

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

KESZTÖLC KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK M6 JELŰ MÓDOSÍTÁSÁNAK II. MÓDOSÍTÁSI PONTJÁHOZ

Készítette: Bak Gabriella okl. településmérnök (TT 15-0381)



ELŐZMÉNYEK:

Az Önkormányzathoz benyújtott kérelem alapján a 1562/36-47 és 4874/2 hrsz.-ú ingatlanok átsorolása történik Ksp jelű különleges sportolási célú építési övezetből és Zkk jelű zöldterület közkert övezetből Lke- jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe, valamint a területet érintő útszabályozások felülvizsgálata. A Zkk terület megszüntetésével csereterület kijelölése szükséges, amely szerint a 1870/11, 0251/334-335 hrsz.-ú területek Lk jelű kertvárosias lakóterületből Zkp jelű zöldterület közpark övezetbe történő átsorolása történik.

Jelen telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés megalapozásához készült.

1. A TERVEZÉSI TERÜLETEK ÉS KÖRNYEZETÜK, HATÁSTERÜLETÜK BEMUTATÁSA

A tervezett módosítás egy területcserét valósít meg a településen, két helyszínen.

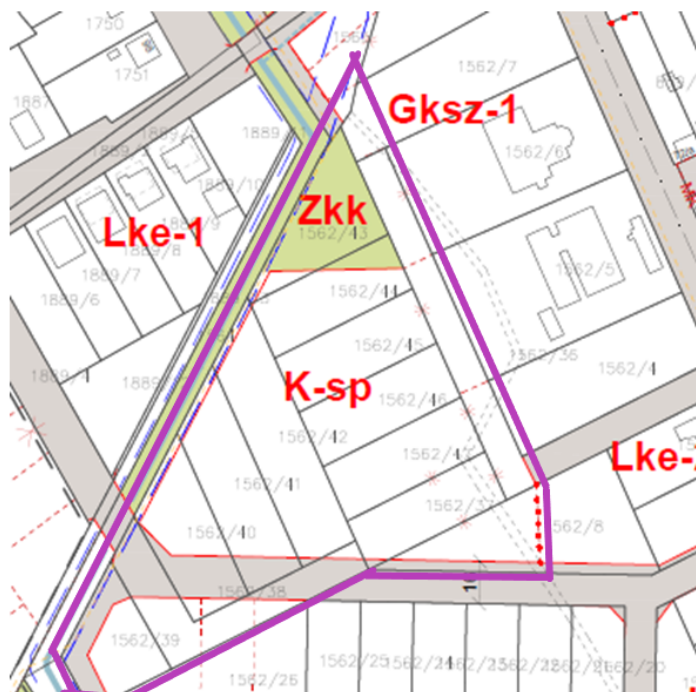
1.1. ÚJ LAKÓTERÜLET TERVEZÉSI TERÜLETE (1562/36-47 ÉS 4874/2 HRSZ.):

A terület a település deli részén helyezkedik el. A hatályos terv szerint a terület egy része Ksp (különleges sportolási célú), másik, területileg jóval kisebb része Zkk (zöldterület – közkert) besorolású. A valóságban a terület funkció nélküli, hasznosítatlan. A sport- és rekreációs igényeket a település más, erre a célra jobban megfelelő területei elégítik ki. Környezetében jellemzően lakó övezetek találhatók, így a terület a településszövetbe szervesen integrálódik.

A terület ortofotón (ortofotó forrás: Lechner TK):



A terület a hatályos szabályozási terven:



1.2. CSERETERÜLET TERVEZÉSI TERÜLETE

A Magyar Építészetről szóló 2023. évi. C. törvény 7.§ (2) pontjának előírása szerint csereterület kijelölése szükséges:

“7. § [A természeti rendszerek megőrzésének elve]

