

Tárgy: Javaslat a HÉSZ módosítására 5 kiemelt fejlesztési területé nyilvánított helyszínen

Tisztelt Lakosság, Tisztelt Véleményezésben Érdeelt Partner!

Tájékoztatom Önöket, hogy Tiszakécske Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 159/2024. (VII.9.) számú határozatával döntött a településrendezési eszközök részleges módosításáról, és az érintett területeket az önkormányzat kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

A Képviselő-testület 5 ügyben indított módosítási eljárást, melyeket az alábbiakban egyenként ismertetünk. A HÉSZ módosítás célját az egyes módosítási ügyeknél ismertetjük.

A módosítás jogszabályi alapja, típusa:

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban R) eljárási szabályai szerint lehet lefolytatni a módosítási eljárást.

A R. 68.§-a értelmében

„68. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv egyszerűsített eljárásban történő

b) módosítása esetén, ha

ba) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt,

bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

- 1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,*
- 2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és*
- 3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.*

(2) Az egyszerűsített eljárásban a véleményezési és záró szakaszra a 62–67. §-ban foglaltak alkalmazandók azzal az eltéréssel, hogy

a) a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül,

b) a véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést,”

Fentiek alapján a módosítás egyszerűsített eljárásrenddel lefolytatható.

Mivel a módosítási eljárás a képviselő-testület eljárást megindító döntésével kezdődik, a partnerségi véleményezési eljárás a R. 78.§(1) b) pontja szerint

„78. § (1) A településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat, a kerületi építési szabályzat, a fővárosi rendezési szabályzat, a településtervek, a kézikönyv és a településképi rendelet

b)⁴² a) pont hatálya alá nem tartozó készítése és módosítása során, a 2024. április 30-ig megkezdett egyeztetési eljárásoknál az önkormányzat választása szerint a VIII. és IX. Fejezet eljárási rendelkezéseit vagy a 78/D. § eljárási rendelkezéseit, a 2024. május 1-jén vagy ezt követően indult egyeztetési eljárásoknál a VIII. és IX. Fejezet eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.”

Fentiek értelmében az eljárás megindításának napja 2024. július 9., ezért a partnerségi egyeztetés az E-tér felületen történik.

Mivel a partnerek és a lakosság az E-tér felület használatának gyakorlatával még nem teljes körűen rendelkezik, az egyeztetést a honlapon és a hivatali kapun keresztül is elvégezzük. Az E-tér felületen kívül érkezett véleményeket az E-tér felületre feltöltjük.

A 314/2012 (XI.8) kormányrendelet (Eljr) 45.§(6) bekezdése értelmében

„(6) A 2021. július 16-át megelőzően hatályban lévő jogszabályok alapján elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, településrendezési eszköz – ide nem értve az (1) és (2) bekezdés szerinti településrendezési eszközöket – 2027. június 30-ig történő módosítása e rendelet településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik.”

Fentiek alapján a módosítás tervezete az Eljr 2021. július 15-én hatályos tartalmi követelményei és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997 (XII.20.) kormányrendelet (OTÉK) 2022. július 15-én hatályos előírásai szerint készül.

A módosítás **egyeztetési eljárása** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban R) 68. § (1) ba) pontja szerint, egyszerűsített eljárással történik.**

1. A megvalósult 17 db, egyenként 499kW-os névleges teljesítményű napelemes kiserőművek területének Má övezetből Kb-En különleges beépítésre nem szánt megújuló energiahasznosító területbe átsorolása.

Az erőművek kivitelezése és üzembe helyezése 2022 tavaszán megtörtént, használatbavételi engedélyüket pedig 2022 őszén az illetékes hatóságtól megkapták.





Érintett terület késsel: **0483/140-0483/158 hrsz-ú ingatlanokat magába foglaló terület**

Pirossal határolt a már korábban Kb-En övezetbe sorolt terület

A módosítás célja a településrendezési terv és a megvalósult állapot összhangjának megteremtése telekhatár-rendezés, valamint elektronikus hírközlési adótorony elhelyezhetősége érdekében.

A tervezett módosítás lényege:

Az érintett terület jelenleg Má általános mezőgazdasági övezetbe sorolt, amelyen naperőmű nem helyezhető el.

A 2024. október elsején hatályba lépő, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 7.§(2) értelmében „7.§ (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 közkerületi vagy közparki funkció ellátására.”

Fontos, hogy e módosítási korrekció még a törvény hatályba lépése előtt folyamatban lévő legyen, különben nem lehet azt elvégezni, mert fizikailag nem biztosítható a törvényi feltétel teljesülése. Amennyiben a módosítás 2024. október 1-én folyamatban lévő, a csereterületet biztosítani nem szükséges.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66.-69. §-ai szerinti véleményezési eljárás az államigazgatási szervekkel és a partnerekkel történő véleményezés megindításától kezdve tekinthető folyamatban lévőnek:

- általános egyeztetési eljárásban a „közbenső” véleményezési szakasz megindításától,
- egyszerűsített és rövid eljárásban a partneri egyeztetés megindításától.

Fentiekből következik, hogy a **0483/140-0483/158** hrsz-ú telkeket át kell sorolni Má általános mezőgazdasági övezetből Kb-En különleges beépítésre nem szánt megújuló energia hasznosító területbe. Ezzel lehetővé válik telekegyesítés vagy telekhatár rendezés.

A javasolt módosítás környezeti hatásai és követelményei

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 szervezetet, 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. Ezek:

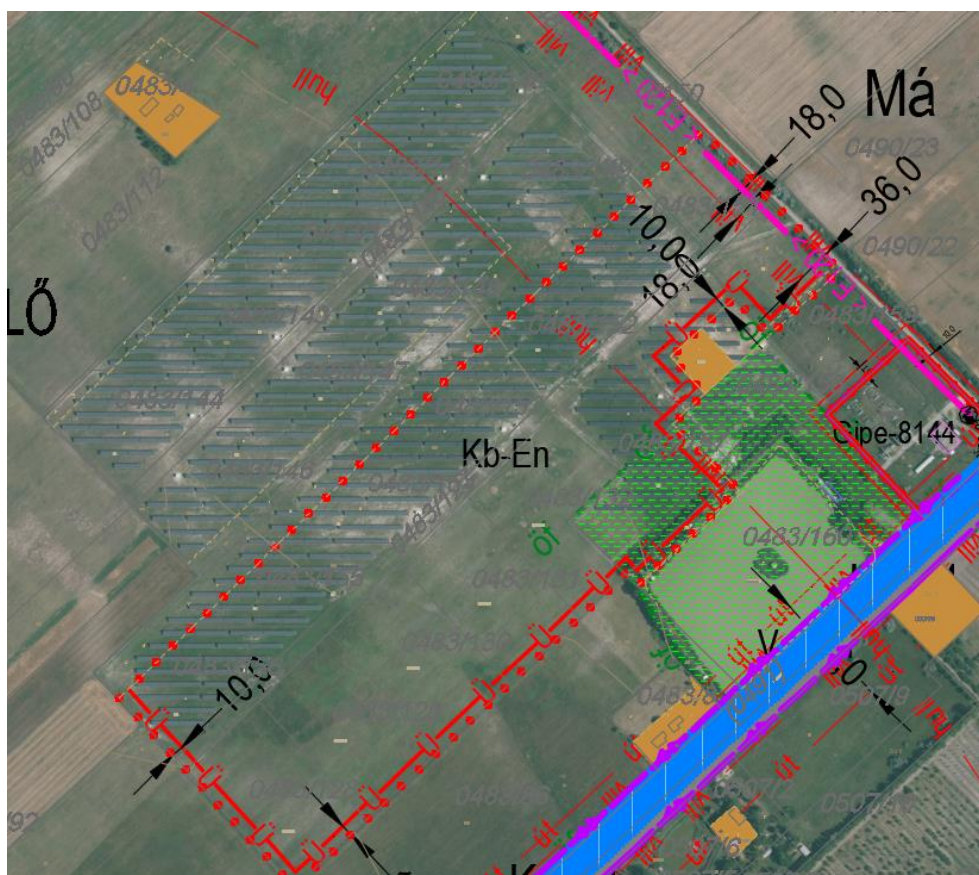
- a beépítés intenzitása mind beépítettség, mind épületmagasság tekintetében,
- az elhelyezhető építmények köre
- a keletkező hulladékok mennyisége,
- a megengedett zajterhelés mértéke.
- a várható légszennyezés mértéke.

A fent ismertetett korrekció egyik szempont szerint sem eredményez lényeges változást.

A napelemek és ezek transzformátorai, energia tárolói műszaki „terepárgyak”, növényzettel takarásuk a telekhatár mentén indokolt úgy, hogy a növényzet vetett árnyéka a napelemeket ne takarja és a vagyonbiztonságot ne veszélyeztesse. (A kerítést általában elektromos jelző berendezéssel látják el, amelyet a rákúszó növényzet megzavarhat)

Településrendezési, módosítási javaslat:

A módosítás a naperőművek építési jogainak rendezése érdekében szükséges és indokolt. Az erőművek már megvalósultak, a területük művelésből kivett, mezőgazdasági hasznosításuk hosszú távon nem valószínű. A terület Kb-En különleges beépítésre nem szánt megújuló energiahasznosító területbe átsorolása telekegyesítés vagy telekhatár-rendezés érdekében szükséges. A problémát az alábbi szabályozási tervrészlet szemlélteti az ortofotóval:



A megvalósult állapot nem követi az övezethatárt, a megvalósult állapot átvezetése szükséges.

A távközlési magasépítmény elhelyezéséről a hatályos HÉSZ a következőképpen rendelkezik:

„HÉSZ 16.§(3)

(3)³² *Távközlési magas építmény, adótorony, önálló antenna építmény, bárhol létesíthető, kivéve:*

- a) *Természetvédelmi oltalom alatt álló területeken és ezek puffertületein;*
- b) *ökológiai folyosóként feltüntetett, továbbá Mák korlátozott használatú mezőgazdasági területeken,*
- c) *beépítésre szánt lakó, vegyes, üdülő területen az, adótorony, antenna magasságának 5-szörös távolságán belül,*
- d) *szomszéd települések beépítésre szánt területeinek határától 2000 m-en belül,*
- e) *tanyák környezetében az, adótorony, antenna magasságának 5-szörös távolságán belül,*
- f) *utak és közművezetékek környezetében az adótorony, antenna magasságának 1-szeres dőléstávolságán belül,*
- g) *erdőterületen.*”

33. § (1) *Új légvezetékeselektronikus hírközlési hálózatot létesíteni, amennyiben már létezik villamosenergia ellátási vagy elektronikus hírközlési hálózat, csak annak oszlopsorán lehet.*

(2) Ha a térségben meglévő elektronikus hírközlési bázisállomásokból, önálló antennatornyokból a városban a lefedettség nem biztosítható, a bázisállomások, antennatornyok csak előzetes helykijelölési eljárást követően létesíthetők.

(3) Új bázisállomás meglévő állomásra telepítendő még abban az esetben is, ha az a tartószerkezet cseréjével jár.

A módosítással érintett terület nem áll természetvédelmi oltalom alatt, nagy része nem érintett az ökológiai folyosó területével, és a 16.§(3) c-g) feltételekben foglaltaknak is megfelel. Nem egyértelmű azonban a HÉSZ 33.§(2) előírása a helykijelölési eljárásra vonatkozóan. A távközlési adótorony sajátos építményfajta, létesítésére, engedélyezésére külön jogszabályok vonatkoznak és az engedélyező hatóság sem az építésügyi hatóság. Ezért a bekezdés teljes törlése vagy akként módosítása javasolt, hogy *„a bázisállomások, antennatornyok csak előzetes helykijelölési eljárást követően létesíthetők.”* szövegrész helyébe

„a bázisállomások, antennatornyok csak a hírközlési hatóság előzetes hozzájárulásával létesíthetők.” szövegrész lépjen.

A hatályos HÉSZ Kb-En övezetekre vonatkozóan a következőképpen rendelkezik:

64. §⁷⁴ (1) *A Kb-En jelű megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló különleges beépítésre nem szánt terület a megújuló energiaforrások létesítményeinek területe.*

(2)⁷⁵ A Kb-En jelű különleges megújuló energiaforrás elhelyezésére szolgáló területen csak a megújuló energiaforrások létesítményei, ezek kiszolgáló épületei helyezhetők el legfeljebb 5% telekbeépítettséggel, a technológiai igény szerinti épületmagassággal. Szélerőmű nem létesíthető.”

(3)⁷⁶ 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) *építési hely*

ea) az ültetési kötelezettség határvonallal körbezárt, ültetési kötelezettséggel nem terhelt területen, vagy eb) ha a szabályozási terv ültetési kötelezettséget nem jelöl, minden telekhatártól számított 5 m-en belül állapítandó meg.

(4)⁷⁷ E § alkalmazásában ültetési kötelezettségű terület a telekhatár, annak hiányában az övezethatár és az ültetési kötelezettség határvonal közötti terület, amely fűvel és legalább cserjékkel telepítendő be. Az 5 m szélességet meghaladó szélességű ültetési kötelezettségű terület többszintes növényzettel létesítendő.

(5) Amennyiben a napelempark telkét bekerítik, a kerítés mentén kerítésmagasságú cserjesor telepítendő, amely legfeljebb összesen 20 m hosszban kapubejárat céljára megszakítható.

