekerített területe az üzemeltetési feladatok ellátásához elegendő. Az ingatlan további terület részének fémipari vállalkozás céljából történő hasznosításához Társaságunk részéről a vízellátás üzemeltetésének szempontjából nem emelünk kifogást.

Kecskemét, 2014. március 13.

Tisztelettel:


Vörös Róbert
vízszolgáltatási főtechnológus


Balogh Zoltán
vízszolgáltatási főmérnök

BÁCSVÍZ
Víz- és Gáztoronyüzemeltető Zrt.
6300 Kecskemét, Jászóki út 13.
VÍZSZOLGÁLTATÁSI ÁGAZAT
BAHFT-TISZEN BANK Zrt. Borsodalmi
12025001-20107-0-00000005
Adószám: 242911-01-00-00000000

Rendezési tervi helyzet ellentmondásos, a szerkezeti terven a 276/6 hrsz-ú magántelek és a 276/7 hrsz-ú önkormányzati telek falusias lakóterületben van a víztorony területének (a kerítettnél kisebb rész) ipari területi jelölésével. A 276/6 hrsz-ú telek

A szabályozási terven a 276/6 hrsz-ú magántelek falusias lakóterületi besorolású. A 276/7 hrsz-ú L alakú telek ÉNY-i része közlekedési terület a ÉK-i része zöldterület.

Jelen módosítással az ellentmondás feloldásra kerül. A víztorony által igényelt terület Gip ipari területi besorolást kap. A 276/7 hrsz-ú víztoronyhoz tartozó kerítésen kívüli ÉNY-i része közlekedési terület-, ÉK-i része pedig kereskedelmi szolgáltató terület Gksz-2* építési övezetbe javasolt. Gksz-2* építési övezetbe kerül a 276/6 hrsz-ú telek is.

Gksz-2* építési előírásaival a HÉSZ 13.§(5) bekezdés kiegészül a következők szerint:
(új előírások vastaggal)

13.§ (1) Gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató területbe a község nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületekkel beépített ill. beépíthető területe sorolt, amelyben az övezeti előírások figyelembevételével az általános előírások szerint mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú építmény elhelyezhető.

(2) A kereskedelmi szolgáltató terület:

- a) (Gksz-1) általános
- b) (Gksz-2) lakóterülettel határos
- c) Gksz-3) barnamezős építési övezetekre tagolódik.

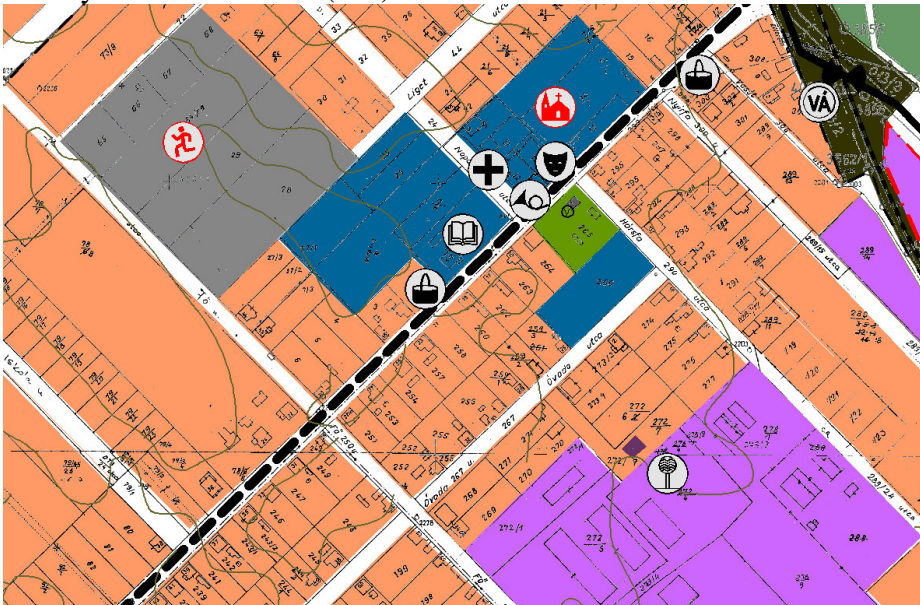
(3) Gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület általános előírásai:

- a) A teljes közművesítés az építési munka feltétele, szennyvízhálózat kiépítéséig belterületen a vízzáróan kiképzett medencébe való szennyvízgyűjtés megengedett.
- b) Környezetterhelési határértékként a gazdasági területre előírtak tartandók.

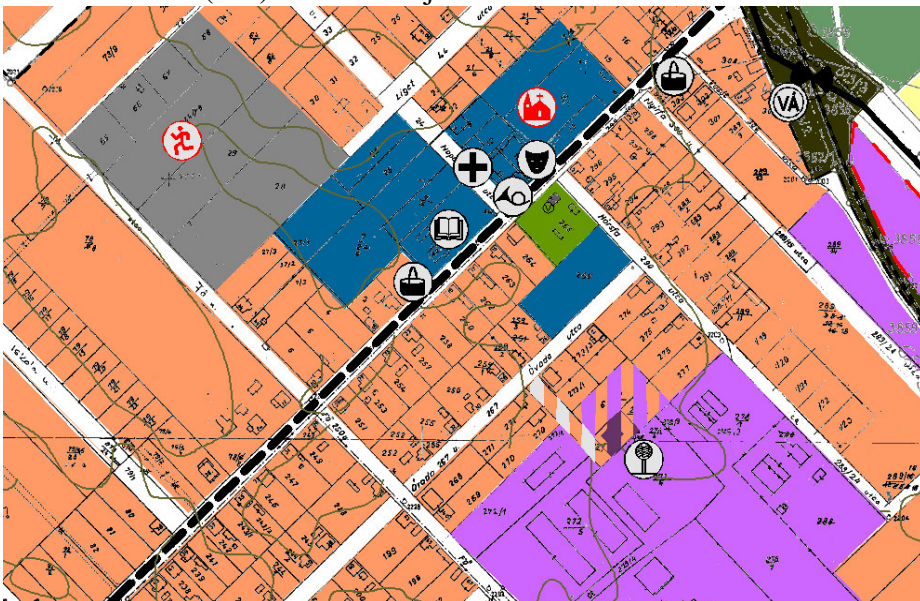
(5) Lakóterülettel határos övezet

- a) Telek: területe: min 1000m²
- b) Beépítés módja: szabadonálló építési hely szerint min. 5m-es előkerttel, de legalább a homlokzatmagasságnak megfelelő oldal-, és hátsókerttel.
- c) Beépítettség: max 50%
- d) Építménymagasság: min 3,6 m, max 7,5 m.
- e) Zöldfelület: min 25 %
- f) Övezeti határ mellett fasor telepítése kötelező.
- g) **Gksz-2* alövezetre vonatkozó külön előírás:**
Beépítési mód: zártsorú, hátsókert nélkül.

