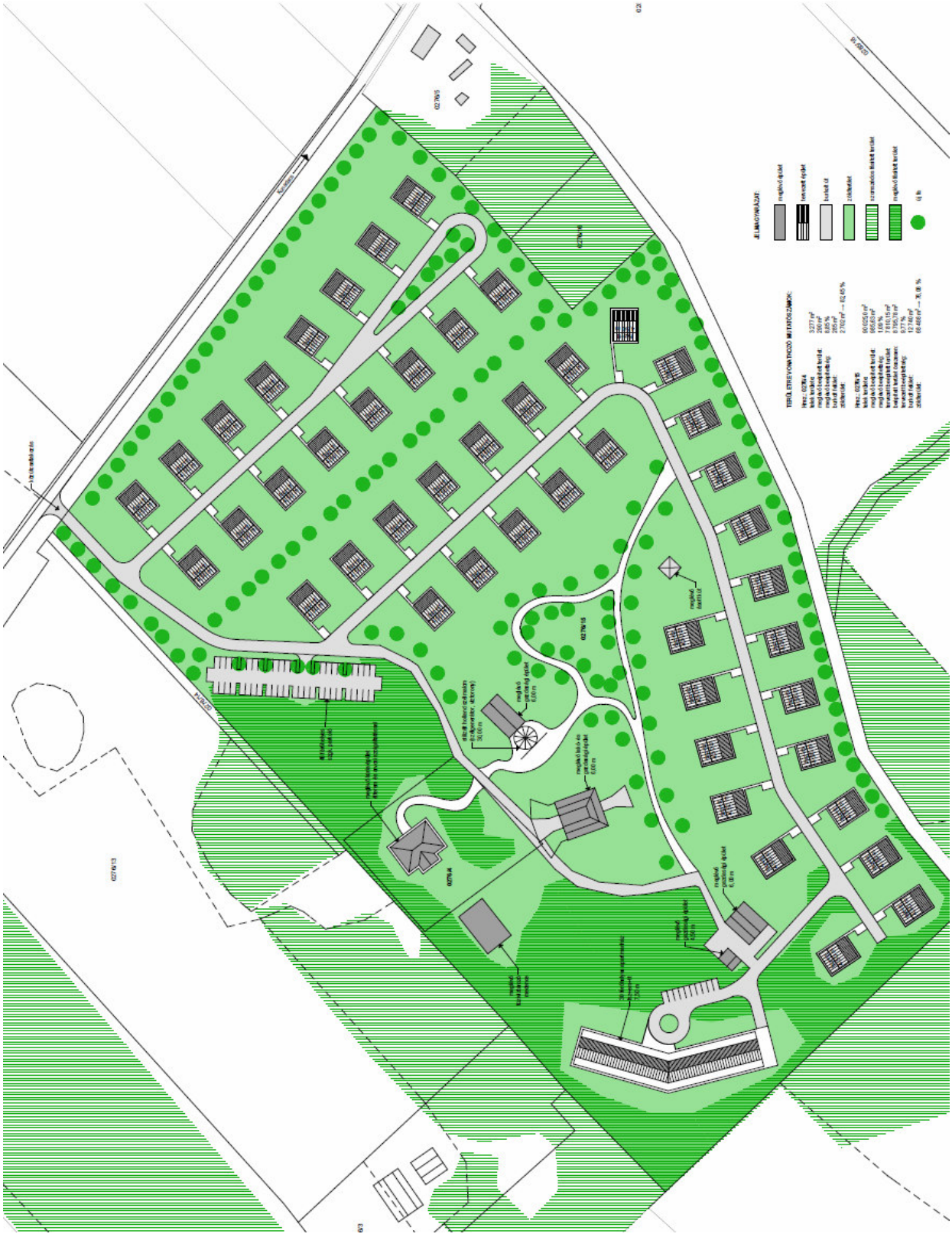
2.2. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása) – a terület a hatályos településszerkezeti tervben.– a javasolt módosítás és indoklása.