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

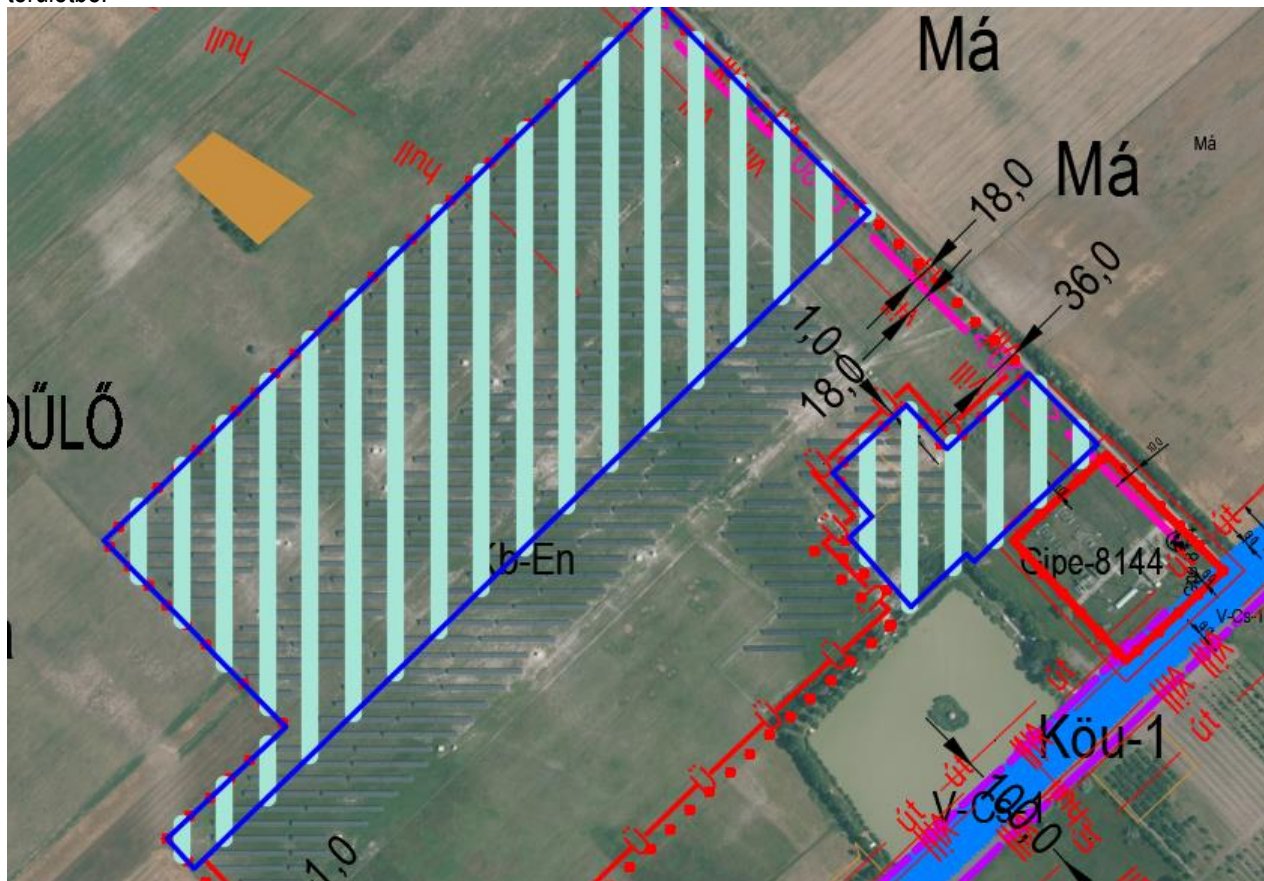
Fenti 64.§ a pirossal szedett részeken ellentmondásos, továbbá a gyakorlat azt mutatja, hogy egyes esetekben életszerűtlen is, amelynek feloldása szükséges.

Egyértelművé kell tenni a beépíthetőség mértékét. Mivel az OTÉK 2021.07-15-i időállapota szerint a beépítésre nem szánt területek legnagyobb beépíthetősége 10 %, és ez a legutóbbi módosításkor került a HÉSZ-ben is elfogadásra, ezért egységesen a 10 % beépíthetőség előírása javasolt.

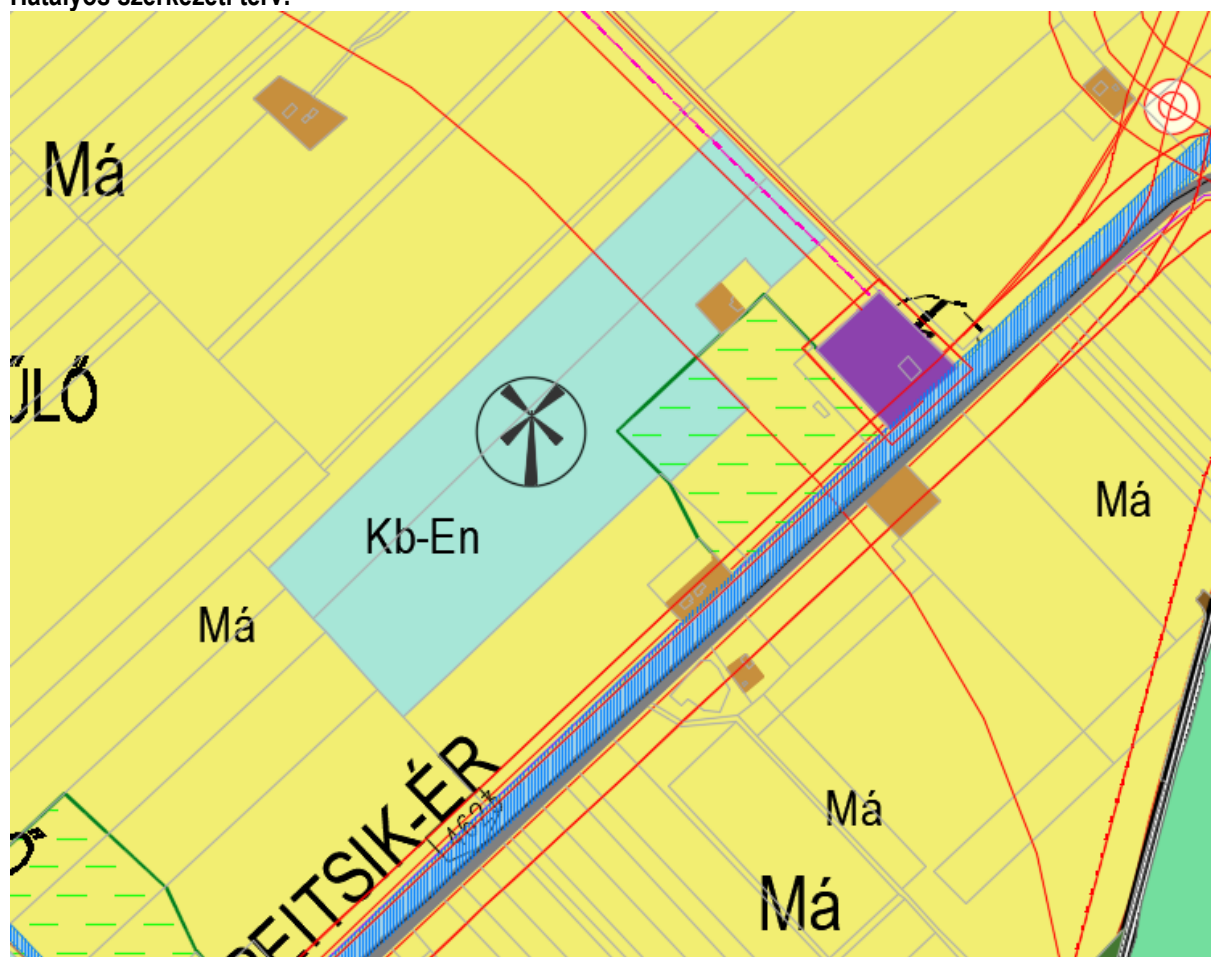
Az ültetési kötelezettség meghatározása és a kerítés létesítése is egységesítendő. Kerítést általában a telekhatártól 1 m-rel beljebb, a naperőmű telkén létesítenek, és azt elektromos jelzőrendszerrel, biztonsági védelemmel látják el, amelynek a működését megzavarhatja a felfutó növényzet. Ezért a kerítésmagasságig kötelezően felfuttatandó növényzet életszerűtlen, csakúgy, mint a kötelező 3 szintes növényzet is, mert annak vetett árnyéka csökkentheti a napelemek teljesítményét, vagy teljesen kikapcsolhatja azokat. A kerítés mentén 2,5-3 m széles közlekedő területet hagynak, ahonnan a napelem sorok megközelíthetők, ezért az 5 m ültetési kötelezettség előírása túlzó, mert ez azt jelenti, hogy a telekhatártól elvész 1 m, azon belül meg 5 m távolság, és onnan kezdődhet a 2,5-3 m közlekedési terület, amely csak gazdaságtalan napelem elrendezést tesz lehetővé, ezért nem is tartják azt be. Nincs értelme betarthatatlan szabályt fenntartani, ezért a kerítés létesítésére a legalább 1 m távolságot célszerű előírni, látványvédelmi szempontból pedig a kerítés és a telekhatár közötti 1 m-es sáv cserjesorral történő betelepítését. Még ebben az esetben is felvetődik, hogy öntözés nélkül vajon megmarad-e a telepített cserjesor vagy sem.

A településszerkezeti terv javasolt változása:

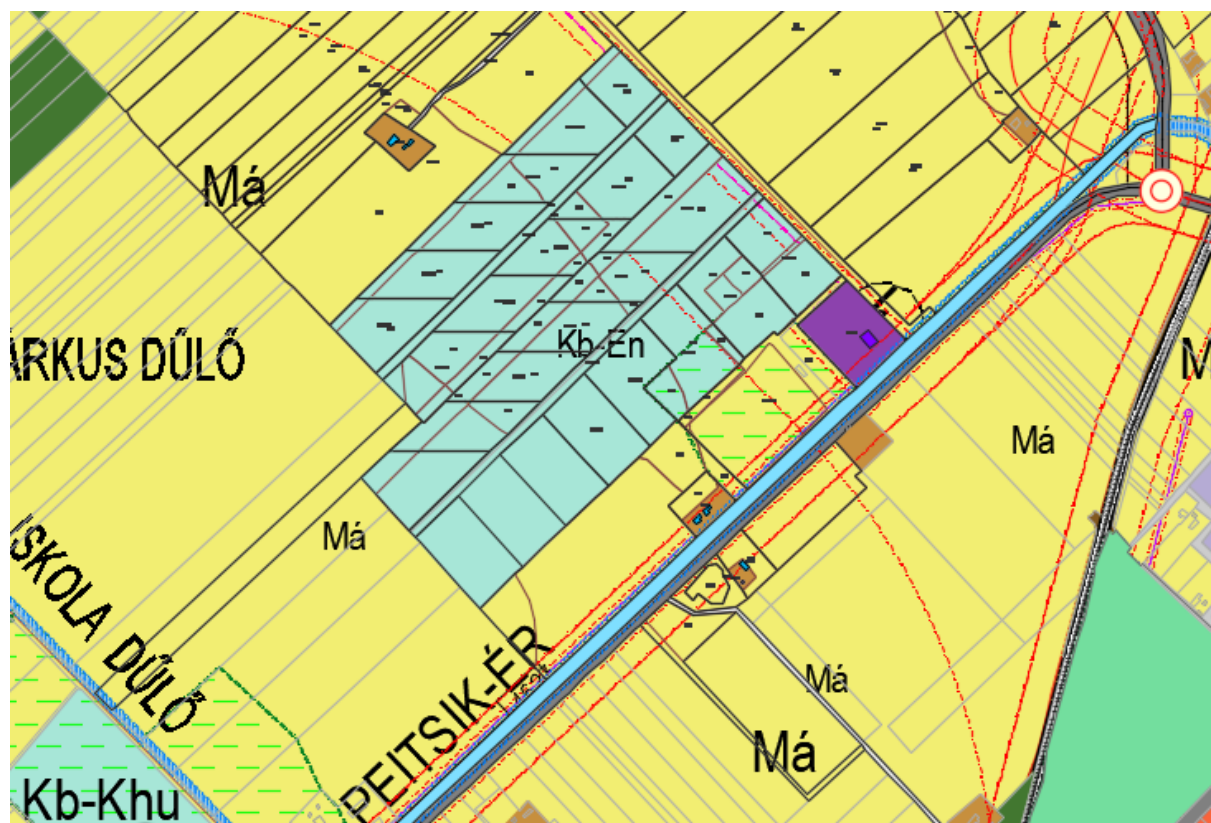
A vonalkázott terület Kb-En övezetbe átsorolása javasolt a kialakult telekhatárok és megvalósult naperőművek okán, Má mezőgazdasági területből 14,7096 ha átkerül Kb-En különleges beépítésre nem szánt megújuló energiahasznosító területbe.



Hatályos szerkezeti terv:



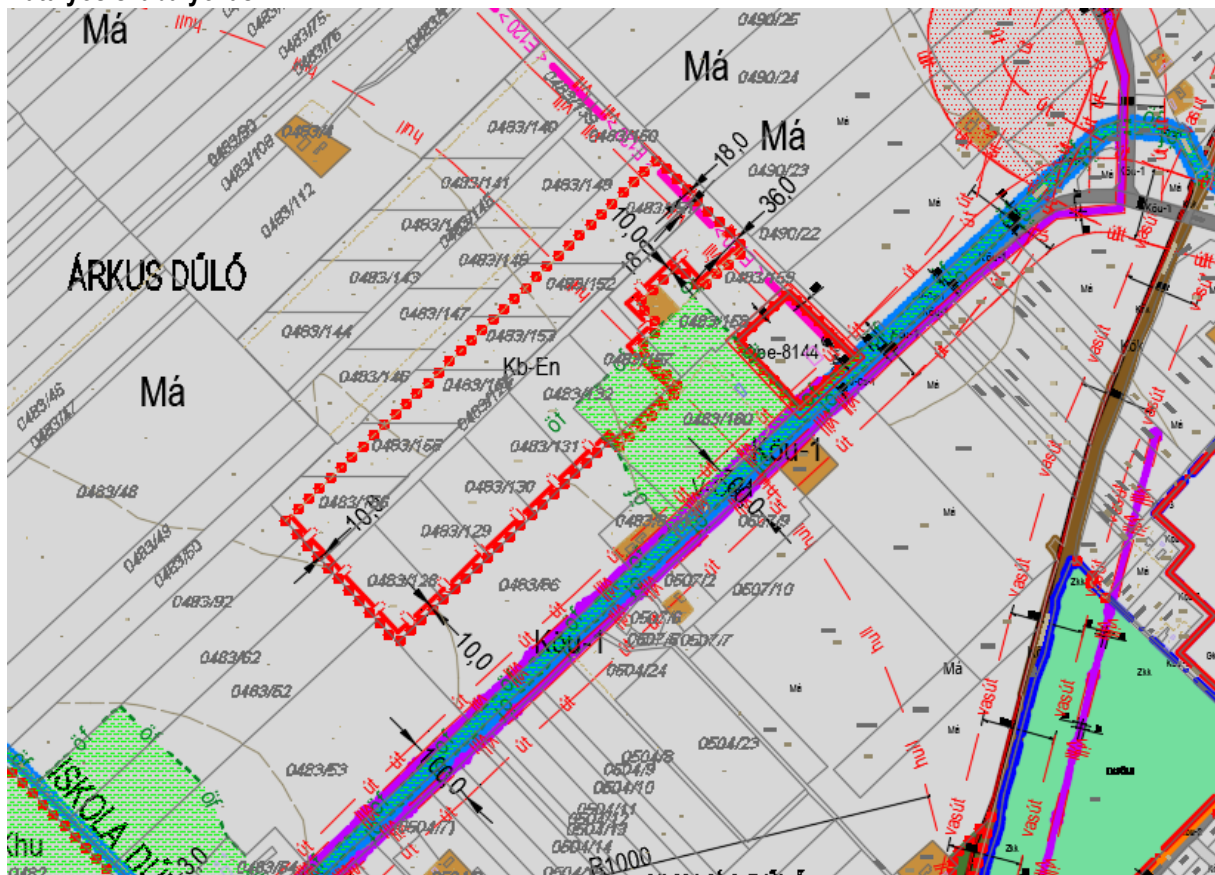
Tervezett módosítás:



Biológiai aktivitásérték (BIA) változás: Mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, vizsgálni sem kell.