Érvényes szerkezeti terv (T-2) részlete

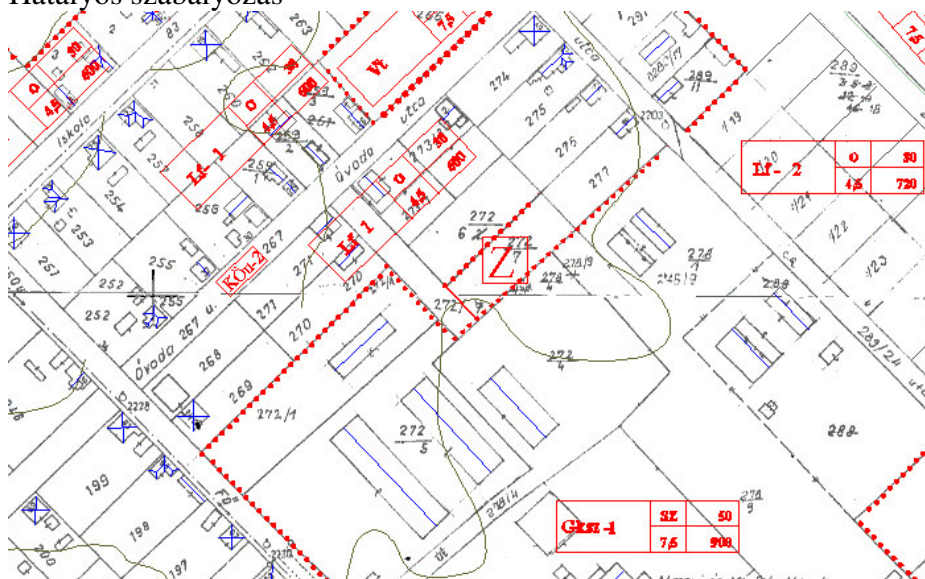


Szerkezeti terv (T-2) módosítási javaslata

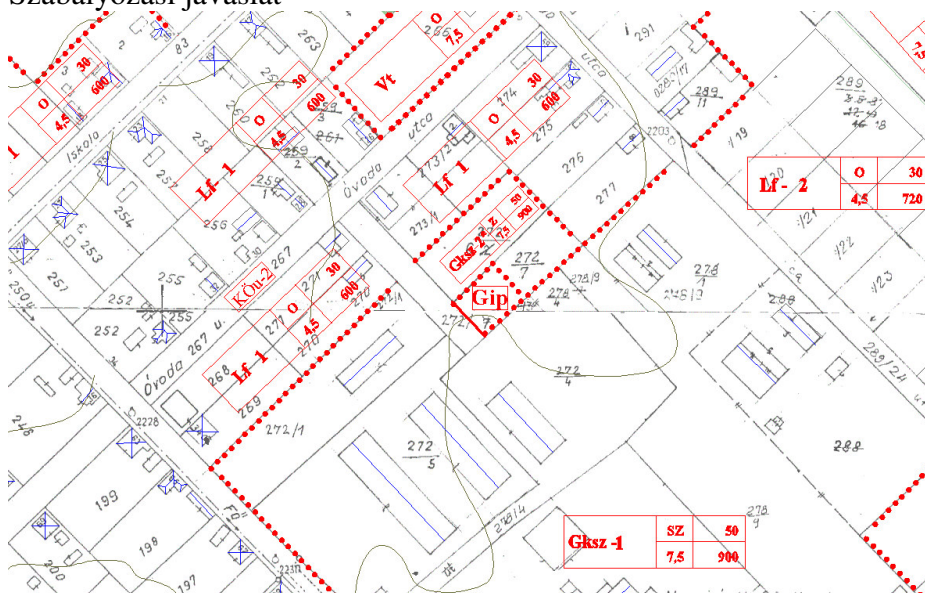


2. módosítás ismertetése

Hatályos szabályozás



Szabályozási javaslat



**Biológiai aktivitás-érték változás kimutatása
(Étv 7.§(3)b feltétel igazolása)**

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

Számítás a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet alapján (nem differenciált számítás) készült.

Meglévő területfelhasználás adatai

Módosítás jele	Terület minősége	Terület ¹ (ha)	Értékszorzó	Értékmutató
1.	ált. mezőgazdasági terület	1	3,7	3,7
2.	falusias lakóterület ipari terület	0,38 0,01 0,39	2,4 0,4	0,91 0,004
				4,61

Tervezett területfelhasználás adatai

Módosítás jele	Terület minősége	Terület nagysága (ha)	Értékszorzó	Értékmutató
1.	különleges beépítésre szánt ter.	1	1,5	1,5
2.	kereskedelmi szolg. terület ipari terület közlekedési ter. (kiszolgáló út)	0,22 0,05 0,12 0,39	0,4 0,4 0,6	0,09 0,02 0,07
				1,68

A módosítás előtti (meglévő) és a módosítás utáni (tervezett) területfelhasználásokra számított biológiai aktivitásérték különbsége: $4,61 - 1,68 = 2,93$

A biológiai aktivitásérték negatívuma miatt jelen módosítással az 1. módosítás térség 0,6 ha erdőterületet jelölünk ki.