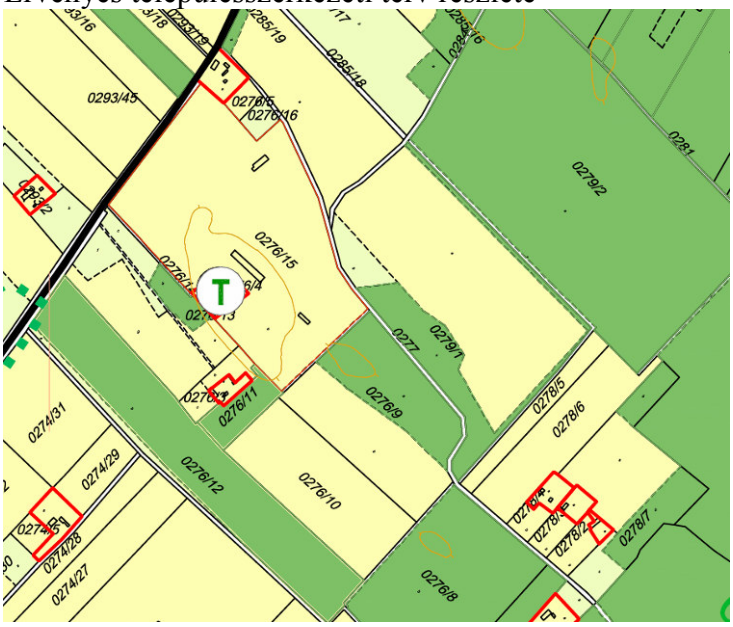
A módosítás Mónus Krisztián építészeti tanulmánytervén alapul.



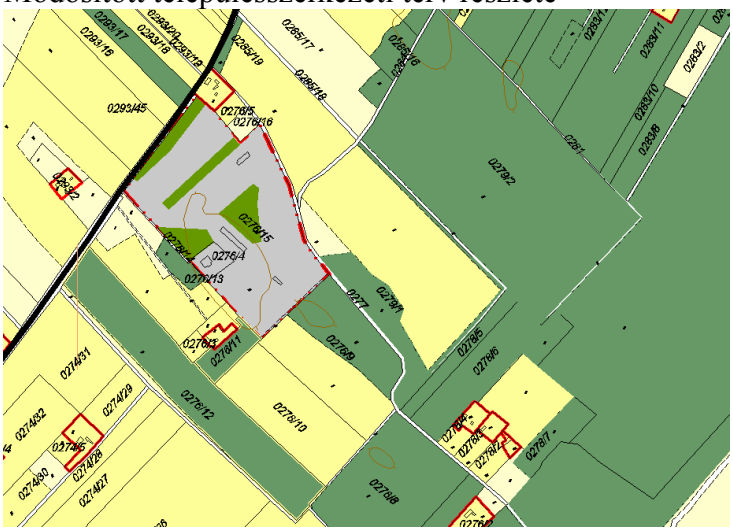
Tanulmányterv alapján a módosítandó elemek összefoglalása

A telkek tulajdonosa a továbbiakban a területet holland nyugdíjasok részére több ütemben épülő lakóparkként kívánja használni, úgy hogy a terület nagyobb alapterületén ~ 46 db földszint és tetőtőr beépítéses családi ház, a kisebb erdős részén pedig egy földszint, emelet és tetőtér kialakítású 30 férőhelyes apartman ház épülne. A terület a továbbiakban is a jelenlegi meglévő közútkapcsolatát használná. A telken belül az épületeket összekötő úthálózat alakulna ki egy központi parkolóval, ami lehetőséget ad arra, hogy a területen belül már csak elektromos autókkal lehessen közlekedni. A meglévő gazdasági épületek a lakópark működéséhez szükséges infrastrukturális hátteret biztosítanák, a kúria épületben (a jelenlegi kialakítást megtartva) étterem és időszakos orvosi ellátást biztosító rendelők kerülnének. A terület súlypontjában egy stilizált holland szélmalom épülne, ami kettős célt szolgálna ki. A széllapátokkal elektromos áramot termelne, illetve a tetejében víztorony kerülne.
A terület a tervezett beruházások megépülte után is egy helyrajzi számon marad, csak albetétek alakulnak ki.

