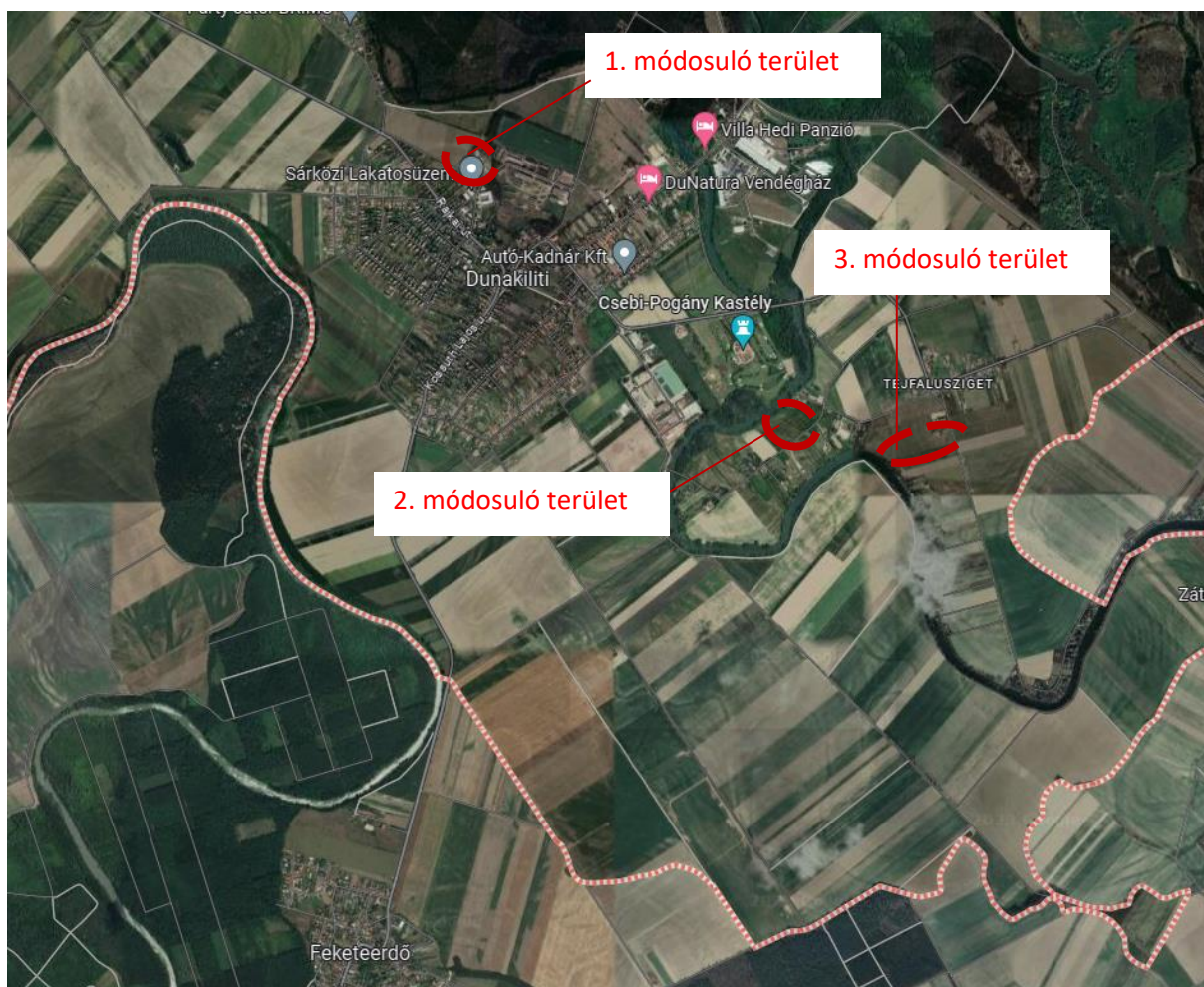


Előterjesztés a képviselő-testület 2025. 05.27-i ülésére

DUNAKILITI

Településrendezési terv módosításához

ÁTNÉZETI TÉRKÉP



1. módosítás: (Olasz Csaba kérelme)

