

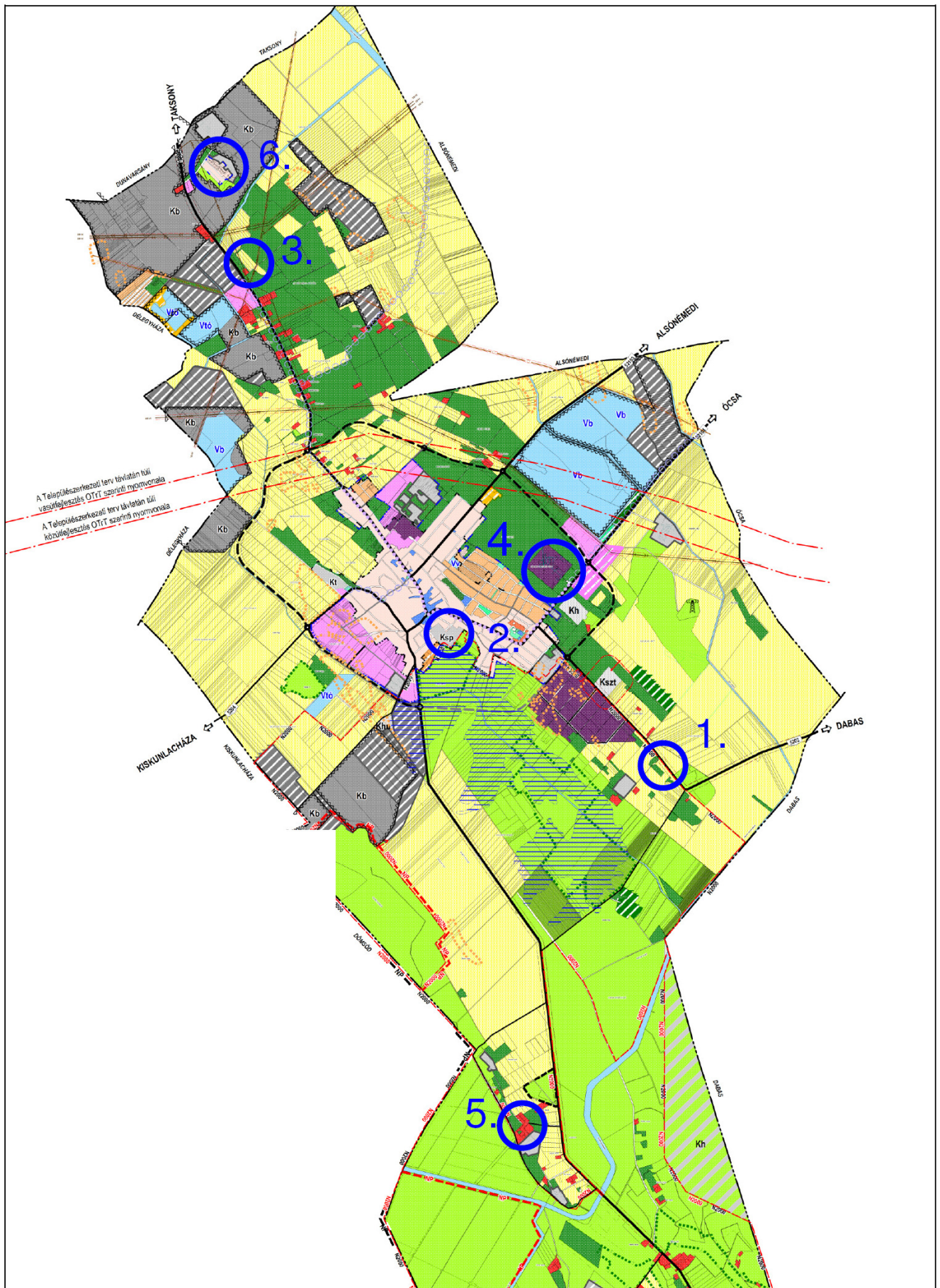
A módosítások értékelése

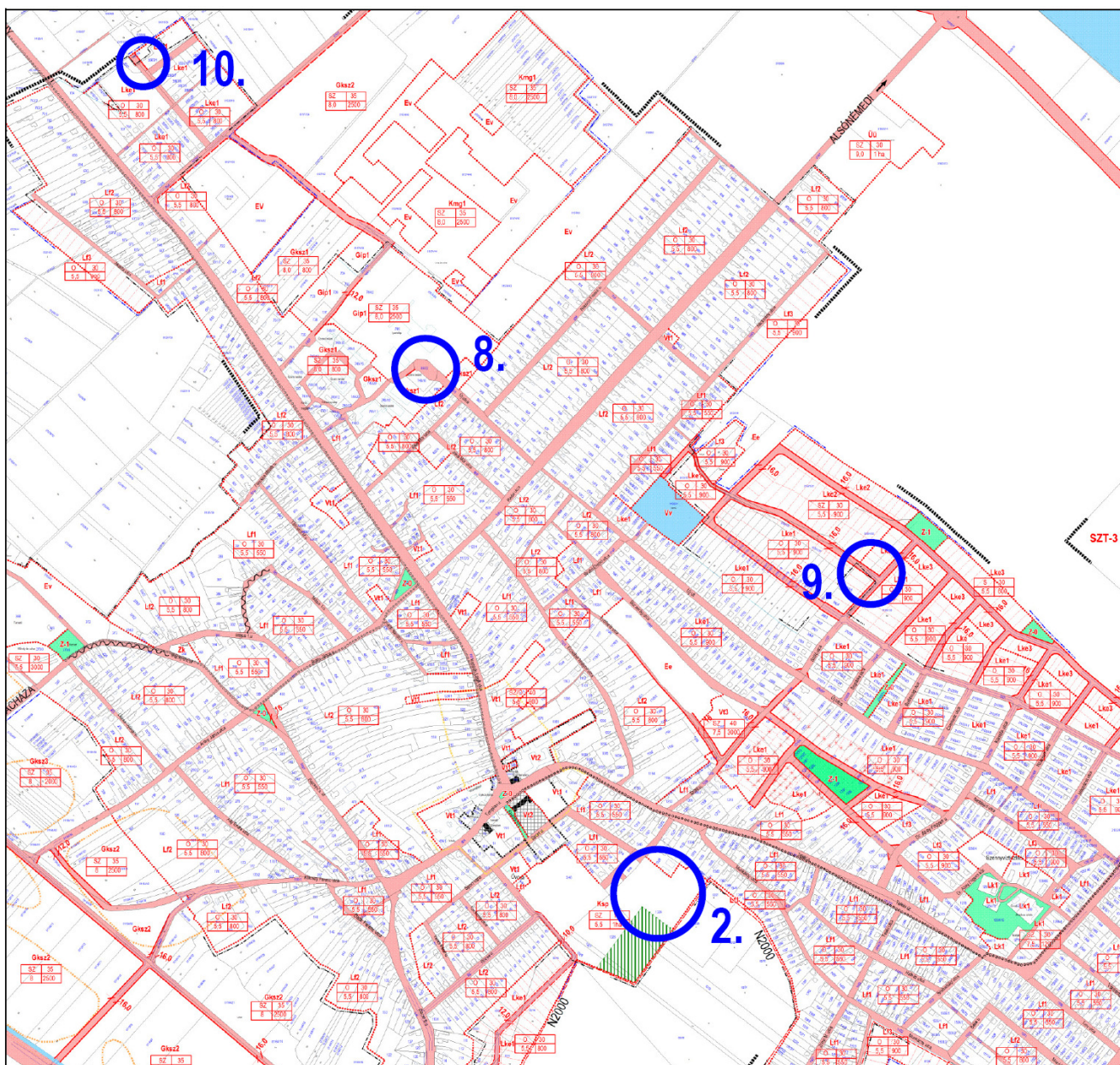
Az igényelt módosítási célokat a következő táblázati formában adta meg a Megbízó Önkormányzat.