A szabályozási terv változása: A szerkezeti tervnek megfelelően módosul. Változik az övezethatár és az ültetési kötelezettség határa, egyéb változtatás nem indokolt.

Hatályos szabályozás



Tervezett szabályozás



A helyi építési szabályzat javasolt módosítása:

A HÉSZ 64. szakasza helyébe a következő rendelkezés lép:

„64. § (1) A Kb-En jelű megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló különleges beépítésre nem szánt terület az 5MW teljesítmény alatti napelemes kiserőművek elhelyezésére szolgál.

(2) A Kb-En jelű területen a megújuló energiaforrások létesítményei, ezek kiszolgáló épületei, valamint hírközlési létesítmények helyezhetők el a technológiai igény szerinti magassággal. Szélerőmű 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) építési hely: minden telekhatártól számított 5 m-en belül

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 hosszon kapubejáratok céljára megszakítható

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

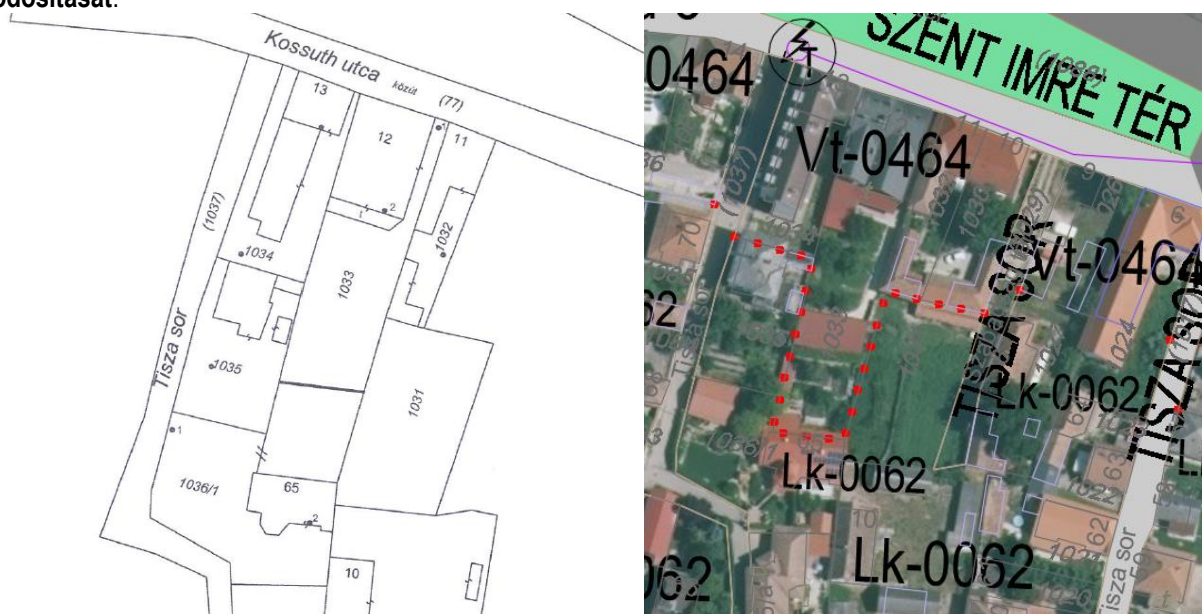
A HÉSZ 33.§ (2) helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Ha a térségben meglévő elektronikus hírközlési **bázisállomásokból**, önálló antennatornyokból a városban a lefedettség nem biztosítható, a bázisállomások, antennatornyok csak a hírközlési hatóság hozzájárulásával létesíthetők.”

A véleményezési eljárás során elképzelhető, hogy a teljes szakasz törlendő, mivel a külön jogszabályokban ez már részletesen szabályozott.

2. Tiszakécske 1033, 1036/1 helyrajziszámú telkek közötti övezethatár módosítása

A tulajdonos a Tiszakécske 1033 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan kezdeményezte a TRT módosítását, mert telkéből eladott a hátsó szomszédnak egy 320 m²-es területet, amelyet a hatóság nem hagyott jóvá, mivel a 2 ingatlan övezethatár választja el. Kérelméhez mellékelte egy vázrajzot, amely szerint kéri az övezethatár módosítását.



A tervezett módosítás célja, lényege:

A kérelem méltányolható, célja a telekhatár-rendezés lehetőségének megteremtése. A két telek különböző övezetbe tartozik a meglévő telekhatároknak megfelelően. Az övezethatár módosítása érdeksérellemmel nem jár, a Vt településközpont vegyes terület övezete csökkenne 320 m²-rel.



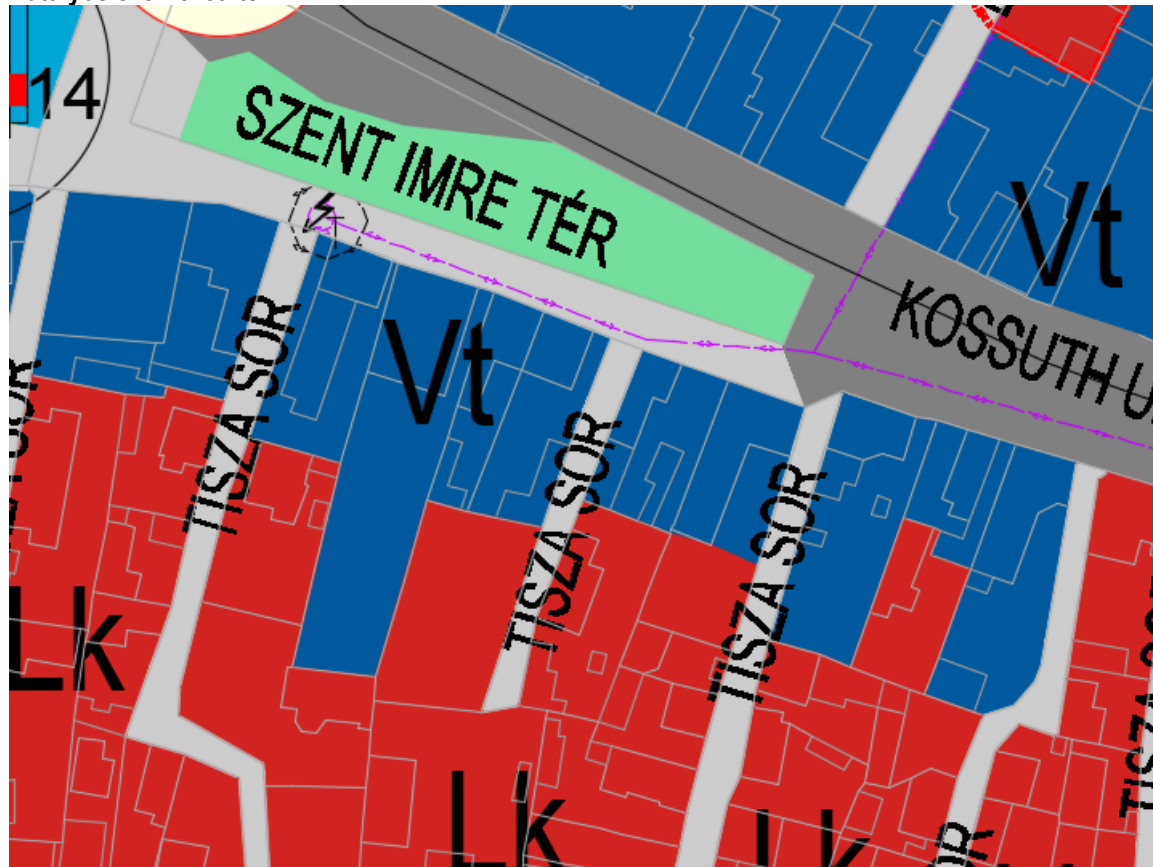
Településrendezési, módosítási javaslat:

A módosítás csekély mértékű, a telekhatár rendezése érdekében szükséges és indokolt.

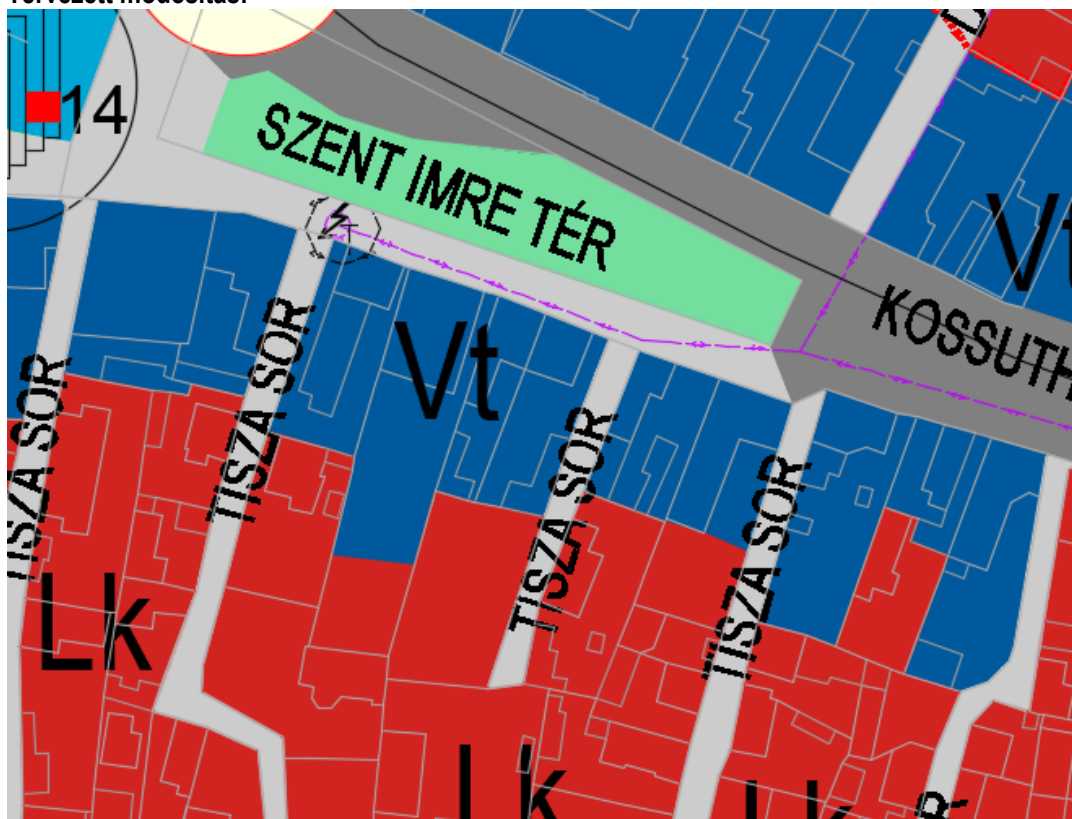
A településszerkezeti terv javasolt változása:

A fenti ábrán vonalkázott 0,032 ha-os terület Vt településközpont vegyes területből átkerül Lk kisvárosias lakóterületbe.