Érvényes településszerkezeti terv részlete



Módosított településszerkezeti terv részlete



A 0276/4 és 0276/15 hrsz-ú telek hatályos HÉSZ előírásai
(mezőgazdasági terület Má-1 övezet)
Mezőgazdasági terület

26. § *(1) Mezőgazdasági területbe sorolt a település teljes beépítésre nem szánt területe az erdő -, a közlekedési,- és közmű-, a vízgazdálkodási-, és a beépítésre nem szánt különleges területek kivételével.*

(2) Mezőgazdasági terület a táji és beépítési sajátosságok alapján az övezeti terv szerint:
a) (Má-1) általános övezet
b) (Má-2) természet-, és tájvédelmi övezet
c) (Má-3) fejlesztési övezet

(3) A terület mocsár és nádas művelési ágban nyilvántartott telkein a természetvédelmi fenntartást és kutatást szolgáló építmények, nyomvonalas létesítmények - a külön előírások szerinti- köztárgyak, honvédelmet és belbiztonságot szolgáló építmények kivételével építmények nem helyezhetők el.

Mezőgazdasági terület övezeti előírásai

27. § *(Má-1) általános övezet előírásai*

(1) Az övezeti előírások figyelembevételével:
a) növénytermesztés, állattartás, és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények:
aa) különböző mezőgazdasági szolgáltatások (javító műhelyek, fafeldolgozók)
ab) termény-, és állatfelvásárlás, tejbegyűjtő, zöldség-, gyümölcsfelvásárlás
ac) élelmiszeripari feldolgozás , sütöde, savanyítóüzem, pince , hűtőház,
ad) vágóhíd
ae) élelmiszerraktárak
b) mezőgazdasági építmények
c) állattartó épületek
d) növénytermesztés épületei
e) lakóépület és háztartással kapcsolatos építmények helyezhetők el.

(2) Beépítésre az általános előírások az érvényesek.

Javasolt HÉSZ módosítás
A különleges beépítésre szánt terület Peszéradacs lakópark építési övezettel való kiegészítése:

1. § *(1) A rendelet hatálya Kunadacs község közigazgatási területére terjed ki.*

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni e rendelet és a hozzá tartozó alábbi szabályozási terveknek megfelelően lehet:
a) Tervezett belterület 1:2 000 méretarányú SZ-1 jelű szabályozási terve
b) Igazgatási terület 1:16 000 méretarányú SZ-2 jelű szabályozási terve
c) Peregadacsi nyugdíjas lakópark 1:2000 méretarányú szabályozási terve

…

10. § *Építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekbe soroltak:*
1. Falusias lakóterület,
2. Településközpont terület,
3. Gazdasági terület, amely kereskedelmi szolgáltató terület és ipari terület,

~~4. Különleges terület, amely mezőgazdasági üzemi terület és Felsőadacsi gazdasági terület~~

4: Különleges terület, amely:

a) mezőgazdasági üzemi terület

b) Felsőadacsi gazdasági terület

c) Peregadacsi nyugdíjas lakópark

…

***11. §** Valamennyi építési övezetre érvényes előírás*

(1) Nyúlványos telek a gazdasági és a különleges terület kivételével nem alakítható.

(2) Vezetékes földgáz kivételével a teljes közművesítés az építési tevékenység feltétele a következő figyelembevételével: szennyvízcsatorna hálózat kiépítéséig egyedi szennyvíztisztító vagy zárt medencés gyűjtés megengedett.

(3) Terepszint alatti építmény - amely a saját építési telek határán belül, attól biztonságos távolságig terjedhet - gazdasági-, és különleges területen nem szabályozott, falusias lakóterületen és településközpont területen csak földtakarásban növényzettel fedve valósítható, mértéke csak a minimális zöldfelület mértékéig terjedhet.

(4) Ellenkező építési övezeti előírás hiányában az elhelyezhető építmények egy vagy több rendeltetést is tartalmazhatnak.

(5) Építési hely értelmezése vonatkozó szabály:

Építési vonalra vonatkozó előírás hiányában az építési helyen belül az épületek az egyéb feltételek teljesítésével tetszőlegesen elhelyezhetők.