Sorsz.	Kérelmező	Kérelem	Hrsz	Terület m2
1.	Buzek Menyhért	„Má „ módosítás meglévő tanya telkes beépítésre, tanya romjai még fellelhetők	042/8	9191
2.	Cserna Ferenc	Pálya mögötti „Ksp” besorolást kéri lakó övezetre	1329	3 1568
3	Ferenczi Ferenc	„Má” módosítás „Kmg” övezetre, raklaptelep szeretne kialakítani	01408/4 01408/5	1 1540 1 3462
4.	OBO Bettermann Kft.	„Ev” övezet módosítás és meglévő telephelyen belül építési helyek áthelyezése, módosítás	01601/12 01601/10 01601/9	2 4260 2 7637 19 5233
5	BNkÖ	Ürbőpuszta belterületbevonása	0997, 0998/4, 0998/3, 0998/2, 0998/29, 0998/15, 099818, 0998/31, 0998/17 0998/5- 11	1 6513 2295 2346 2592 0 1726 1124 0 725 1 3097
6.	BNkÖ	Vány belterületi határ módosítás	01310/33 01310/21, 01310/20	5 7147 5215 3497
7	BNkÖ	HÉSZ igazítás OTÉK-hoz	-	-
		Összesen		41 9168

8.*	?	Út módosítása Gksz1 övezetre	850/2	
9.*	BNKÖ	Útnyitás törlése	3604 hrsz	
10*	BNKÖ	Építési vonal törlése	3503/3	
11*	BNKÖ	Má besorolás (vásártér) módosítása Kmg övezetre	01224/2	

2013. 09.05-én kiegészítve:



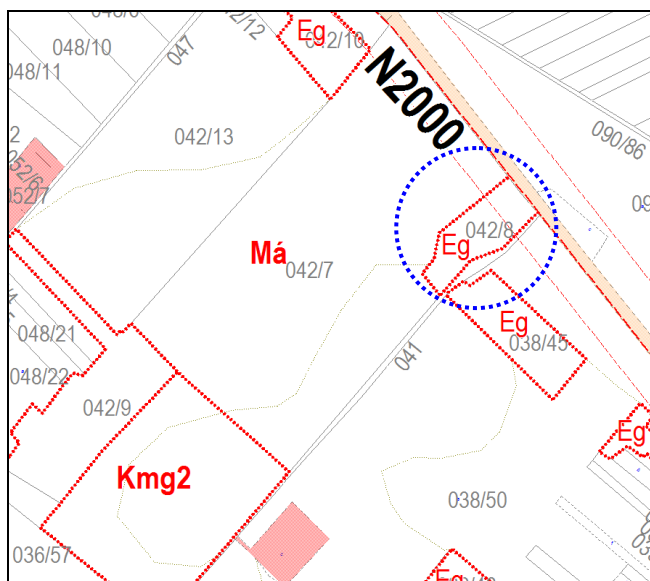


Az egyes fejlesztési igények értékelése

1. A 042/8 hrsz-ú volt tanya *Ev* besorolás módosítása *Má* övezetre ill. a beépíthetőség biztosítása

A 042/8 hrsz művelési ága erdő, a 2009-ben történt erdészeti adatszolgáltatás és az internetem elérhető hatályos Erdőtérkép szerint is üzemtervezett erdő. A kb. 0,9 ha-os terület a valóságban is erdő, a korábbi épület helye tisztásként látható a Google légifotón. Az alaptérképen a korábbi tanyának nyoma már nem jelenik meg. A hatályos Településszerkezeti terv erdőként, a Szabályozási terv *Eg* övezetként jelöli. A Pest megyei Térségi szerkezeti terven is erdőgazdálkodási térség. A terület Natura 2000 területen fekszik.

A módosításhoz, beépítésre szánt terület kijelöléséhez a biológiai aktivitásértéket kompenzálni kell és csak csereerdő terület kijelölés és eltelepítés esetén járul hozzá az erdészeti hatóság. Kérdéses, hogy a kérelmező e feltételt teljesíteni tudja-e. A tanyaként történő helyreállítás már erdősült ill. erdőként nyilvántartott területen nem reális elképzelés, elhelyezkedését tekintve településrendezési szempontból nem javasolható, a Natura 2000 érintettség miatt az illetékes államigazgatási szervek sem fogják támogatni. Képviselő-testületi határozat nincs a módosítás támogatásáról.



Hatályos Szabályozási terv



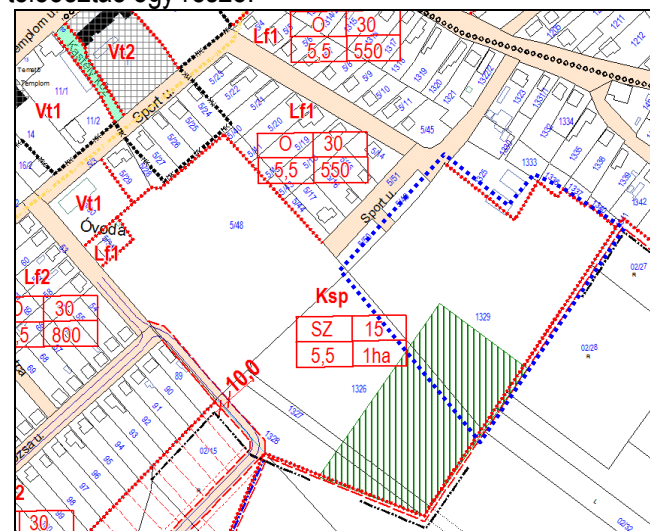
Légifotó (Google)

2. A 1329 hrsz-ú Ksp övezetű telek módosítása lakóövezetté

Az 1329 hrsz-ú telek beépítetlen terület. A hatályos Településrendezési terv Különleges – Sportterületként szabályozza. Korábban is távlati fejlesztésre, szabadidőközpont céljára meghatározott terület volt, egy nagyobb (külterületi Szabályozási terven szabályozott) terület részeként, melyet a 2009-es módosításkor először az Önkormányzat több mint a felére csökkentett, majd a Nemzeti Park Igazgatóság véleménye alapján – a Natura 2000 érintettség miatt – csak a védelemmel nem érintett területre csökkent. A hatályos Szabályozási terv a területen található akkori természetközeli területet be nem építhető területként jelöli a sportpálya mögött, de ez erre a területre is kissé átnyúlik.

Amennyiben a távlati sportterületi hasznosítás ezen a területen nem reális elképzelés, úgy sportterületi övezet megtartása nem indokolt, a lakóterületi átsorolásnak akadálya nincs. A feltárás a Teleki útról nyíló Sport utca felől biztosítható. Az új lakóterület a meglévő lakóterülethez szervesen kapcsolódhat. A be nem építhető terület jelölés fenntartandó, mivel a területen nádas található. Mivel a terület Natura 2000 területtel határos, a lakóterület szélén megtartandó zöldfelület, védőfásítás telepítése javasolható. A terület ugyanakkor mélyfekvésű, az ezzel járó hátrányokat a tulajdonosnak kell viselnie.

Az Állami Főépítész esetleges észrevétele lehet, hogy a település területén több fel nem használt lakóterület van kijelölve, így esetlegesen visszaminősítésre is lehet számítani. Erre alkalmas terület pl. a Rózsa utcai új teleosztás egy része.