0,6 ha mezőgazdasági terület biológiai aktivitásértéke: $0,6 \times 3,7 = 2,22$

0,6 ha erdőterület biológiai aktivitásértéke: $0,6 \times 9 = 5,4$

A két érték különbsége: $5,4 - 2,22 = 3,22$. nagyobb, mint 2,93, tehát a biológiai aktivitásértékre vonatkozó feltételek teljesülnek.

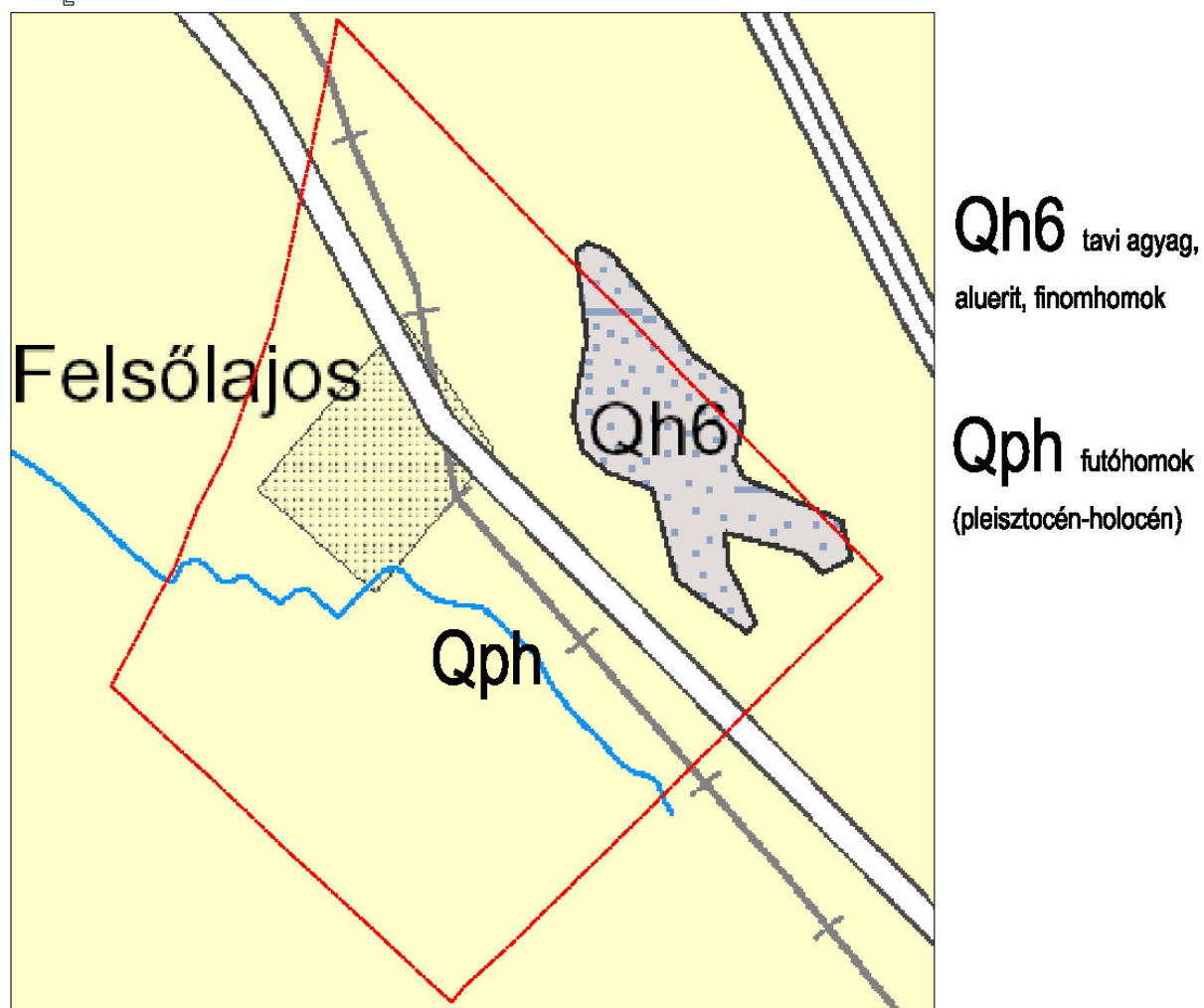
A tervezett erdősisítés a településszerkezeti tervet érinti, a szabályozási tervet nem.