(6) E rendelet az adott területre vonatkozóan a szélső határértékeket tartalmazza, az egyes területekre vonatkozó határértékeket (területfelhasználás jele, beépítési mód, maximális beépítettségi százalék, maximális építménymagasság méterben, minimális telekterület m^2-ben) a szabályozási terven lévő táblázat tartalmazza.

(7) Külterületi beépítésre szánt területeken a közművek kiépítésére és hulladékkezelésre a beépítésre nem szánt területre vonatkozó 19.§ (2) bekezdésben foglaltak az érvényesek.

….

Különleges beépítésre szánt terület előírásai

***16. §** A különleges beépítésre szánt területek:*

1. Mezőgazdasági üzemi terület (Mü)

2. Felsőadacsi gazdasági terület (Fg)

3. Peregadacsi nyugdíjas lakópark (Pl)

…..

18/A. § Peregadacsi nyugdíjas lakópark előírásai

(1) A rendeltetési egységek számának korlátozása nélkül elhelyezhető:

a) lakás és melléképítményei

a) humán szolgáltatási célú építmény,

c) kulturális, közösségi szórakoztató és sport célú épület

(2) Telek területe: min: 3000 m^2

(3) Beépítési mód:

a) szabadonálló

b) előkert: 5m

(4) Beépítettség: max: 40%

(5) Beépítési magasság épületmagassággal meghatározott:

a) a b) pont szerinti eltéréssel: max: 7,5 m

b) technológiai szükségszerűségből következő toronyszerű építmény: max 30 m

(6) Zöldfelület: min: 20%

24. § (1) A zöldterületek jellegük alapján a szabályozási terv szerint

a) (Z-1) közkert

b) (Z-2) községi közpark

~~c) (Z-3) védelmi zöldterület övezetre tagolódik.~~

c) (Z-3) védelmi zöldterület

d) (Z-4) lakóparki zöldterület övezetekre tagolódik.

(2) Zöldterületi övezetek közös előírásai:

a) Beépítettség: max: 3%

b) Zöldfelület: min: 70%

(3) (Z-1) övezet

a) Településképi jelentőségű közkert

b) Egységes hangulatú, karakterű köztéri berendezések kihelyezése szükséges.

c) Közmű felépítmény nem helyezhető el, ill. csak földbe süllyesztetten építhető.

d) Hirdető berendezés és sportpálya nem helyezhető el. Közérdekű tájékoztató tábla, egyéb köztéri közjóléti funkciójú berendezés környezetrendezési – kertépítészeti tervvel alátámasztva helyezhető el.

(4) (Z-2) övezet

a) település összetett funkciójú közparkja

b) az övezetben sport-, pihenő-, játszóhely kialakítható.

c) A József Attila utca melletti részén önálló telekalakítás nélkül árusítóhely kialakítható.

(5) (Z-3) övezet

a) védelmi célú zöldterület, a település klimatikus viszonyainak javítását szolgáló nem beépíthető növényzettel fedett terület

b) az övezetben szabadidős tevékenységekhez szükséges felületek kialakíthatók.

c) Átmeneti hasznosításként mezőgazdasági vagy erdőgazdasági művelés lehetséges.

(6) (Z-4) övezet

a) Peregadacsi nyugdíjas lakópark zöldfelületi ellátottságát biztosító korlátozott használatú zöldterület

b) az övezetben pihenőhelyek és sétautak kialakíthatók.

….