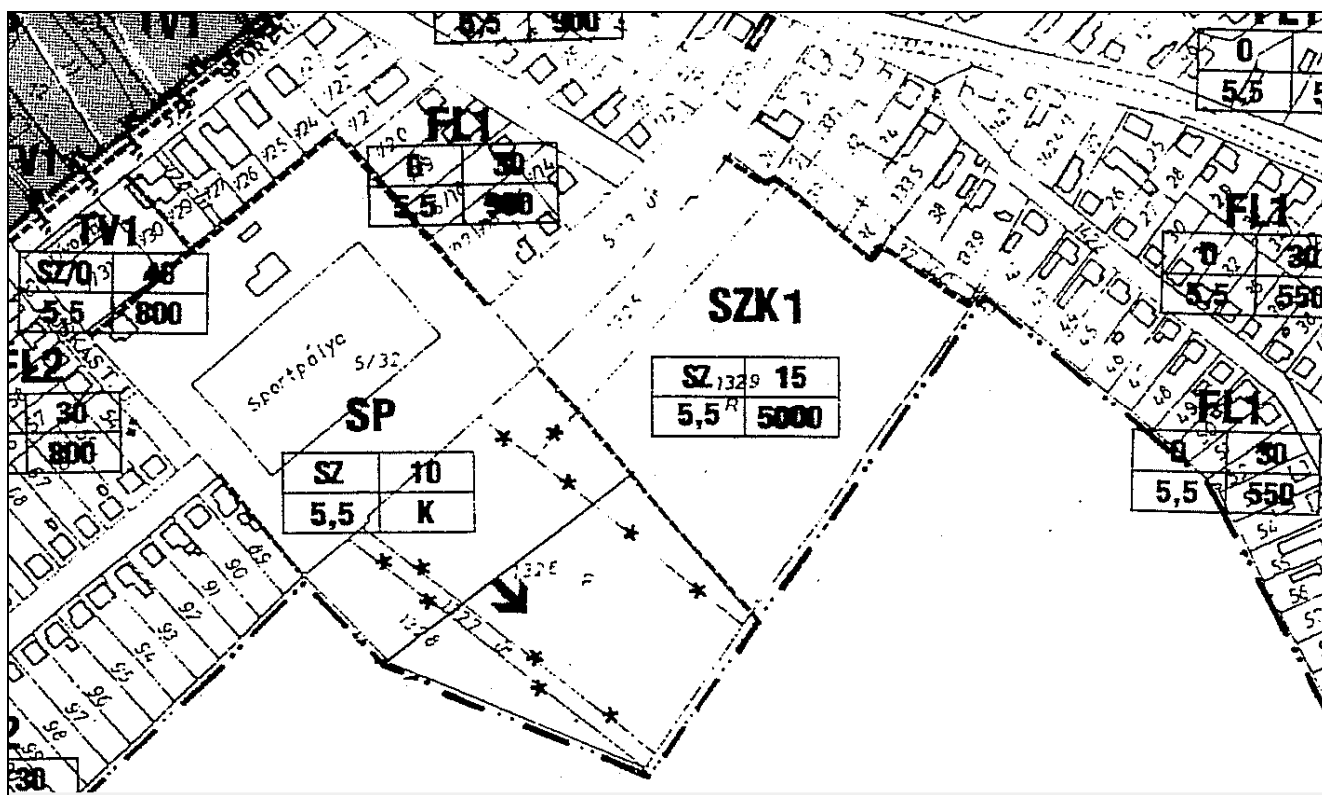
Hatályos Szabályozási terv



Légifotó (Google)



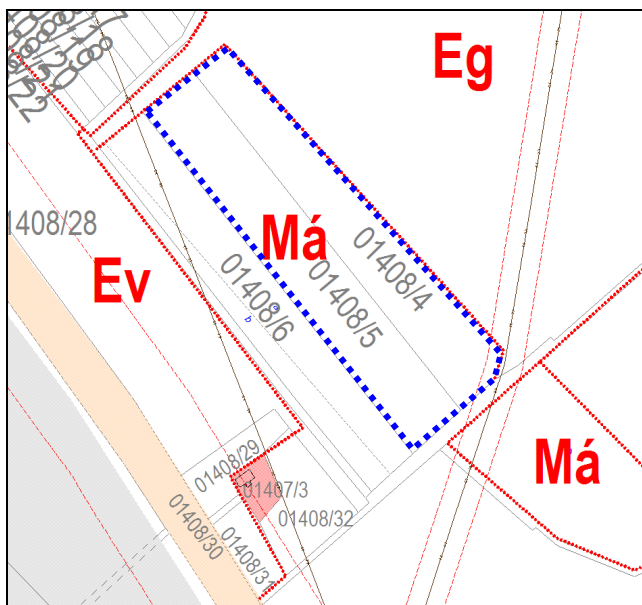
A módosítási igény nem érinti, de a Sport utca menti 5/49 és 5/50 hrsz-ú telek szintén a Ksp övezetben van (ahogy korábban a Kszk övezetben), de helyzetüknél fogva, lakóterületbe indokolt sorolni őket.



A 2002-ben készült (már nem hatályos) Szabályozási terv részlete

3. Má övezet módosítás Kmg övezetre, raklaptelep létesítése céljából (01408/4-5 hrsz)

Mindkét terület jelenleg szántó, egy nagyobb erdő közepén. A szomszédos 01408/6 hrsz közepén pár éve új tanya (gazdasági épület, karám) létesült. A területet korlátozás nem érinti, így átminősítése lehetséges, de kérdéses a fejlesztési igény megjelölés, tisztázandó a várható forgalom és hogy a megközelítést szolgáló 01390 hrsz alkalmas-e, illetve szélesítése szükséges-e. A megjelölt raklaptelep létesítése inkább Gksz övezetként képzelhető el, de akkor túl tág az elhelyezhető funkciók köre. Egyeztetendő a pontos területhasználat. A várható forgalom függvényében szükséges lehet a 01390 hrsz kismértékű szélesítése a 01408/31 erdő illetve a 0140/32 hrsz-ú szántó területekből (Ev és Má övezet). Mindez azt jelenti, hogy az útszélesítés (kisajátítás, engedélyeztetés, kiépítés, vízelvezetés stb.) költségét szintén a tulajdonosnak illetve a majdani telephely tulajdonosnak kell állnia. A 16/2013. (01.17.) KT. Sz. határozat csak a művelési ág változtatását támogatja ill., az ebből eredő költségeket hárítja a kérelmezőre (aki jelenleg még nem tulajdonosa a két területnek).



Hatályos Szabályozási terv



Légifotó (Google)



A terület és a szomszédos új gazdasági épület.

4. OBO Bettermann Kft, erdő átminősítés, építési helyek módosítása

A 0601/10 és 0601/12 hrsz, 6-os minőségű, üzemtervezett erdő. A Pest megyei Térségi szerkezeti terven erdőgazdálkodási térség. Átminősítésükhöz csereerdősítés eltelepítése szükséges. A bejárati úttól jobbra, azaz északra fekvő 0601/12 hrsz-ú területen az erdő már részben kivágásra került. E területen kíván a cég oktatási központot létesíteni, melyet egy híddal az A jelű irodaépülettel is összekötnének. Az erdő átminősítése tehát ezen a kb. 1,2 ha-os területen szükséges iparterületté, Gip 3 övezetté. Csere erdő kijelölése szükséges.

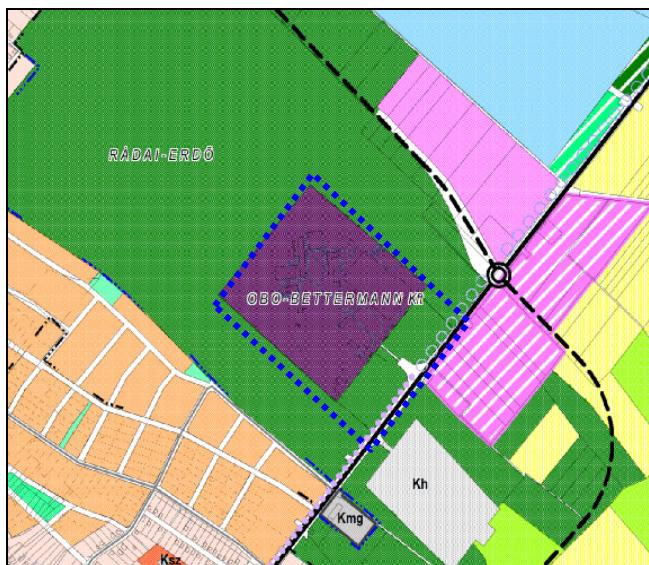


A 0601/12 hrsz-ú területen kivágott erdő, előtérben a kialakított parkoló

A megmaradó és a 0601/10 hrsz-ú területen az Ev övezeti besorolást kívánják Eg (gazdasági erdő) övezetre módosítani. Mivel az Erdőtérkép szerint itt és a telephely körül az erdő elsődleges rendeltetése gazdasági, így ennek akadálya elvileg nem lehet.

