

HIDEGKÚT Község

Településrendezési eszközök részleges módosításának műleírása

**5/2009 (II.10.) és 47/2010 (XI.9.) határozatok által
40/2011 (VIII.16.) és 48/2011 (IX.22.) határozatok által megfogalmazott
településfejlesztési
döntések alapján**



**A 7/2012 (III.14.) SZ ÖNK-I HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYOTT
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA**

2012. MÁRCIUS 14.

HIDEGKÚT, Településrendezési eszközök részleges módosítás
Készítette

Hidegkút község önkormányzata megbízásából a Planteus Kft. 2009-2011-ben

Generál tervező:	Planteus Kft. 8273 Monoszló, Fő u. 23.
Felelős tervező:	Németh Ferenc okl. építészmérnök vezető településtervező TT-1 19-0221/2001 Planteus Kft.
Településtervezés:	Németh Ferenc okl. építészmérnök vezető településtervező TT-1 19-0221/2001 Varga Orsolya településmérnök Planteus Kft.
Közlekedéstervezés:	Sturcz Mihály okl. építőmérnök TR-k-T/19-0117

I. KÉPVISELŐ TESTÜLETI TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK

Hidegkút Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2009/II. 10./ határozata által kezdeményezett hatályos rendezési terv és HÉSZ módosítás pontjai:

- A Patak és a Harang utca folytatásában lévő területek hasznosításának vizsgálata. **(1. sz. módosítás)**
- A 24/4 hrsz ingatlan beépíthetőségének és építési paramétereinek felülvizsgálata **(2. sz. módosítás)**
- A Fő utca (3/1 hrsz) és 45 hrsz. szabályozási vonalának felülvizsgálata **(3. és 4. sz. módosítás)**
- A 90 hrsz (új száma 89 hrsz) önkormányzati tulajdonú telek megosztásának javaslata **(5. sz. módosítás)**
- A 230-as hrsz-ú út szabályozási szélességének földhivatali állapot szerintire való visszaállítása. **(6. sz. módosítás)**
- A Harang és Patak utca folytatásában tervezett beépítésre nem szánt különleges sportterület erdőterület pótlása a belterülethez csatlakozó dél-keleti mezőgazdasági területeken. **(7. sz. módosítás)**
- A HÉSZ módosítása, a jogszabályi változások átvezetése, helyi szabályozások felülvizsgálata.

Hidegkút Önkormányzat Képviselő-testületének 47/2010 (XI.9.) határozata által kezdeményezett hatályos rendezési terv módosítás pontja:

- A Hosszú utca közlekedési hatóság által előírt (hatályos szabályozási szélesség) szélesítésének az eredeti állapotba történő visszaállítása **(8. sz. módosítás)**

Hidegkút Önkormányzat Képviselő-testületének 40/2011 (VIII.16.) határozata által kezdeményezett hatályos rendezési terv módosítás pontja:

- A gazdasági területen a BTSZ 22/A § U-2 övezetének lehatárolásával, az 5%-os toleranciával élve egyértelműsíteni a gazdasági terület határát, így a sok évtizede meglévő majorság ma is használt ingatlanjainak azon részeit, melyek beépítettek és használtak a gazdasági területhez tartoznak. A szerzett jogok ne sérüljenek. **(9. sz. módosítás)**

Hidegkút Önkormányzat Képviselő-testületének 48/2011 (IX.22.) határozata által kezdeményezett hatályos rendezési terv módosítás pontja:

- A hrsz 44 és 43 ingatlanokat érintő szabályozási vonal módosítása a kiszabályozott lakóút szabályozási szélesség csökkentése nélkül. **(4. sz. módosítás)**

II. A településszerkezeti terv változásával is járó döntések ismertetése

1. és 7. sz. módosítás a BSZA és KSZA tervlapokon

A változtatás értelmében Hidegkút község belterületének egy pontján lévő egykori erdőterületnek jelölt, a valóságban gyepterület különleges beépítésre nem szánt terület övezetébe kerül átsorolásra.

A változások jellege miatt Hidegkút község településrendezési tervének alátámasztó munkarészei érvényben maradnak. Új beépítésre szánt terület kijelölésre nem került ezért az alátámasztó munkarészek nem változnak, továbbra is hatályban maradnak.

A módosítás hatálya

- 1) A módosítás hatálya a teljes közigazgatási területre érvényes, melyen belül területileg módosítja a településszerkezeti tervben a tervezési terület határa jellel körülvett területekre **(04/7 hrsz)** eddig érvényben volt területfelhasználásokat, valamint átvezeti a területre vonatkozó földhivatali változásokat.
- 2) A módosítás részét képezi a településszerkezeti tervlap (M = 1 : 10 000).

Tervi előzmények, egyeztetési szempontok

A hatályos településrendezési terv az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendeletnek megfelelően készült. A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a

Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló módosított 2000. évi CXII. Törvény a változással érintett területet települési terület (U-1) övezetébe sorolja.

A tervezett módosítás leírása

A módosítás során változó telkek: 04/7 hrsz

A hatályos Településszerkezeti terv a 04/7 hrsz telek külterületen helyezkedik el, *erdő* (E) területfelhasználásba sorolt.

A 04/7 telek településhez közeli része *beépítésre nem szánt különleges sport* terület övezetbe kerül átsorolásra. A 04/7 hrsz telek fennmaradó része erdő területfelhasználású marad. A szerkezeti terv módosítás javasolja a 04/7 telekből leválasztott beépítésre nem szánt különleges sport terület belterülethez csatolását is.