35. § (1) Jelen rendelet alkalmazása tekintetében:

a) Kialakult beépítés: telken 2013. december 31-én jogszerűen álló építmények összessége.

b) háztartással kapcsolatos épület: nyárikonyha, mosókonyha, szárító, barkácsműhely, tároló építmények (tüzelőanyag, szerszámkamra, szín, fészer, magtár, góré, csűr, pajta és más tároló) állattartó épületek, jármű

c) tanyatelek: a település külterületén lévő mezőgazdasági termelés (növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás) céljára létesített lakó- és gazdasági épület, épületcsoport elhelyezésére alkalmas földrészlet

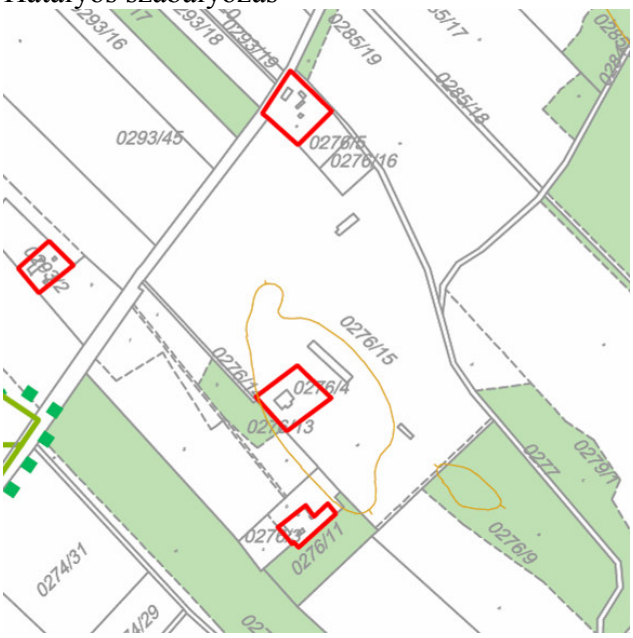
d) utcaszakaszon kialakult helyzet: telektömb utcaszakasznyi hosszán lévő telkek legalább felében az épület telken belüli elhelyezkedése és tömege.

e) Toronyszerű építmény: magasságához képest kis alapterületű épített vagy szerelt építmény.

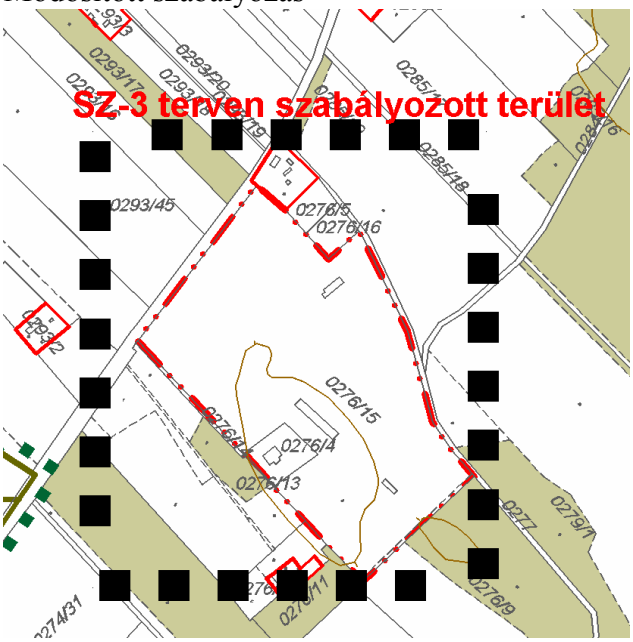
Peregadacsi nyugdíjas lakópark építési övezet szabályozása önálló 1:2000 méretarányú SZ-3 jelű szabályozási tervre kerül, lehatárolásával az igazgatási terület szabályozási terve kiegészül a következők szerint:

Igazgatási terület 1:16 000 méretarányú SZ-2 jelű szabályozási tervének részlete

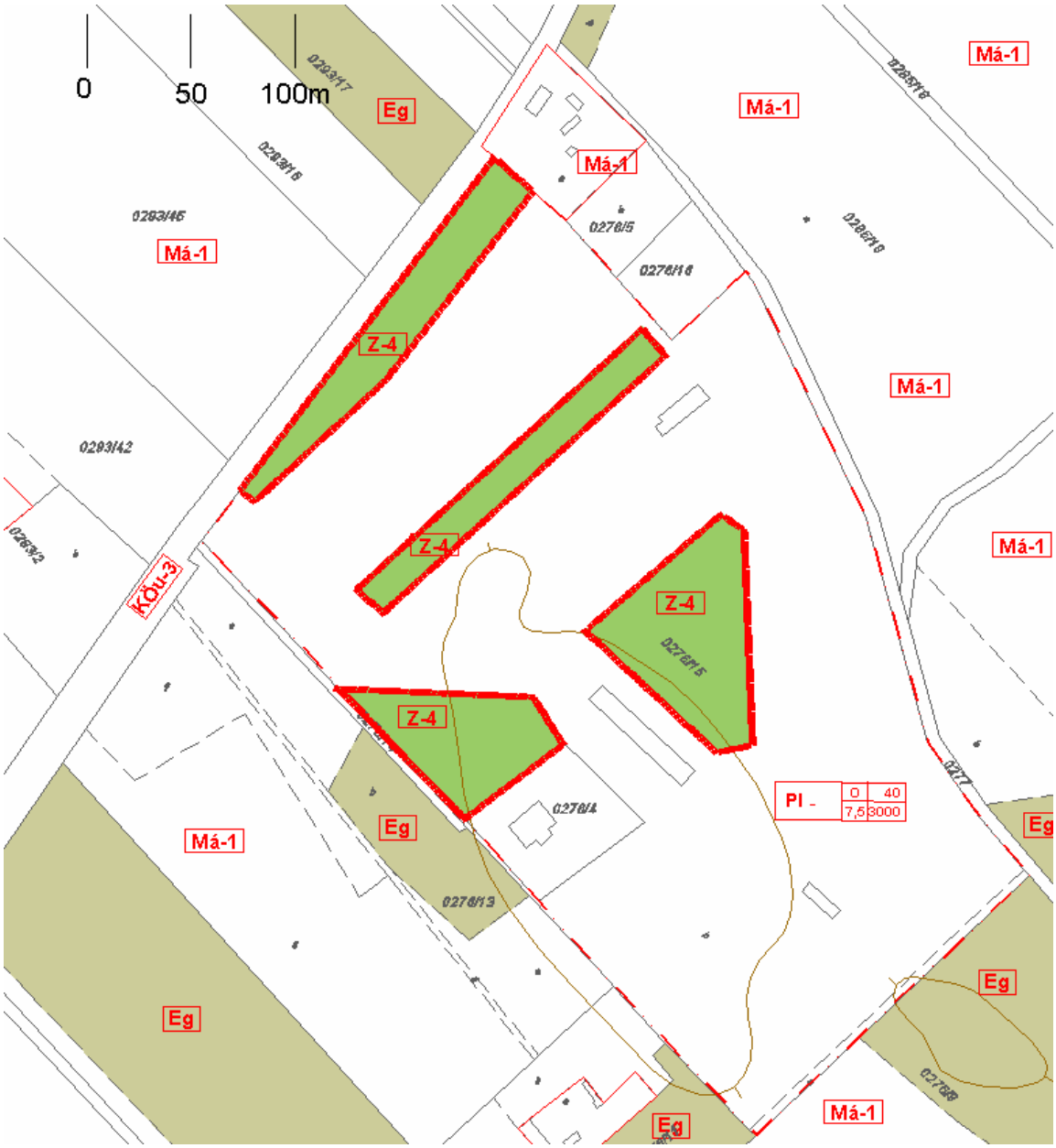
Hatályos szabályozás



Módosított szabályozás



Peregadacsi nyugdíjas lakópark 1:2000 méretarányú SZ-3 jelű szabályozási terve



Beépítésre szánt terület határa (egyúttal övezeti határ is)

SZABÁLYOZÁS ALAPELEME

Építési övezet-, övezet határa (külön jel nélkül a szabályozási vonal)

Szabályozási vonal (külön jel nélkül a közterületi telekhatár)

Felülettel jelölt elem (színváltás egyúttal övezeti határ is)

Erdőterületi övezet

Zöldterületi övezet

Beépítésre szánt terület határa (egyúttal övezeti határ is)

SZABÁLYOZÁS ALAPELEME

Építési övezet-, övezet határa (külön jel nélkül a szabályozási vonal)

Szabályozási vonal (külön jel nélkül a közterületi telekhatár)

Felülettel jelölt elem (színváltás egyúttal övezeti határ is)