A telephelyen, a korábbi megvalósulások szerint szükséges a megépült épületeket feltüntetni (ehhez adatszolgáltatásként térképet adnak), és újabb bővítések is felmerülnek. Az 1-2, 7a-7b építési hely kijelölése már nem szükséges, helyette az 5a és 5 b jelű építési hely területe módosítandó, de már építési helyek korrekciója is szükséges. A beépítési mértéket a 35 %-ról 45 %-ra kívánják emelni, az építménymagasságot pedig csökkenteni szeretnék. A fejlesztési elképzeléseket, az építési helyek meghatározását a Kft illetékesei személyesen egyeztették a tervezőkkel, de a beadott kérelmüket is kiegészítik.

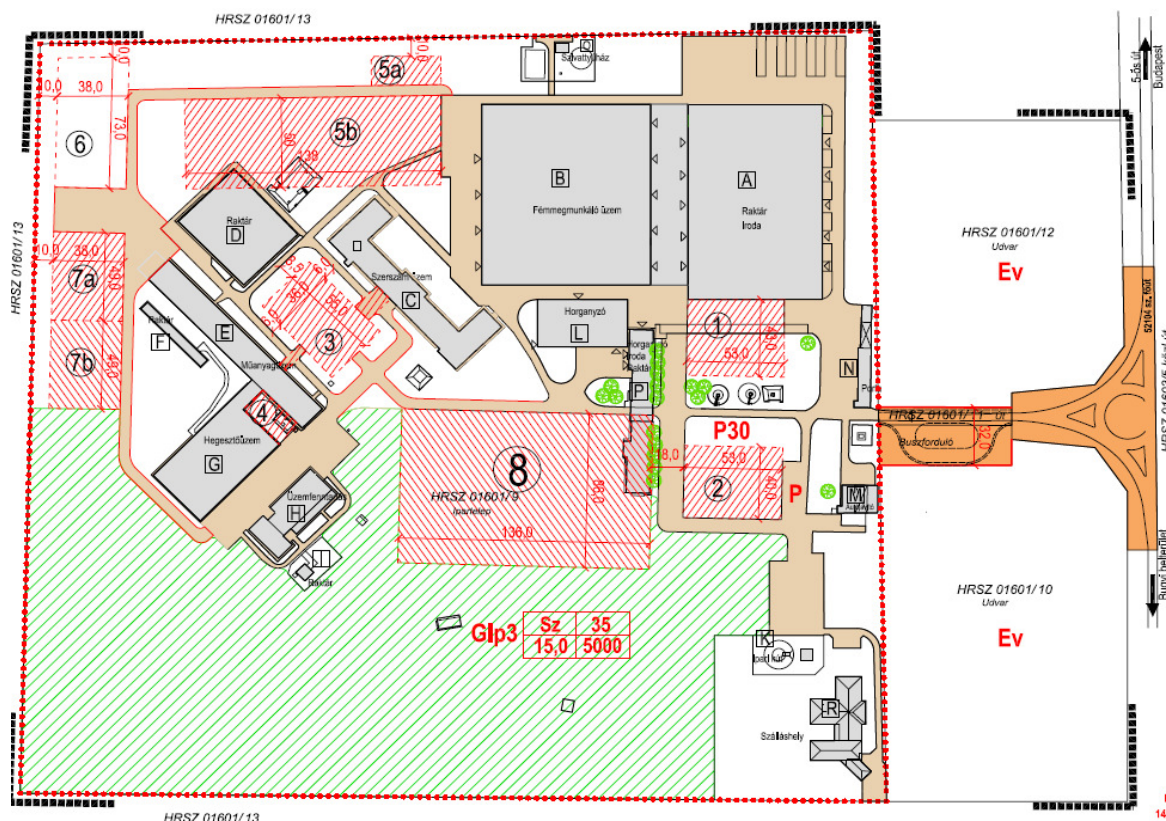
A telephelyen belüli építési helyek módosításának nincs akadálya, de az elképzelésekhez az illetékes államigazgatási szerveknek (kiemelten az erdészeti hatóság, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség) is hozzá kell járulniuk. Képviselő-testületi határozat a fejlesztési igények támogatására még nem született. A tervezett fejlesztések révén a dolgozói létszám a kb. 550 főről csaknem 700-ra emelkedik.



Hatályos Településszerkezeti terv



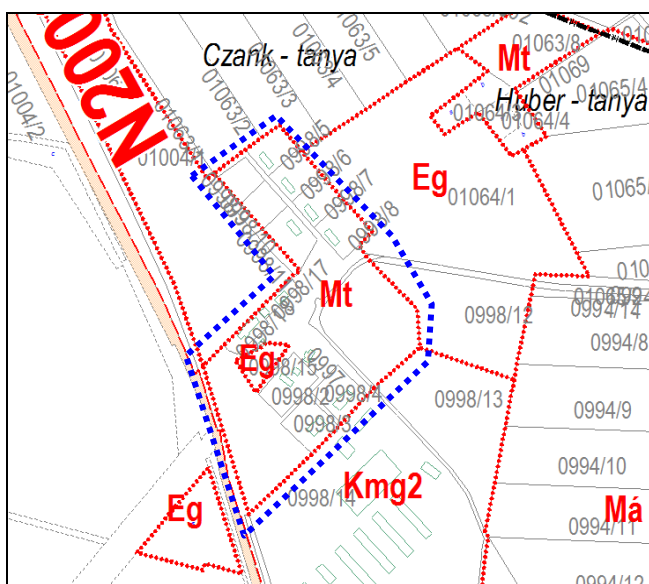
Légifotó (Google)



Hatályos Szabályozási terv

5. Ürbőpuszta belterületbe vonása

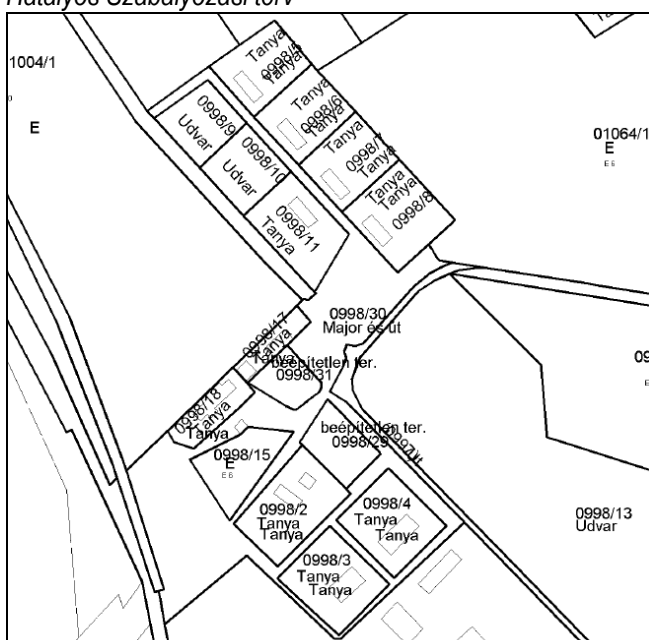
Ürbőpuszta területe összefüggő tanyaterület, tanyaközpont, a hatályos Szabályozási tervben Mt övezetként szabályozott terület. A Pest megyei Területrendezési terv szerinti magterület a terület szélén halad, a terület puffterületben van. A belterületbevonás a szennyvízcsatorna kiépítése érdekében, pályázati úton történő megvalósítási igény miatt szükséges. A tanyaközpont ma már rendezett, kiépített utakkal, nagy zöldfelületekkel rendelkezik, a csatornázás természetes igény. Falusias lakóterületi besorolás javasolt, a központi teresedéseket közparkként javasolt kijelölni. A tanyatelkes övezetre „felmentést adó HÉSZ ill. szabályozási terv szerinti övezethatár nagyobb, mint a kialakult tanyaközpont terület, a terület kiterjed a 0998/13 hrsz-ú terület (nyilvántartás szerint udvar) egy részére is, mely azonban már üzemtervezett erdő. Falusias lakóterületként csak a ténylegesen igénybevett területet javasolt kijelölni. Így a jelenlegi Mt övezet (15 %-os beépítés) területe csökken, ennél kevesebb terület kerülne belterületbe, falusias lakóterületbe és a biológiai aktivitásérték kompenzálás kedvezőbb. A módosítás meg kell, hogy feleljen a Pest Megyei Területrendezési Tervnek, ahol a terület mezőgazdasági térség. Az ökológiai hálózat tervlapon a terület puffterület, magterület határolja, így a beépítési szánt terület kijelölésnek akadálya nincs. A belterületbe vonásról a 31/2013. (02.14.) KT. Sz. határozat szól.