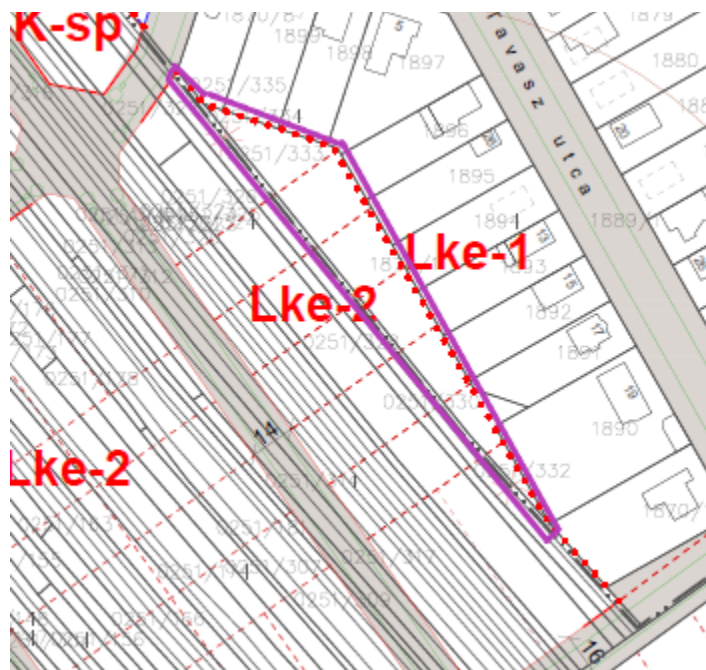
(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül.”

A csereterületként kijelölt ingatlanok a település belterletének déli részén, az új lakóterülethez közel, egy jelenleg beépítetlen, Lke (kertvárosias lakóterület) besorolású építési övezetben helyezkednek el. A terület adottságai kiválóan alkalmasak egy új, a lakosság rekreációs igényeit kiszolgáló közpark kialakítására.

A terület ortofotón (sárga vonallal körülkerítve), (ortofotó forrás: Lecher TK):



A terület a hatályos szabályozási terven (lila vonallal körülkerítve):



1.3. HATÁSTERÜLET:

A módosítások hatásterülete elsősorban a közvetlen szomszédságra korlátozódik. Az új lakóterület kijelölése a meglévő infrastruktúra terhelésének növekedésével jár, míg az új közpark létrehozása pozitív környezeti és társadalmi hatást gyakorol a környező lakóövezetekre.

2. AZ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, A SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEK

A tervezett lakóterület-fejlesztés mind műszaki, mind humáninfrastruktúra-igényeket támaszt.

- Műszaki infrastruktúra:

Közműellátás: Az új Lke övezetben kialakítandó lakótelkek teljes körű közműellátást (ivóvíz, szennyvízelvezetés, villamos energia, földgáz, hírközlés) igényelnek, amely a meglévő hálózatok bővítésével és új bekötések kiépítésével biztosítható.

Közlekedés: A terület feltárásához a kapcsolódó úthálózat felülvizsgálata és szükség szerinti szabályozása indokolt, hogy az a jövőbeni lakosságszám által generált forgalmat biztonságosan le tudja vezetni.

- Humáninfrastruktúra: Az új lakóterületen megjelenő lakónépesség növelni fogja a helyi humáninfrastruktúra (bölcsőde, óvoda, iskola, egészségügyi ellátás) iránti igényt. A fejlesztés mértéke várhatóan nem teszi szükségessé új intézmények építését.

3. A JAVASOLT TELEPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

Az új lakóterület (Lke) környezeti hatásai:

Negatív hatások: A beépítés a jelenlegi sport- és zöldterületi funkciók megszűnésével, a zöldfelületek csökkenésével és a burkolt felületek növekedésével jár. A lakófunkció megjelenése a forgalom és a zajterhelés kismértékű növekedését eredményezi.

Kezelésük: A negatív hatásokat a terv két fő eszközzel kompenzálja:

Egy másik, a közösség számára jobban hasznosítható helyen egyenértékű csereterületet jelöl ki (lásd alább).

Az új Lke övezetben magas minimális zöldfelületi arányt ír elő, biztosítva a terület kertvárosias, zöld jellegének megőrzését.

Az új közpark (Zkp) környezeti hatásai:

A csereterület kijelölése egyértelműen pozitív környezeti hatással jár. Egy jelenleg beépítésre szánt terület alakul át zöldterületté, amely javítja a település ökológiai állapotát, növeli a biodiverzitást és új rekreációs lehetőségeket teremt a lakosság számára. Ez a lépés teljes mértékben kompenzálja a Zkk övezet megszüntetését.