Hatályos szerkezeti terv:



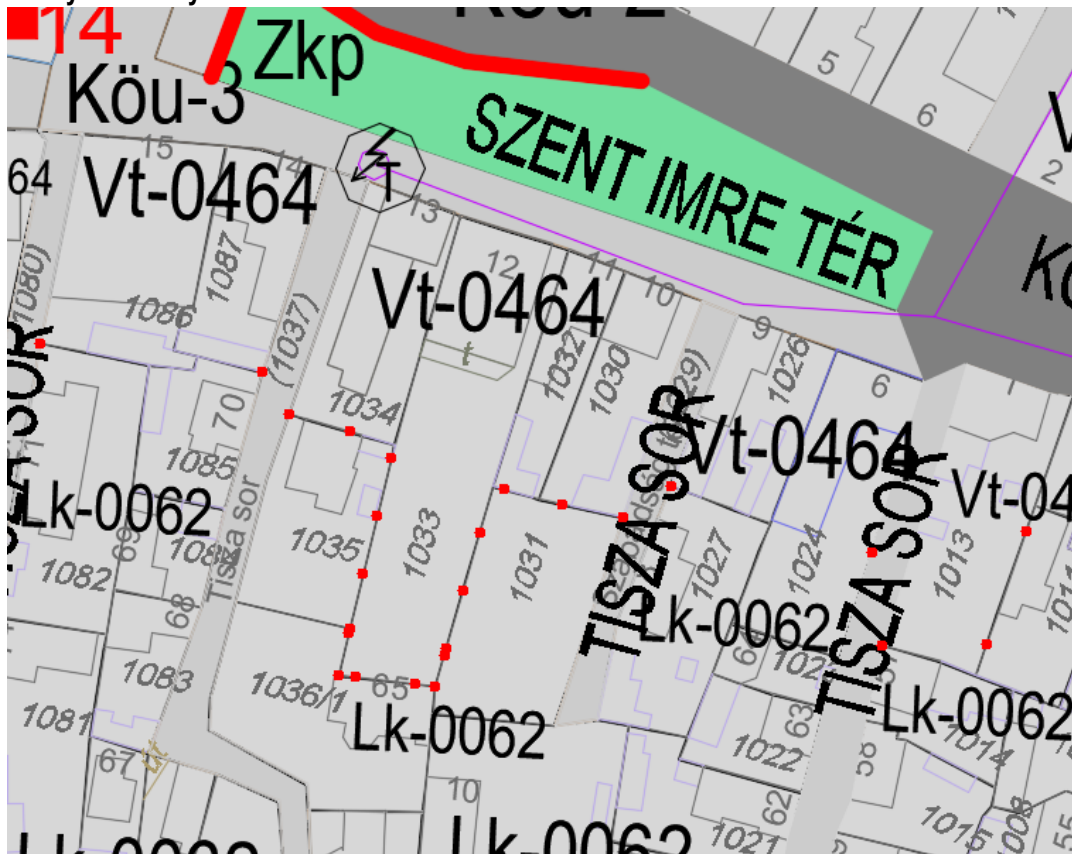
Tervezett módosítás:



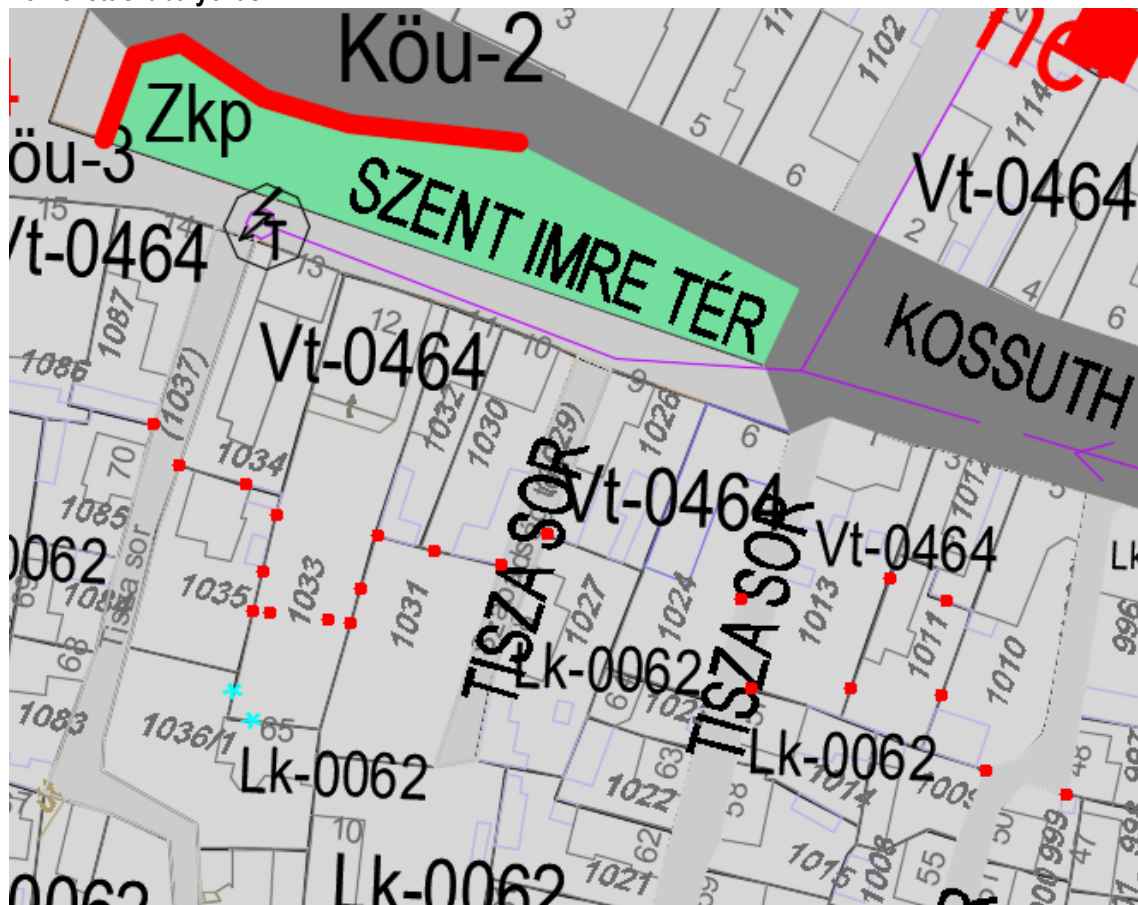
Biológiai aktivitásérték (BIA) változás: Mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, vizsgálni sem kell.

A szabályozási terv változása: A szerkezeti tervnek megfelelően módosul. Változik az övezethatár, az övezeti jelek változatlanok.

Hatályos szabályozás



Tervezett szabályozás



A helyi építési szabályzat javasolt módosítása: A módosítás okán nem változik

3. A Tiszakécskei 2400/3 helyrajzi számú ingatlan igénybevétele megvalósult kerékpárút tulajdonjogi rendezése és közterületi parkoló kialakítása érdekében

A kerékpárút felmérése során derült ki, hogy az a 2400/3 helyrajzi számú magántulajdonban lévő telekre belemetsz, abból 231 m²-t igénybe véve. A 231 m²-es területen kerékpárút épült. A telekredezés szükséges.



Az ingatlan-nyilvántartás szerint a 2400/3 hrsz-ú telek „kivett parkoló” 1495 m² területű, amely két intézményt, egy vendéglőt és egy boltot szolgált ki. A 2400/3 helyrajzi számú ingatlan természetes személy tulajdona, az előtte lévő 2353 hrsz-ú út állami tulajdonú országos közút. A 2400/3 hrsz-ú ingatlan TRT szerinti övezeti besorolása Vt

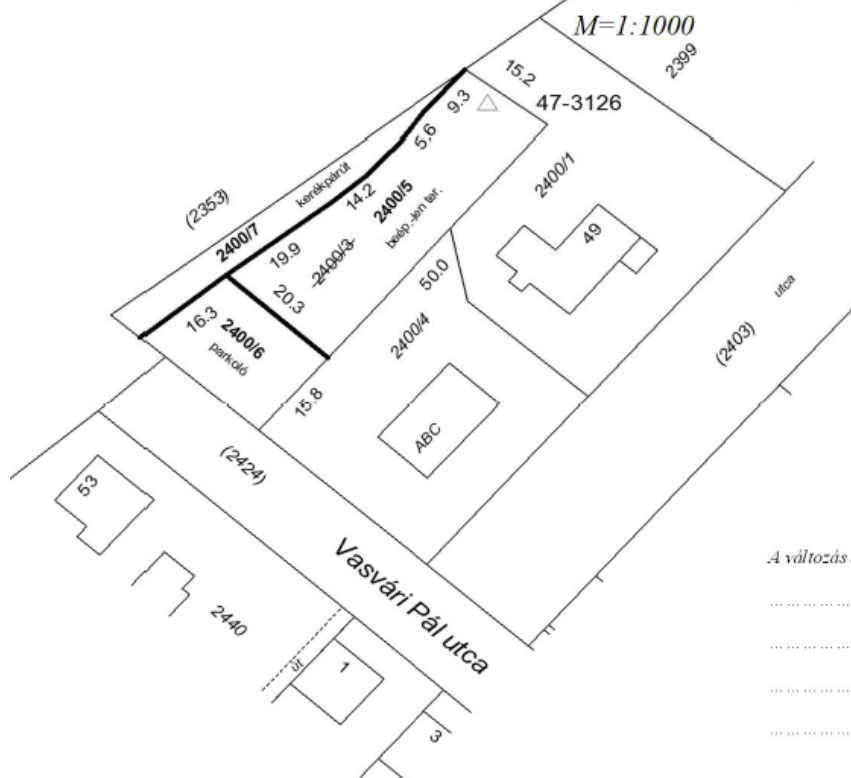
településközpont vegyes terület, azaz beépítésre szánt terület, ugyanakkor méretei alapján korlátozottan beépíthető, megközelítése -tekintettel a mellette elhaladó kerékpárútra is- az országos közútról nem lenne lehetséges. A telek állami közút felőli megközelítése potenciális balesetveszélyt jelentene.

A módosítás célja, lényege: a 2400/3 hrsz-ú terület egészének vagy egy részének KÖu-P közlekedési területté, parkoló területté átsorolása Vt övezetből. Ez lehetőséget teremtene a telek kisajátítására, vagy egyéb módon történő közterület igénybevételére önkormányzati közterületként. A területen közterületi parkoló lenne kialakítható a közútkezelővel és a közlekedési hatósággal egyeztetett forgalmi renddel, a 2424 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú kiszolgáló útról megközelítve.

Idő közben (a képviselőtestületi döntés óta) az alábbi megegyezés született a 2400/3 hrsz-ú ingatlan tulajdonosával:

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 2400/3 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról



A változás akarataimnak megfelelően történt:

.....

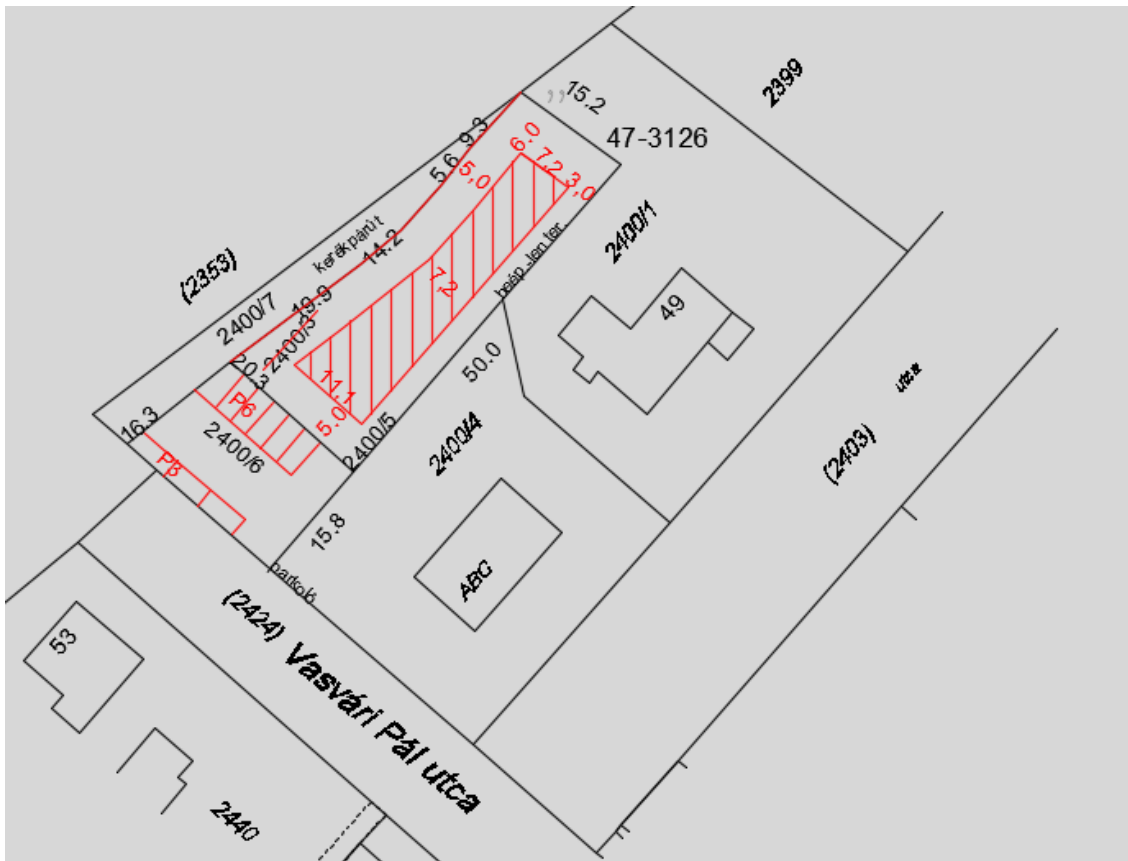
.....

.....

.....

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

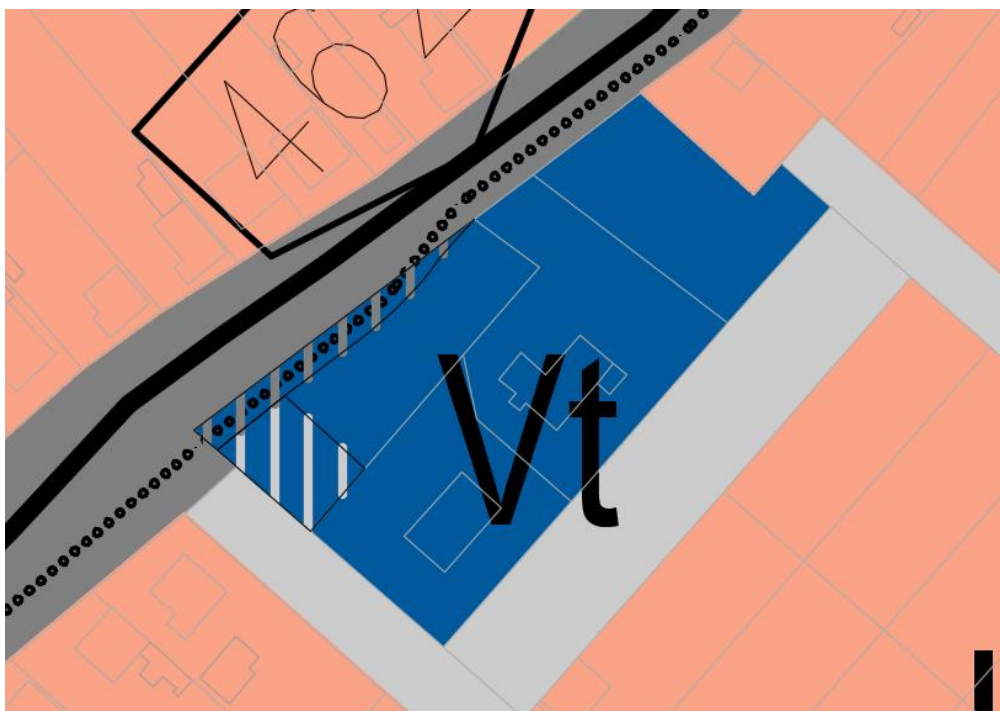
Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet		Terület		AK	Hrsz	Alrészlet		Terület		AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ága.	műh. o.	ha m2			jel	műv. ága.	műh. o.	ha m2			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
2400/3		Kivett parkoló		0.1495	0.00	2400/5		kivett beépítettlen terület		0.0846	0.00		
						2400/6		kivett parkoló		0.0361	0.00		
						2400/7		kivett kerékpárút		0.0288	0.00		
		Összesen:		0.1495	0.00					0.1495	0.00		



Fenti ábra mutatja az egyezség szerinti lehetséges területhasználatot és beépítést. A keletkező 2400/5 hrsz-ú telek építési helyét a vonalkázott terület mutatja 5-5 m előkerttel, 6 m hátsókerttel, 3 m oldalkerttel, amely az övezeti előírásból következik. A leendő 2400/5 hrsz-ú telek csak a Vasvári Pál utcáról közelíthető meg, és valamennyi, az építkezéssel járó gépjármű várakozó és rakodó helyet telken belül kell megvalósítani. A megközelítés a parkolón keresztül történhet, ezért a parkoló területen csak 9 db parkoló állás alakítható ki szabálosan, feltételezve a legalább 5,5 m széles beközeledő utat.

