

1. módosítás ismertetése

03/131, 03/133-134 hrsz-ú telek mezőgazdasági területből mezőgazdasági üzemi területbe sorolása

Telektulajdonos meglévő állattartó telepének bővítése érdekében kezdeményezte a mezőgazdasági üzemi terület kijelölését. Képviselő-testület 47/2013.KT. számú határozatában támogatta a kezdeményezést.

Alaptérkép

KISKÖRÖSI JÁRÁSI FÖLDHIVATAL
Kiskörös
6200 Kossuth Lajos út 16.

Nem hiteles térképmásolat

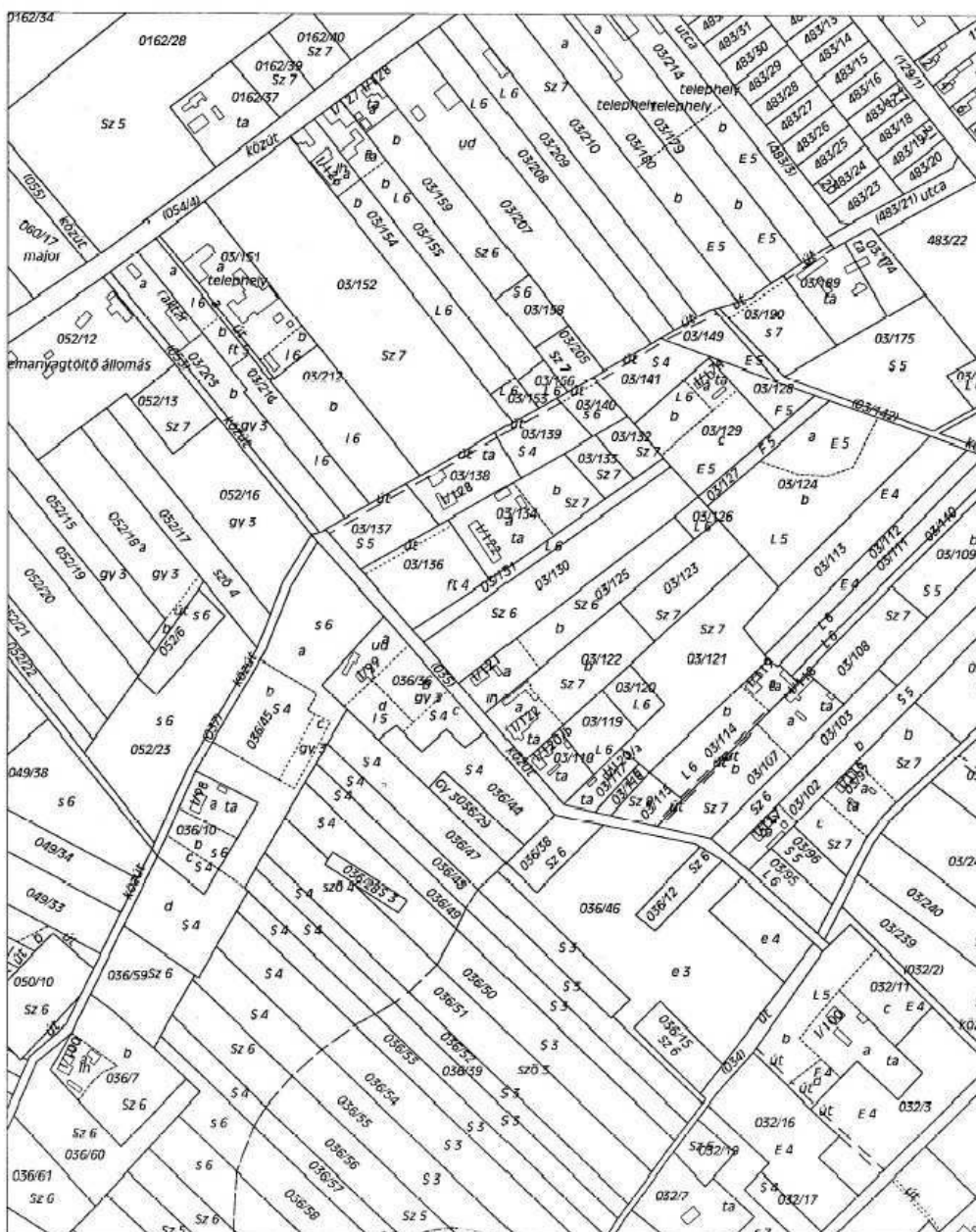
Iktatószám: 1/688/2014

Szelvénytám: 36-312-4

Méretarány: 1:4000

Vetület: EO/V

BÓCSA, külterület 3/131



Kiskörös, 2014. július 2.



Lomjánszki Nóra

Légifotó (2012. augusztus)



magánút

035 hrsz

Meglévő telephely

Fotók (2014. augusztus)



magánút felől a meglévő beépítés



035 hrsz-ú út

3.1.
1. jelű módosítás ismertetése

Kialakult állapot

A 03/134 hrsz-ú beépítési hagyományokkal rendelkező egykori tanyatelken állattartó telephely működik. Telephely szomszédos (03/133 hrsz-ú) telek irányában történő kibővítése érdekében javasolt a mezőgazdasági üzemi területi kijelölés, ami másutt nem valósítható meg: ezért helyhez kötöttnek minősül.

A telkekhez északról tanyatelek kapcsolódik, nyugati és déli irányban erdősödött terület határolja.

Rendezési tervi helyzet

A hatályos szabályozási terv a 03/131, 133, 134 hrsz-ú telkeket mezőgazdasági területbe sorolja. A 03/134 hrsz-ú telek tanyatelekként jelölt. A belterülettől mért 200m-en belül vannak a telkek, ezért új beépítés a mezőgazdasági területi szabályok szerint sem engedélyezhető a szabályozási tervi jelölés szerint.

Javaslatok

A telephely bővíthetőségét a Km mezőgazdasági üzemi területi kijelölés biztosíthatja. Előírásai a hatályos HÉSZ 13/A§-ából átvehetők a következők szerint.

(Km) mezőgazdasági üzemi terület előírásai

- a) A területen az előírások figyelembevételével***
 - aa) szolgálati lakás,***
 - ab) iroda,***
 - ac) üzemanyagtöltő,***
 - ad) kereskedelmi, szolgáltató épület,***
 - ae) mindenfajta gazdasági tevékenységi célú épület (beleértve a nagylétszámú állattartás építményeit is) elhelyezhető.***
- b) Telek területe: min. 900 m²***
- c) Beépítés módja: szabadonállóan legalább az adott oldalon mért homlokzatmagasságnak megfelelő elő-, oldal- és hátsókerttel.***
- d) Beépítettség: max 40%, amit a beültetési kötelezettségen kívüli telekrészre kell számítani.***
- e) Építménymagasság: max 7,5m, ami a technológia függvényében változhat.***
- f) Zöldfelület: min. 40%, amit kétszintű őshonos növényzettel kell megvalósítani.***
- g) A beültetési kötelezettség háromszintű őshonos növényzettel valósítandó meg.***

A szomszédos lakóházas beépítésre való tekintettel a szabályozás kiegészítése (Km** építési alövezet bevezetése indokolt)

A 03/131 hrsz-ú telek a telephely megközelítését biztosító magánút kialakítására alkalmas, beépítésre szánt területi kijelölésre nem tervezett.