¹ két tizedesig kerekített értékekkel számolva.

Egyeztetésből következő módosítás

Földtani adottságok vizsgálata

Bányakapitányság SZBK/1741-2/2014. számú levelében a földtani adottságok vizsgálatát kérte. A HÉSZ földtani adottságokat tartalmazó alábbi függelékkel egészül ki:



Egyeztetésből következő módosítás

3.2. TERÜLETRENDEZÉSI TERVI MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

Vizsgálat alapja

Jelen igazolás a 19/2011.(XI.29.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott 2011. december 12-től hatályos Bács-Kiskun megyei területrendezési tervet és a 2014. január 1-jétől hatályos OTrT-t veszi alapul.

Ország szerkezeti terve (2008.)

Megyei területrendezési terv alapja



Területfelhasználás változott, ezért a továbbiakban a megyei terv helyett területfelhasználás vonatkozásában az OTrT megfelelést igazoljuk.

Ország szerkezeti terve (2014. 01.01.)

Hatályos OTrT



A települést érinti infrastruktúrális elem a 400 kV-os távvezeték. Az érintett településrészen változtatás nem tervezett. A nyomvonal ábrázolásához nem áll rendelkezésre műszaki dokumentáció.

OTrT területfelhasználási kategória	területe (ha)
Erdőgazdálkodási térség	100
Mezőgazdasági térség	541
Települési térség	100-500ha
Igazgatási terület összesen	1.141

Térségi kategória megnevezése (megyei tervben biztosítandó)	területe (ha)
Erdőgazdálkodási térség (OTrT 75%-a)	min. 75
Mezőgazdasági térség (OTrT 75%-a)	min. 405
Települési térség (OTrT 75%-a)	100-500 ha
Igazgatási terület összesen	1.141

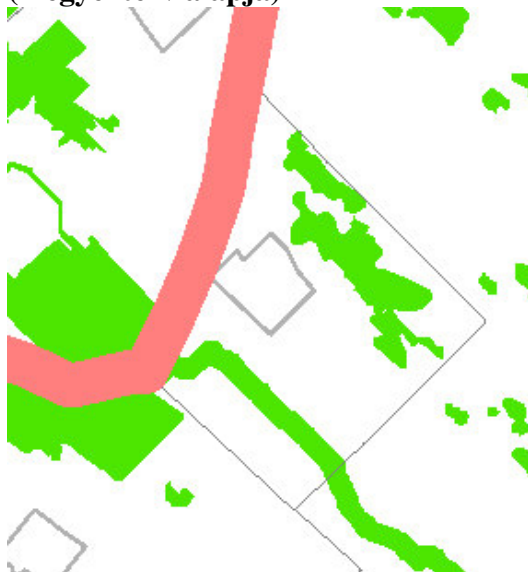
Településrendezési tervi követelmények a hatályos OTrT szerint

Területfelhasználás	(Biztosítandó min) (ha)	Érvényes terv szerint (ha)	Mód. terv szerint
Erdőterület	(megyei terv 85%-a) 66	152	152,6
Mezőgazdasági terület	(megyei terv 85%-a) 344	838	836,4
Települési térség	100-500	150	

A területrendezési terv területfelhasználásra vonatkozó követelményei teljesülnek.

