



ISZTIMÉR

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA Egyszerűsített eljárás

2021. június
Készítette: Bodó Beáta TT 07-0368
településtervező

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK
HÉSZ rendelet módosítás
Szabályozási tervlap fedvénye

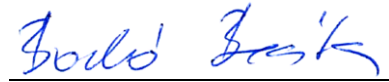
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

ALÁÍRÓLAP:

Ertl Antal építész É 07-0075
településtervező TT 07-0075



Bodó Beáta
településtervező TT 07-368



JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Isztimér Község Képviselő-testületének

..... sz. rendelete

a 15/2008. (XII. 1.) sz. önk. rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat módosításáról

Isztimér Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. Törvény 16. §-ában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (3) bekezdésében, valamint Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (továbbiakban: OTÉK) szóló 253/1997. (XII.20) Kormányrendelet módosításáról szóló 36/2002. (III.7.) Kormányrendelet 4.§ (3) bekezdésében biztosított felhatalmazással élve Isztimér helyi építési szabályzatáról (HÉSZ) szóló rendeletét az alábbiak szerint módosítja

1 § A rendelet 1. § (3) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

1.számú melléklet: Szabályozási terv (M=1:2000, 6 db szelvény, M=1:4000, 10 db szelvény, az alábbiak szerint:

- a) Jelmagyarázat és szelvényáttekintő
- b) Beépítésre szánt területek építési övezetei, beépítésre nem szánt területek építési övezetei
- c) 1/M2 jelű Isztimér Község Szabályozási terve - Belterület – Isztimér településrész M=1:2000
- d) 2/M2 jelű Isztimér Község Szabályozási terve - Belterület – Isztimér településrész M=1:2000)
- e) 3 jelű Isztimér Község Szabályozási terve – 2008. Belterület – Guttamási településrész M=1:2000
- f) 4 jelű Isztimér Község Szabályozási terve – 2008. Üdülőterület - Gányás M=1:2000
- g) 5 jelű Isztimér Község Szabályozási terve – 2008. Üdülőterület - Hétházpuszta M=1:2000
- h) 5 jelű Isztimér Község Szabályozási terve – 2008. Királyszállás M=1:2000
- i) SZT-1 jelű Isztimér Község Szabályozási terve – 2008 Külterület M=1:4000
- j) SZT-2 jelű Isztimér Község Szabályozási terve – 2008 Külterület M=1:4000
- k) SZT-4 jelű Isztimér Község Szabályozási terve – 2008 Külterület M=1:4000
- l) SZT-5/M2 jelű Isztimér Község Szabályozási terve Külterület M=1:4000
- m) SZT-6 jelű Isztimér Község Szabályozási terve – 2008 Külterület M=1:4000
- n) SZT-7 jelű Isztimér Község Szabályozási terve – 2008 Külterület M=1:4000
- o) SZT-8 jelű Isztimér Község Szabályozási terve – 2008 Külterület M=1:4000
- p) SZT-9 jelű Isztimér Község Szabályozási terve – 2008 Külterület M=1:4000
- q) SZT-2 jelű Isztimér Község Szabályozási terve – 2008 Külterület M=1:4000

2. számú melléklet: Fogalom-meghatározások

1. függelékek

1. számú függelék: Épített örökség elemeinek jegyzéke,
2. számú függelék: Régészeti lelőhelyek jegyzéke,
3. számú függelék: Tömbfeltárással és belterületbe vonással előirányzott fejlesztések ütemezésének jegyzéke
4. számú függelék: Táj- és természetvédelmi értékek jegyzéke,
5. számú függelék: Sajátos jogintézmények
6. számú függelék: Értelmező rendelkezések

2. § A Rendelet 1. melléklet szabályozási terv „Beépítésre szánt területek építési övezetei, beépítésre nem szánt területek építési övezetei” megnevezésű tervlapja helyébe jelen rendelet 1.melléklete lép.

3. § A Rendelet 1. melléklet szabályozási terv „1/M jelű Isztimér Község Szabályozási terve - Belterület – Isztimér településrész M=1:2000” megnevezésű tervlapja helyébe jelen rendelet 2.melléklete szerinti 1/M2 jelű Isztimér Község Szabályozási terve - Belterület – Isztimér településrész M=1:2000” tervlap lép.

4. § A Rendelet 1. melléklet szabályozási terv „2/M jelű Isztimér Község Szabályozási terve - Belterület – Isztimér településrész M=1:2000” megnevezésű tervlapja helyébe jelen rendelet 2.melléklete szerinti 2/M2 jelű Isztimér Község Szabályozási terve - Belterület – Isztimér településrész M=1:2000” tervlap lép.

5. § A Rendelet 1. melléklet szabályozási terv „SZT-5/M2 jelű Isztimér Község Szabályozási terve Külterület M=1:4000” megnevezésű tervlapja helyébe jelen rendelet 2.melléklete szerinti” SZT-5/M2 jelű Isztimér Község Szabályozási terve Külterület M=1:4000

” tervlap lép.

6.§ A rendelet 14. § (11) bekezdése az alábbiak szerint módosul

„(11)Az egyes építési övezetekre vonatkozó egyéb előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

Falusias lakóterület építési övezetei:	mértékegysége	Lf-1	Lf-2	Lf-3	Lf-4	Lf-u
Kialakítható legkisebb telekméret:	m ²	900	600	900	900	-
Kialakítható legkisebb telekszélesség:	m	K	16	16	14	12
Beépítési módja (építési hely):		K/O	oldalhatáron álló			-
A beépítettség legnagyobb mértéke:	%	30	30	30	20	-
Főépület legkisebb építménymagassága	m	3,5	4,0	4,0	3,5	-
legnagyobb [■] :	m	4,5*	4,5	4,5	4,5	-
Melléképület legnagyobb építménymagassága	m	3,5	3,5	3,5	3,5	-
A zöldfelület legkisebb mértéke:	%	40	40	40	70**	-
Terepszint alatti beépítettség (építési helyen belül):	%	30	30	30	30	-
Közműellátás:		teljes közműellátás, kivéve a zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetést				-

* a lejtős terepű ingatlan esetén, ahol az utcai homlokzat magassága a járda és az udvar közötti (az utcától számított 12 m-en mért) szintkülönbséggel max. 4,5 m-ig megnövelhető

■ Új beépítés építménymagassága legfeljebb 1 m-rel haladhatja meg a szomszédos, de legfeljebb 50 m távolságra lévő 2 db telek utca felőli beépítése építménymagasságának átlagát.

**** a zöldfelületet háromszintű növényzettel kell kialakítani**

7. § Záró és hatályba léptető rendelkezések:

Ez a rendelet az elfogadását követő 30. napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépést követően indult államigazgatási ügyekben kell alkalmazni. Folyamatban levő, még el nem bírált építési engedély kérelmek esetében amennyiben építtető számára kedvezőbbek a jelen rendelettel elfogadott módosítások, azokat az eljárás során alkalmazni lehet.