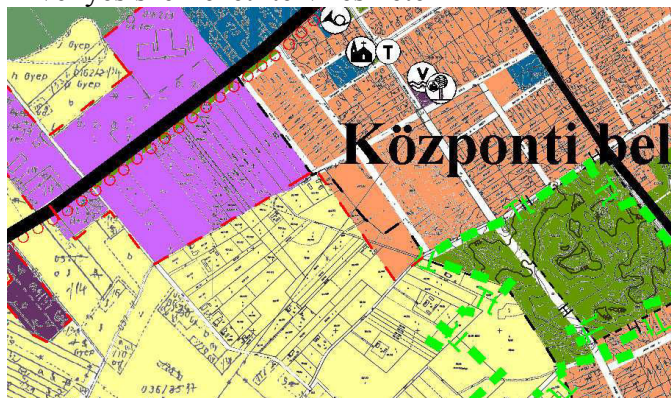
(Km**) külön előírásaiként a következők javasoltak:

***„Lakóépület és állattartó épület távolsága: min 10m
Közterületi kapcsolat a 035 hrsz-ú közút felől biztosítandó.”***

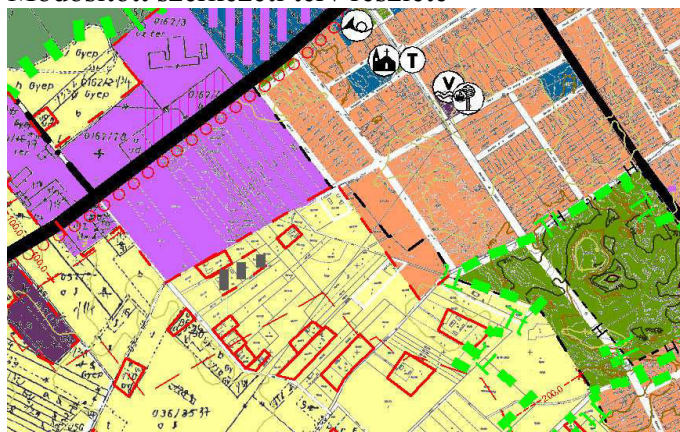
A beépítésre szánt kijelöléssel egyidejűleg a belterületi határ mentén jelölt 200m-es védőterület elmarad.

Szerkezeti terv

Érvényes szerkezeti terv részlete



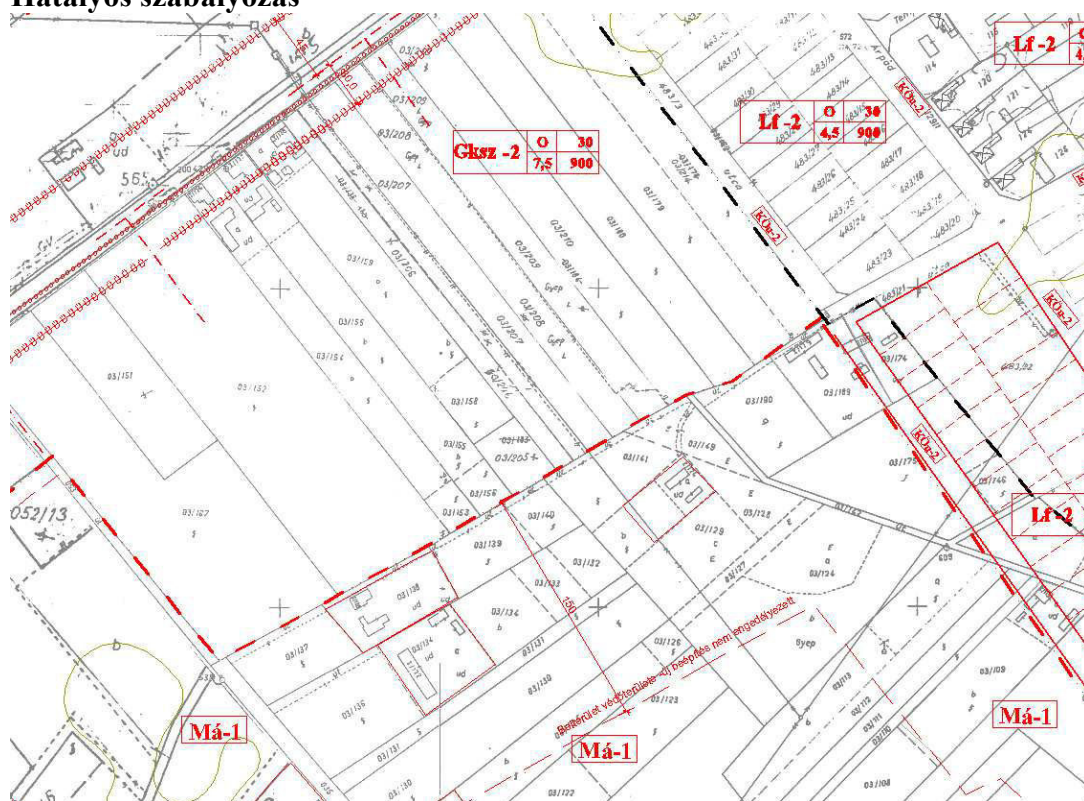
Módosított szerkezeti terv részlete



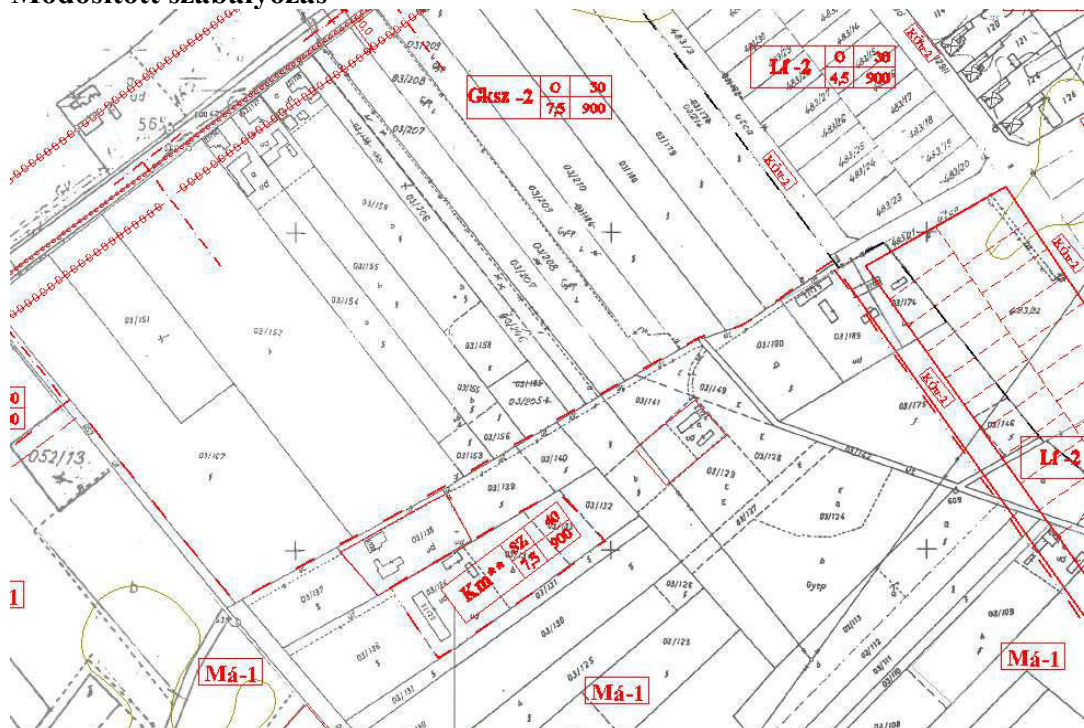
3.1.

1. jelű módosítás ismertetése

Szabályozási terv (SZ-2) északi szelvényének részlete
Hatályos szabályozás



Módosított szabályozás



2. módosítás ismertetése

0422/77 és 0422/21 hrsz-ú telkek mezőgazdasági területből mezőgazdasági üzemi területbe sorolása

A 0422/477 hrsz-ú telek tulajdonosa meglévő viziszárnyes telepének bővítése érdekében kezdeményezte a településrendezési terv módosítását. Képviselő-testület 47/2013.KT. számú határozatában támogatta a kezdeményezést.