Településrendezési, módosítási javaslat:

A módosítás csekély mértékű, a telekhatár rendezése és a tulajdonossal történő megegyezés érdekében szükséges és indokolt.



A vázrajznak megfelelően a 288 m² terület KÖu-1 övezetbe átsorolása, 361 m² KÖu-P parkoló területbe átsorolása javasolt.

Amennyiben a telek a parkoló felől nem közelíthető meg, a KÖu-P terület 95 m²-rel kevesebb 266 m² lesz, és KÖu-3 kiszolgáló út területbe kerül 95 m².

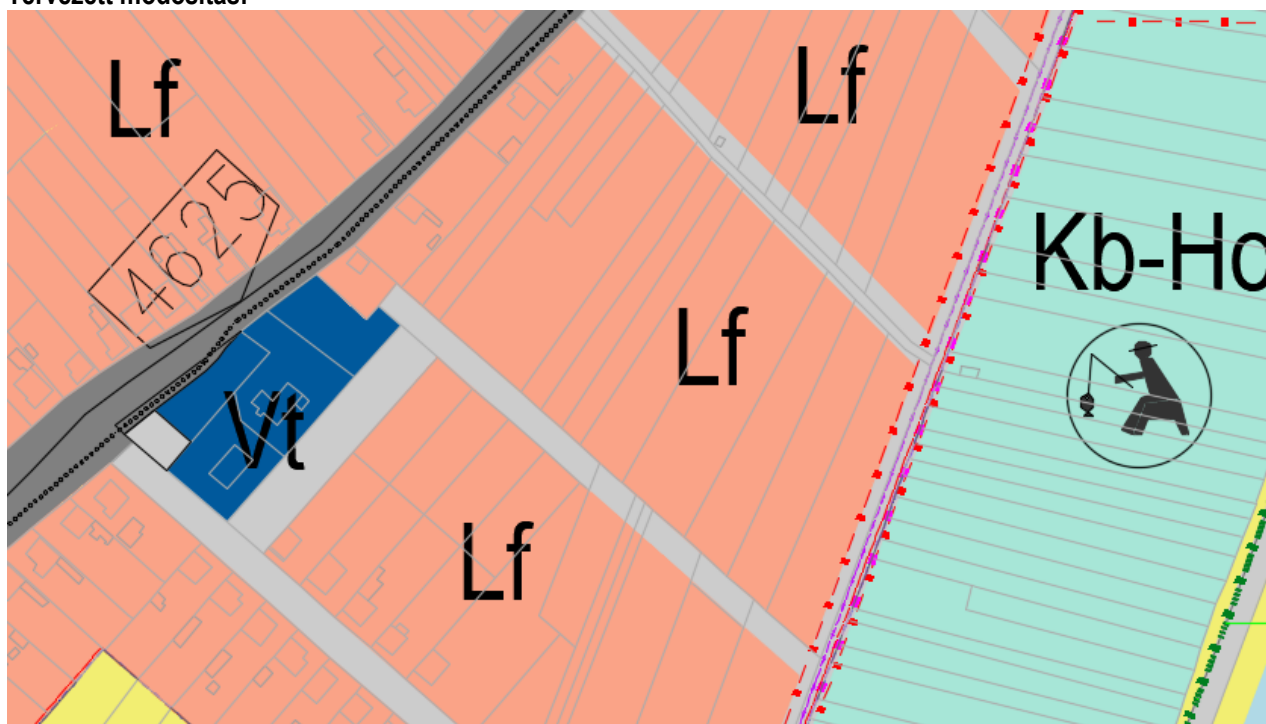
A településszerkezeti terv javasolt változása:

A fenti ábrán sötétszürke vonalkázott 0,0288 ha Vt övezetből átkerül KÖu-1 közúti közlekedési, 0,0361 ha KÖu-P közcélú parkoló területbe, mellyel a Vt településközpont vegyes terület 0,0649 ha-ral csökken.

Hatályos szerkezeti terv:



Tervezett módosítás:

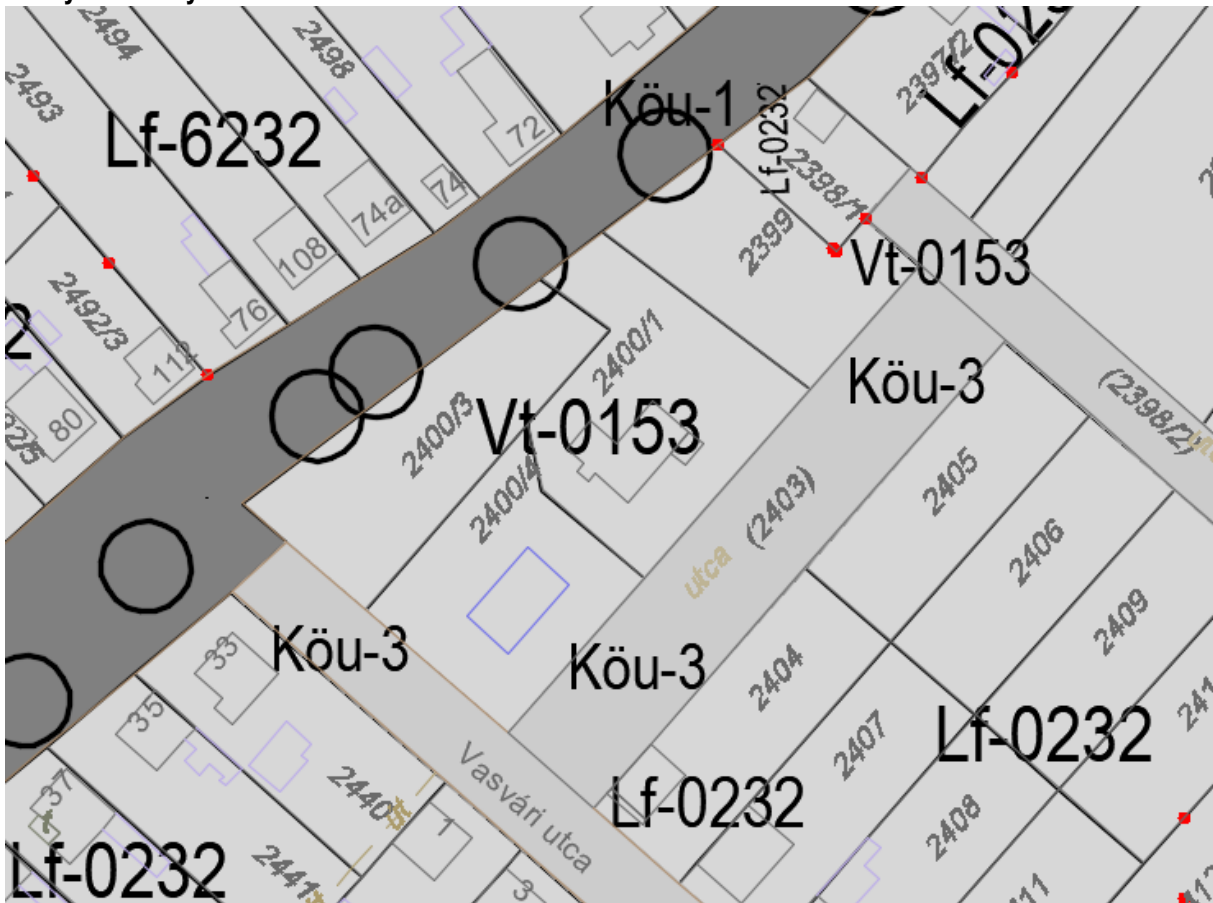


Biológiai aktivitásérték (BIA) változás: Mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, vizsgálni sem kell.

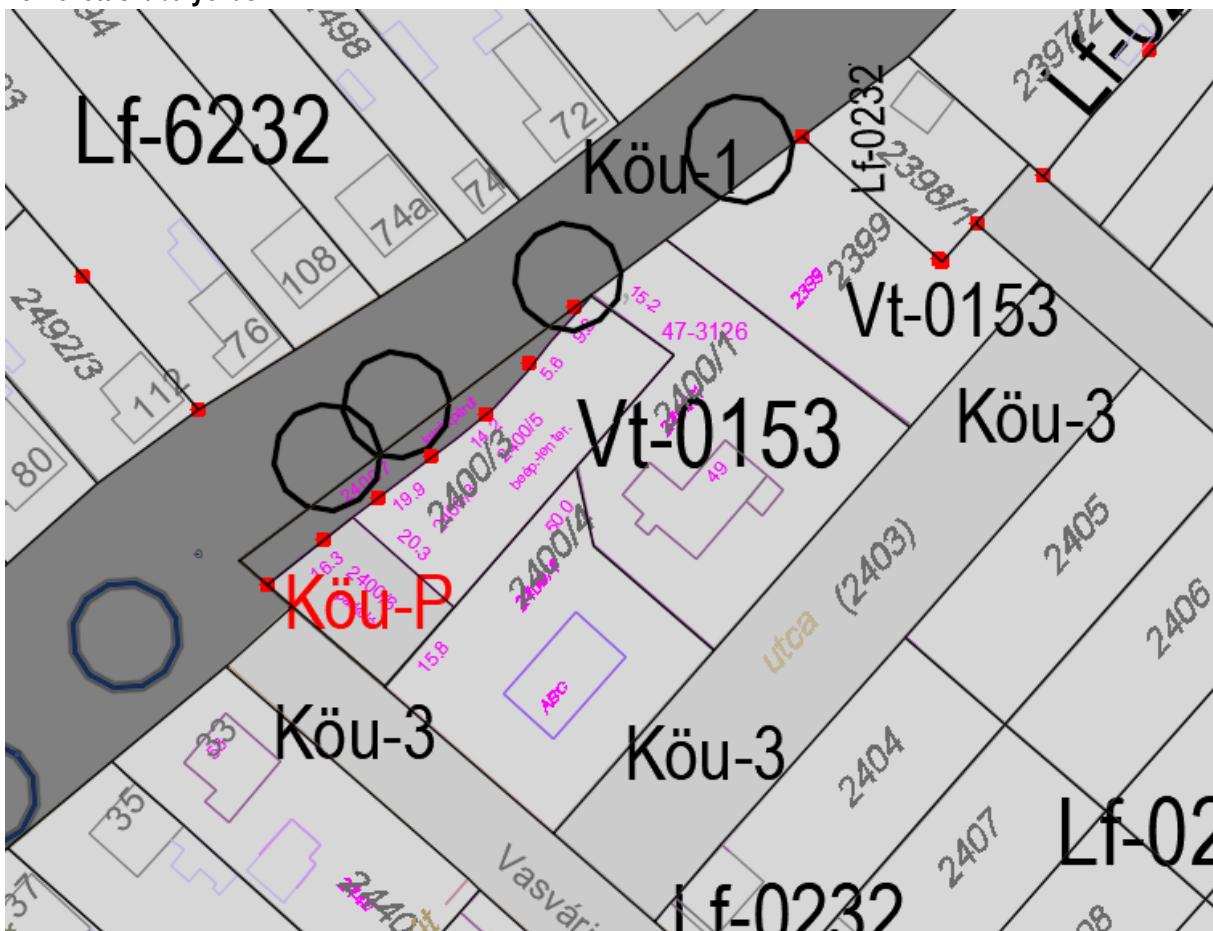
A szabályozási terv változása: A szerkezeti tervnek megfelelően módosul. Övezethatár kerül a KÖu-1 és KÖu-P közlekedési területek közé, az övezeti jelek változatlanok.

A helyi építési szabályzat javasolt módosítása: A módosítás okán nem változik

Hatályos szabályozás



Tervezett szabályozás



4. A Tiszakécskei 8389/10-8389/11 hrsz-ú telkeket érintő módosítás (Szántó 2002. Kft. kérelme)

Kérelmező telekmegosztási eljárást kezdeményezett a 8389/10 hrsz-ú telkére, melyet az ingatlanügyi hatóság Állami Főépítész hozzájárulásának megtagadása okán elutasított.



Az elutasítás indoka az volt, hogy a telket szabályozási vonal érinti, amely a kérelemben nem lett végrehajtva, továbbá az, hogy a telek jelenleg 2 övezetbe tartozik, és az övezethatárt a megosztási vázrajz nem vette figyelembe.



Fenti részleten lila vonal jelöli a tervezett megosztást. A 8389/10 hrsz-ú és 8390/1 hrsz-ú telkeket és a 8390/1 (Kb-Sp) telket érintő szabályozási vonal törlése nem eredményezi zsákutca kialakulását, mivel mindkét telek egyébként közterületről vagy saját használatú útról megközelíthető.