A módosítás célja, bemutatása:

A kérelmező javaslatára a település belterületének északi oldalánál található 316/19, 316/8 hrsz-ú ipari gazdasági terület (Gip) a mellette található kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz) terület paramétereit venné át. A módosítással az övezet beépíthetősége növekedne 30 %-ról 50%-ra, a kialakítható legkisebb teleknagyság módosulna 4000m²-ről 2000 m²-re, az előírt legkisebb zöldterület pedig csökkenne 40%-ról 20 %-ra.

Hatályos övezeti jel:

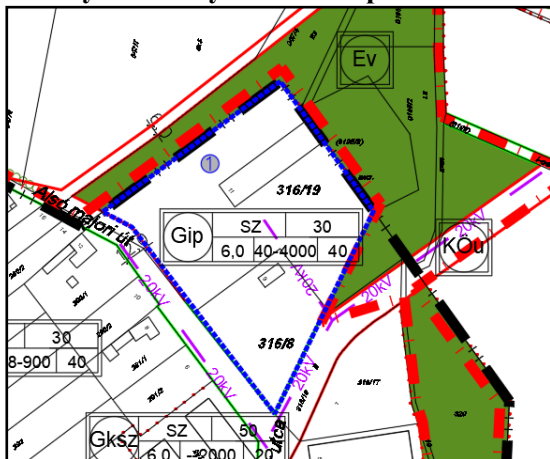
Gip	SZ	30
	6,0	40-4000 40

Tervezett övezeti jel:

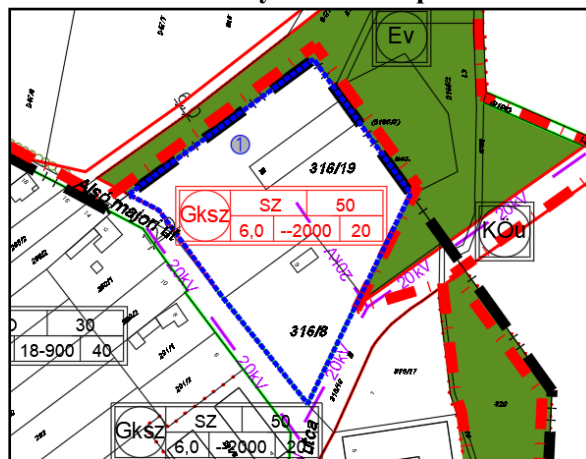
Gksz	SZ	50
	6,0	--2000 20

Tervezői észrevétel: A módosítással a terület beépíthetősége megnövekszik, a megengedett legkisebb teleknagyság csökken, az előírt zöldfelület csökken (de jogszabályi előíráson belül). A zöldfelület csökkenést az eljárás során a résztvevő hatóságok sok esetben nem támogatják.

Hatályos szabályozási tervlap részlet



Tervezett szabályozási tervlap részlet



Települési főépítész észrevétele: A teljes terület felülvizsgálatával együtt javasolt kezelni. Az ingatlan környezetében vegyesen vannak GIP ipari és GKSZ gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató övezetek.

A hatályos országos szabály, a TÉKA az alábbi gazdasági övezeteket nevesíti:

- kereskedelmi szolgáltató gazdasági
- általános gazdasági
- ipari gazdasági
- egyéb ipari gazdasági terület.

Az övezetekhez tartozó építési paraméterek is különbözőek, a legnagyobb beépíthetőség is változó.

Az egyes üzemek, telephelyek tevékenységének megfelelően kell a felülvizsgálat során meghatározni az övezeteket. Figyelembe kell venni a kialakult beépítettségeket és a tervezett fejlesztési szándékokat is.

A kérelem nem tartalmazza a módosítás indokát, kiegészítés kérése javasolt.