A már kijelölt mezőgazdasági üzem és a tervezett bővítés közé ékelődött tanya is a telephely tulajdonosáé, ezért a területfelhasználási változtatás a 0422/21 hrsz-ú tanyára is kiterjed.

Alaptérkép

KÖRZETI FÖLDHIVATAL KISKÖRÖS
Kiskörös
6200 Kossuth Lajos u. 16.

Térképmásolat

Iktatószám: 1/1845/2009

Szelvényszám: 36-321-2

Méretarány: 1:4000

Vetület: EOV

BÓCSA, külterület 422/86



Ez a hiteles térképmásolat (földmérési adat) a kellezést megelőző napig megegyezik az eredetivel.

Kiskörös, 2009. december 4.



Vásári Gyula

Légifotó (2014.március)



0422/77 hrsz

Korábbi módosítással bevezetett mezőgazdasági üzemi terület

Fotók (2014. augusztus)



Hatályos terv szerinti beépítés

Kialakult állapot

A 0422/77 hrsz-ú telekkel határosan a rendezési terv 2011. évi módosításával bevezetett mezőgazdasági üzemi területen állattartó telep valósult meg. Annak fejleszthetősége indokolja beépítésre szánt terület kiterjesztését.

A már kijelölt mezőgazdasági üzem és a tervezett bővítése közé (0422/21 hrsz) tanya ékelődik be.

3.1.

2. módosítás ismertetése

Rendezési tervi helyzet

A hatályos szabályozási terv a 0422/77 hrsz-ú telket általános mezőgazdasági övezetbe sorolja.
A vele határos 0722/86 hrsz-ú telken lévő mezőgazdasági üzemi terület a tanyatelek felé beültetési kötelezettséggel.

Javaslatok

A telephely bővíthetőségét a Ktm mezőgazdasági üzemi területi kijelölés biztosíthatja. Tulajdonviszonyok lehetővé teszik a beékelődött tanyatelek mezőgazdasági üzemi területi átsorolását. Ezzel a tanya felé jelölt beültetési kötelezettség és a két telek közötti út is okafogyottá válik.

A hatályos HÉSZ 13/B §-ából átvehetők a következők szerint.

13/B § (Ktm) tanyás mezőgazdasági üzemi terület előírásai

(1) Az előírások figyelembevételével elhelyezhetők.

a) mezőgazdasági termelés építményei beleértve a nagylétszámú állattartás építményeit is.

b) mezőgazdasági termeléssel és feldolgozással kapcsolatos építmények,

c) meglévő tanyaudvaron belüli szolgálati lakás

(2) Telek területe: min. 900 m²

(3) Beépítés módja: szabadonállóan legalább az adott oldalon mért homlokzatmagasságnak megfelelő elő-, oldal- és hátsókerttel.

(4) Beépítettség: max 40%,

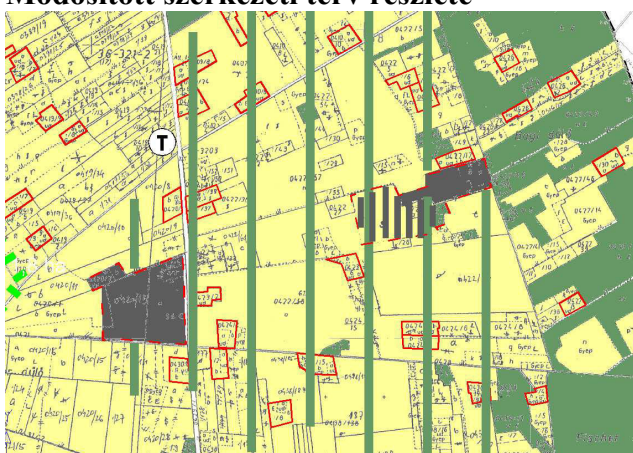
(5) Építménymagasság: max 7,5m, ami a technológia függvényében változhat.

(6) Zöldfelület: min. 40%, amit legalább kétszintű őshonos növényzettel kell megvalósítani.

Érvényes szerkezeti terv részlete



Módosított szerkezeti terv részlete

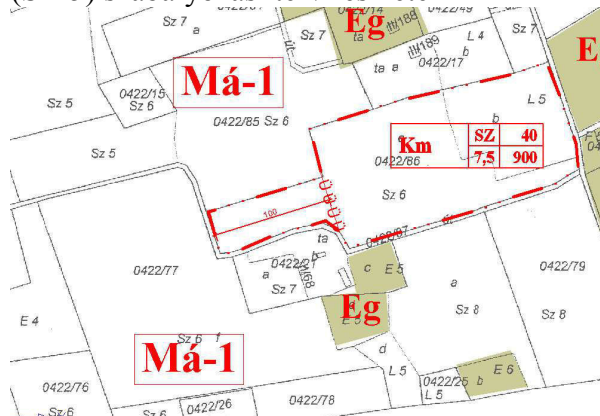


Hatályos szabályozás

(SZ-1) külterületi szabályozási terv részlete

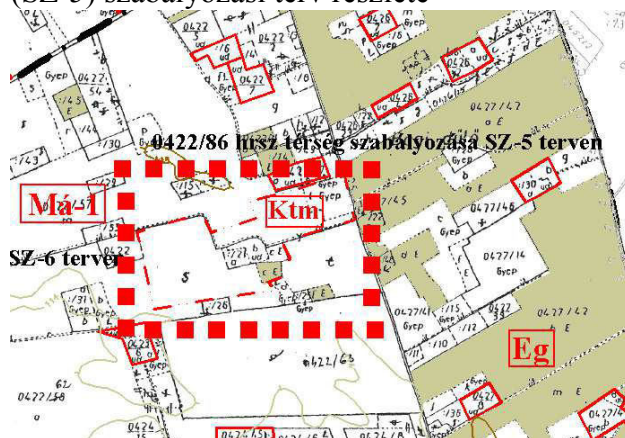


(SZ-5) szabályozási terv részlete

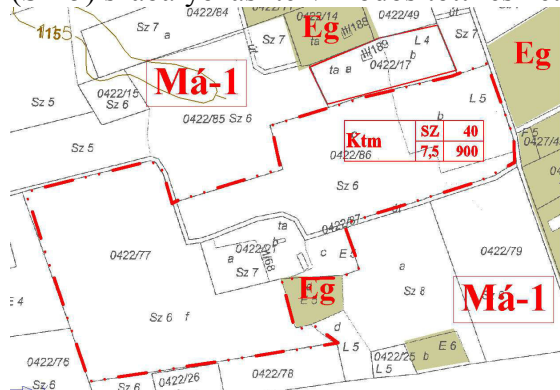


Módosított szabályozás

(SZ-5) szabályozási terv részlete



(SZ-5) szabályozási terv módosított részlete



3.1.

2. módosítás ismertetése

3. módosítás ismertetése

067/2 hrsz-ú telek mezőgazdasági területből mezőgazdasági üzemi területbe sorolása

A 067/2, 067/14 és 067/20 hrsz-ú telkek tulajdonosa hűtőház, gombaház és növényház építés érdekében beépítésre szánt területbe kérte sorolni a hatályos településrendezési terv szerinti mezőgazdasági területbe tartozó telkeit.

Az egyeztetés során a KNP Igazgatóság az ökológiai hálózat övezeti érintettség miatt a teljes területre vonatkozóan (hrsz megnevezések nélkül) beépítésre szánt területi kijelöléssel kapcsolatos jogszabályi ütközést jelzett. Az OTvT (2003. évi XXVI. törvény) szerint ugyanis ökológiai hálózatba tartozó telkek beépítésre nem jelölhetők ki.