Hatályos Szabályozási terv



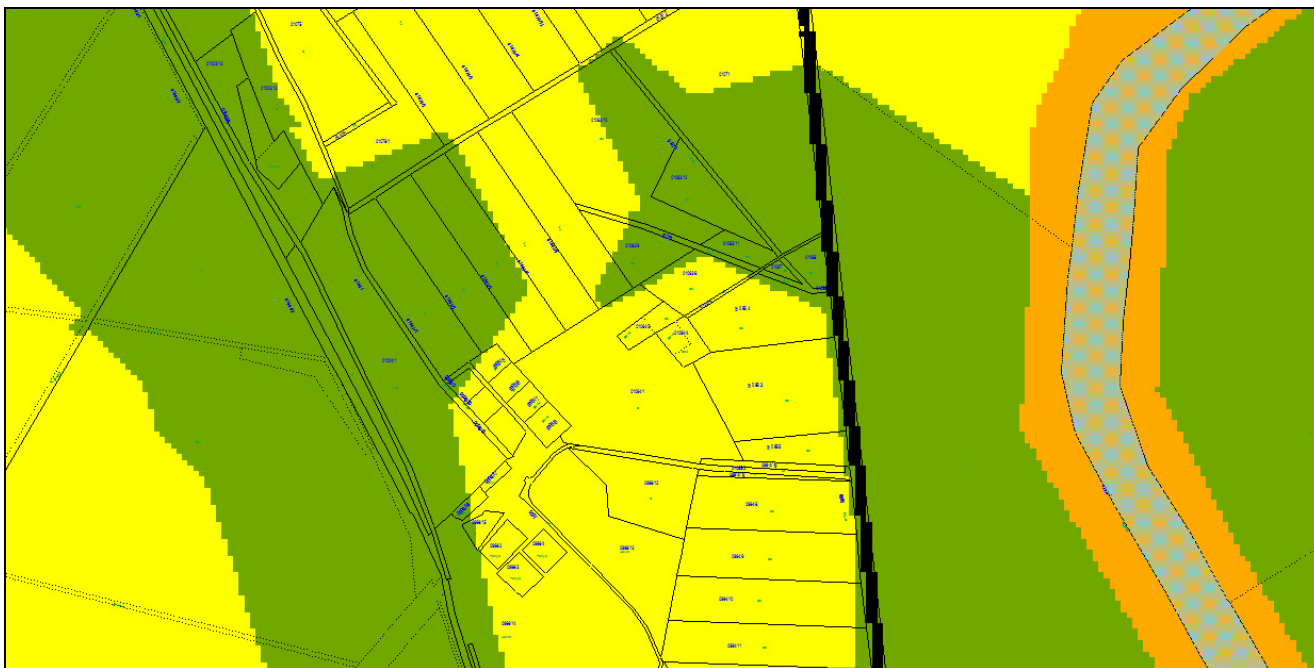
Légifotó (Google)



Földhivatali alaptérkép



Erdőtérkép (internet)



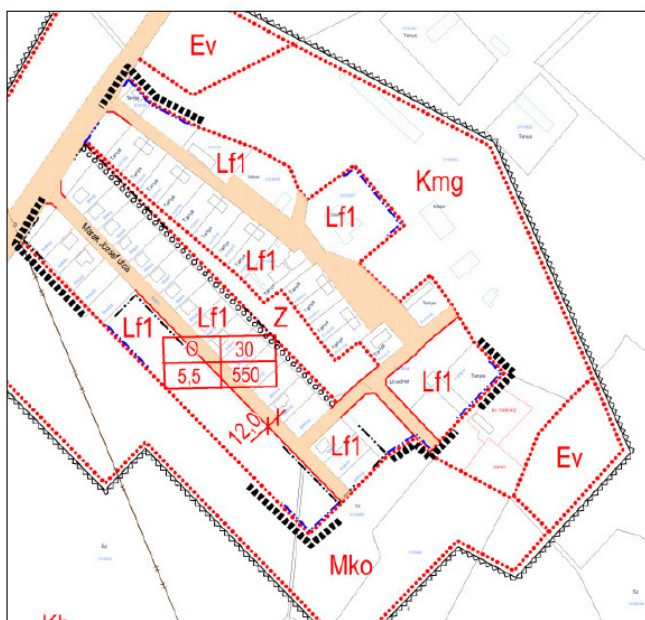
Pest megyei Területrendezési terv – Ökológiai hálózat



6. Felsővány belterületbe vonása

Felsővány területe összefüggő tanyaterület, tanyaközpont, részben már átalakult és belterületbe is vont lakóterület, ugyanakkor a szomszédos felhagyott majorsági terület belterületbe vonása is felmerült igényként. A területen elszórt tanyák ill. különálló épületek találhatók, major célra már nem hasznosítják őket. A hatályos Szabályozási tervben Felsővány Falusias lakóterület, a volt major pedig Kmg övezet. A belterületbe vonás a szennyvízcsatorna kiépítése érdekében, pályázati úton történő megvalósítási igény miatt szükséges.

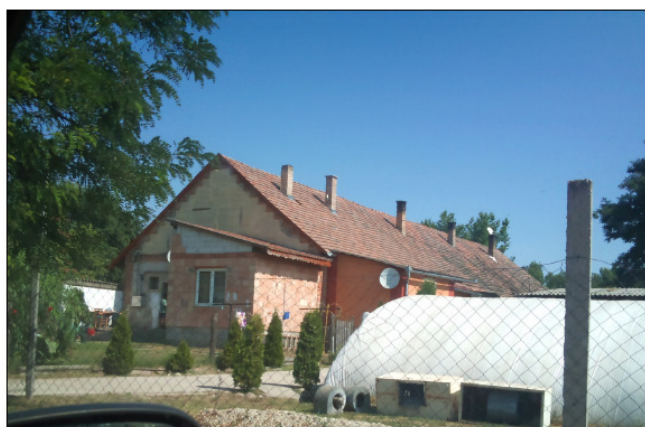
A két tanya (01310/21, 01310/20 hrsz) megközelítése biztosítandó, a falusias lakóterülettel szerkezetiileg is összekapcsolandó, ugyanakkor a teljes Kmg övezet átminősítése nem indokolt. Felsővány ugyanis a kialakult Marek József utca mentén is rendelkezik tartalék lakóterülettel, további lakótelkek létrehozásának szükségessége kérdéses. A Kb övezet határát ugyanakkor módosítani lehetne, hiszen a két tanya a bányatelken és bányaövezetben fekszik, de ehhez a tulajdonosi szándék ismerete szükséges. A mai tanyák megközelíthetőségét biztosítani kell, ehhez és a csatornához szükséges az utak kiszabályozása. A Kmg övezet távlati hasznosításáig, csak a legszükségesebb területre javasolt a módosítás, ugyanakkor a terület délkeleti részén (4016, 4021/2 is 4021/3 hrsz-ok) területén a lakóterületi besorolás indokolt, mivel ott lakóépületek vannak. Egyeztetni szükséges a volt major tulajdonosával is, a fejlesztési elképzeléseiről.