2. módosítás: (Majtényi Sándor, Dallos Józsefné kérelme)

A módosítás célja, bemutatása:

A település Tejfalú szigeti belterületének nyugati oldalánál található 0188/19, 0188/20 hrsz-ú mezőgazdasági általános (Má2) területén szeretne a tulajdonos nagyobb beépítési paramétereket. A módosítás során az övezeti besorolás nem változna, csak a HÉSZ Má2 övezetre vonatkozó előírásai módosulnának, megemelve a beépíthetőséget.

A hatályos szabályozás szerint:

(6) Az (Má-2) övezetben lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m², egyéb művelési ág esetén 6000 m² telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett 3%-os beépítettség felét nem haladhatja meg.

(7) Az (Má-2) övezetben alakítható minimális telek mérete 3000 m².

(8) Az (Má-2) övezetben földrészlet megengedett legnagyobb beépítettsége 3%.

(9) Az (Má-2) övezetben építmények elhelyezésére vonatkozó előírások:

a., Az építmények szabadonállóan helyezhetők el.

b., 35A tanyás mezőgazdasági területen elhelyezhető lakóépületek megengedett legnagyobb épületmagassága 4,5 m.

c., 36A tanyás mezőgazdasági területen elhelyezhető gazdasági épületek megengedett legnagyobb épületmagassága 7,5 m lehet.

d., 37 Az előkert mérete: minimum 10 m, az oldalkert az épületmagasság mérete, de minimum 10 m, a hátsókert minimum 10 m.

e., A magastető 35-45 fok közötti tetőhajlású legyen.

f., Az építmények a táj építési hagyományának megfelelően magastetős tömegképzéssel készülhetnek.

(10) Az (Má-2) övezet telkeit az építési engedélyezés előtt el kell látni:

- közüzemi villamos energia vezetékekkel,

- közüzemi ivóvízvezetékekkel,

- a csapadékvíz elvezetésére szolgáló nyílt árokkal.

- közüzemi szennyvíz elvezetéssel, vagy minősített házi szennyvíztisztító berendezéssel, vagy zárt szennyvízgyűjtő tárolóval és a szennyvízkezelővel szerződést kell kötni az elszállításról

(11) Az (Má-2) övezetben az épületek és a megközelítő utak számára művelés alól kivett terület határán takarófásítást (legalább fasor) kell létesíteni.

Kérelmező a minimális oldalkert méretének csökkentését, a minimális telekméret 3000 m²-ben történő meghatározását és 6%-os maximális beépíthetőség megállapítását kérte.

Tervezői észrevétel: A módosítással az összes Má2 területre könnyű lesz falusias lakóterülethez hasonló beépítést létrehozni. Ez az Önkormányzat részéről megfontolandó, esetlegesen nem kívánt beépítéseket eredményezne az összes Má2 területen. Továbbá az Má2 terület tanyás jellegű szabályozása is megszűnne ezzel a módosítással.

Kérelmező a telekhatárhoz (oldalhatáron állóan) kívánja elhelyezni az épületet, ami szintén a falusias lakóterületek jellemzője.

Technikailag elképzelhető lenne a tervlapon kibővíteni a mellette keleti irányban lévő falusias lakóterületet (Lf) az érintett telkekig, de a beékelődött másik telek tulajdonosa nem biztos hogy ezt szeretné, így a szomszédos 0188/4 hrsz-ú telek elejének mezőgazdasági általánosból falusias lakóterületbe vonásával egy vékony (17,47 m széles) telek jönne létre. Ennek a szomszédos teleknek a bevonása nélkül viszont nem lehet a 0188/19 hrsz-ú telket különállóan