TISZAKÉCSKE
Belterület 8390/2 helyrajzi szám

Szektor: 33
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 saját használatú út	0	2027	0.00	
------------------------------	---	------	------	--

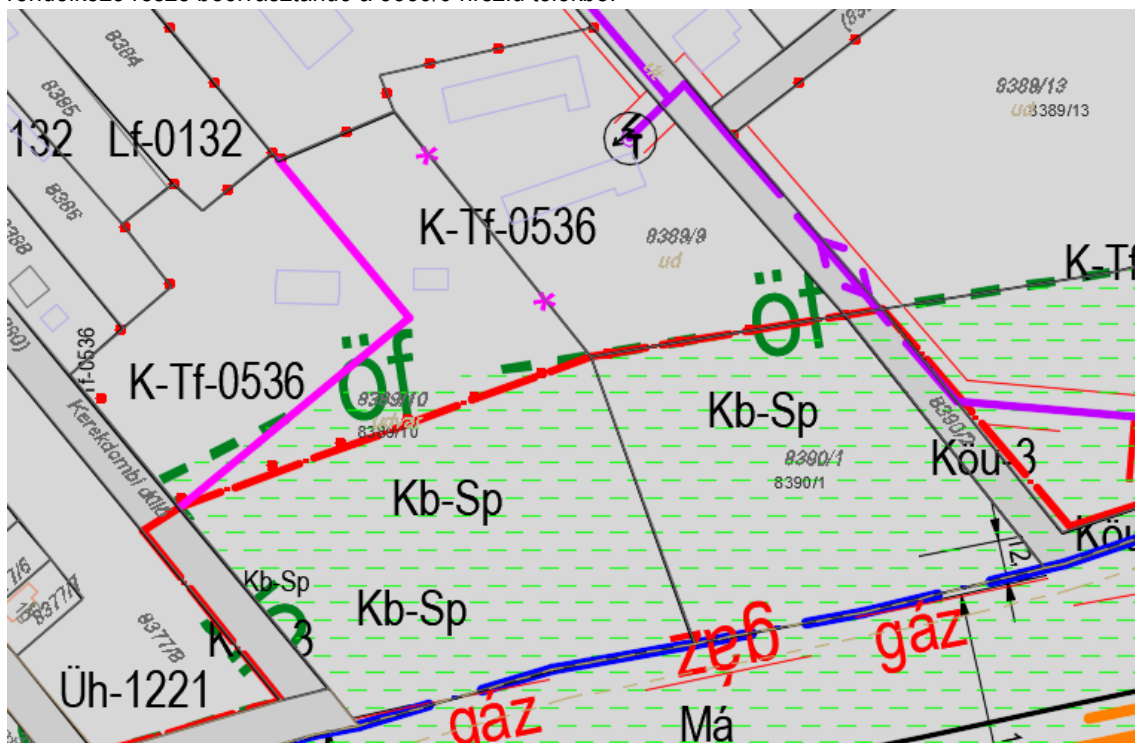
A telekmegosztás során nem keletkezhet olyan telek, amely közterületről vagy magánútról nem közelíthető meg, ezért a teleknek célszerű azonos építési övezetbe kerülnie. Mivel a telket az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosója érinti,- melyen beépítésre szánt terület nem jelölhető ki- a jelenlegi szabályok szerint- csak beépítésre nem szánt területbe átsorolás lehetséges, vagy a jelenleg K-Tf övezetbe tartozó területet az övezethatár figyelembe vételével úgy kell megosztani, hogy kialakuljon a Kb-Sp övezetbe sorolt különleges beépítésre nem szánt övezetbe tartozó telek, amely egyébként átsorolható Kb-Tf, a termálfürdő bővítését szolgáló területbe. A K-Tf (beépítésre szánt termálfürdő fejlesztési) különleges övezetbe tartozó terület megosztással keletkező 2 telke közterületről megközelíthető kell legyen.

A módosítás célja:

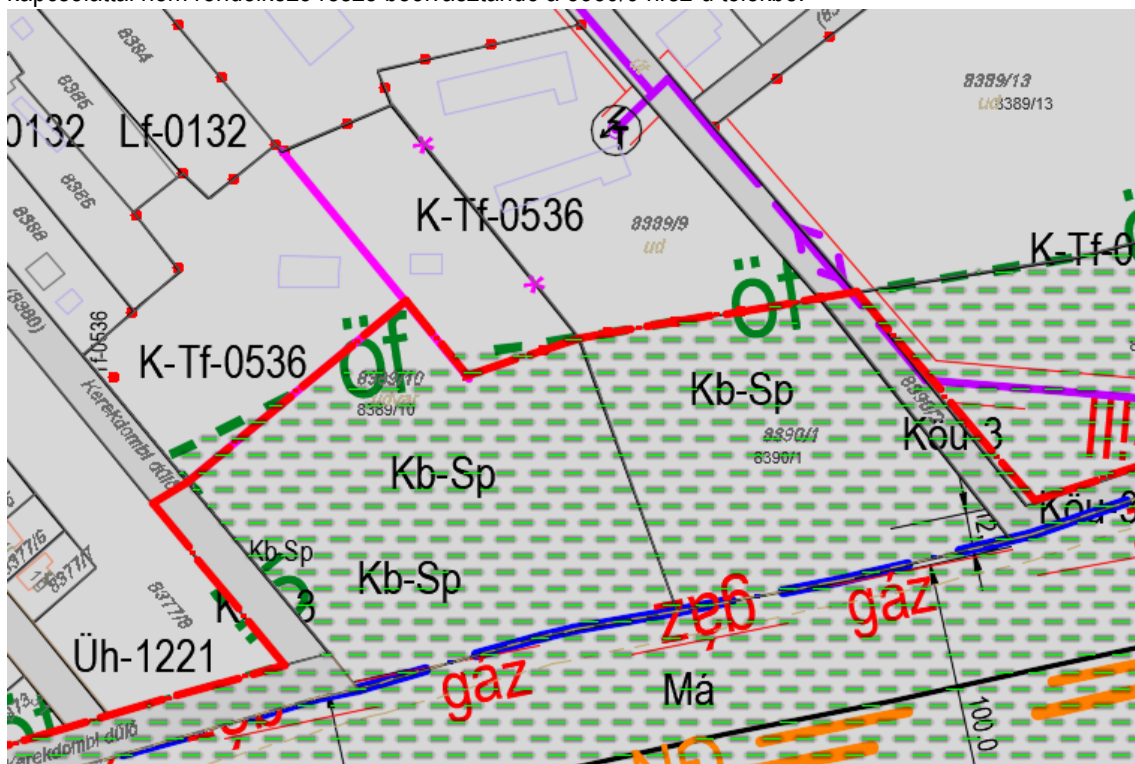
Tulajdonjog rendezését célzó telekalakítás jogi feltételeinek biztosítása.

Településrendezési, módosítási javaslat:

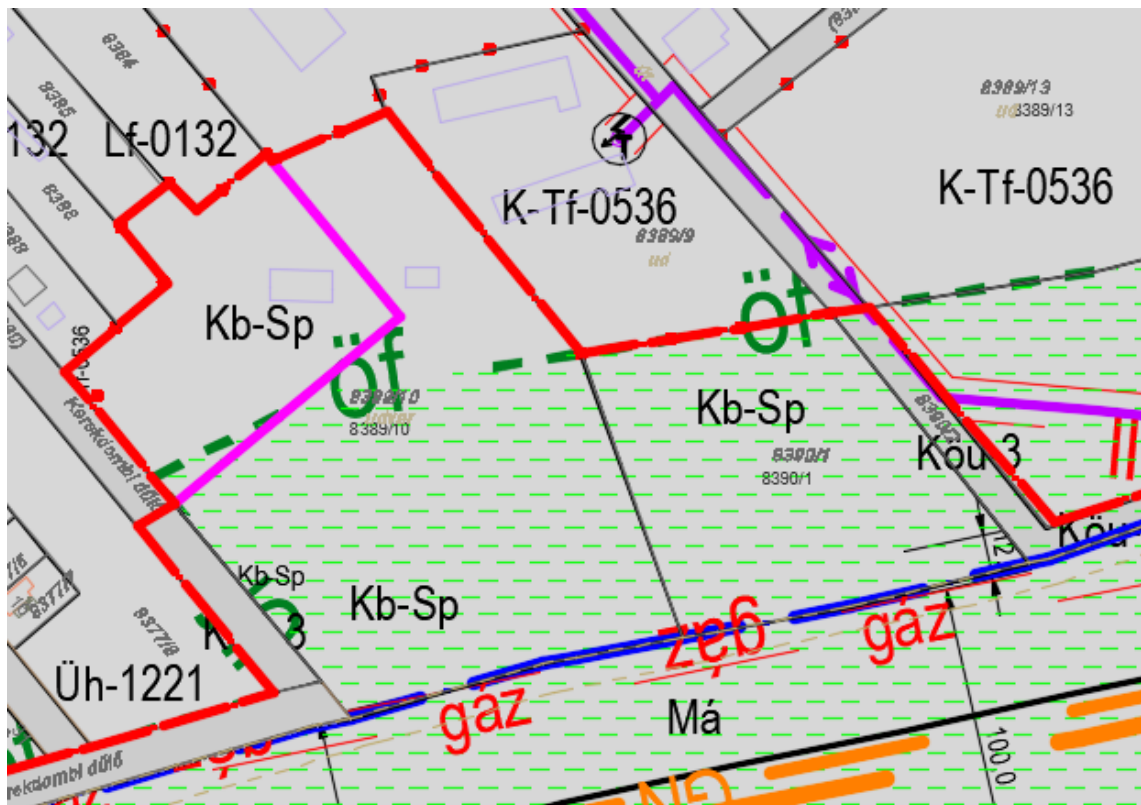
1. változat: Szabályozási vonal törlése, övezethatárok változatlanul hagyása, K-Tf és Kb-Sp közötti övezethatáron telekhatár alakítandó ki, a 8389/10 hrsz-ú telek megosztás után közterületi kapcsolattal nem rendelkező része beolvasztandó a 8389/9 hrsz-ú telekbe.



2. változat: Szabályozási vonal törlése, övezethatárok módosítása, K-Tf egy részének visszasorolása Kb-Sp övezetbe, és az új övezethatáron telekhatár alakítandó ki, a 8389/10 hrsz-ú telek megosztás után közterületi kapcsolattal nem rendelkező része beolvasztandó a 8389/9 hrsz-ú telekbe.

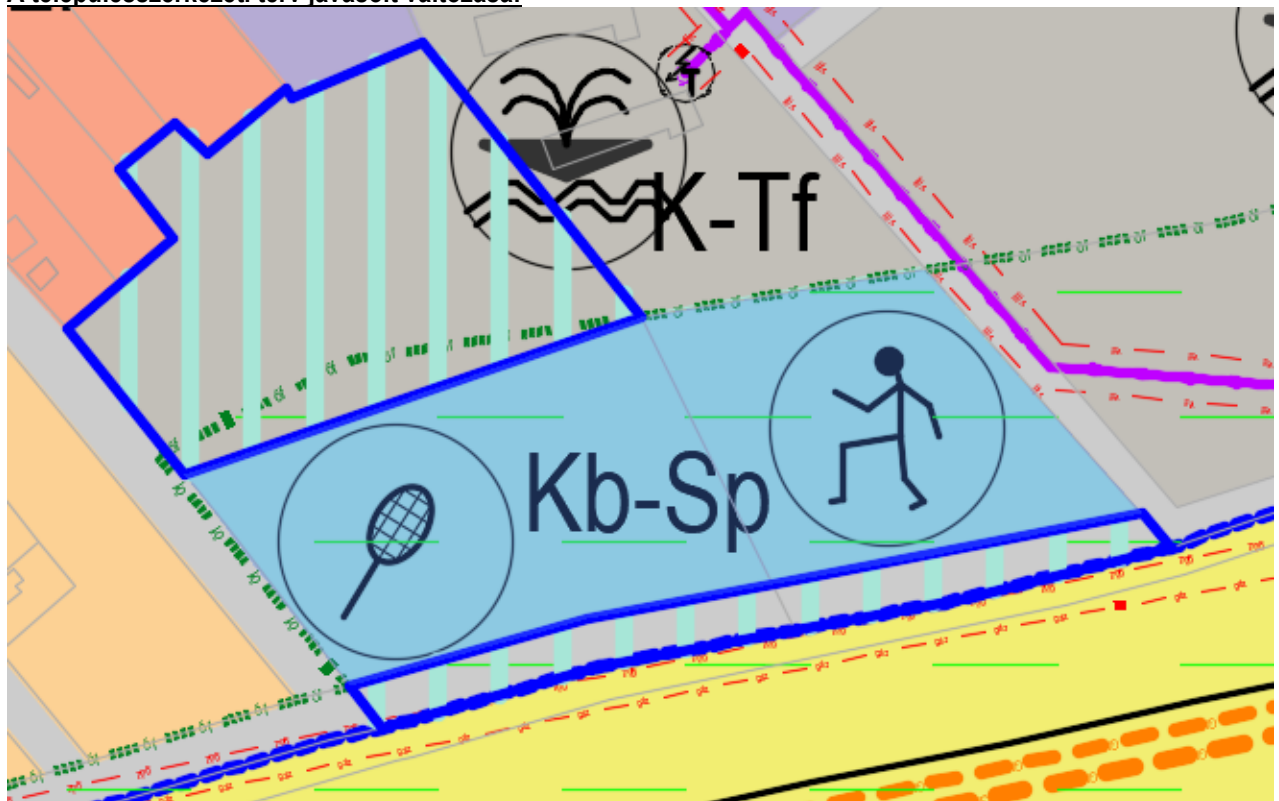


3. változat: Szabályozási vonal törlése, övezethatárok módosítása, a 8389/10 hrsz-ú telek egésze visszasorolásra kerül Kb-Sp övezetbe, és az új övezethatáron telekhatár alakítandó ki, a 8389/10 hrsz-ú és a 8389/9 hrsz-ú telkek közös határára övezethatár kerül. Ezzel a beépítésre szánt terület csökken, az 5000 m²-es telek kialakítható.