Hatályos Szabályozási terv



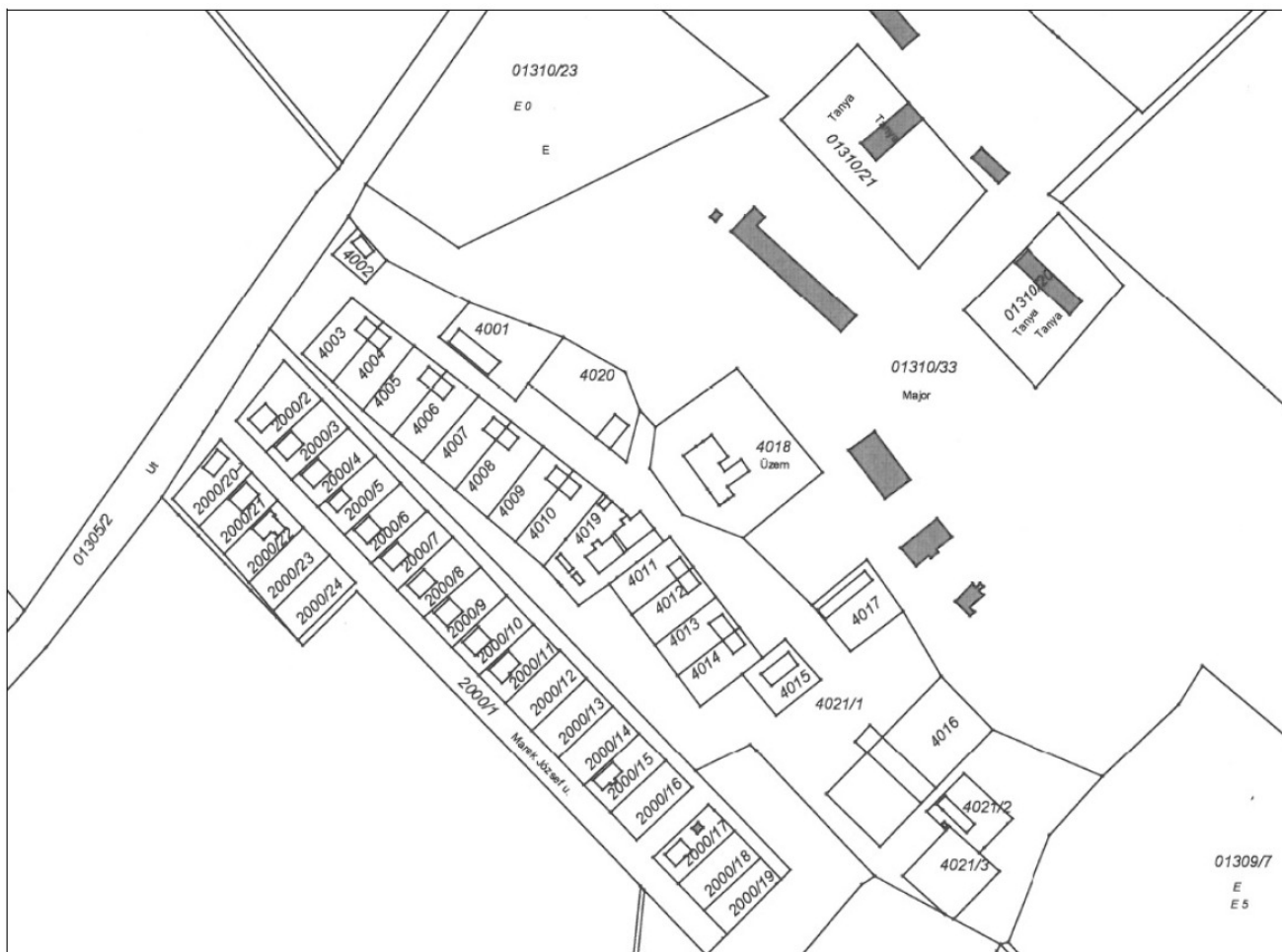
Légifotó (Google)



A 01310/21 hrsz-ú tanya



A 01310/20 hrsz-ú tanya

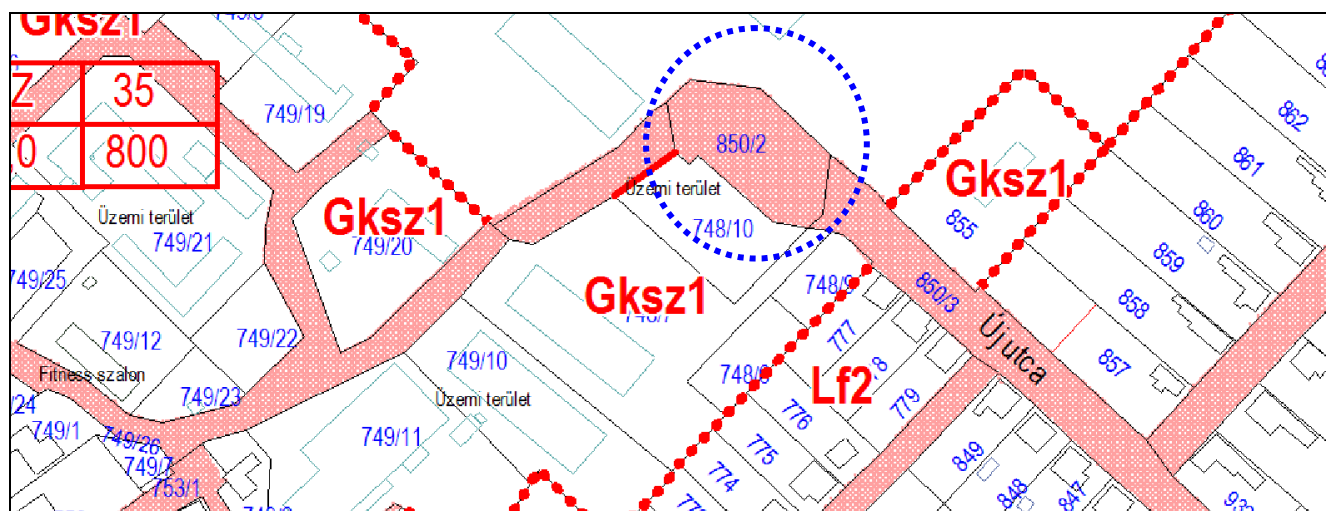


Földhivatali alaptérkép

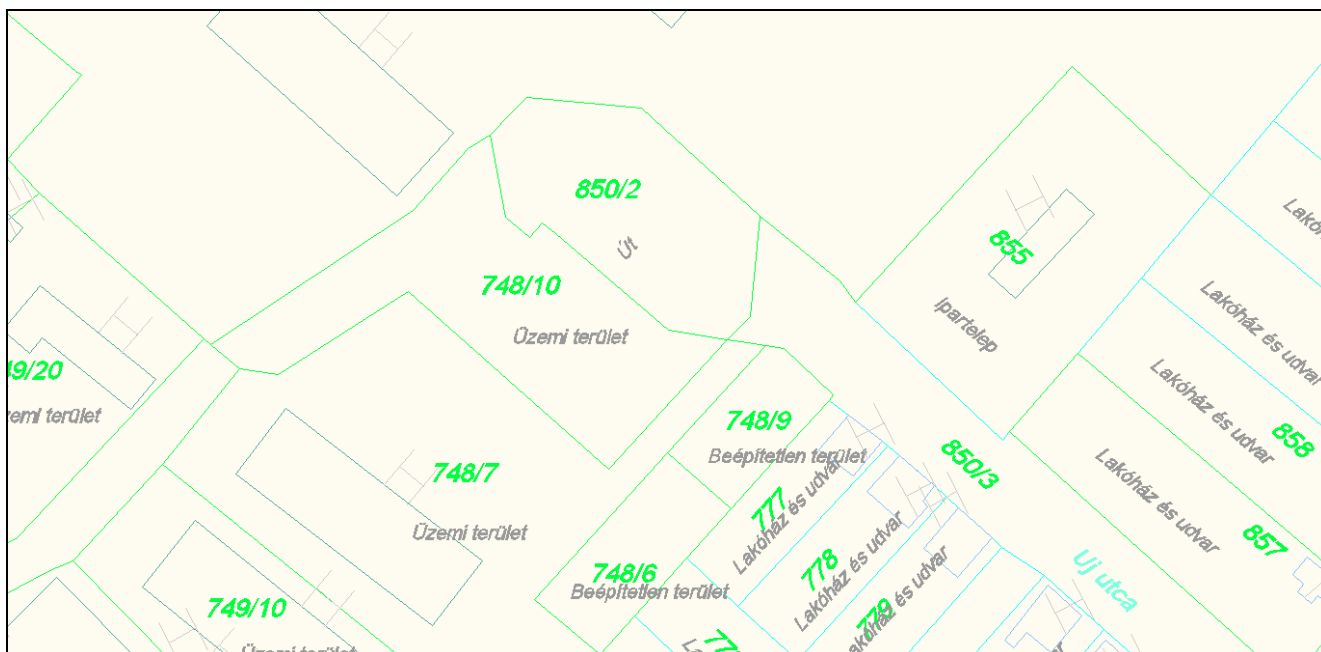
7. HÉSZ igazítása OTÉK-hoz

A HÉSZ átdolgozása az OTÉK megváltozott szabályaihoz igazodva, csak a terv teljes felülvizsgálata és új jelkulcs alkalmazása esetén valamint új előírt tematika alapján lenne lehetséges. Lehetőség van azonban néhány előírás módosítására, a már nem hatályos más jogszabályok miatti törlésekre, átdolgozásra, az alkalmazás során felmerült problémákra tekintettel. Ezeket a Műszaki irodával egyeztetni kell.