A módosítás során beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. A BTSZ 5.§-a alapján azonban az erdőterületek pótlását meg kell tenni, melyet a 019/5 eddigi általános mezőgazdasági területekből védelmi célú erdőterületbe való átsorolással teljesít az önkormányzat. Az új beépítésre nem szánt különleges sportterület nagysága 13000 m², míg az új erdőterületek nagysága 22000 m², így teljesül a BTSZ 5. §-nak követelménye. A nevezett erdőterületek teljes mértékben megfelelnek a BTSZ E-1-es erdő övezeti tervlapján szereplő erdőterületek határával.

Megváltozó településszerkezet, területfelhasználás

- 3) A tervezési terület építési szempontból
 - a) beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt), illetőleg
 - b) beépítésre nem szánt területként lett besorolva.
- 3) A beépítésre nem szánt terület területfelhasználás szerint (a jelenleg megváltozó területfelhasználású telkek esetében) lehet:

Terület	Jel
a) különleges beépítésre nem szánt terület:	
sport terület	Kk-sp
b) zöldterület:	Z
c) erdő terület:	E

Területi mérleg

A változással érintett telkek módosuló területei:

- a) A **04/7** hrsz telekből cca. 1,3 ha különleges beépítésre nem szánt területre módosul.
- b) A 04/7 hrsz-ek 1,3 hektárnyi erdőterületét a BTSZ erdő övezeti tervlapjával megegyezően a 019/5 hrsz-ből 2,2 hektárnyi új erdőjével pótolja.

Különleges beépítésre nem szánt sport terület

A Különleges-sport terület övezetébe került a település igazgatási területén a 04/7 hrsz-ek jelölt területei, mely a közeli lovassport terület szabadtéri lovagló helye lehet.

A területen a felsorolt funkcióhoz köthető építményei helyezhetők el, max. 2%-os beépítettségig.

Közlekedési és közműterületek

A változással érintett telk jelenleg is megközelíthető közútról.

Erdőterületek (szabályozásuk nem változik)

- 1) A tervezési területen lévő erdőterületek elsődlegesen védő és védett (Ev-2, Ev-1) rendeltetésűek maradnak, illetve lesznek.
- 2) A védő és védett rendeltetésű erdőterületek környezetvédelmi, ökológiai, tájésztétikai jelentőséggel is bírnak. Gazdasági rendeltetésű erdőterületen (Eg) kizárólag az erdő rendeltetésének megfelelő épületek, építmények építhetők, ha azt az erdőhasználat, az erdőművelés indokolja és az elhelyezéshez az ÁESZ hozzájárul.

2. sz. módosítás a BSZA tervlapon

A 24/4 hrsz ingatlan beépíthetőségének és építési paramétereinek felülvizsgálata alapján az egyeztetéseken kialakult kompromisszumok alapján az ingatlan gazdasági-kereskedelmi szolgáltató övezetbe került annak érdekében, hogy az amúgy környezetétől elkülönülő meglévő ingatlan valós funkciójának megfelelően fejleszthető legyen. A változás nem befolyásolja a Fő utca védett utcaképét és helyi védett épületeit.

3. és 4. sz. módosítás a BSZA tervlapon

- A 3. számú változás egy meglévő épület eredeti határvonalára visszahelyezett szabályozási vonal annak érdekében, hogy egy jellegzetes épület megmaradjon. A szabályozási vonal változása miatt csökken az út szabályozási szélessége, nő a lakóterület, ezzel korrigálódik a szerkezeti terv is minimális mértékben.
- A 4. sz. változás egy tömbfeltárás feltáró útjának szabályozási szélességét csökkenti 16 m-ről 12 m-re, amit az OTÉK is lehetővé tesz. Az így kialakítható lakóút néhány méterrel nyugatabbra tolódik. A változás miatt kedvezőbb méretű és alakú építési telkek alakulhatnak ki a korábbi állapottal ellentétben.

5. sz. módosítás a BSZA tervlapon

A korábbi Óvoda telek (volt 90 hrsz) most 89 hrsz megoszthatósága szükséges, mert az óvoda funkció mellett a volt egységes ingatlanon található az önkormányzat iroda épülete és a déli részén pedig lakótelket alakítanak ki. Ehhez szükség volt az ingatlan övezeti átsorolására is (részben maradt településközponti vegyes 89/2, részben lakó övezet lett 89/3, korrigált telekhatárokkal).

6. sz. módosítás a BSZA tervlapon

A 230-as hrsz-ú önkormányzati közút a korábbi 16 m-es szabályozási szélességéből 12 m-esre változna, mivel ez a szélesség jelenleg is megvan. Ez által nem kell kisajátításokat eszközölni, amire amúgy sem indok, sem forrás nem állna rendelkezésre.

8. sz. módosítás a BSZA tervlapon

A Hosszú utca állami közút a korábbi bővített változó szabályozási szélességéről az eredeti telekhatárokra kerül vissza. Ez által nem kell kisajátításokat eszközölni, amire amúgy sem indok, sem forrás nem állna rendelkezésre, valamint a kereszt irányú lejtős

terepviszonyok miatt a szélesebb szabályozási szélesség csak komoly műtárgyakkal lenne megoldható, ami teljesen irreálissá tenné a valamikori szélesítést.

9. sz. módosítás a BSZA tervlapon

A 9. sz. módosítás a É-i gazdasági területen a BTSZ 22/A § U-2 övezetének lehatárolásával, az 5%-os toleranciával élve egyértelműsítettük a gazdasági terület határát, így a sok évtizede meglévő majorság ma is használt ingatlanjainak azon részeit, melyek beépítettek és használtak a gazdasági területhez határoltuk le és szabályoztuk ki. Így a szerzett jogok nem sérülnek és a BTSZ is betartható maradt.