4. A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

A módosítás koncepciója egy funkcionális területcsere, amely egy alulhasznosított sport- és zöldterület helyén egy új, minőségi lakóövezet kialakítását teszi lehetővé, miközben a zöldterületi kompenzációt egy arra alkalmasabb helyen valósítja meg.

Lakóterület kialakítása: A 1562/36-47 és 4874/2 hrsz.-ú ingatlanok Ksp és Zkk övezetből Lke – kertvárosias lakóterület övezetbe kerülnek átsorolásra, a kapcsolódó útszabályozások felülvizsgálatával együtt.

Zöldterületi kompenzáció: A Zkk övezet megszüntetése miatt, a jogszabályi kötelezettségnek megfelelően, a 1870/11 és 0251/334-335 hrsz.-ú, jelenleg Lke besorolású területek Zkp – zöldterület közpark övezetbe kerülnek.

A tervezett módosítások a szabályozási terven:

- Lke kijelölése (az útszabályozások felülvizsgálata még nem lett jelölve):

Az új beépítésre szánt terület kijelölésnek minősülő módosítások száma egy területet érint: a 1562/43-44 helyrajzi számú ingatlan részterületeinek átsorolása Zkk jelű zöldterület közkert övezetből Lke jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe.

Jogsabályi előírásoknak való megfelelés:

- A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 7§ (2) bekezdése és a 8.§-a rendelkezik az új beépítésre szánt területekről:

„7.§

(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására. (3) Az építészeti-műszaki tervezés és az építési tevékenység során törekedni kell a meglévő növényállomány megtartására, valamint a zöld védjeggyel ellátott termékek alkalmazására.”

- Az új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatban csereterületként Zkp – zöldterület közpark kijelölése történik a 1870/11, 0251/334-335 hrsz.-ú ingatlanok részterületén, amely jelenleg Lke – kertvárosias lakóterület.

„8. § (1) A zöldterület övezet nagysága a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.”

- A módosítás során a csereterület kijelölése következtében nem csökken a településen a zöldterület övezet nagysága.

„ (2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,

b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és

c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.”

- a) Az új beépítésre szánt terület a meglévő települési területen belül helyezkedik el.

b) Nem történik összenövés a szomszédos településekkel.

c) Nem találhatók ilyen célra alkalmas barnamezős területek a településen.

„(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,

b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,

c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,

d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és

e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését. „

a) Csereterület kijelölése megtörténik.

b) A módosítás során számítással figyelembe lesz véve, hogy nem csökkenhet a településen a biológiai aktivitásérték.

c) Az új lakóterület kijelölése a lakóterületi szöveten belül történik, biztosítottak a felsorolt feltételek.

d) Nem találhatók az adott célokra alkalmas barnamezős területek a településen.

e) Alábbiakban igazolva van a megfelelés.

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek Területrendezési Tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Továbbiakban: Trtv.) előírása szerint:

„12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.”

- Az újonnan kijelölt beépítésre szánt terület a település lakóterületi szövetén belül található, a közigazgatási határtól (a legközelebbi eső szakaszától) 1415 m-re.

- A Trtv. előírása szerint:

„(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.”

- A számítást az alátámasztó munkarészben szerepeltetni kell.

- A Trtv. előírása szerint:

„(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.”

- A kijelölés nem érint mezőgazdasági terület és egyéb beépítésre nem szánt területet.

- A csereterületként kijelölt zöldterület az önkormányzat tulajdonában áll.

5. A BEÉPÍTÉS JAVASLATA

Lke – Kertvárosias lakóterület tervezett beépítési paraméterei:

- Legkisebb építési telekterület: 700 m²
- Legkisebb telekszélesség: 16 m
- Beépítési mód: oldalhatáron álló
- Megengedett legnagyobb beépítettség: 30%
- Megengedett legnagyobb építménymagasság: 5,5 m
- Legkisebb zöldfelületi mérték: 60%

Zkp – Zöldterület közpark tervezett beépítési paraméterei:

A Helyi Építési Szabályzatnak megfelelően:

- Beépítési mód: Szabadonálló
- Megengedett legnagyobb beépítettség: max. 2%
- Megengedett legnagyobb építménymagasság: max. 4,5 m
- Legkisebb zöldfelületi mérték: min. 80%