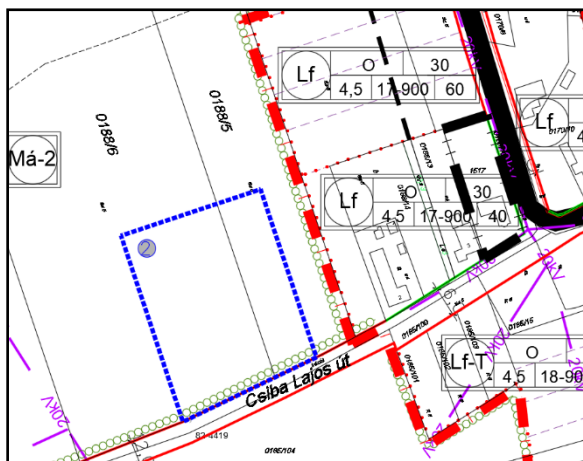
lakóterületbe sorolni. Mivel a településen sok helyen van már kijelölt, még fel nem használt falusias lakóterület, így az ÉTV alapján a módosítási szándékot vétőzná az állami- valamint az országos főépítész is. Új falusias lakóterületeket csak a már meglévő-, de még be nem épült lakóterületek visszaminősítésével lehetne létrehozni, amelynek valószínűleg azok tulajdonosai nem támogatnák. (Ekkor a visszaminősítendő Lf csereterületek kerülnének vissza Má-ba.)

Egyszerűbb lenne a tulajdonosnak elfogadni a 10 m-es oldalkerti távolságot Má2 területben, összevonatni a 0188/19 és a 0188/20 hrsz-ú ingatlanokat. Így megnövekszik a beépíthetőség, nagyobb telekre tudna nagyobb épületet építeni.

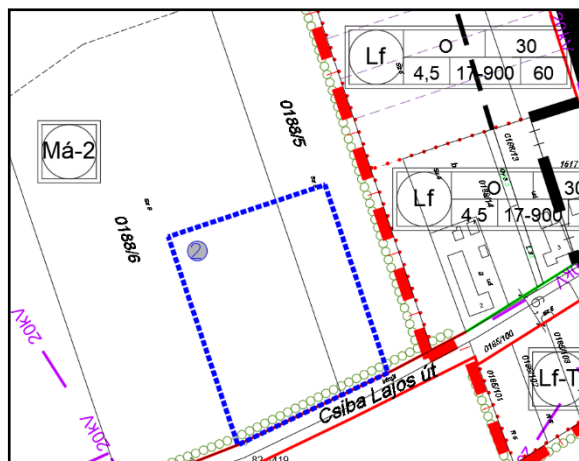


Hatályos e-közmű kivágat (a terület időközben megosztások történtek, melyet a felülvizsgálat során letöltött alaptérkép cserével tudunk csak szemléltetni a szabályozási és szerkezeti tervlapokon):

Hatályos szabályozási tervlap részlet:



Tervezett szabályozási tervlap részlet



Települési főépítész észrevétele: Az oldalkert méretének csökkentése tájképvédelmi és településképi okokból nem támogatható. A további módosítási szándékok ellentétesek az országos jogszabályokkal (lásd a 3. módosításnál), nem támogathatók.

3. módosítás: (Szalai Tibor kérelme)

A módosítás célja, bemutatása:

A település Tejfaluszigeti belterületének közepe mellett található 0185/49 hrsz-ú mezőgazdasági általános (Má) területét szeretné mezőgazdasági általános (Má2) területbe átsoroltatni a tulajdonos.

Az Má-2 övezetre vonatkozó HÉSZ rendelkezések az előző pontnál bemutatottak.