Erdőterületi övezet

Zöldterületi övezet

2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása

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 helyszíne	**Terület minősége**	**Terület nagysága** (ha)	**Érték szorzó**	**Érték mutató**
0276/4 hrsz	ált. mezőgazdasági terület	0,3	3,7	1,11
0276/15	ált. mezőgazdasági terület	9	3,7	33,3
összesen				34,41

Tervezett területfelhasználás adatai

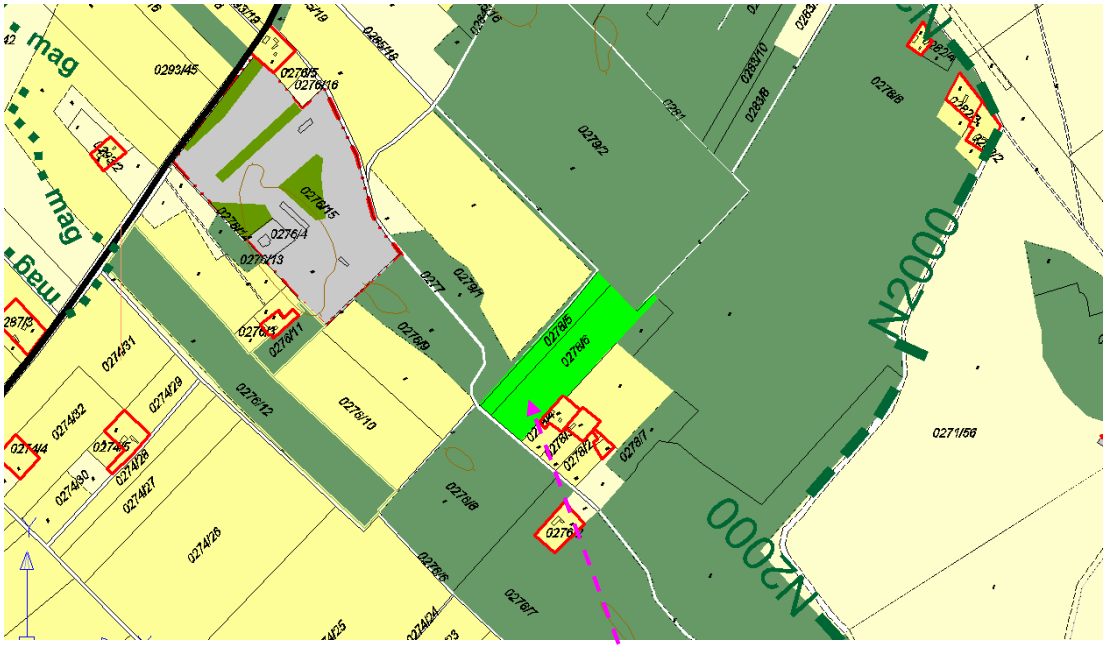
Módosítás helyszíne	**Terület minősége**	**Terület nagysága** (ha)	**Érték szorzó**	**Érték mutató**
0276/4 hrsz	Különleges beépítésre szánt terület	0,3	1,5	0,45
0276/15	Különleges beépítésre szánt terület Zöldterület	8,45 1,54	1,5 6	12,67 9,24
összesen				22,36

A meglévő és a tervezett területfelhasználás biológiai aktivitásértéke közötti különbsége:
34,41 - 22,36 = 12,05

Pótlására 3,1 ha erdőterületet jelölünk ki mezőgazdasági terület helyén a közigazgatási terület déli részén a területrendezési tervben erdősítésre javasolt helyszínen.
3,1 ha mezőgazdasági terület biológiai aktivitásértéke: 3,1x 3,7=11,47
3,1 ha erdő biológiai aktivitásértéke: 3,1x 9=27,9

Különbség: 27,9 - 12,05 = 15,85
15,85-12,05= 3,8. Tehát a módosítással 3,8 biológiai aktivitástöbblet rögzíthető.

A biológiai aktivitásérték változatlansága érdekében jelölt erdőterület (0278/5-6 hrsz) a településszerkezeti terven és az erdészeti térképen



0278/5-6 hrsz

