

10. Szabályozási koncepció – javaslat a településszerkezeti terv és szabályozás módosítására (településrendezési eszközök módosítása) TT kiegészítés 2024.05.03.

A jelenleg tervezett szerkezeti és szabályozási tervi módosítás a tervezési terület jelentős részét a Vt településközpont vegyes területbe sorolja. A javasolt övezeti paraméterek új övezeti előírást igényelnek, melynek elnevezése a folyó felülvizsgálat övezeti jeleit figyelembe véve Vt-SZ/6 jelű övezetként javasolt.

A Fejlesztő a 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124. hrsz-ú területeket egy telekké össze kívánja vonni és a hatályos településrendezési eszközökben Vt településközpont vegyes övezetbe kívánja soroltatni.

Az új beépítésre szánt területnövekmény (0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124., hrsz terület 0,6525 ha) legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű (min. 1631,25 m²), zöldterületet és vagy erdőterületet – kell kijelölni legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő területen, vagy a település egyéb részén.

Továbbá a fejlesztési területen belül a Pesti út mentén a BATrT törvény előírásainak megfelelően zöldterület (közkert) kialakítását biztosítani kell. Tervezői javaslatunk szerint vagy a fejlesztési területen belül szükséges kijelölni a Zkk közkert területet a fejlesztő által is támogatott Pesti úthoz kapcsolódóan a zöldterület (közkert) közterületi kapcsolatának biztosítása miatt 327 m²-en.

A tervezett közkert telke kisebb, mint a hatályos Hész-ben meglévő Zkk övezet kialakítható legkisebb telekterülete, ezért új Zkk-1 jelű övezet kialakítása javasolt.

További módosítási javaslat a BATtT-nek való megfelelés érdekében, további módosítási javaslat:

- a 1558 hrsz.-ú kivett árok Vízgazdálkodási területfelhasználás és övezet területének (335 m²) vízgazdálkodási célú erdőterület területfelhasználásba és övezetbe (Evi) sorolása, és
- a 0377/20 hrsz-ú telek (1281 m²) terület egy részének Mezőgazdasági területfelhasználásból és övezetből (Má) közzjóléti erdőterület területfelhasználásba és övezetbe (Ek) sorolása.

Javasolt az új Vt-övezet területén a telekösszevonásra vonatkozó egyedi szabályozás bevezetése a telekegyesítés kivitelezhetősége érdekében.

Az építési hely meghatározásához építési hely feltüntetése javasolt, ahol az előkert 10 méter, az oldalkert 5 méter és a hátsókert 15 méter.

Telek be nem építhető része jelölés javasolt a patak határától 20 méter szélességben.

A telekegyesítés biztosítása érdekében a Vt-SZ/6 építési övezet területére az alábbi kiegészítő előírást javasoljuk beépíteni a Hész-be:

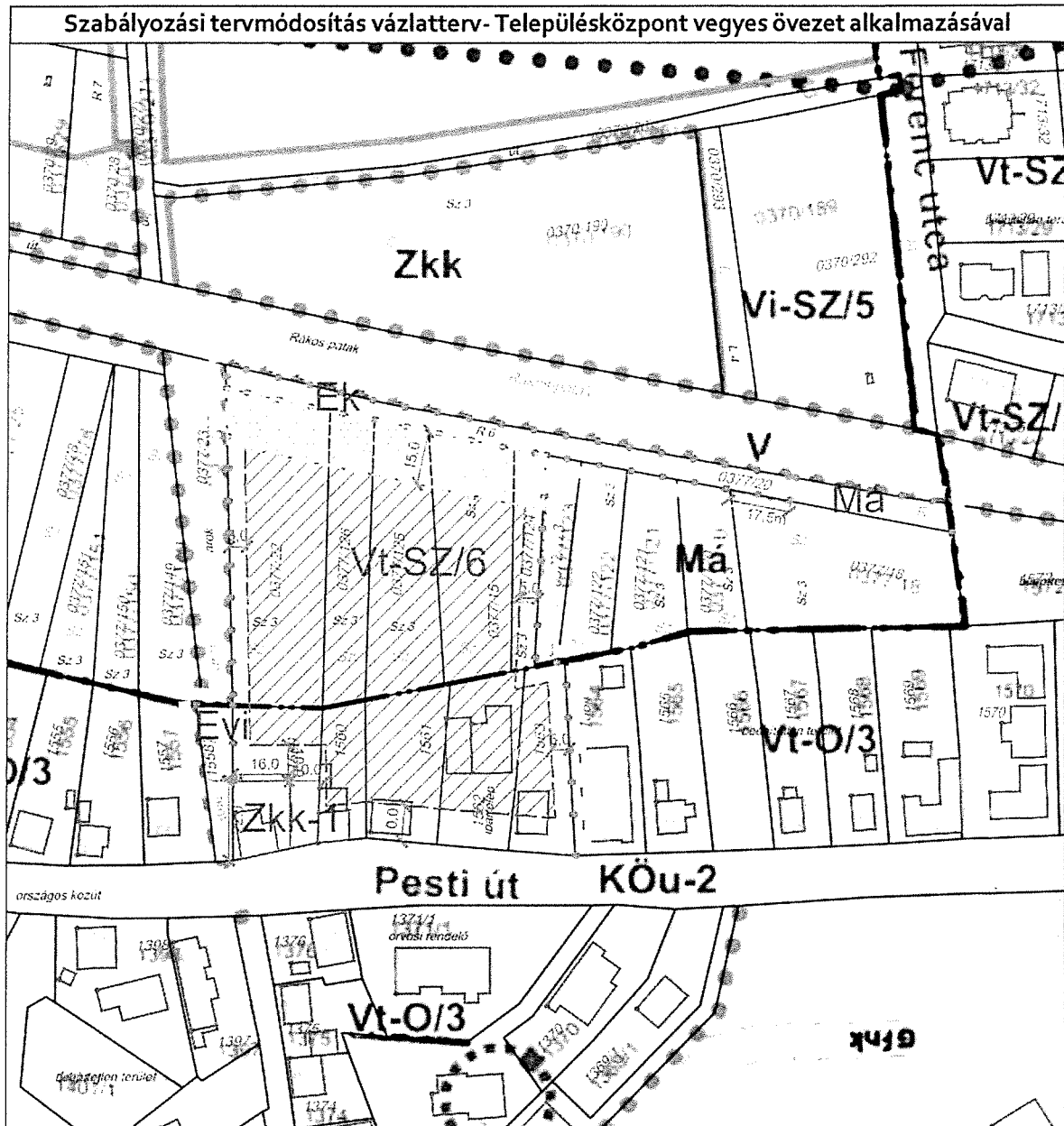
„43.§

(5) A Vt-SZ/6 építési övezetekben lakó és szállás rendeltetés nem helyezhető el. Az övezet területén telkenként 1 db szolgálati lakás helyezhető el.