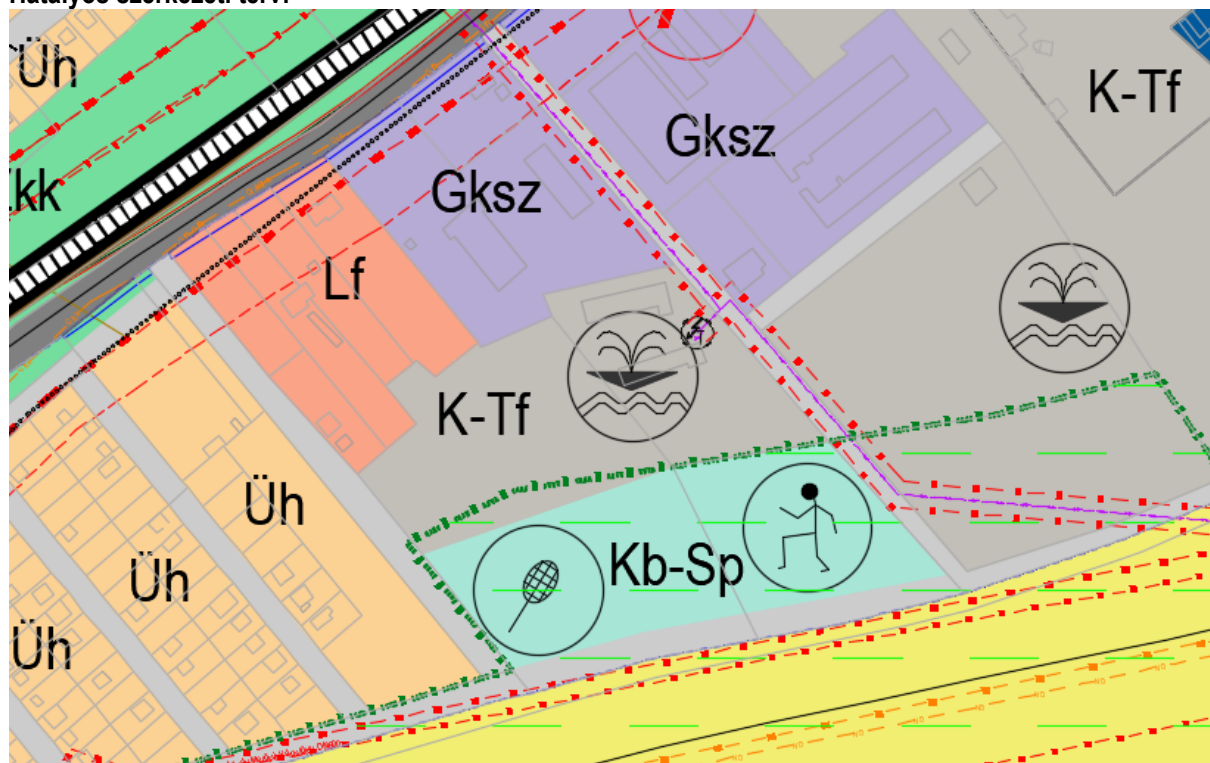
A 3 változat közül ez a legutolsó javasolt, így a telekalakításba nem kell bevonni a 8389/9 helyrajzi számú telket, minden teleknek lesz közterületi kapcsolata.

A településszerkezeti terv javasolt változása:

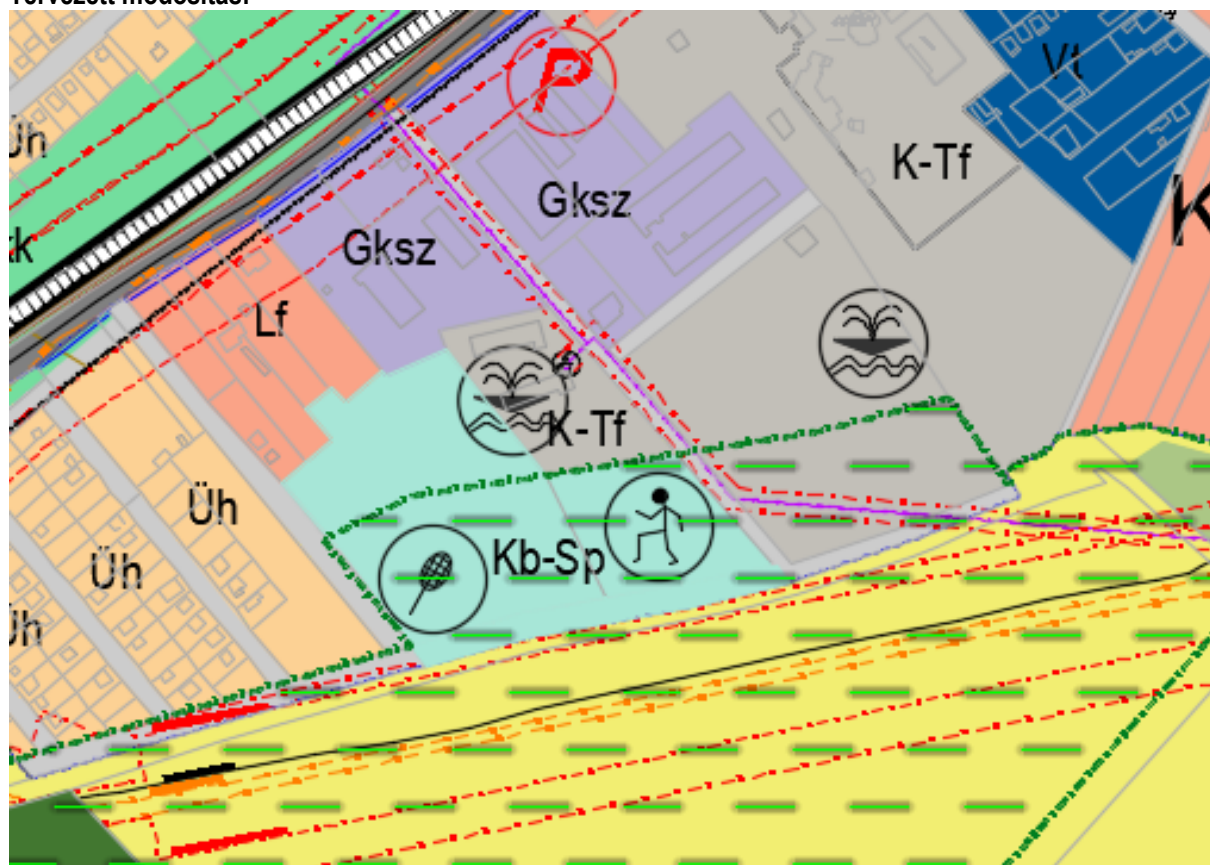


A fenti ábrán kékeszölddel vonalkázott 0,9016 ha K-Tf beépítésre szánt különleges termálfürdő területből átkerül beépítésre nem szánt Kb-Sp sportolási célú területbe, KÖu-3 övezetből 0,2568 ha átkerül Kb-Sp területbe. Ezzel a Kb-Sp terület 1,1581 ha-ral nő.

Hatályos szerkezeti terv:



Tervezett módosítás:

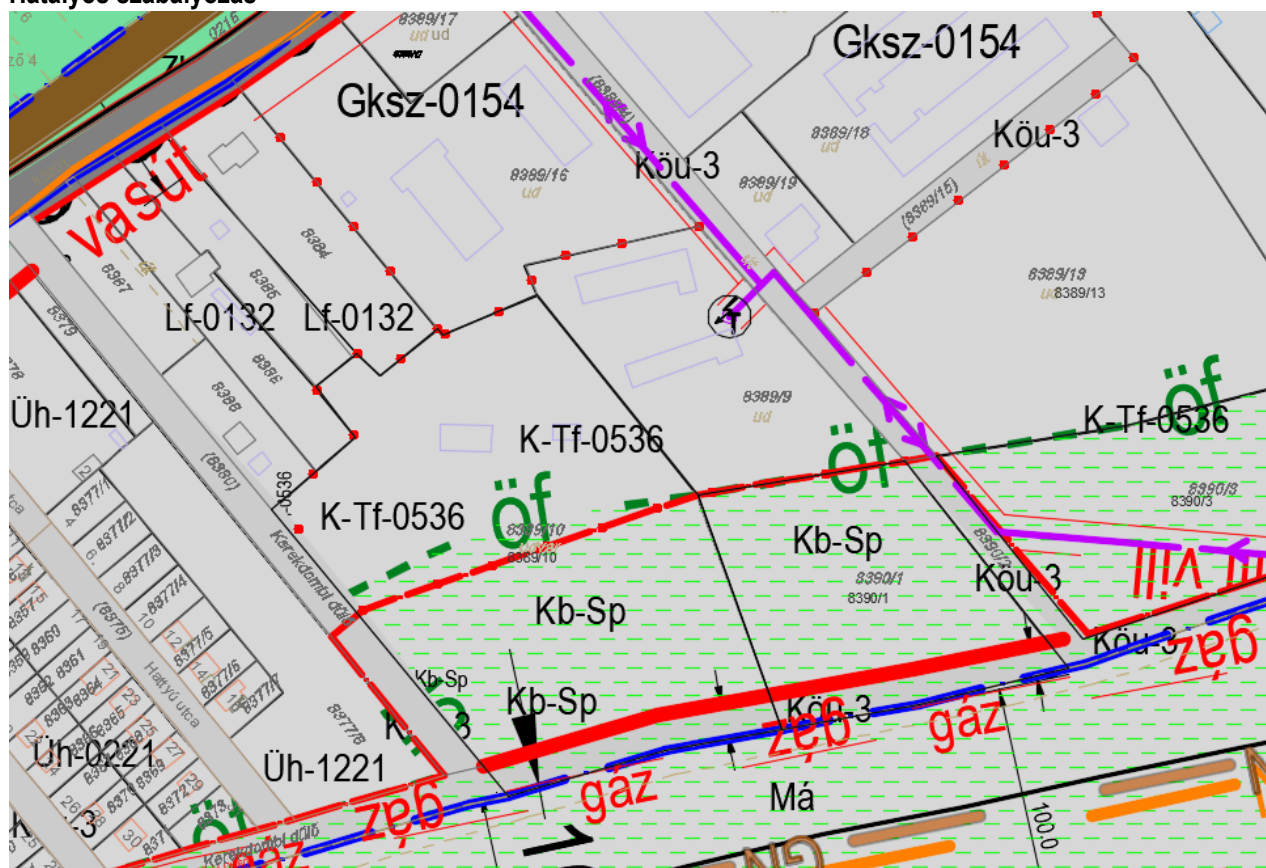


Biológiai aktivitásérték (BIA) változás: Mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, vizsgálni sem kell.

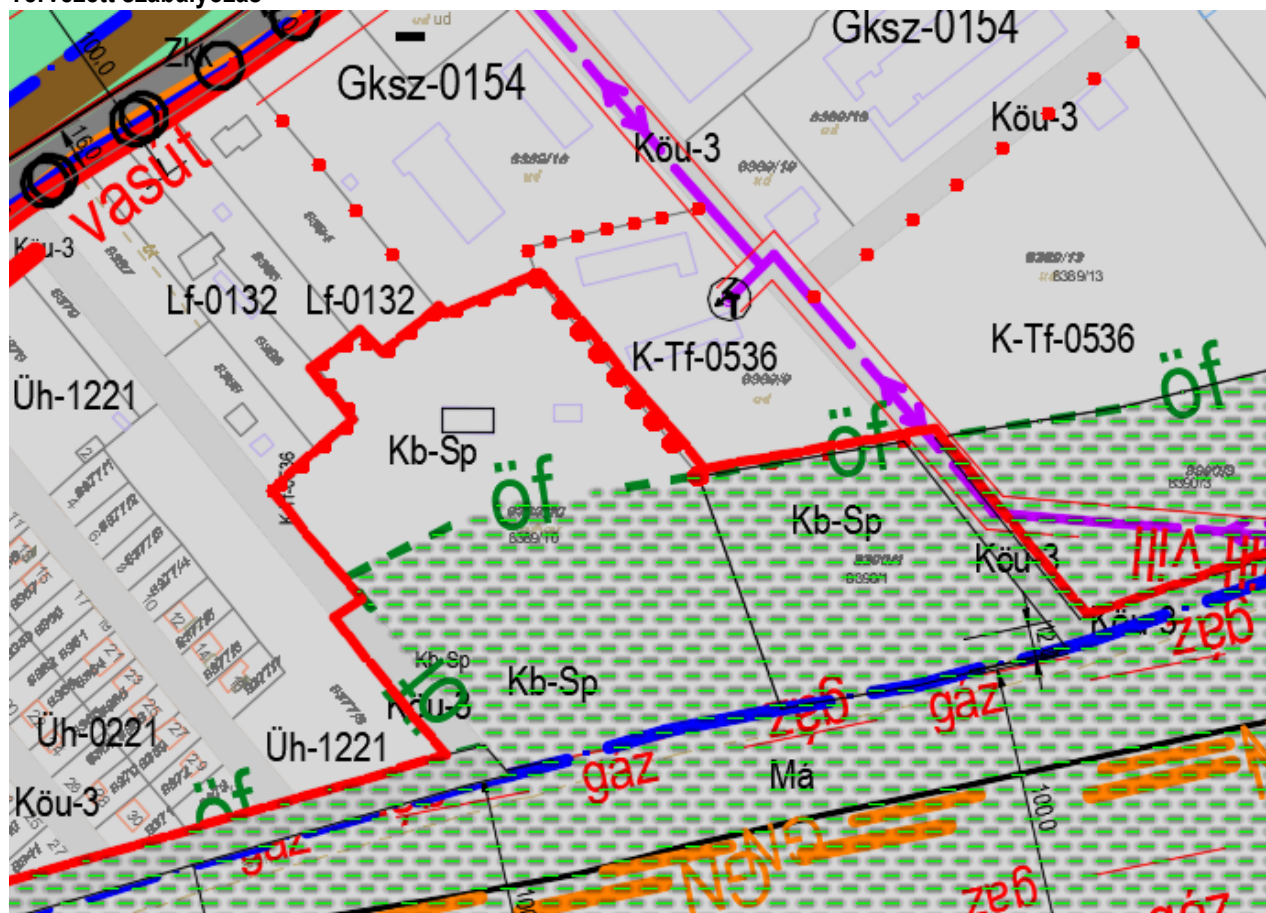
A szabályozási terv változása: A szerkezeti tervnek megfelelően módosul. A 8389/10 hrsz-ú és a 8389/9 hrsz-ú telkek közös határára övezethatár kerül, az övezeti jelek változatlanok.