Gömbösné Rostaházi Judit
Polgármester

Jankovicsné Huszár Mónika
jegyző

1. melléklet: Beépítésre szánt területek építési övezetei, beépítésre nem szánt területek építési övezetei
2. melléklet: 1/M2 jelű Isztimér Község Szabályozási terve - Belterület – Isztimér településrész M=1:2000
3. melléklet: 2/M2 jelű Isztimér Község Szabályozási terve - Belterület – Isztimér településrész M=1:2000)
4. melléklet: SZT-5/M2 jelű Isztimér Község Szabályozási terve Külterület M=1:4000

Beépítésre szánt területek építési övezetei

LAKÓTERÜLETEK

Kisvárosias lakóterületek

Lk-1	SZ,K	35	20
	4,0/12,0	1400	-

Lk-2	O,K	30	40
	4,0/5,5	1200	-

Falusias lakóterületek

Lf-1	K/O	30	40
	3,5/4,5*	900	-

Lf-2	O	30	40
	4,0/4,5	600	-

Lf-3	O	30	40
	4,0/4,5	900	-

* a lejős terepű ingatlan esetén max. 4,5 m-ig megnövelhető

GAZDASÁGI TERÜLETEK

Kereskedelmi, szolgáltató területek

Gksz	SZ	45	20
	4,0/12,0	5000	-

Mezőgazdasági üzemi területek

Gmg	SZ	15	25
	-/4,5*	10000	-

* Kivéve a sajátos technológiájú gazdasági épületeket

ÜDÜLŐ TERÜLETEK

Hétfélig házas területek

Üh	SZ	25	30
	-/4,5	720	-

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

Temetkezési célú

K-te	SZ	5	10
	4,0/7,5	10000	-

Vallási célú

K-ká	SZ	2	80
	-/2,0	-	-

Rekreációs célú

K-R	SZ	20	50
	7,5/12,0****	5000	-

Sportolási célú

K-sp	SZ	10*	50**
	4,0/7,5	5000	-

(12)

Környezeti nevelés célú

K-t	-	2	-
	3,0/8,0***	-	-

* Csak sportcsarnok esetén
 ** A zöldfelület legkisebb 50 %-áig a vízszintes burkolatú sportpályák területe is beszámítható
 *** Esőbeálló esetén 3,0 m, kőtér esetén 8,0 m
 **** Korongláb, csillagtagoló esetén max. 12,0 m

A 2016. évi módosítás során bevezetett új építési övezet:

Lf-4	SZ	20 %	70
	3,5/4,5	900	-

Beépítésre szánt területek építési övezetei

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

Közúti közlekedési terület

KÖÚ

ERDŐTERÜLETEK

Gazdasági célú erdőterületek

Eg	SZ	0,5	80
	-/4,5	10000	-

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

Általános mg-i területek

Má	SZ	3 %	-
	-/7,5	-	-

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

Folyóvizek, csatornák medre, parti sávja

V	-	-	-
	-	-	-

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Bányaterületek

Kb	SZ	5	-
	3,5	25000	-

ZÖLDTERÜLETEK

Közkert

Z-kk	SZ	2	80
	-/4,5	-	-

Védelmi célú erdőterületek

Ev	-	-	98
	-	-	-

Kertművelésű területek

Mk	-	-	98
	-	-	-

Vízgazdálkodási üzemi területek

V-Ü	SZ	10	80
	3,5*	-	-

* Kivéve a sajátos technológiájú gazdasági épületeket

A 2016. évi módosítás során bevezetett új övezetek:

Má-1	SZ	3 %	-
	-/7,5	-	-

Má-2	SZ	2 %	-
	-/7,5	-	-

Az övezeti jelek jelmagyarázata

Lf-1

A beépítés jellemző módja	A megengedett legnagyobb beépíthetőség terepszint felett (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)
A megengedett legkisebb/ legnagyobb építmény-magasság (m)	A kialakítható legkisebb új telekterület (m ²)	-

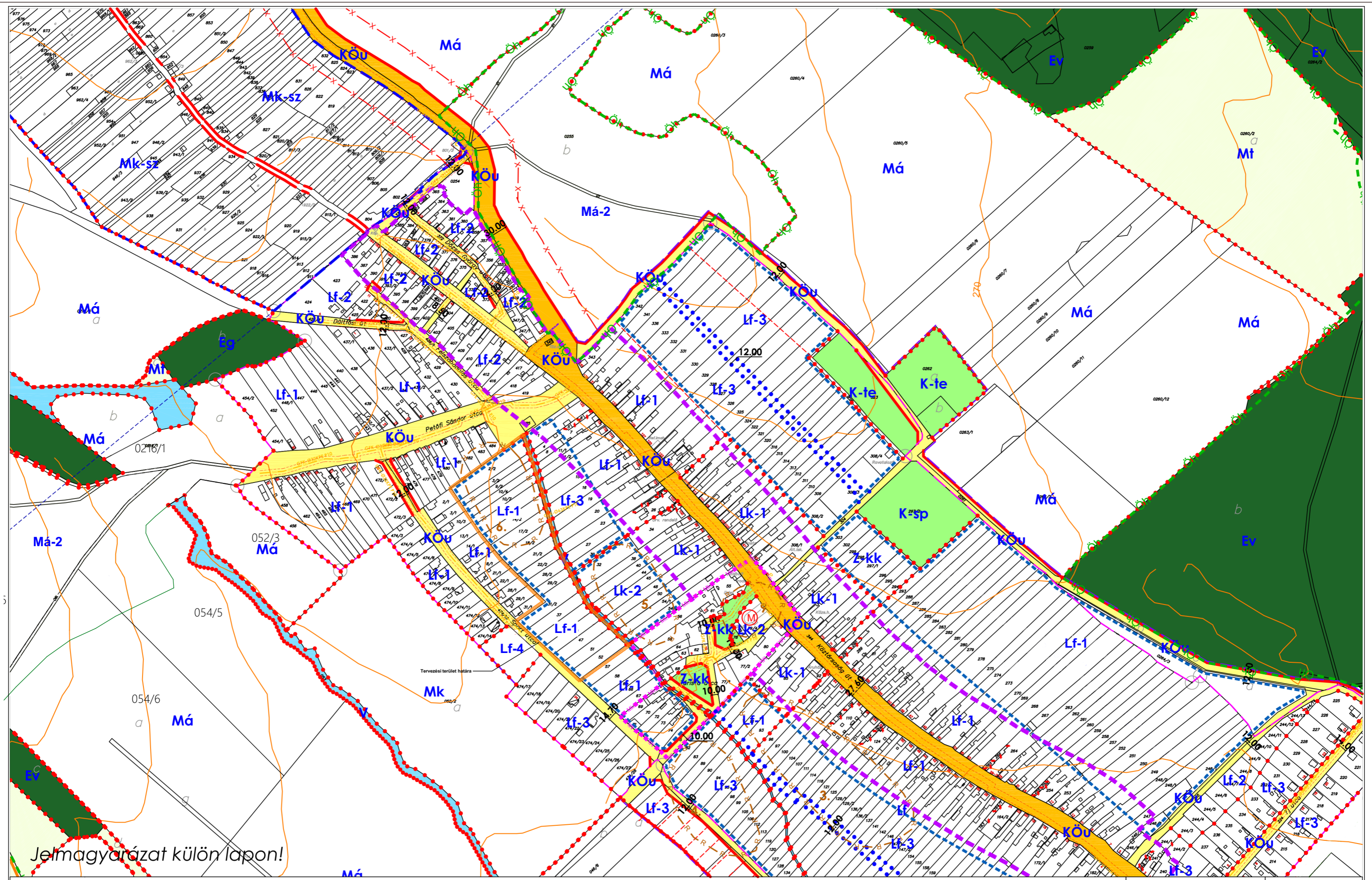
A beépítés jellemző módja: SZ - szabadonálló
 O - oldalhatáron álló
 K - kijelkült