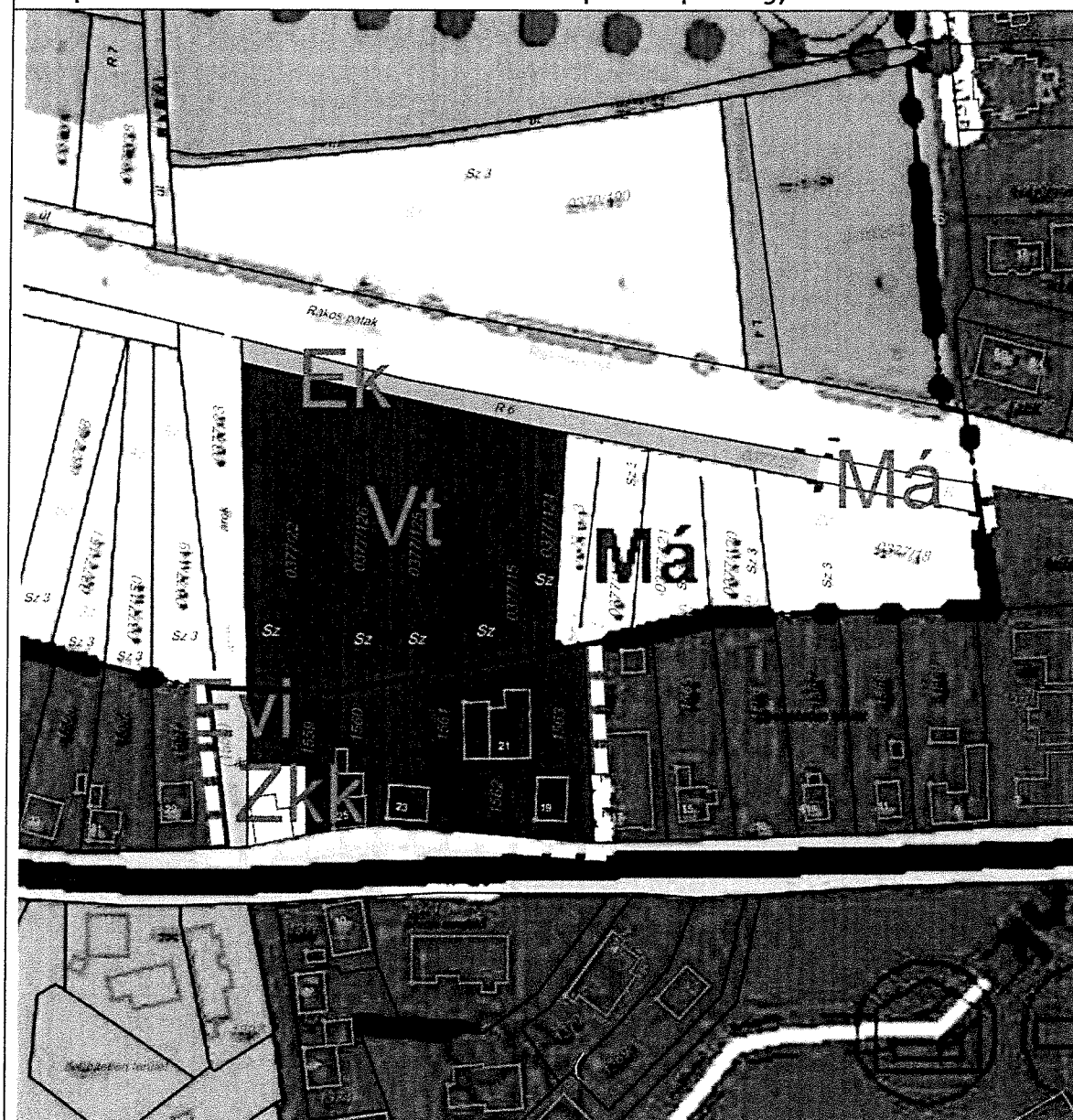
(6) A Vt-SZ/6 építési övezet telkei 16.§ (8) bekezdés előírásaitól eltérően legfeljebb 15000 m² telekterületig vonhatók össze.”

Javasolt Vt övezeti előírások és paraméterek:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése			építmények, épületek		
		legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb zöld felület (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	szint-területi mutató
		terület (m ²)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
7.	Vt-SZ/6	2000	---	Szabadon-álló	40	30	15	10,0	2,4



Településszerkezeti termódosítás vázlatteve - Településközpont vegyes funkció alkalmazásával



TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK

A változás iránya	sor- szám	Hrsz helyrajzi szám	Terület (m ²)	TSZT Terület-felhasználás módosítás hatályos tervezett	
1. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	1/1	0377/22., 0377/126., 0377/125, 0377/15., 0377/124	6525	Má mezőgazdaságterület	Vt településközpont vegyes terület
2. Beépítésre szánt területen belüli terület-felhasználás változások	1/3	1559, 1560, valamint a 1561, 1562, 1563 részterülete	3763	Vt településközpont vegyes terület	nem módosul
3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	1/2	1559 részterülete	327	Vt településközpont vegyes terület	Zkk közkert terület

4. Beépítésre nem szánt területen belüli terület-felhasználás változások	1/4	1558	335	V vízgazdálkodási terület	Evi vízgazdálkodási célú erdőterület
	1/5	0377/20 részterülete	969	Má általános mezőgazdasági terület	Ek közjóléti erdőterület
5. Mindösszesen:			1,1919 ha		