Országos övezeti megfelelés

Ökológiai hálózat 2008. 07.01.
(megyei terv alapja)



Ökológiai hálózat 2014. 01.01.



Az övezet kiterjedése csökkent, a csatornát kísérő ökológiai folyosó elmaradt.

Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezet

Az övezet nem érinti a települést.

Jó termőhelyi adottságú szántóterület

Az övezet nem érinti a települést.

Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület 2014. 01.01.

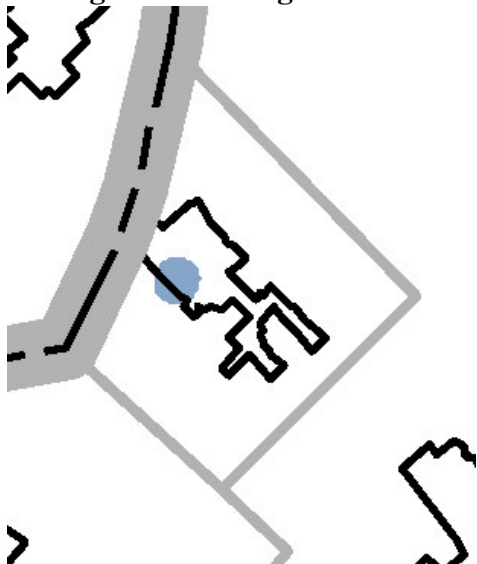


Az övezet által érintett területeken a településszerkezeti terv erdőterületet tartalmaz, beépítés nem tervezett, a módosítás sem érinti.

Világörökségi és világörökség várományosi terület övezet

Az övezet nem érinti a települést.

Országos vízminőség-védelmi terület övezete érinti a települést.



Vízmű adatszolgáltatása szerint az üzemelő kútnak nincs hatósági határozattal kijelölt védőterülete.

Nagyvizi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése érdekében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe

Az övezet nem érinti a települést.

Kiemelt fontosságú honvédelmi terület

Az övezet nem érinti a községet.



Térségi övezetekkel való megfelelés

Magterület övezet (841 ha)

Ökológiai folyosó övezet (552 ha)

Pufferterület övezet



Hatályos terv az övezettel érintett területeket lehatárolja és védelmi övezetbe sorolja.

- Magterület övezete
- Ökológiai folyosó övezete
- Pufferterület övezete

Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete (76 ha)



Az övezettel érintett területek a hatályos településrendezési tervben erdőterületek

Ásványi nyersanyag -gazdálkodási terület övezete településhatárosan érinti a községet.



Ásványi nyersanyag -gazdálkodási terület övezetével a község érintett. Jelenleg nincsen ásványvagyoni szempontból ténylegesen lehatárolható- rendezési tervbe bevezethető- terület a Bányakapitányság nyilatkozata szerint

Rendszeresen belvízjárta terület övezettel a község nem érintett.

Földtani veszélyforrás területe övezet nem érinti a települést.

Honvédelmi terület övezet nem érinti a települést.

Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete (45 ha)



Módosítási helyszínek az övezeten kívül vannak, az övezetbe tartozó részen területfelhasználási váltást a hatályos terv nem tartalmaz.

3.3. KÖRNYEZETALAKÍTÁS
3.4. KÖZLEKEDÉS
3.5. KÖZMŰVESÍTÉS
3.6. HÍRKÖZLÉS

Jelen módosítás Felsőlajos hatályos településrendezési tervének környezetalakításra, közlekedésre, közművesítésre, hírközlésre vonatkozó alátámasztó munkarészét vagy nem érintik vagy az ismertetésben leírtak szerint a szakági követelmények teljesülnek.