Szőlőművelésű területek

Mk-sz	O	K*	-
	-/3,5	-	-

Korlátozott használatú területek

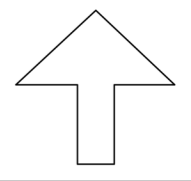
Mt	-	-	98
	-	-	-



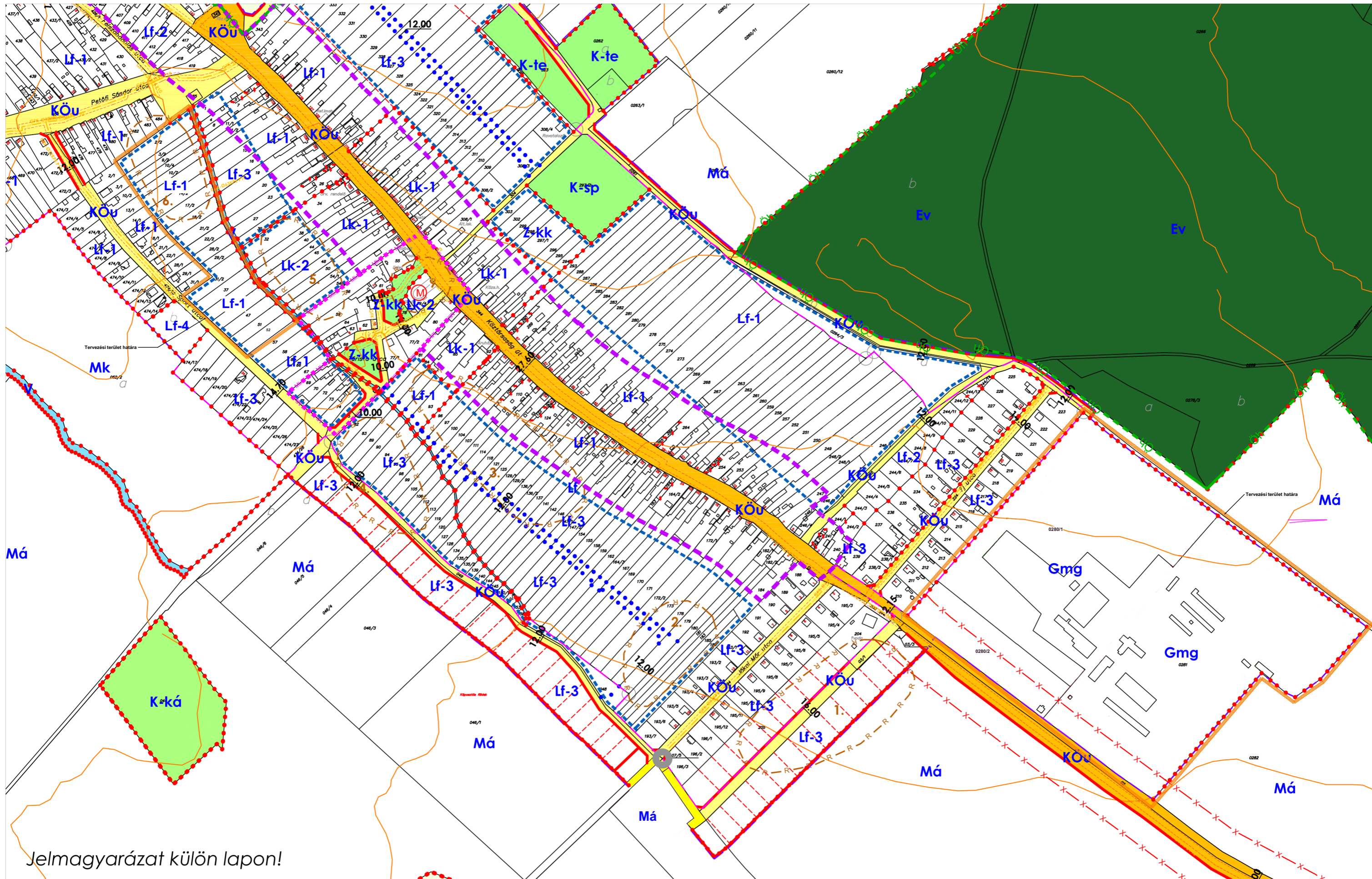
1/M2

ISZTIMÉR KÖZSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVE
BELTERÜLET - ISZTIMÉR TELEPÜLÉSRÉSZ

M=1:2000



Jelmagyarázat külön lapon!

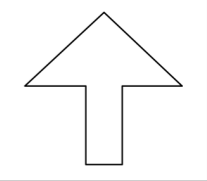


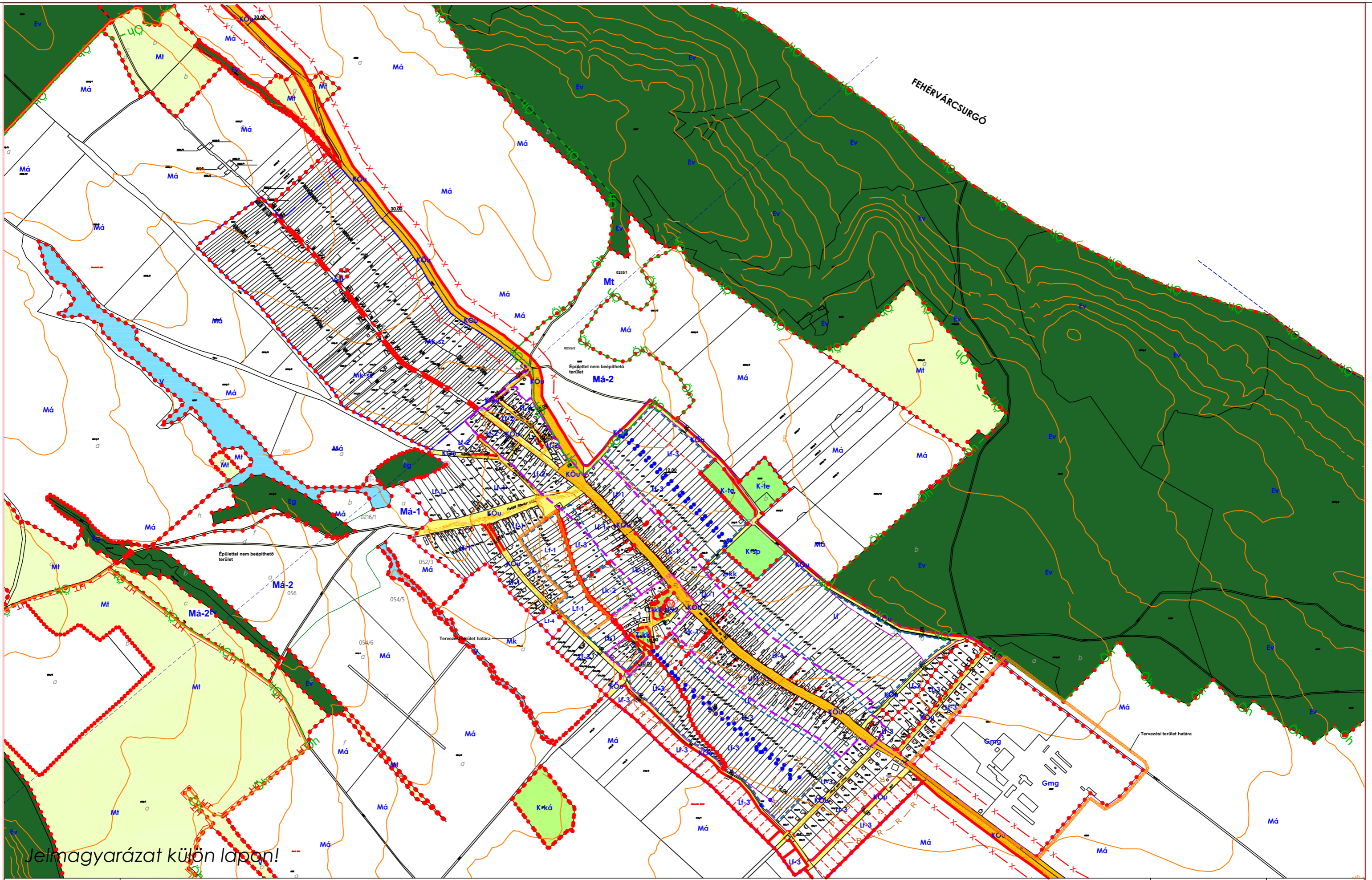
Jelmagyarázat külön lapon!