Képviselő-testület 32/2014.Kt. számú határozatában fentiekre való tekintettel a már beépítési előzménnyel rendelkező tanyatelekre javasolta korlátozni a beépítésre szánt területi kijelölést. A továbbiakban hűtőház elhelyezése érdekében a beépítésre szánt területi javasolt a 067/2 hrsz-ú telekre.

A beépítésre szánt terület jóváhagyásához a KNP Igazgatóság nevezett ingatlan ökológiai hálózat övezeten belüli puffterületi átsorolása szükséges.

A tanyatelekre szorítkozó beépítésre szánt területi kijelöléssel a földhivatal által jelzett jogszabályi ütközés (067/20 hrsz átlagosnál jobb minőségű termőföld: ezért beépítése nem jelölhető) is kiküszöbölhető.

Alaptérkép

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
Kiskőrös
6200 Kossuth Lajos út 16.

Térképmásolat

Iktatószám: 1/115/2013

Szelvénytérkép: 36-312-3

Méretarány: 1:4000

Vetület: EO V

BÓCSA, külterület 67/14



Légifotó (2012. aug.16.)



067/2 hrsz

54. számú főút

Fotó



2011. december



2014. augusztus

Adottságok

A Bócsa-Soltvadkert közötti határút északi oldalán lévő 067/2 hrsz-ú telek tanyás beépítési hagyományokkal rendelkezik

Rendezési tervi helyzet

A hatályos terv mezőgazdasági terület (Má-1) övezetébe sorolja.

Előírásai a HÉSZ 18.§(3) bekezdés szerint:

(Má-1) előírásai

- a) A területbe tartoznak a szántó, szőlő, gyümölcsös művelési ágba tartozó területek, valamint a gyep (rét, legelő) művelési ágú azon területek, amelyek a természetvédelem nyilvántartásában nem szerepelnek.*
- b) Elhelyezhető az övezeti előírások figyelembevételével:*
 - ba) mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó üzemi jellegű építmények*
 - különböző mezőgazdasági szolgáltatások (javító műhelyek, fafeldolgozók)*
 - termény-, és állatfelvásárlás, tejbegyűjtő, zöldség-, gyümölcsfelvásárlás*
 - élelmiszeripari feldolgozás, sütőde, savanyítóüzem, pince, hűtőház, vágóhíd, élelmiszeraktárak*
 - bb) mezőgazdasági építmények*
 - állattartó épületek*
 - növénytermesztés épületei*
 - bc) Az ellátással kapcsolatos építmények az alábbiak rendeltetéssel:*
 - kiskereskedelem*
 - vendéglátás*
 - szálláshely*
 - sport*
 - falusi turizmus*
 - ismeretterjesztés*
 - dd) Tanya*
- c) Az építési munka közművesítettségi feltétele, hogy az építető oldja meg az ivóvíz-, és villamosenergia ellátást, hulladékelszállítást, szennyvízkezelést.*
- d) Az övezetben e rendelet 18.§ (3)b) szerinti építmények az OTÉK 29. §-a szerinti feltételekkel helyezhetők el.*
- e) Új beépítés kizárólag szabadonálló lehet a telekhatároktól 6-6m-es építési hely figyelembevételével.*
- f) Birtokközpont az OTÉK 29.§(6) bekezdése szerinti ingatlanbejegyzésekkel együtt kialakítható.*

Javaslat

Állattartó telep érdekében a telek Km jelű mezőgazdasági üzemi területbe kerül. Javasolt előírásai a HÉSZ 13/A §-a szerint.

(Km) mezőgazdasági üzemi terület előírásai

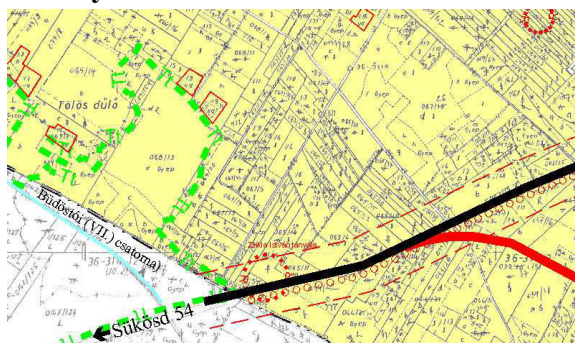
- a) A területen az előírások figyelembevételével*
 - aa) szolgálati lakás,*
 - ab) iroda,*
 - ac) üzemanyagtöltő,*
 - ad) kereskedelmi, szolgáltató épület,*
 - ae) mindenfajta gazdasági tevékenységi célú épület (beleértve a nagylétszámú állattartás építményeit is) elhelyezhető.*
- b) Telek területe: min. 900 m²*
- c) Beépítés módja: szabadonállóan legalább az adott oldalon mért homlokzatmagasságnak megfelelő elő-, oldal- és hátsókerttel.*

3.1.

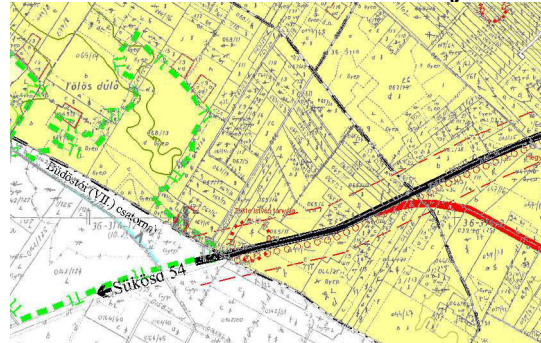
3. módosítás ismertetése

- d) Beépítettség: max 40%, amit a beültetési kötelezettségen kívüli telekrészre kell számítani.*
- e) Építménymagasság: max 7,5m, ami a technológia függvényében változhat.*
- f) Zöldfelület: min. 40%, amit kétszintű őshonos növényzettel kell megvalósítani.*