8. A 850/2 hrsz-ú út módosítása Gksz1 övezetre

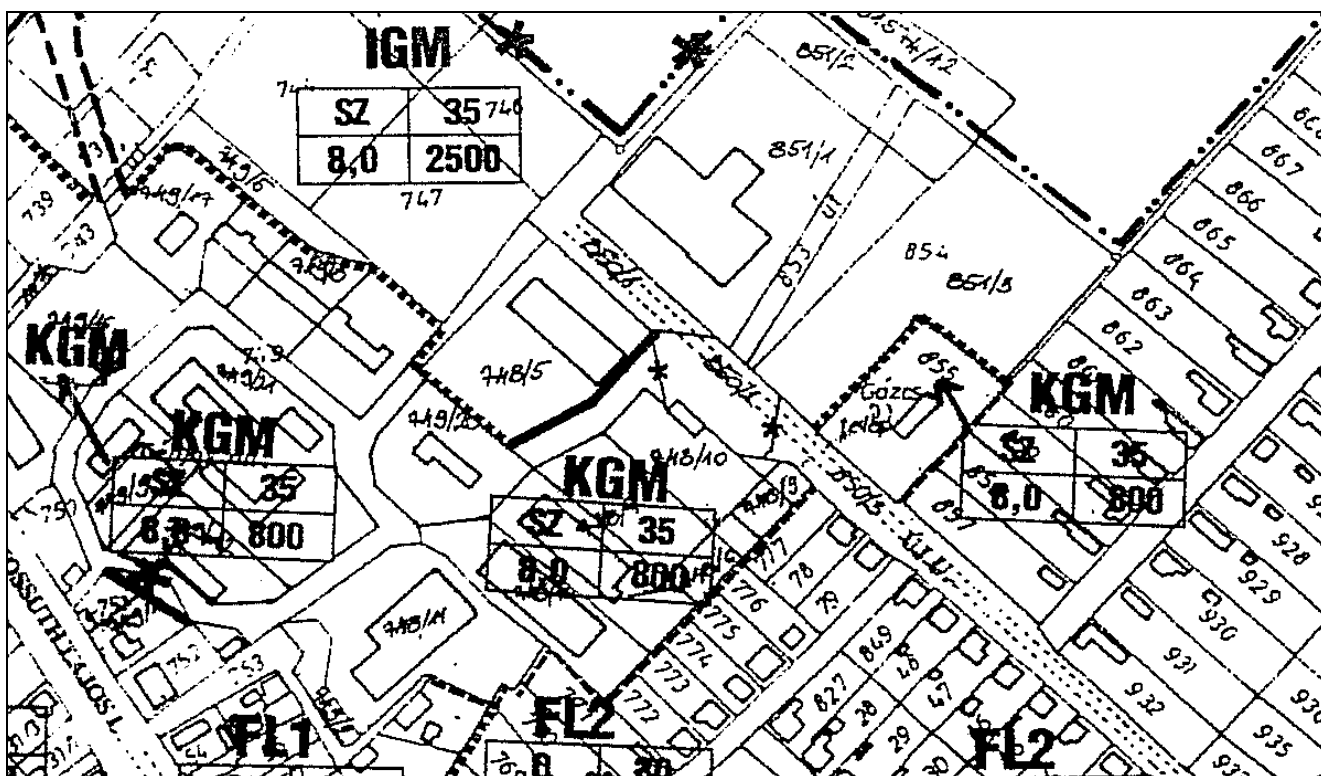


Hatályos Szabályozási terv



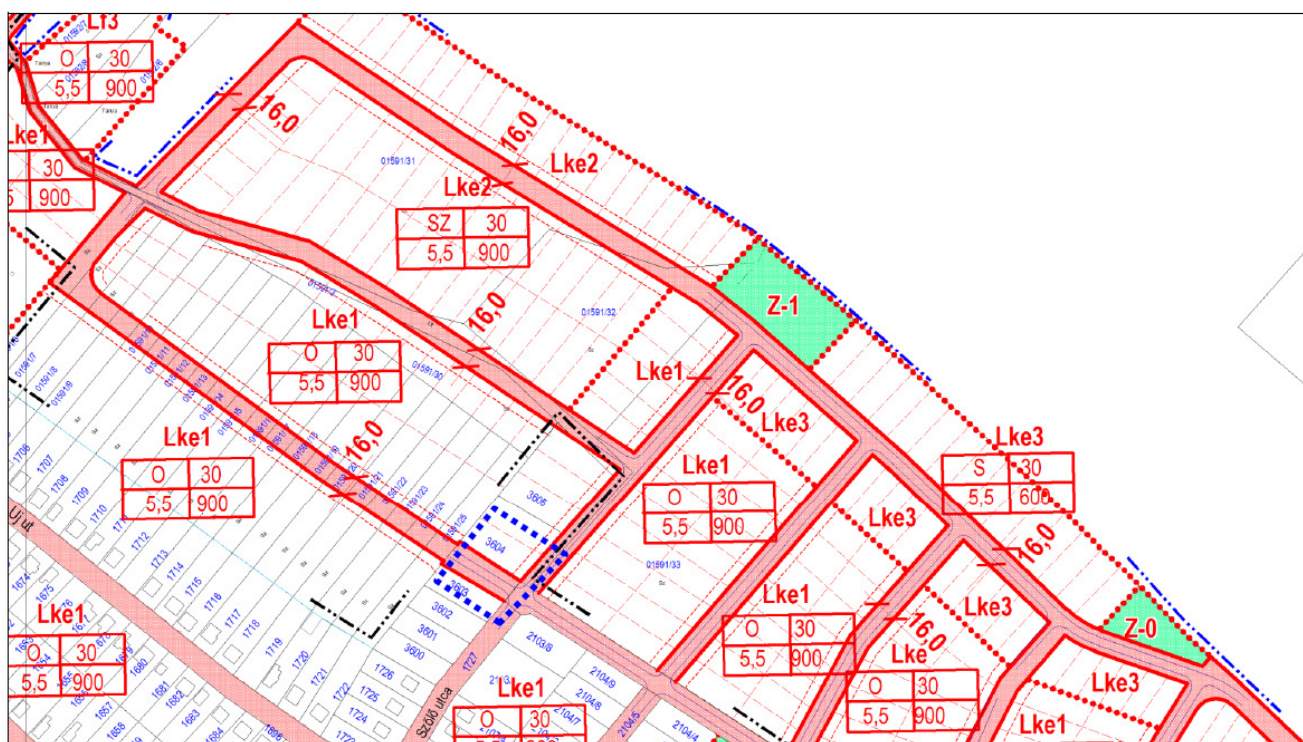
Földhivatali alaptérkép 2007

A 850/2 hrsz-ú út valójában út céljára nem szükséges, a környező telkek mindegyike megközelíthető más közterületről. A 748/10 hrsz-ú telephely nyúlványa ugyan leválasztásra került a valóságban, de út céljára nem szükséges megtartani, akkor az ott lévő szabályozási vonal törölhető. Az útként nyilvántartott telek, valójában is telephelyként működik, a Gksz1 övezetbe sorolásnak akadálya nincs. Kt. Határozat szükséges.