2/M2

**ISZTIMÉR KÖZSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVE -
BELTERÜLET - ISZTIMÉR TELEPÜLÉSRÉSZ**

M=1:2000

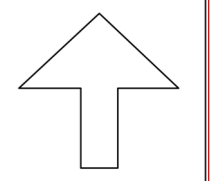




SZT-5/M2

ISZTIMÉR KÖZSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVE
KÜLSŐTERÜLET

M=1:4000



ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

A módosítások leírása

Isztimér Község Önkormányzatának megbízásából a Fehér Vártervező Kft. jelen terve alapján a településszerkezeti terv módosítását nem érintő helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítását készíti el.

A tervezett módosítások a következők:

1. Sport utca – Petőfi S. utca – vízfolyás – Turista út által határolt tömbben építési övezet és javasolt feltáró út miatti módosítás (HÉSZ és belterületi 1/M jelű szabályozási terv változik).
2. A TSZ területét érintő szabályozási vonal törlése (HÉSZ és belterületi 2/M jelű szabályozási terv változik).
3. Lf-3 jelű építési övezetben az övezeti előírások módosítása (HÉSZ és a szabályozási terv jelmagyarázata változik).

Tervi előzmények

A képviselőtestület a 115/2008. (XI. 27.)sz. kt. határozattal fogadta el a településszerkezeti tervet. A 15/2008. (XII.1.) számú rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat és a hozzá tartozó szabályozási tervet módosítani kívánja az önkormányzat. Jelen munkarész fedvénytervek készítésével, határozat- és rendelet-módosítással változtatnak a hatályos településrendezési eszközökön.

A fedvénytervek készítésénél a hatályos tervlapok jelmagyarázatai kizárólag az új területfelhasználás, illetve övezet jelével egészülnek ki.

Az alátámasztó munkarészek csak az eltelt időszakra és a terv által megkövetelt részletességre figyelemmel készülnek.

2. Településrendezési vizsgálat és a módosítások indoklása

1. számú tervezési terület: 1. Sport utca – Petőfi S. utca – vízfolyás – Turista út által határolt tömbben építési övezet és javasolt feltáró út miatti módosítás

Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

A tervezési terület Isztimér belterületének nyugati részén helyezkedik el. A tervezési terület környezetében falusias lakó területek vannak. A hatályos településszerkezeti terv szerint a tervezési terület falusias lakó területfelhasználású.

Területfelhasználási változtatás történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása is szükséges.

Telekszerkezet, beépítettség

A tervezési területtel érintett lakóterületek telekstruktúrája a hagyományos vidéki települési formának megfelelő. A telkek szélessége 12-18 méter közötti, a telkek mélysége 60-100 méter közötti.

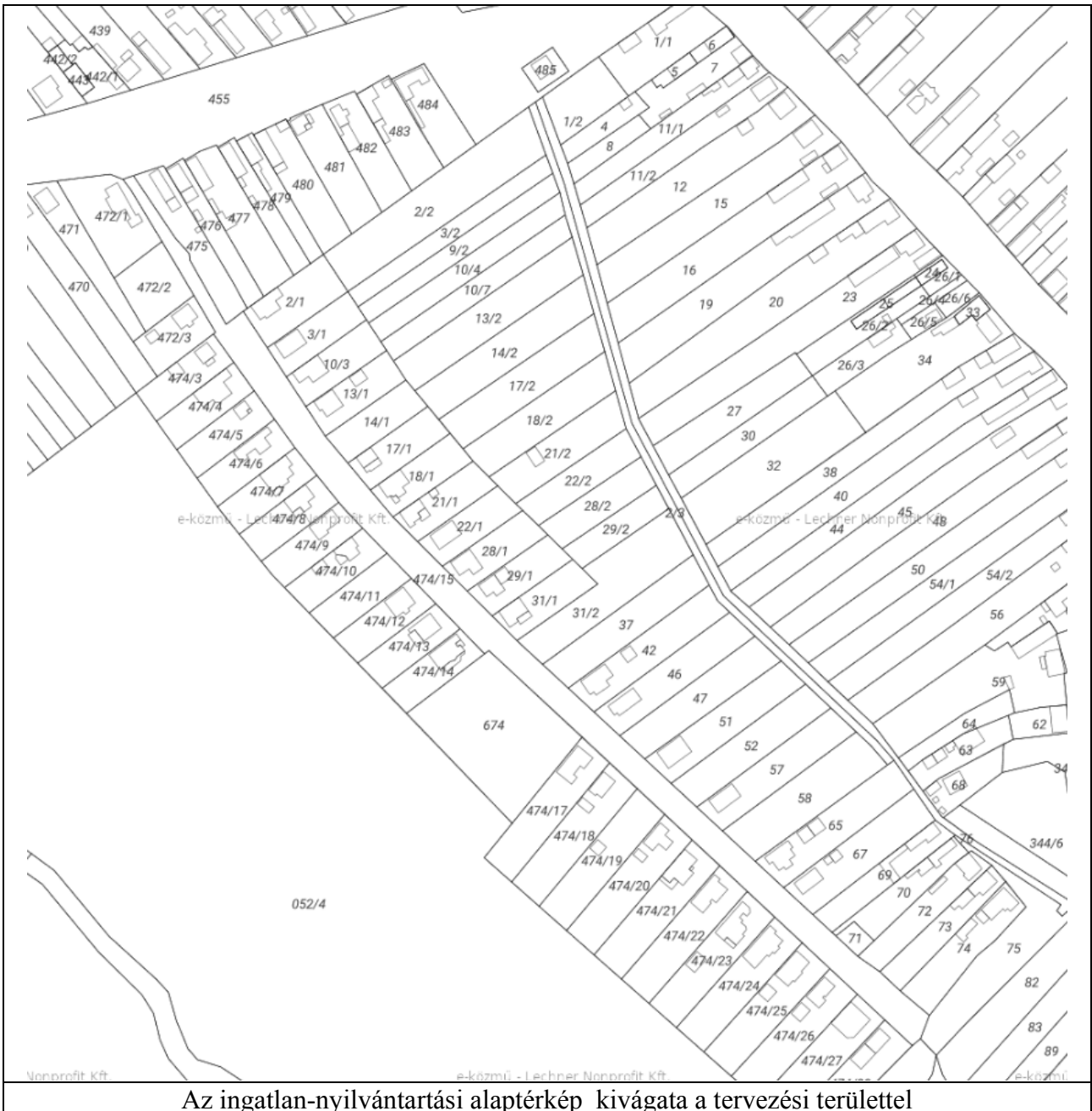
A tervezési terület telkei többnyire beépítetlenek.