Érvényes szerkezeti terv részlete

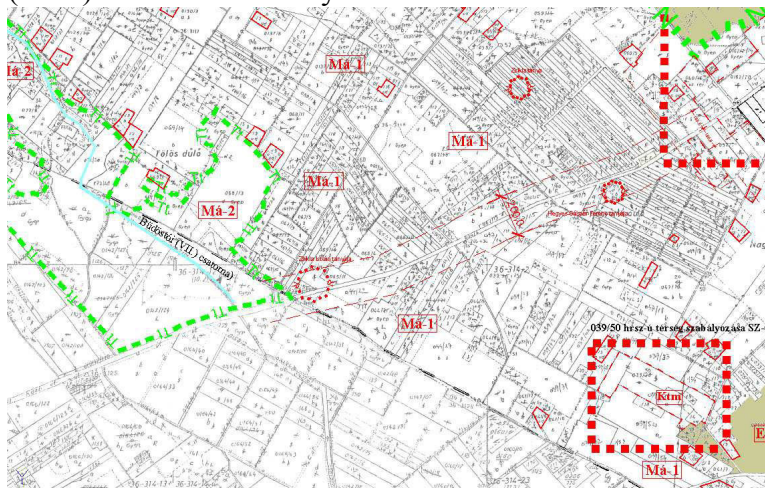


Szerkezeti terv módosítási javaslata



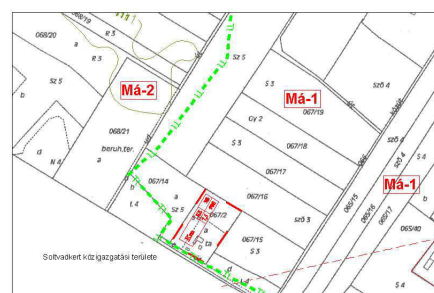
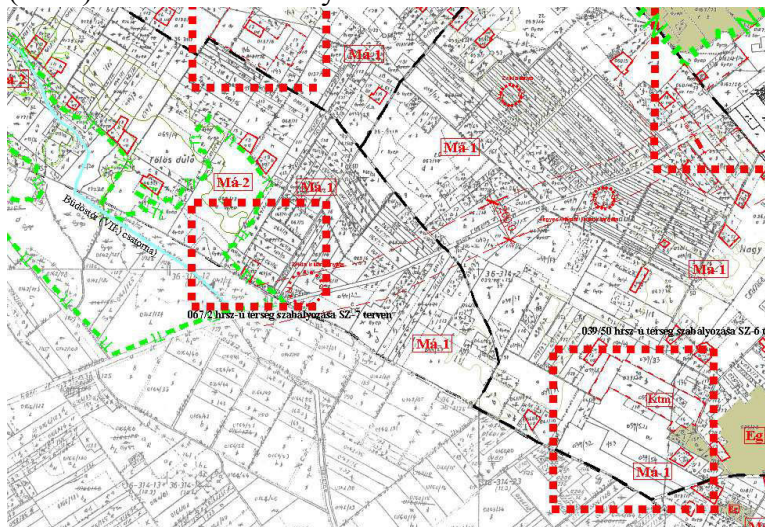
Hatályos szabályozás

(SZ-1) külterületi szabályozási terv részlete



Módosított szabályozás

(SZ-1) külterületi szabályozási terv részlete



SZ-7 szabályozási terv részlete

3.1.

3. módosítás ismertetése

4. módosítás ismertetése

032/32 és 039/53 hrsz-ú telkek mezőgazdasági területből mezőgazdasági üzemi területbe sorolása

Telektulajdonos mezőgazdasági üzem érdekében kezdeményezte a rendezési terv módosítását. A kezdeményezést képviselő-testület 47/2013.KT. határozatában támogatta.

Alaptérkép

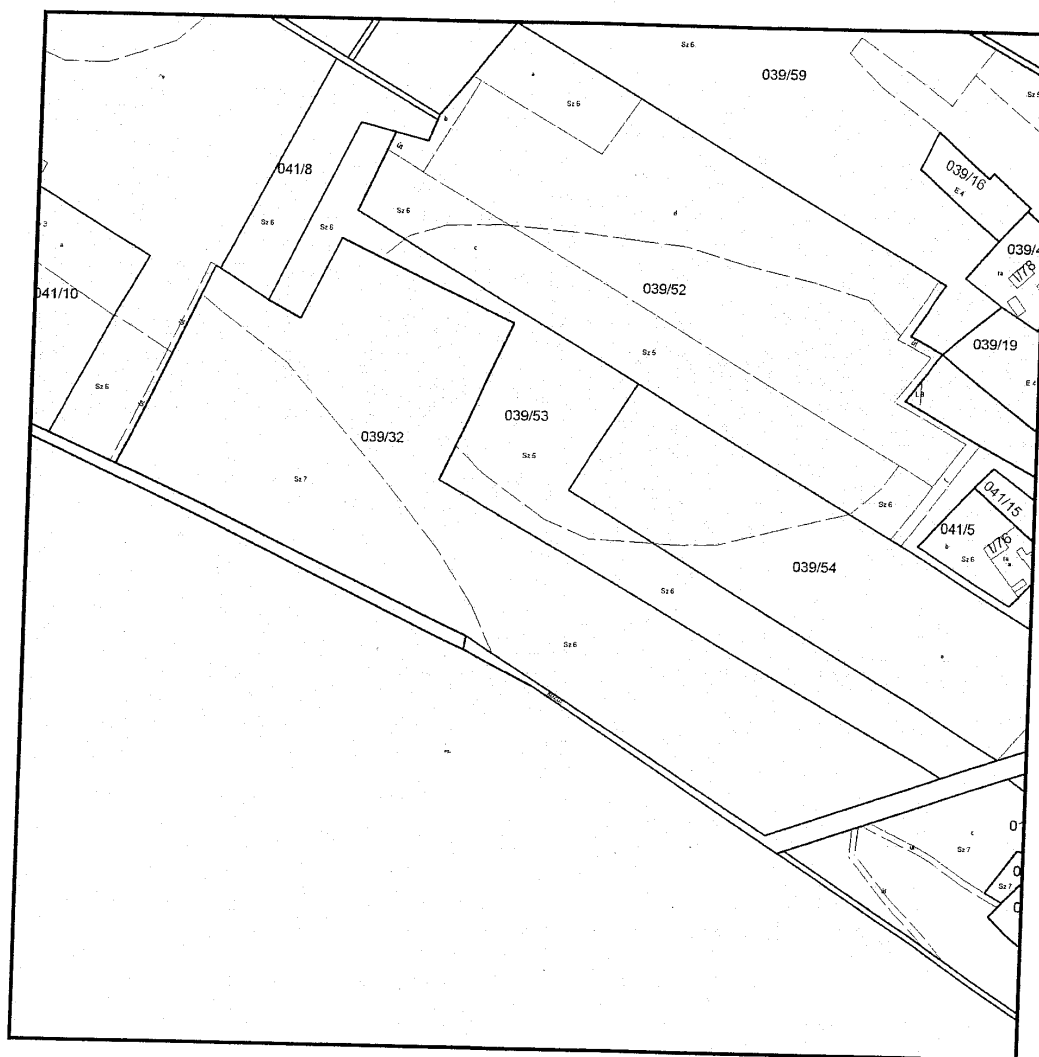
KISKÖRÖSI JÁRÁSI FÖLDHIVATAL
Kiskörös 6200 Kossuth Lajos út 16.

Térképmásolat

Helyrajzi szám: BÓCSA külterület 39/32

Megrendelés szám: 400191/4/2013

Méretarány: 1 : 4000



Légifotó (2010. augusztus)



Soltvadkert és Bócsa települések határútja

039/32, 039/53

Adottságok

039/32 és 039/53 hrsz-ú telkek a település közigazgatási határa mentén található szántó területek.

Rendezési tervi helyzet

A hatályos terv szerint mezőgazdasági terület (Má-1) építési övezetébe tartozik.

Előírásai a HÉSZ Előírásai a HÉSZ 18.§(3) bekezdés szerint:

(Má-1) előírásai

a) A területbe tartoznak a szántó, szőlő, gyümölcsös művelési ágba tartozó területek, valamint a gyepek (rét, legelő) művelési ága azon területek, amelyek a természetvédelem nyilvántartásában nem szerepelnek.

b) Elhelyezhető az övezeti előírások figyelembevételével:

ba) mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó üzemi jellegű építmények

- különböző mezőgazdasági szolgáltatások (javító műhelyek, fafeldolgozók)
- termény-, és állatfelvásárlás, tejbegyűjtő, zöldség-, gyümölcsfelvásárlás
- élelmiszeripari feldolgozás, sütőde, savanyítóüzem, pince, hűtőház, vágóhíd, élelmiszeraktárak

bb) mezőgazdasági építmények

- állattartó épületek
- növénytermesztés épületei

3.1.

