

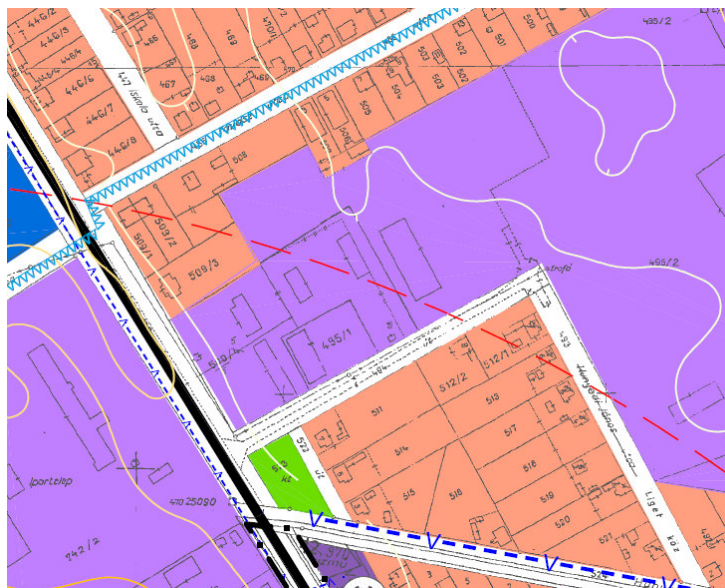
### **3. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT**

## A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

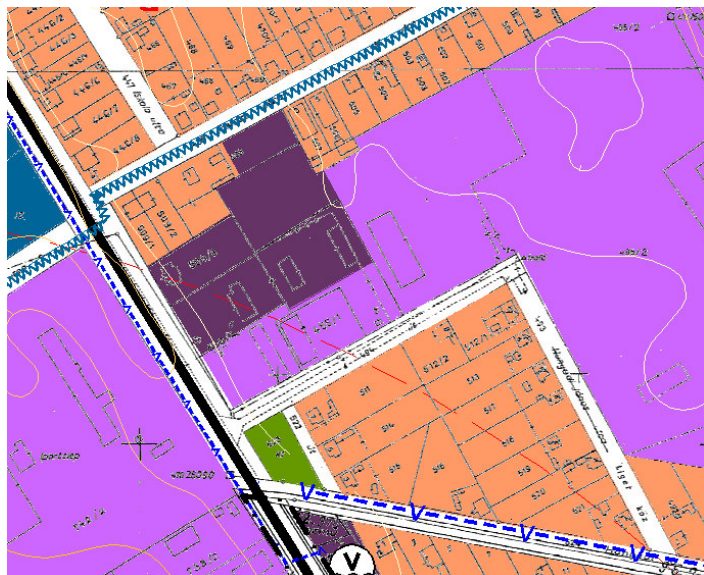
### A településszerkezeti változások bemutatása

Lényegi területfelhasználási változással nem jár a módosítás, a változtatás gazdasági területi kategórián belüli. A lakóterületet érintő módosítás cca 1000 m<sup>2</sup>-es értéke és az 509/3 hrsz-ú telek lakóterület egészéhez viszonyított értéke elenyésző.

### Érvényes településszerkezeti terv részlete



### Módosított településszerkezeti terv részlete



## Szabályozási koncepció, szabályozási változások

A településszerkezeti tervi változtatást követi le a szabályozási terv.

A hatályos helyi építési szabályzat az 509/5 hrsz-ú telek önkormányzati tulajdonú részét kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz-2) jelű építési övezetbe sorolja. Előírásai a HÉSZ 8.§-a szerint a következő:

*Kereskedelmi, szolgáltató terület*

8.§(1) *Kereskedelmi, szolgáltató terület a község nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületekkel beépített illetve beépíthető területe.*

(2) *A területen az övezeti előírások figyelembevételével elhelyezhető:*

- mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület és az azokhoz kapcsolódó szociális ellátás és szórakoztatás építményei
- szolgálati lakás
- iroda,
- parkolóház, üzemanyagtöltő

.....

(5) *(Gksz-2) lakóterülettel határos beépítés építési övezete*

- a) *Kialakítható telek: min 900m<sup>2</sup>*
- b) *Beépítés zárt sorú a telepítési távolság vagy a tűzfalas csatlakozás egyidejű biztosításával*
  - ba) *előkert: nincs az alábbiak figyelembevételével: ha az adott telket tartalmazó tömoldal hosszúságú utcaszakaszt egységes beépítési vonal jellemzi, a kialakult beépítési vonal tartandó.*
  - bb) *oldalkert, hátsókert nincs*
- c) *Beépítettség max 50%.*
- d) *Építménymagasság: max 7,5 m, ami a technológia függvényében változhat, de kémény max 20m.*
- e) *Zöldfelület min 20%.*
- f) *Környezetterhelési határértékként a lakóterületre előírtak tartandók.*
- g) *(Gksz-2\*) övezetben telekalakítás kivételével építési munka csak környezetvédelmi szakhatósági közreműködéssel engedélyezhető*

A pályázati eredményesség érdekében javasolt gazdasági terület egyéb ipari terület (Gip-3) építési övezetbe javasolt. Előírásaival HÉSZ a következők szerint módosul:

9.§(1) *Az ipari terület termelő gazdasági tevékenységi és községgazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.*

(2) *A területen az övezeti előírások figyelembevételével elhelyezhető:*

- mindenfajta gazdasági tevékenységi célú épület és a tevékenységhez kötődő ellátási intézmények,
- gazdasági célú épületen belül szolgálati lakás,
- az ágazati előírásoknak megfelelő energia-, (elektromos energia és földgáz) vízi-, és távközlési közművek valamint a településgondozás épületei elhelyezhetők.