Tulajdonviszonyok

A tervezési területen található ingatlanok magán tulajdonban vannak.



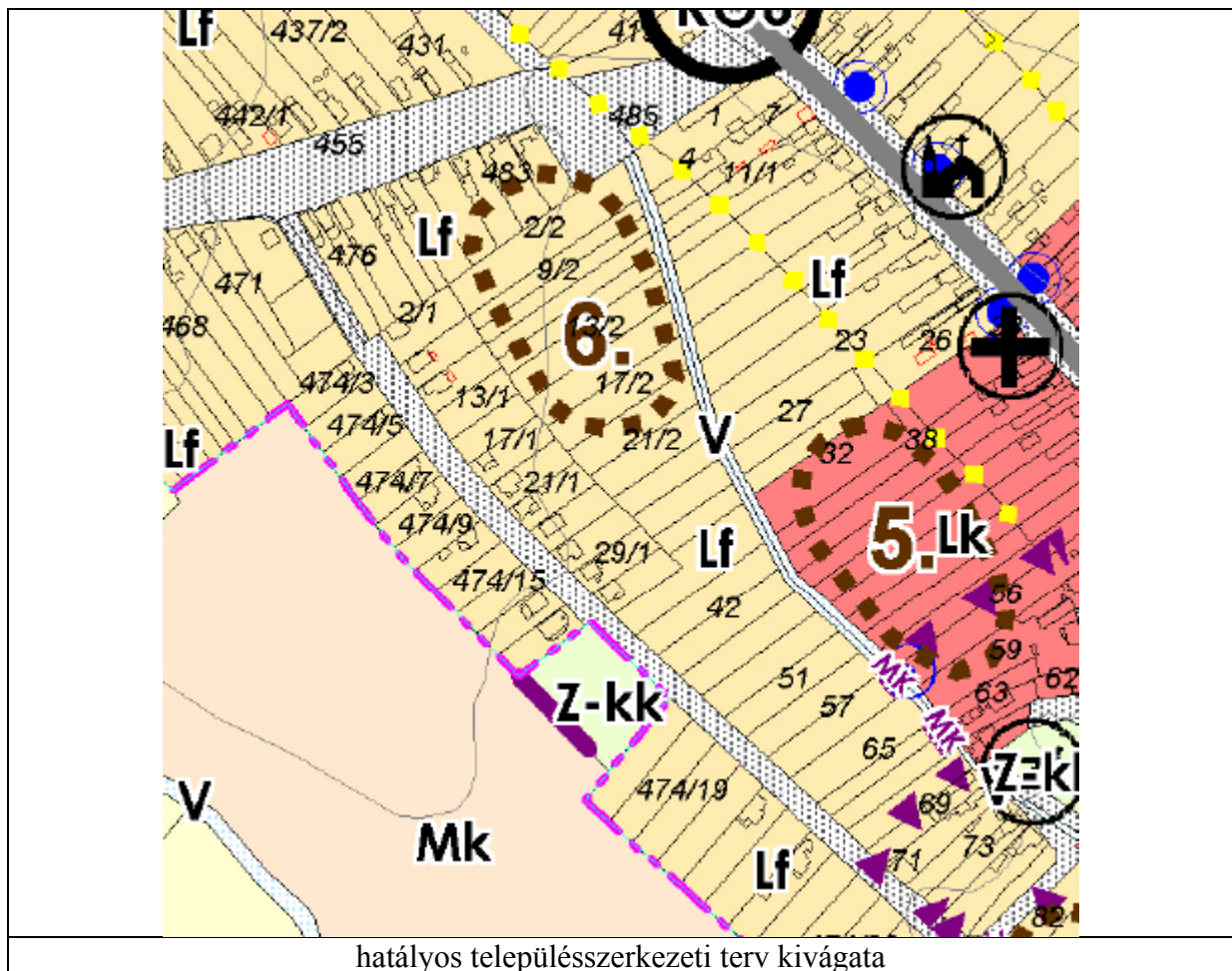
Tervezési terület légifotón



Az ingatlan-nyilvántartási alaptérkép kivágata a tervezési területtel

Településrendezési előírások vizsgálata

Településszerkezeti terv



A hatályos településszerkezeti terv a tervezési terület falusias lakó területfelhasználásba sorolja.

A területfelhasználás nem változik.

Szabályozási terv

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési terület Lf-3 jelű építési övezetbe sorolja, ahol az övezeti előírások szerint a kialakítható telekterület 1200 m², a kialakítható legkisebb telekszélesség 20 méter, a beépítési mód oldalhatáron álló, a beépítettség legnagyobb mértéke 30 %. A főépület legkisebb építménymagassága 4,0 m, legnagyobb építménymagasság 4,5 m. A melléképület legnagyobb építménymagassága 3,5. A zöldfelület legkisebb mértéke 40 %, a terepszint alatti beépítés (építési helyen belül) 30 %. Közműellátás: teljes közműellátás, kivéve a zárt rendszerű csapadékvíz elvezetést.