4. módosítás ismertetése

- bc) Az ellátással kapcsolatos építmények az alábbiak rendeltetéssel:*
 - kiskereskedelem*
 - vendéglátás*
 - szálláshely*
 - sport*
 - falusi turizmus*
 - ismeretterjesztés*
- dd) Tanya*
- c) Az építési munka közművesítettségi feltétele, hogy az építtető oldja meg az ivóvíz-, és villamosenergia ellátást, hulladékelszállítást, szennyvízkezelést.*
- d) Az övezetben e rendelet 18.§ (3)b) szerinti építmények az OTÉK 29. §-a szerinti feltételekkel helyezhetők el.*
- e) Új beépítés kizárólag szabadonálló lehet a telekhatároktól 6-6m-es építési hely figyelembevételével.*
- f) Birtokközpont az OTÉK 29.§(6) bekezdése szerinti ingatlanbejegyzésekkel együtt kialakítható.*

Javaslat

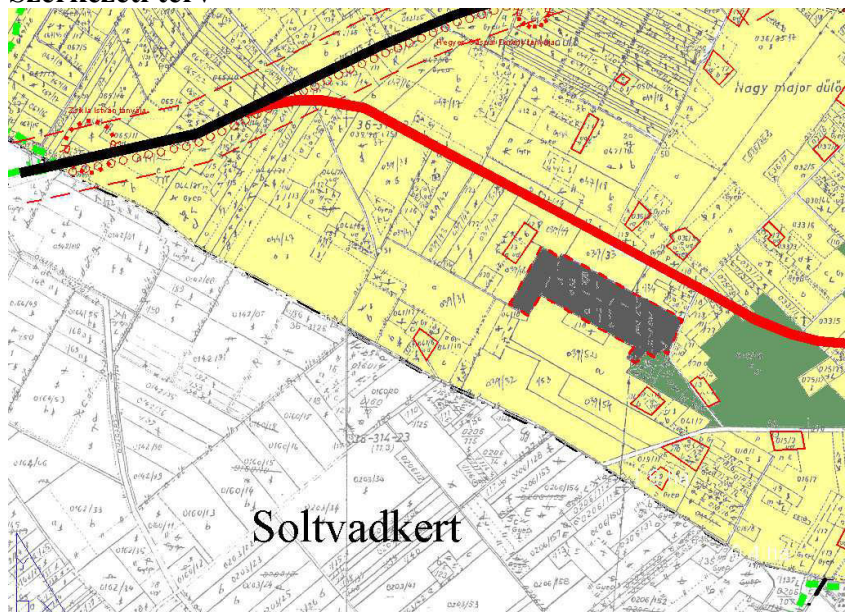
Állattartó telep érdekében a telkek Km jelű mezőgazdasági üzemi területbe kerülnek.

Javasolt előírásai a HÉSZ 13/A §-a szerint.

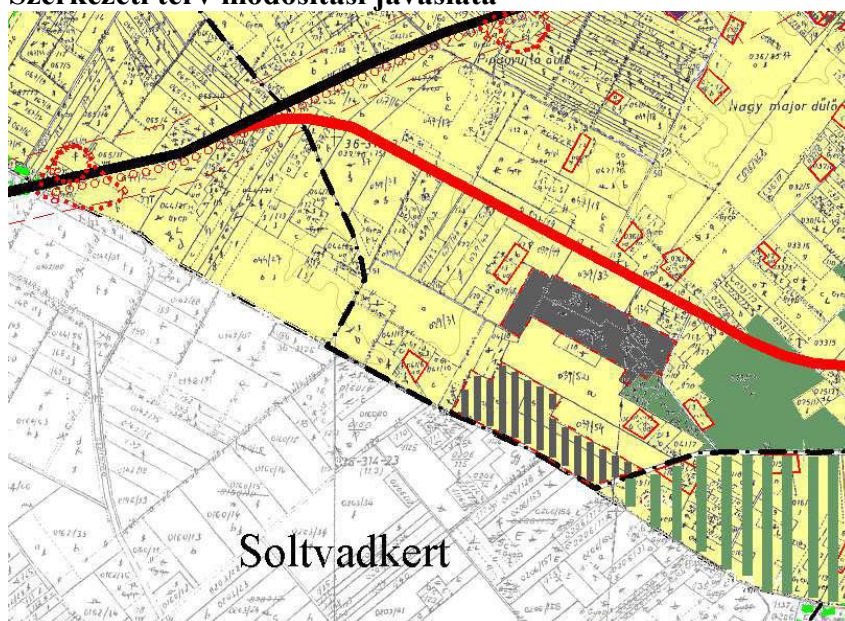
(Km) mezőgazdasági üzemi terület előírásai

- a) A területen az előírások figyelembevételével*
 - aa) szolgálati lakás,*
 - ab) iroda,*
 - ac) üzemanyagtöltő,*
 - ad) kereskedelmi, szolgáltató épület,*
 - ae) mindenfajta gazdasági tevékenységi célú épület (beleértve a nagylétszámú állattartás építményeit is) elhelyezhető.*
- b) Telek területe: min. 900 m²*
- c) Beépítés módja: szabadonállóan legalább az adott oldalon mért homlokzatmagasságnak megfelelő elő-, oldal- és hátsókerttel.*
- d) Beépítettség: max 40%, amit a beültetési kötelezettségen kívüli telekrészre kell számítani.*
- e) Építménymagasság: max 7,5m, ami a technológia függvényében változhat.*
- f) Zöldfelület: min. 40%, amit kétszintű őshonos növényzettel kell megvalósítani.*