A helyi építési szabályzat javasolt módosítása: A módosítás okán nem változik

Hatályos szabályozás



Tervezett szabályozás



5. Tiszakécske, Félegyházi út 14. (8393) szám alatti ingatlan övezeti átsorolása meglévő használaton kívüli áruházzá funkcióváltása és bővítése érdekében



A felújítani tervezett épület képe (forrás: Google)

Az épület falusias lakóterületen fekszik, környezetének beépítettsége alacsony. A Vt településközpont vegyes övezeti átsorolás indokolt, tekintettel a jelenlegi használaton kívüli áruházzá telkének túlépítettségére és a termálfürdő melletti funkcióváltás igényére. Az emeletráépítés és a panziók kialakítása jelentős parkolóhiányt eredményez, ezért szükséges lenne a telek bővítése, hogy ezek elférjenek. Indokolt lenne, hogy a tömb azonos besorolású legyen. A meglévő 3 épületre és azok tulajdonosaira az átsorolás kedvezőtlen hatást nem eredményezne. A tömbben meglévő épületek szabadon állóak. ezért a beépítési mód megváltoztatása is indokolt.

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 szervezetet, 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.

A környezetvédelmi hatóság, mint a TRT módosítási eljárásban véleményező államigazgatási szerv BK/KTF/00487-7/2024. számú előzetes állásfoglalásában nem támogatta a tömb egységes övezeti átsorolását. A következőt nyilatkozta:

5. módosítás

Tiszakécske, Félegyházi út 14. (8393) szám alatti ingatlan övezeti átsorolása meglévő használaton kívüli áruházzá funkcióváltása és bővítése érdekében.

Az épület falusias lakóterületen fekszik, környezetének beépítettsége alacsony. A Vt településközpont vegyes övezeti átsorolás indokolt, tekintettel a jelenlegi használaton kívüli áruházzá telkének túlépítettségére és a termálfürdő melletti funkcióváltás igényére.

„Vt” – település vegyes övezetben a zajterhelési határérték 5 dB-lel magasabb, mint a „Lf” – falusias lakóterületen, ezért a környezetvédelmi hatóság kizárólag a Tiszakécske, Félegyházi út 14. (hrs. 8393) szám alatti ingatlan övezeti átsorolását támogatja, a szomszédos lakóingatlanokét nem.

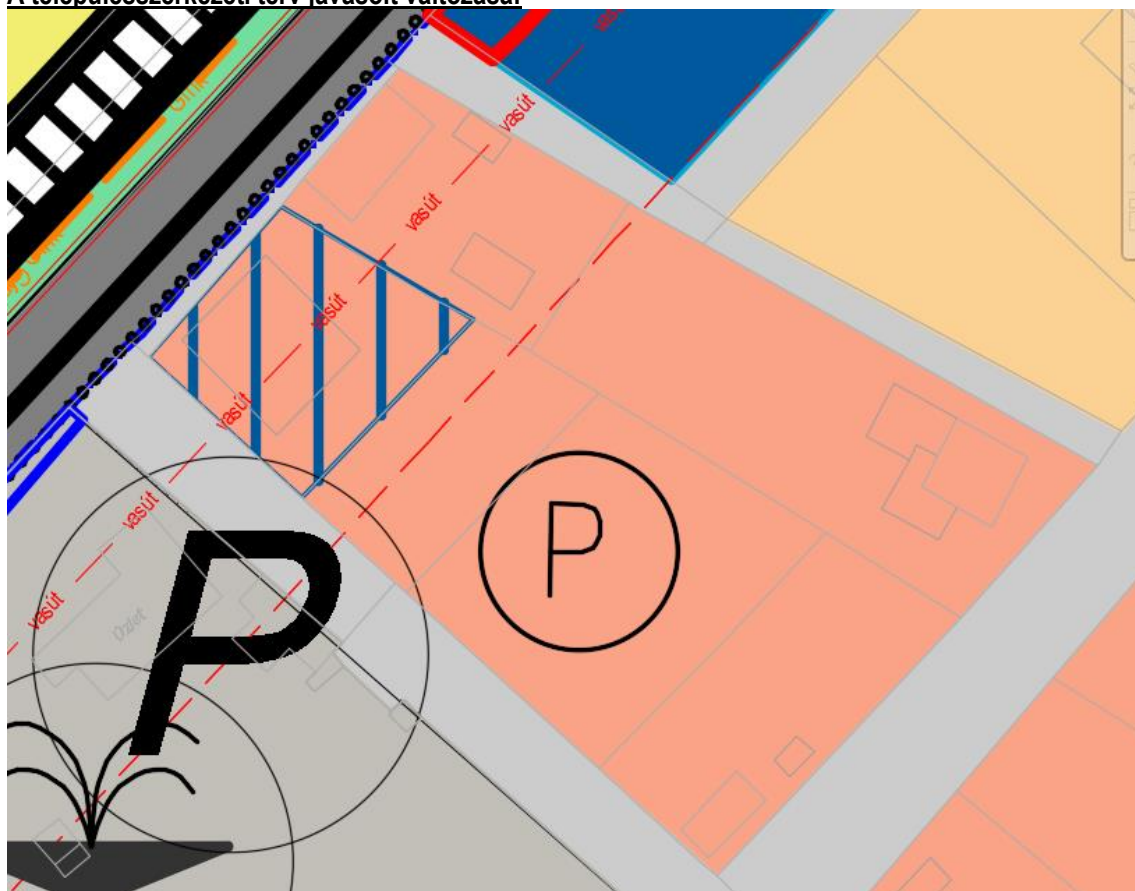


A módosítás célja: Az épület gazdaságos felújítását, bővítését lehetővé tevő szabály megalkotása.

Településrendezési, módosítási javaslat:

Fentiek alapján a módosítási tervezet csak a 8393 helyrajzi számú telekre irányul. A kérelem méltányolható, az emeletráépítéssel nem keletkezik olyan beépítettség, beépítési magasság, ami zavaró lenne. Az 1094 m²-es telek jelenlegi beépítettsége 33,6 %, a meglévő épület szomszédos telekhatároktól való távolsága 7,5-9 m. A beépítési módja szabadon álló. A telek Vt településközpont vegyes övezetbe átsorolás esetén a szabadon álló beépítési mód figyelembevételével (oldalkert min. $7,5/2 = 3,75$ m) az épület a 8392/1 hrsz-ú telek felé még tud mintegy 5 m szélességben bővülni is. A szükséges parkolók egészen biztosan nem fognak elférni a telken még akkor sem, ha csak az emeletráépítést végzik el, ezért javasolt a 8392/1 hrsz-ú telek parkolók és kert céljára történő megvásárlása. Más övezetbe tartozik ugyan, de mert nem építik be, ez nem releváns. Amennyiben a két telket -azonos tulajdon esetén- egyesíteni kívánják, újabb rendezési tervi módosításra lesz szükség.

A településszerkezeti terv javasolt változása:



A fenti ábrán a sötétkékkel vonalkázott 0, 1094 ha-os terület Lf falusias lakóterületből átkerül Vt településközpont vegyes területbe.

Biológiai aktivitásérték (BIA) változás: Mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, vizsgálni sem kell.

A szabályozási terv változása: A szerkezeti tervnek megfelelően módosul. Övezethatár kerül a telek lakótelkekkel közös határára, a lakóterület övezeti jele változatlan. A Vt övezet javasolt övezeti jele:

Vt-5154 (településközpont vegyes terület, 800 m² minimális telekterület, szabadon álló beépítési mód, 50 % beépíthetőség, 7,5 m épületmagasság)

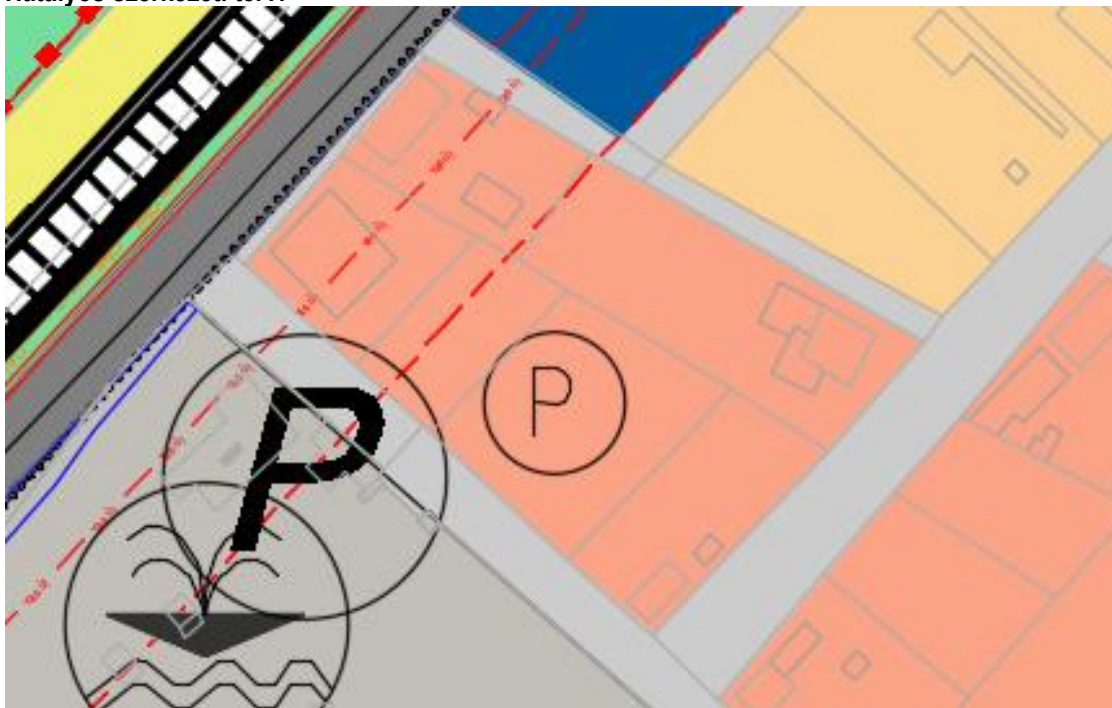
A helyi építési szabályzat javasolt módosítása:

Tekintettel arra, hogy esetleges telekvásárlás esetén a szomszédos Lf övezetbe tartozó telken valószínűleg nem az alaprendeltetés szerinti épület fog megépülni, javasolt a HÉSZ-be egy rugalmas szabály beillesztése, mely lehetővé

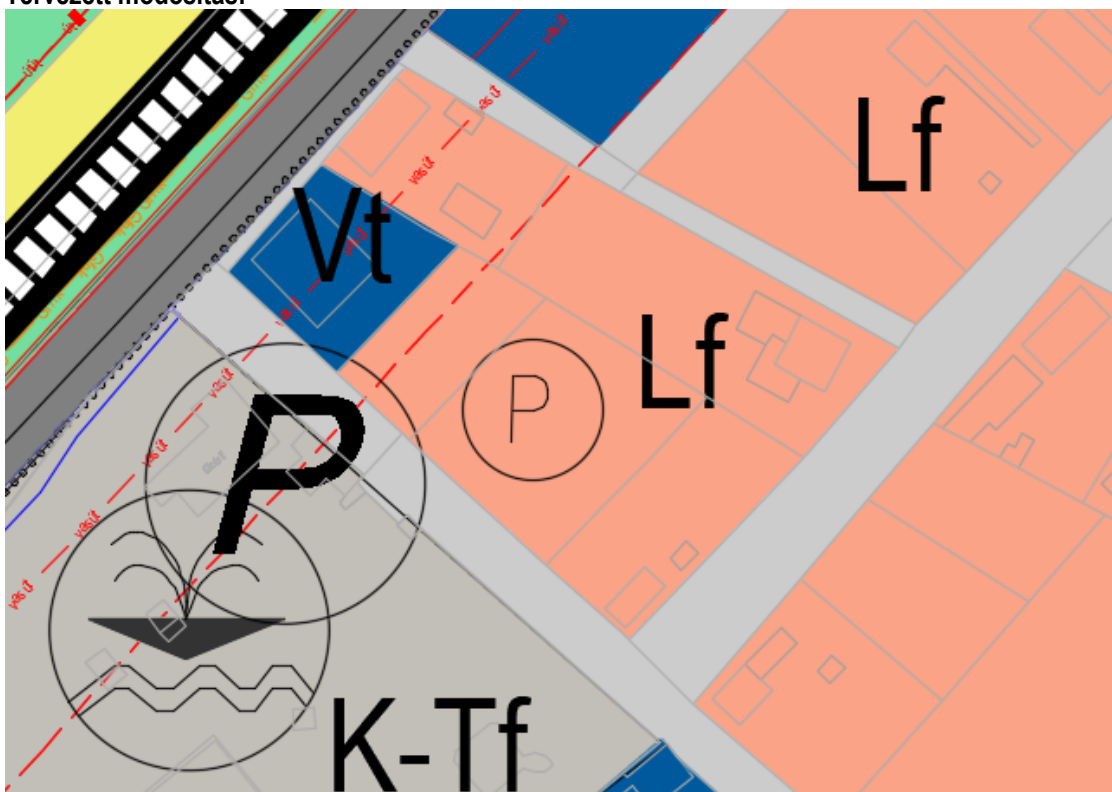
teszi, hogy egy üres telken először más épület, építmény valósulhasson meg. Ezt azonban kontroll alatt kell tartani azért, hogy ne fordulhasson elő az, hogy mesterséges „foghíjak” keletkeznek az utcaképben. Ez bármely építési övezetben előfordulhat (pl. Vt övezetben először nem az alaprendeltetés szerinti (lakó)épület, hanem az üzleti célú épület, vagy lakásépítési telken először praktikus okból a melléképület épül meg, amely a lakásépítés ideje alatt raktár és felvonulási épületként működik, stb. stb). A kontrollt településképi konzultáció jelenheti. Ezért a HÉSZ 34.§-a (Minden övezetre, építési övezetre vonatkozó építési szabályok, illeszkedési szabályok) a következő (18) bekezdéssel egészül ki:

„(18) A telken elsőként megvalósuló épületnek nem kell feltétlenül az építési vonalon állnia, de ehhez a települési főépítész szakmai konzultációban megadott írásbeli hozzájárulása szükséges.”

Hatályos szerkezeti terv:



Tervezett módosítás:



Hatályos szabályozás



Tervezett szabályozás



Tiszakécske, 2024. szeptember 16.

Rédeiné Bondor Klára felelős tervező sk.