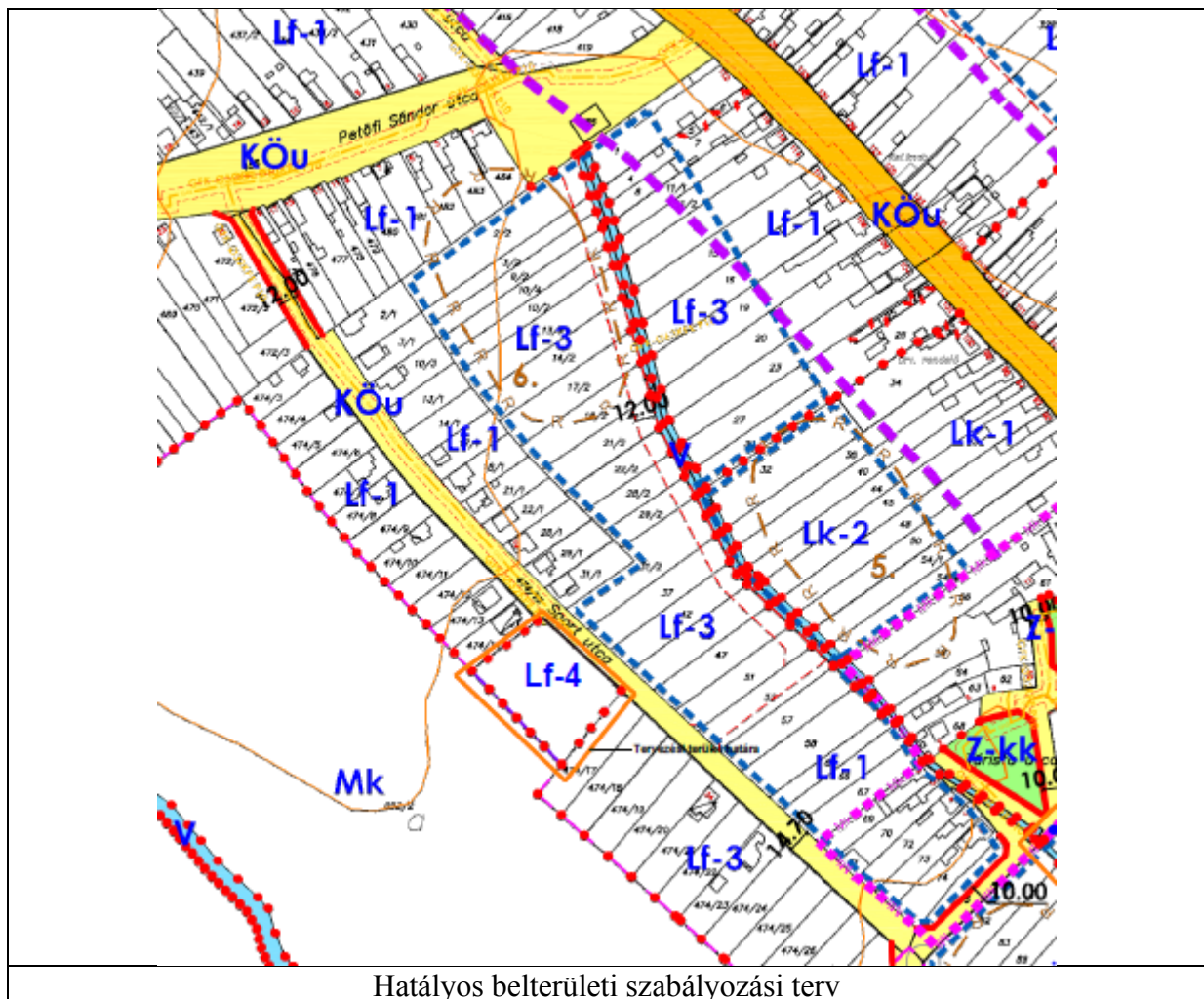
A módosítást követően a tervezési terület Lf-1 jelű építési övezetbe fog tartozni, ahol az övezeti előírások szerint a kialakítható telekterület 900 m², a kialakítható legkisebb telekszélesség kialakult, a beépítési mód kialakult/oldalhatáron álló, a beépítettség legnagyobb mértéke 30 %. A főépület legkisebb építménymagassága 3,5 m, legnagyobb építménymagassága 4,5 m. A melléképület legnagyobb építménymagassága 3,5. A zöldfelület legkisebb mértéke 40 %, a terepszint alatti beépítés (építési helyen belül) 30 %. Közműellátás: teljes közműellátás, kivéve a zárt rendszerű csapadékvíz elvezetést.

A tervezési terület Petőfi utcától az 52 hrsz-ig érintett egy irányadó telekhatárral, ami egy 12 m széles javasolt feltáró út helyét jelöli.

Lakossági kérésre és az egyértelmű jogalkalmazás érdekében az irányadó telekhatárral jelölt út a szabályozási tervről törlésre kerül.

A módosítás miatt a HÉSZ 1. § (3) bekezdésében felsorolt 1.melléklet szerinti tervlapok közül az alábbiakat érinti a módosítás:

- c) 1/M jelű Isztimér Község Szabályozási terve - Belterület – Isztimér településrész M=1:2000
- d) 2/M jelű Isztimér Község Szabályozási terve - Belterület – Isztimér településrész M=1:2000)



ISZTIMÉR KÖZSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVE

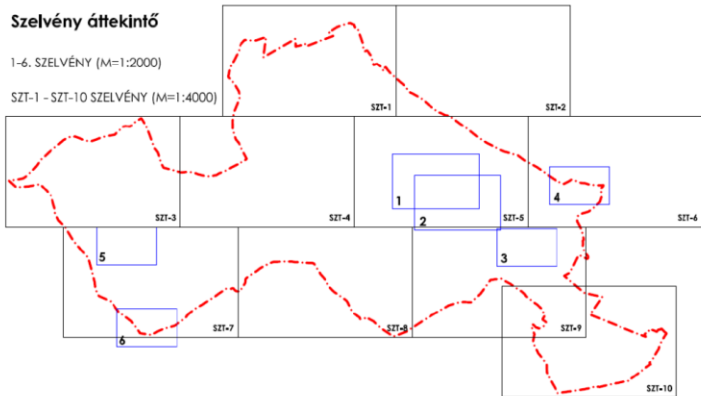
Jelmagyarázat

Megjelölés	Tervezett	Megnevezés
		Megyerhatár
		Községi határ
		Belterületi határ
		Szabályozási vonal
		Hányváltó telekhatár
		Hányváltó övezethatár
		Beépítésre szánt terület határa
		Meggyőztetés hely
		Hányváltó meggyőztetés
		Építési övezet és övezet határa
		Építési övezet, övezet rövidített jele
		Szabályozási szélesség
		Beépítési kötelezettség
		Telekhatárolás nem-kiszármad... (Jelmagyarázat változás miatt törölt elem)
		Zökkenőterület, illetve jelentős zökkenőterület körüli terület
		Természetvédelmi díjazott, korlátozott használatú mezőgazdasági terület
		Érték
		Művelési és természetvédelmi övezetek
		Műemlék és helye
		Műemlék környezet határa
		Helyi területi védelem
		Helyi egyedi védelemre javasolt épületek
		Helyi egyedi védelemre javasolt kőtoronyok (védelem nyilvántartás egyedi tárgyként)
		Nyilvántartott régészeti lelőhely, arconalatti sírterület
		Országos ökológiai hálózathoz tartozó terület határa
		Helyi Természetvédelmi terület
		Natur 2000 terület határa
		Természet terület határa
		Erdőrezervátum határa
		Országos jelentőségű védett természeti emlék (főútvár, forrás stb.)
		Építéssel be nem építhető terület
		Közlekedési elemek
		Településszerkezeti jelentőségű út
		Lakóút
		Védőterületek, védőövezetek
		Országos közutak mentéi védőterület határa
		Hydrogeológiai védőterület "A"
		Hydrogeológiai védőterület "B"
		Alapvető jelölések
		Telekhatár
		Helyi út szám
		Épület
		Sírvonal

Szelvény áttekintő

1-6. SZELVÉNY (M=1:2000)

SZT-1 - SZT-10 SZELVÉNY (M=1:4000)



Isztimér Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2008. (XII. 1.) sz. rendelettel együtt érvényes!