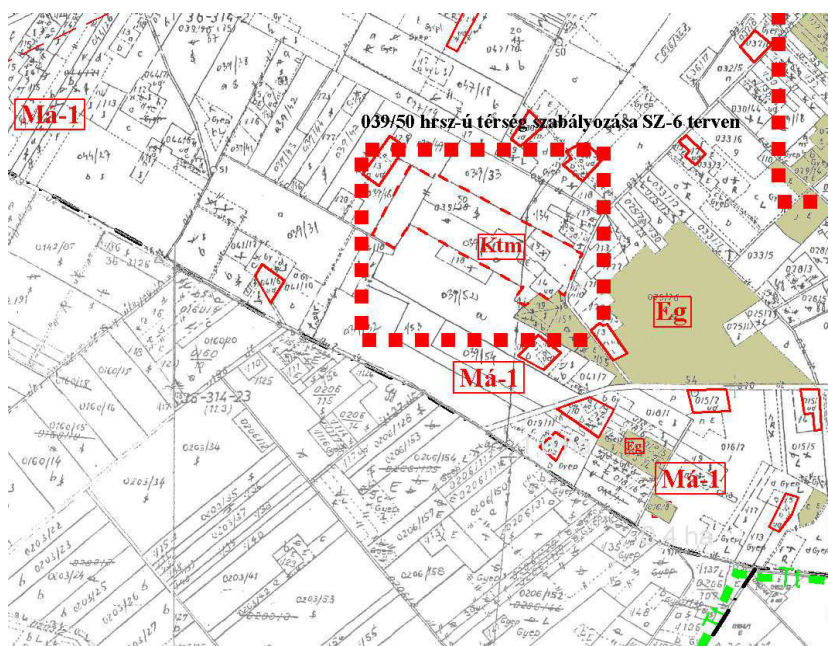
Szerkezeti terv



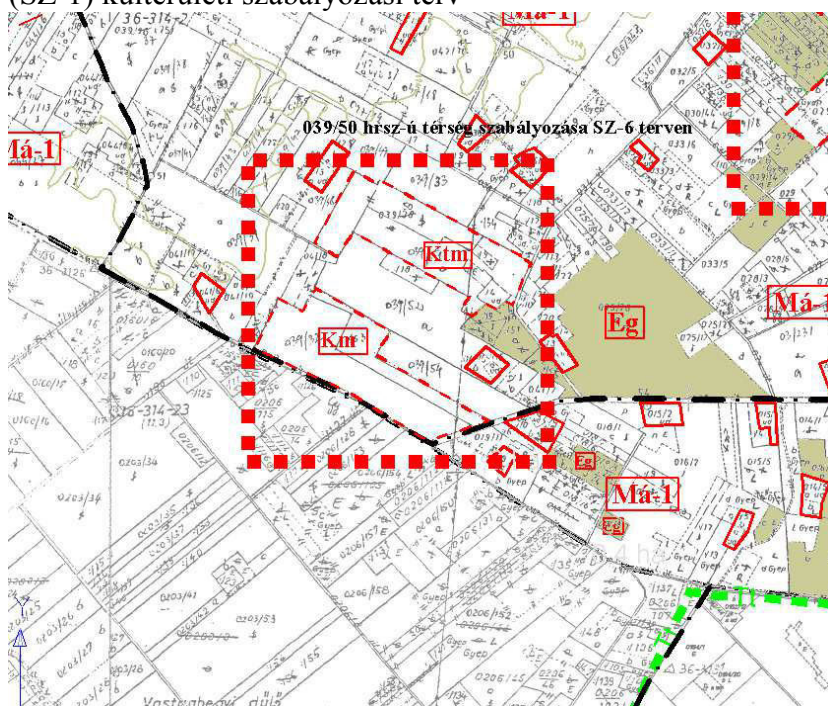
Szerkezeti terv módosítási javaslata



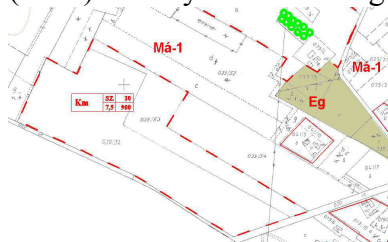
Hatályos szabályozás (SZ-1) külterületi szabályozási terv



Módosított szabályozás (SZ-1) külterületi szabályozási terv



(SZ-6) szabályozási terv kiegészítése



3.1. 4. módosítás ismertetése

5. módosítás ismertetése

032/18 hrsz-ú telek mezőgazdasági területből kereskedelmi szolgáltató területbe

032/18 hrsz-ú telek tulajdonosa gumyszerelő műhely építhetősége érdekében kezdeményezte a településrendezési terv módosítását. Képviselő-testület 47/2013.- KT. határozatában a kezdeményezést támogatta.

A kérelem az általános mezőgazdasági területi övezet kereskedelmi szolgáltató területi átsorolását igényli.

Alaptérkép

KISKÖRÖSI JÁRÁSI FÖLDHIVATAL
Kiskörös
6200 Kossuth Lajos út 16.

Nem hiteles térképmásolat

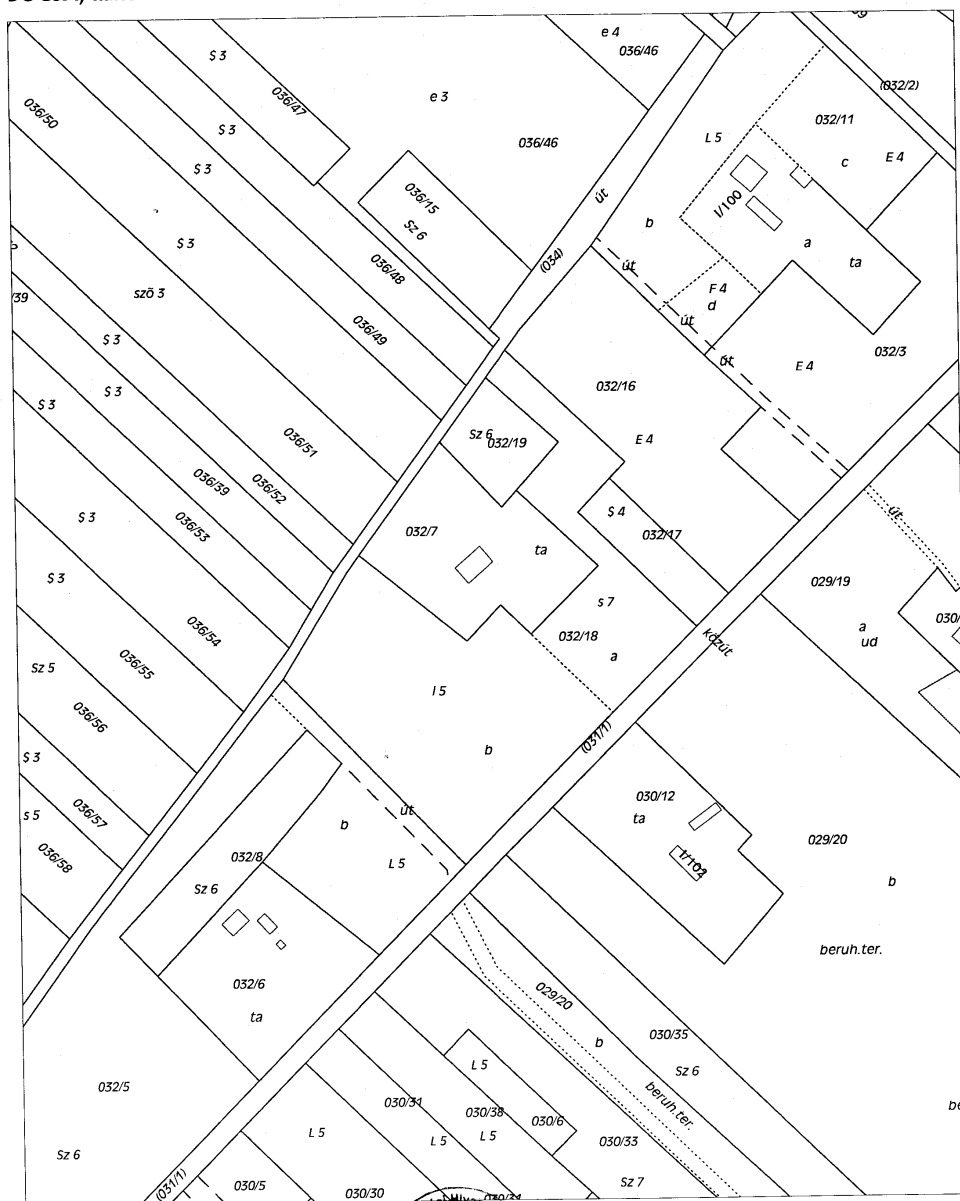
Iktatószám: 1/689/2014

Szelvényszám: 36-312-44

Méretarány: 1:2000

Vetület: EO V

BÓCSA, külterület 32/18



Kiskörös, 2014. július 2.




Lomjanszki Nóra

Légifotó (2012. augusztus)



032/18 hrsz

Adottságok

032/18 hrsz-ú telek „Z” alakzatú két út (034 és 031/1 hrsz) közötti telek.

Környezetében természetes erdősültségű (fás területek), tanyák és mezőgazdasági üzemi terület található. A külterületi mezőgazdasági üzemek gépjárműinek kiszolgálása: a közlekedési kényszer csökkentése, indokolhatja a kereskedelmi szolgáltató terület kijelölését.

Rendezési tervi helyzet

Mezőgazdasági terület (Má-1) övezetébe tartozik. Előírásai a HÉSZ 18.§(3) bekezdés szerint:

(3) (Má-1) előírásai

- a) A területbe tartoznak a szántó, szőlő, gyümölcsös művelési ágba tartozó területek, valamint a gyepek (rét, legelő) művelési ága azon területek, amelyek a természetvédelem nyilvántartásában nem szerepelnek.
- b) Elhelyezhető az övezeti előírások figyelembevételével:
 - ba) mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó üzemi jellegű építmények
 - különböző mezőgazdasági szolgáltatások (javító műhelyek, fafeldolgozók)
 - termény-, és állatfelvásárlás, tejbegyűjtő, zöldség-, gyümölcsfelvásárlás
 - élelmiszeripari feldolgozás, sütőde, savanyítóüzem, pince, hűtőház, vágóhíd, élelmiszeraktárak
 - bb) mezőgazdasági építmények
 - állattartó épületek
 - növénytermesztés épületei
 - bc) Az ellátással kapcsolatos építmények az alábbiak rendeltetéssel:
 - kiskereskedelem
 - vendéglátás
 - szálláshely
 - sport
 - falusi turizmus
 - ismeretterjesztés
 - dd) Tanya

3.1.