(3) *Az ipari terület az alábbi építési övezetekre tagolódik:*

1. *(Gip-1) majorsági építési övezet*
2. *(Gip-2) településgazdálkodási építési övezet*
3. *(Gip-3) Egyéb ipari területi építési övezet*

*(4) (Gip-1) majorsági építési övezet előírásai*

- a) Elhelyezhető: -szolgálati lakás  
-iroda  
-üzemanyagtöltő  
-mindenfajta gazdasági tevékenységi célú épület, beleértve a nagylétszámú állattartás építményeit is*
- b) Kialakítható telek: min 900m<sup>2</sup>*
- c) Beépítés módja: szabadon álló*
- d) Beépítettség: max 30%*
- e) Építménymagasság max 7,5m, ami technológiai szükségszerűségből változhat.*
- f) A közművesítettség szakhatósági állásfoglalások figyelembevételével határozandó meg.*
- g) Zöldfelület: min 40%, telekhatár mentén a R 9.§(4)g) pont szerinti növénytelepítési távolságra vonatkozó figyelembevételével kötelező fásítással.*
- h) Az övezet kialakult állapot szerinti lakásain építési munka a meglévő tanyára vonatkozó szabályok szerint lehetséges.*
- i) (Gip-1)\* jelű építési övezet határa az út kisajátítás határa szerint értelemszerűen módosul.*

*(5) (Gip-2) településgazdálkodási építési övezet előírásai*

- a) Elhelyezhető: a település közműves ellátását biztosító területigényes létesítmény*
- b) Kialakítható új telek: min 300m<sup>2</sup>*
- c) Beépítés módja: szabadon álló*
- d) Beépítettség: max 50%*
- e) Építménymagasság max 4,5m, ami technológiai szükségszerűségből változhat.*
- g) Zöldfelület: min 40%*

*(6) (Gip-3) Egyéb ipari területi építési övezet*

- a) az általános előírások szerinti építmények elhelyezhetők<sup>1</sup>*
- b) Kialakítható telek: min 1000m<sup>2</sup>*
- c) Beépítés zárt sorú a telepítési távolság vagy a tűzfalas csatlakozás egyidejű biztosításával*
  - ca) előkert: nincs az alábbiak figyelembevételével: ha az adott telket tartalmazó tömoldal hosszúságú utcaszakaszt egységes beépítési vonal jellemzi, a kialakult beépítési vonal tartandó.*
  - cb) oldalkert, hátsókert nincs*
- d) Beépítettség max 50%.*
- e) Építménymagasság: max 7,5 m*
- f) Zöldfelület: 25%*

---

<sup>1</sup> OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos 20.§ (4)-(5) bekezdésének megfelelően:

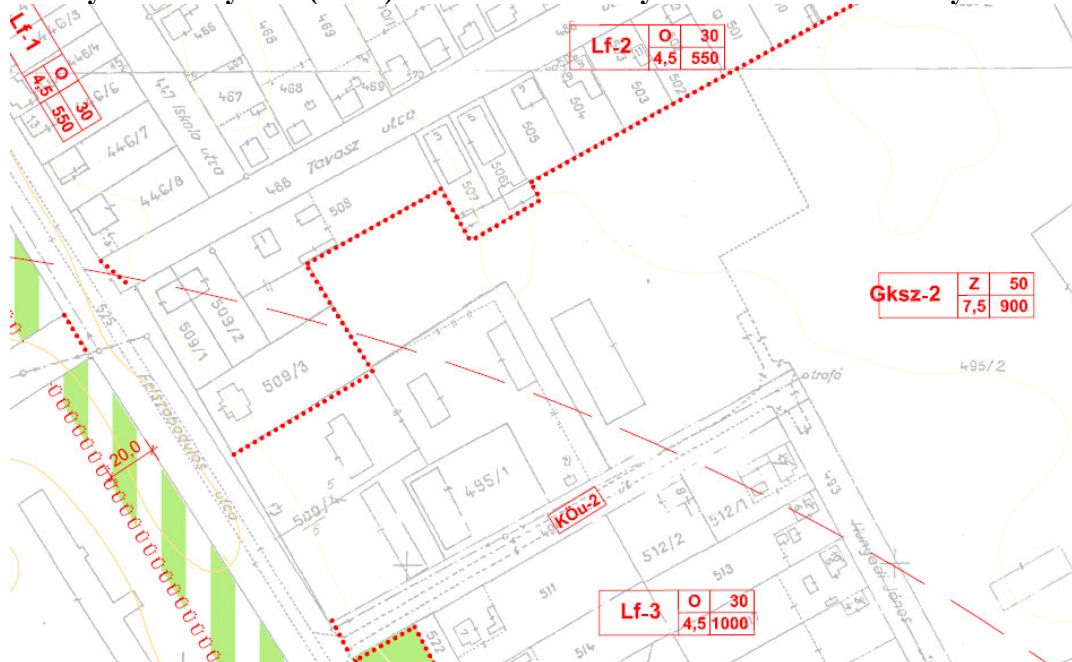
(4) Az egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.

(5) Az ipari gazdasági területen – a jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület kivételével – a 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:

1. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,

2. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek.

### Hatályos szabályozás (SZ-2) Belterületi szabályozási terv déli szelvényének részlete



### Módosított szabályozás (SZ-2) Belterületi szabályozási terv déli szelvényének részlete