Beépítésre szánt területek építési övezetei

LAKÓTERÜLETEK

Kisvárosias lakóterületek

Lk-1	SZ, K	35	20
	4,0/12,0	1400	-

Lk-2	O, K	30	40
	4,0/5,5	1200	-

Falusias lakóterületek

Lf-1	K/O	30	40
	3,5/4,5*	900	-

Lf-2	O	30	40
	4,0/4,5	600	-

Lf-3	O	30	40
	4,0/4,5	1200	-

Lf-4	SZ	20%	70
	3,5/4,5	900	-

A 2016. évi módosítás során bevezetett új építési övezet:

GAZDASÁGI TERÜLETEK

Kereskedelmi, szolgáltató területek

Gk-sz	SZ	45	20
	4,0/12,0	5000	-

Gmg	SZ	15	25
	4,0/4,5*	10000	-

* Itt és a további technológiai pontosság érdekében

ÜDÜLŐ TERÜLETEK

Hétfélgáz házas területek

Üh	SZ	25	30
	-/4,5	720	-

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

Temetkezési célú

K-le	SZ	5	10
	4,0/7,5	10000	-

K-kú	SZ	2	80
	-/2,0	-	-

K-R	SZ	20	50
	7,5/12,0****	5000	-

Sportolási célú

K-sp	SZ	10*	50**
	4,0/7,5	5000	-

K-t	-	2	-
	4,0/8,0***	-	-

* Csak sportterület esetén
** A területen legfeljebb 10 %-ig a sportterület területén sportolásra használni lehet
*** Kisebbségi terület, 3,0 m, 1000 m² területen
**** Szomszédos, szűkebb területen max. 12,0 m

Beépítésre szánt területek építési övezetei

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

Közúti közlekedési terület

KÓÚ	SZ	0,5	80
	-/4,5	10000	-

ZÖLDTERÜLETEK

Közterület

Z-ikk	SZ	2	80
	-/4,5	-	-

ERDŐTERÜLETEK

Gazdasági célú erdőterületek

Eg	SZ	0,5	80
	-/4,5	10000	-

Védelmi célú erdőterületek

Ev	-	-	98
	-	-	-

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

Általános mg-1 területek

Má	SZ	3%	-
	-/7,5	-	-

Kertművelési területek

Mk	-	-	98
	-	-	-

Szőlőművelési területek

Mk-sz	O	K*	-
	-/3,5	-	-

Korlátozott használatú területek

Mt	-	-	98
	-	-	-

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

Falóvizek, csatornák medre, parti sávja

V	-	-	-
	-	-	-

Vízgazdálkodási üzemi területek

V-ü	SZ	10	80
	3,5*	-	-

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Bányaterületek

Kb	SZ	5	-
	3,5	25000	-

A 2016. évi módosítás során bevezetett új övezetek:

Ma-1	SZ	3%	-
	-/7,5	-	-

Ma-2	SZ	2%	-
	-/7,5	-	-

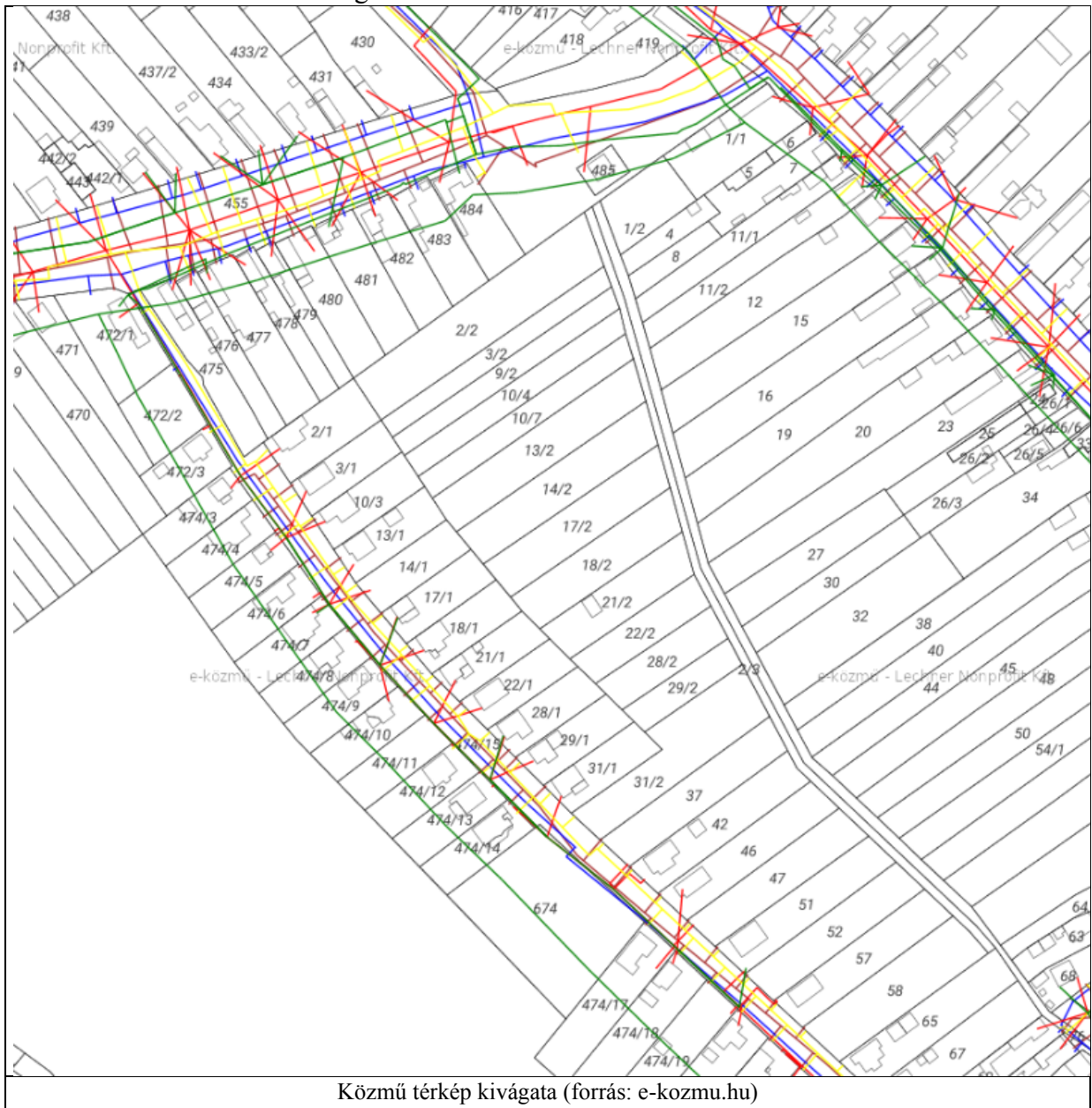
Az övezeti jelek jelmagyarázata

Lf-1	A beépítés jellemző mérete	A megengedett legmagasabb építési magasság (m)	A legfeljebb megengedett alapterület (m ²)
	A megengedett legkisebb építési magasság (m)	A legfeljebb megengedett építési magasság (m)	-
	A beépítés jellemző mérete: SZ - szabványosított O - szabványon kívüli K - köztér		

Hatályos belterületi szabályozási terv jelmagyarázata

Közműellátás:

A területen a funkcióhoz szükséges közművek rendelkezésre állnak.