5. módosítás ismertetése

- c) Az építési munka közművesítettségi feltétele, hogy az építtető oldja meg az ivóvíz-, és villamosenergia ellátást, hulladékelszállítást, szennyvízkezelést.*
- d) Az övezetben e rendelet 18.§ (3)b) szerinti építmények az OTÉK 29. §-a szerinti feltételekkel helyezhetők el.*
- e) Új beépítés kizárólag szabadonálló lehet a telekhatároktól 6-6m-es építési hely figyelembevételével.*
- f) Birtokközpont az OTÉK 29.§(6) bekezdése szerinti ingatlanbejegyzésekkel együtt kialakítható.*

Módosítási javaslat

A gumiszerelő műhely érdekében kereskedelmi szolgáltató területi kijelölés javasolt.

A hatályos építési szabályozásban a kereskedelmi szolgáltató terület építési övezetei az 54. főút mentén vannak, előírásaik is aszerintiek. Az újonnan kijelölt a 032/18 hrsz-ú telket érintő kereskedelmi szolgáltató terület önálló építési övezetet indokol, ezért (Gksz-4) jelű új építési övezet javasolt.

Előírásai a HÉSZ 9.§-ába kerülnek a következők szerint:

(Gksz-4) előírásai

- a) Az általános előírások szerintiék elhelyezhetők*
- b) Kialakítható telek: min 900 m²*
- c) Beépítés módja: szabadonálló*
- d) Építménymagasság: max 7,5m*
- e) Beépítettség. max 50%*
- f) Zöldfelület: min: 20%*

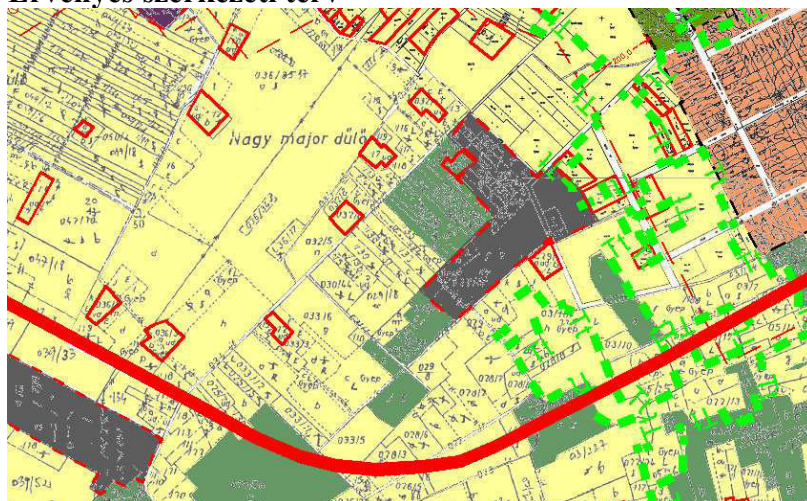
A 032/18 hrsz-ú telek mai formája nem alkalmas gazdasági beépítésre, ezért csak a 031/1 hrsz-ú útról megközelíthető cca 2000 m²-es telek javasolt beépítésre szánt területbe.

Az övezet által elvágott telek miatt a HÉSZ általános előírásainak (3.§) kiegészítése javasolt a következőkkel:

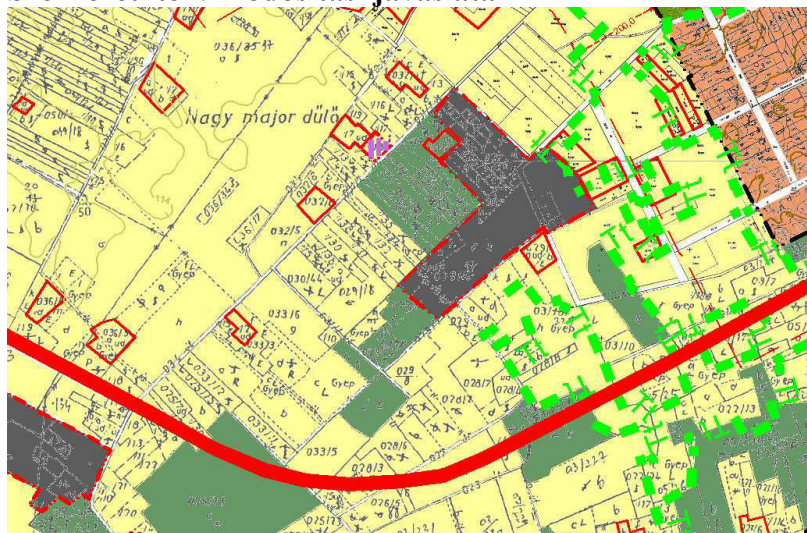
Az övezeti határ által átmetszett telek telekalakítási és építési szabályok:

- a) övezethatár mentén nem kötelező a telket megosztani.*
- b) építmény elhelyezésének helye a vonatkozó övezeti előírás szerint jelölendő ki. A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke az övezethatár által elmetezett telekrészre számítandó, azaz mintha a telek megosztott lenne.*
- c) ha megosztásra kerül a telek az övezethatár mentén a maradványtelekre nem vonatkozik a legkisebb teleknagyság.*

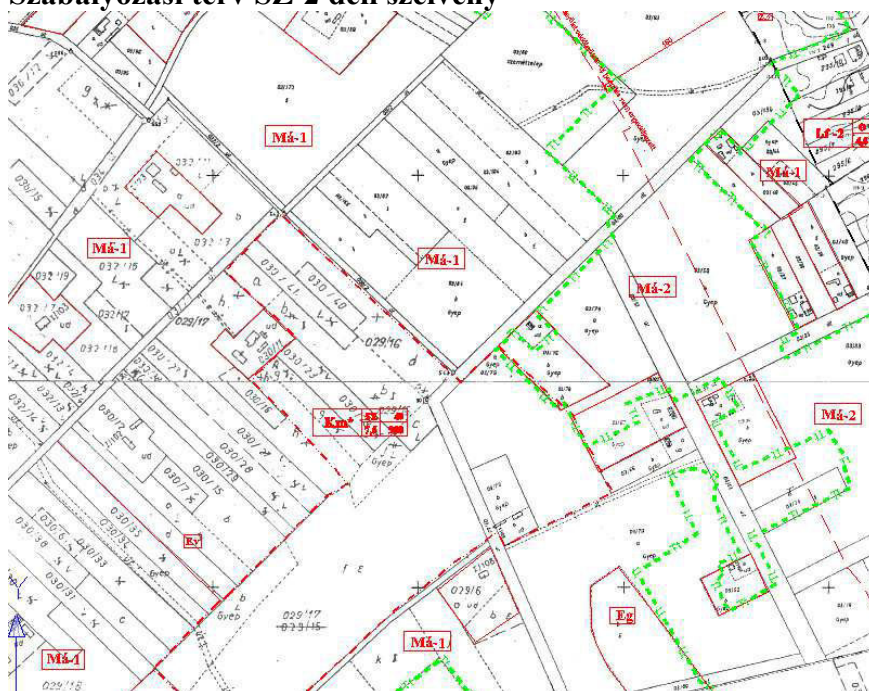
Érvényes szerkezeti terv



Szerkezeti terv módosítási javaslata



Szabályozási terv SZ-2 déli szelvény



Szabályozási terv SZ-2 déli szelvényének módosítása