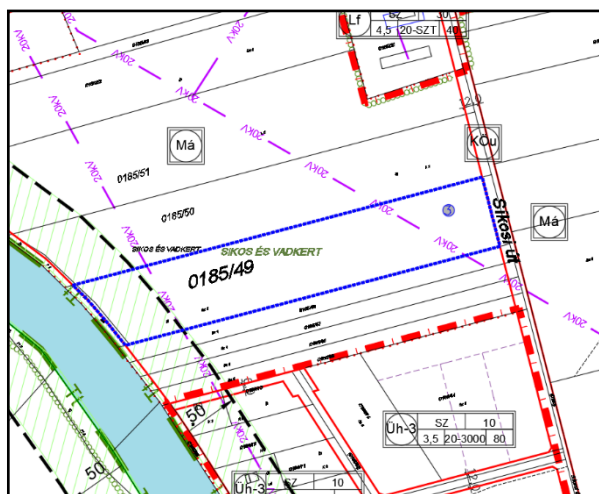
Hatályos övezeti besorolás Má

Tervezett övezeti jel: Má2

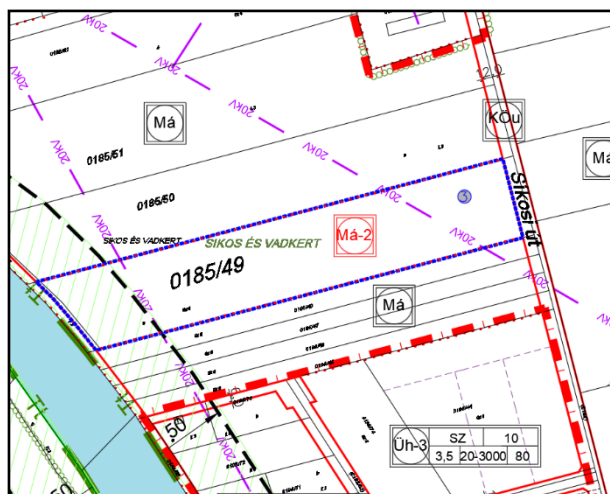
Tervezői észrevétel: Ez szintén a Tejfalusziget túlzott beépítéséhez vezetne hosszú távon. Nem véletlenül vannak a mezőgazdasági területek a hatályos terv szerint szabályozva. Egy kb. 10 évvel ezelőtti eljárásban egységes Má jelölést kívánt az Önkormányzat alkalmazni, akkor a Természetvédelmi hatóság, csak a hatályos módon tette lehetővé az eltérő területek szabályozását. A Képviselő-Testület részéről megfontolandó, hogy a kért módosítással esetlegesen nem kívánt beépítéseket eredményezne - e a változás.

Nem lehet véletlenszerűen kijelölni további, új Má2 területeket sem, azoknak egy meglévő Má2 területhez lenne célszerű csatlakoznia. Ezen a telken más beépítésre szánt kategóriát elhelyezni (pl.: Lf, Üh) szintén problémás az előző módosítani kívánt terület problémái miatt.

Hatályos szabályozási tervlap részlet



Tervezett szabályozási tervlap részlet:



Települési főépítész észrevétele: 2022-ben készült koncepció a terület általános mezőgazdasági területi besorolásának megtartását javasolta. Az önkormányzat a településrészrel kapcsolatban a külterületi részekben az építési lehetőségek csökkentését irányozta elő. Kisebb bővítési lehetőség a belterületi rész közelében került a koncepciótervi javaslatba. A vizsgálatot mindig teljes tömbökre kell elvégezni, szigetszerű, egy telekre kiterjedő átszabályozás általában nem támogatott az államigazgatási szervek részéről.

A Tejfaluval kapcsolatos kérelmekkel kapcsolatban elmondható, hogy az országos szabályok jelentősen változtak, szigorodtak. A TÉKA szerint a kertes mezőgazdasági területeken maximum 10%, általános mezőgazdasági területen maximum 6 %, tájgazdálkodási mezőgazdasági területen (ökológiai övezet, gyepek, rét, legelő, Natura 2000 stb. területek) maximum 3 % lehet a beépíthetőség. **Lakó rendeltetés**

elhelyezése kertes területen 1 ha, általános mg. területen 2 ha felett lehetséges. Tájgazdálkodási területen nem helyezhető el.

A felülvizsgálat során az új jogszabályoknak megfelelően kell a terveket elkészíteni.