Szabályozási terv 2002 (nem hatályos)

9. A 3604 hrsz-ú útnyitás törlése

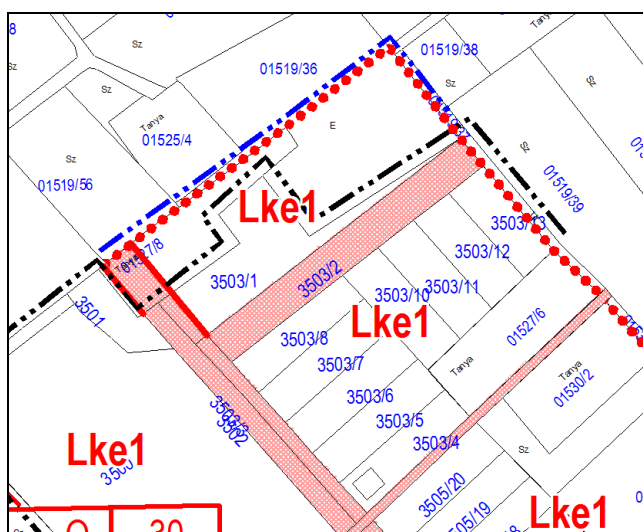


Hatályos Szabályozási terv

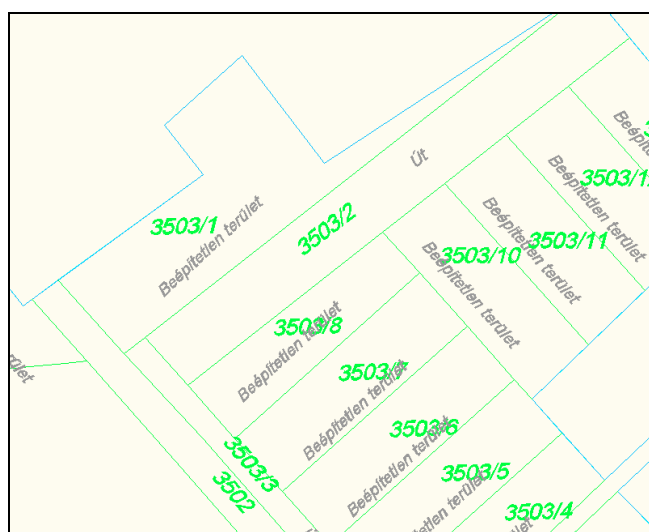
A3604 hrsz-ú telek keleti harmada útként tervezett a Szőlő utcáról nyílóan, a Keleti tervezett lakóterület egyik feltáróútja. Az út megvalósítása nélkül ezen telkek lakóterületként történő hasznosítása nehézkes, szerkezetileg is jól illik a folyamatosan megvalósuló lakóterület úthálózatához. Miután információink szerint a 01591/31 hrsz-ú terület erdőterület lesz, így a lakóterületi feltárás a környéken eleve módosul, a területre több variáció is elképzelhető. Képviselő-testületi határozat csak a 3604 hrsz-ú útnyitás elvetéséről van. Az erdőterület kijelölése a biológiai aktivitásértéket növeli.

10. A 3505/3 hrsz-ú építési vonal törlése

Az építési vonal törléséről a 71/2013. (04.11.) KT. Határozat döntött, de a vonal valójában szabályozási vonal és a 3503/1 hrsz-ú telket érintően került meghatározásra. Amennyiben a 3503/1 hrsz-ú telek a 3503/2 hrsz-úról megközelítve ferül feltárásra, a szabályozási vonal valóban szükségtelen, törölhető.



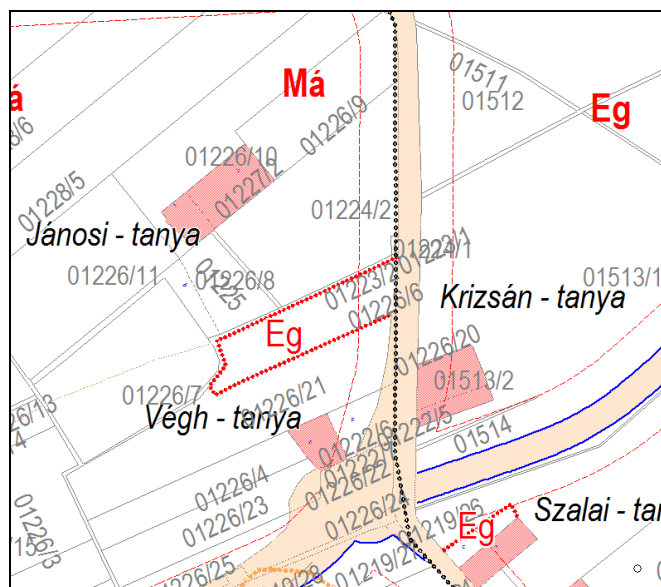
Hatályos Szabályozási terv



Alaptérkép 2007

11. A 01224/2 (vásártér) Má övezet módosítása Kmg övezetre

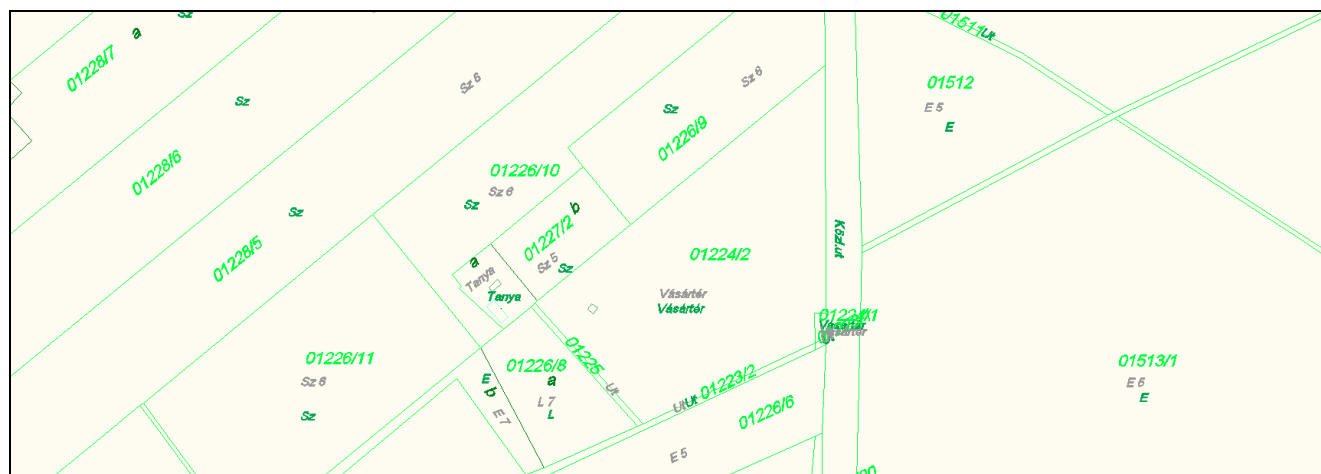
A Taksonyi út mellett található vásártér kivett területként jelenleg Má övezetben fekszik. Távlati hasznosítás szempontjából kívánatos az átsorolás. A területtől északra fekvő 01227/2 hrsz-ú telken meglévő szerény tanya, a vásártér mögött található 01226/8 hrsz-ú telken pedig nemrégiben új, a tanyánál nagyobb alapterületű lakóház épült, a 2007-es térkép szerint még legelő területen, de a földhivatali nyilvántartás szerint már lakóház, udvar. A két szomszédos lakóház miatt a tervezett hasznosítás korlátozott lehet, hiszen pl. állattartó telep a lakóházak mellett nem létesülhet. Megfelelő funkció mellett is a telket korlátozások (pl. védőfásítás, zajvédőfal stb.) terhelhetik. Amennyiben nincs konkrét fejlesztési szándék a területen, célszerű lehet a konkrét fejlesztői szándék meglétekor a módosítást elindítani.



Hatályos Szabályozási terv



Légifotó



Alaptérkép 2007

Kiegészítés

A külterületi módosítási igények száma, nagyságrendje lehet, hogy szükségessé fogja tenni a Pest megyei Területrendezési terv szerinti térségi területfelhasználási kategóriáknak történő megfeleltetést. Ez azért sem egyszerű, mert a 2012-ben módosított Pest megye Térségi Szerkezeti terve pl. több erdőterületet jelölt ki, mint a hatályos településrendezési terv idejében hatályos megyei terv, Felsővány és Ürböpuszta területe pedig mezőgazdasági térség. A megyei területrendezési tervnek történő megfelelés, már csaknem Szerkezeti tervi felülvizsgálattal jár. Ezügyben egyeztetni kell az Állami és Pest megyei főépítéssel.