2. számú tervezési terület: A TSZ területét érintő szabályozási vonal törlése

Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

A tervezési terület Isztimér dél-keleti részén, a település beépítésre szánt területén belül található. A terület Gmg jelű mezőgazdasági üzemi területbe sorolt. A terület az Isztimér Sárkeresztes 8203 jelű összekötőút mellett található. A terület megközelítése innen biztosított.

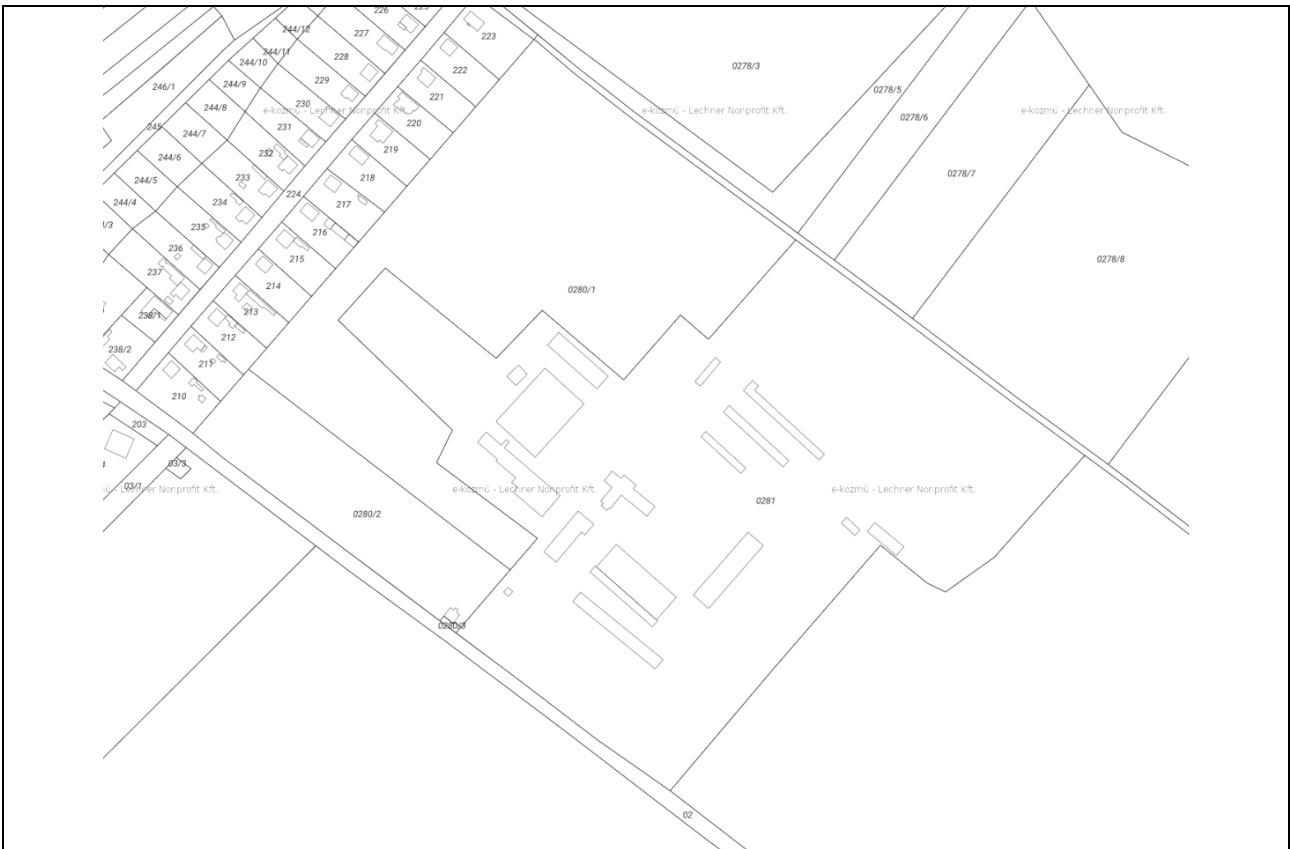
Telekszerkezet, beépítettség

A terület korábban TSZ központként működött, jelenleg is mezőgazdasághoz kapcsolódó gazdasági tevékenységet folytatnak a területen. Az építési övezetet több ingatlanból áll, a 0281 hrsz-ú ingatlan beépített.

Tulajdonviszonyok

A tervezési területen található ingatlanok gazdasági társaságok tulajdonában vannak.





Az ingatlan-nyilvántartási alaptérkép kivágata a tervezési területtel

Településrendezési előírások vizsgálata

Településszerkezeti terv



hatályos településszerkezeti terv kivágata

A hatályos településszerkezeti terv a tervezési terület mezőgazdasági üzemi területfelhasználásba sorolja.

A területfelhasználás nem változik.

Szabályozási terv

A szabályozási terv szerint a tervezési terület Gmg építési övezetbe sorolt. A terület érintett egy cca 9 m széles tervezett (szabályozási vonallal jelölt) úttal, az észak-nyugati övezeti határnál egy 12 m széles út céljára kijelölt irányadó telekhatárral és a telekhatárok mellett ültetési kötelezettséggel.

A HÉSZ 17 §-a az alábbiakat tartalmazza a mezőgazdasági üzemi területekre vonatkozóan:

17.§ MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET (Gmg)

1. A Gmg jelű gazdasági építési övezet **mezőgazdasági hasznosítású**, elsősorban az állattartással kapcsolatos gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgáló, beépítésre szánt **üzemi terület**.

2. Az övezetben az alábbiak létesítmények helyezhetők el:

- a. a mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos üzemi építmények,
- b. terményfeldolgozó,
- c. terménytároló,
- d. mezőgazdasági gépjavító és -tároló műhelyépületek,
- e. állattartó épületek,
- f. egyéb mezőgazdasági tevékenységet szolgáló gazdasági épületek;
- g. a terület őrzéséhez, üzemeléséhez szükséges tulajdonosi vagy szolgálati lakások;
- h. az energiaszolgáltatás létesítményei.

3. Az övezetben megengedett funkciójú épületek, építmények speciális technológiai előírások miatt szükséges egyedi építménymagasságát eseti módon - a településképi szempontokat figyelembe véve - elvi engedélyezési eljárás keretében kell meghatározni, de ez -kivéve a technológiai tornyokat (pl.: siló, víztorony) - nem lehet több 9,0 m-nél.

4. A meglévő Gmg jelű területen található egyes létesítmények funkcióváltásához, más célú hasznosításához, illetve területének bővítéséhez vagy megosztásához az illetékes szakhatóságok hozzájárulása szükséges. A módosítások elbírálásához az építésügyi hatóság szabályozási terv készítését is kezdeményezheti. A teljes terület funkcióváltása csak a településszerkezeti terv módosításával, szabályozási terv alapján történhet.

5. A meglévő állattartó telepen és a szabályozási terven kijelölt Gmg jelű területeken a telekhatártól befelé min. 10,0 méter széles, többszintes fa-, cserjesávot kell telepíteni a kedvezőtlen környezeti hatások mérséklésének és a kondicionáló hatás fokozásának érdekében. További feltétel a lakó-, védett intézményi, és közösségi célt szolgáló különleges területektől az Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat (a továbbiakban: ÁNTSZ) által megállapított távolság betartása.

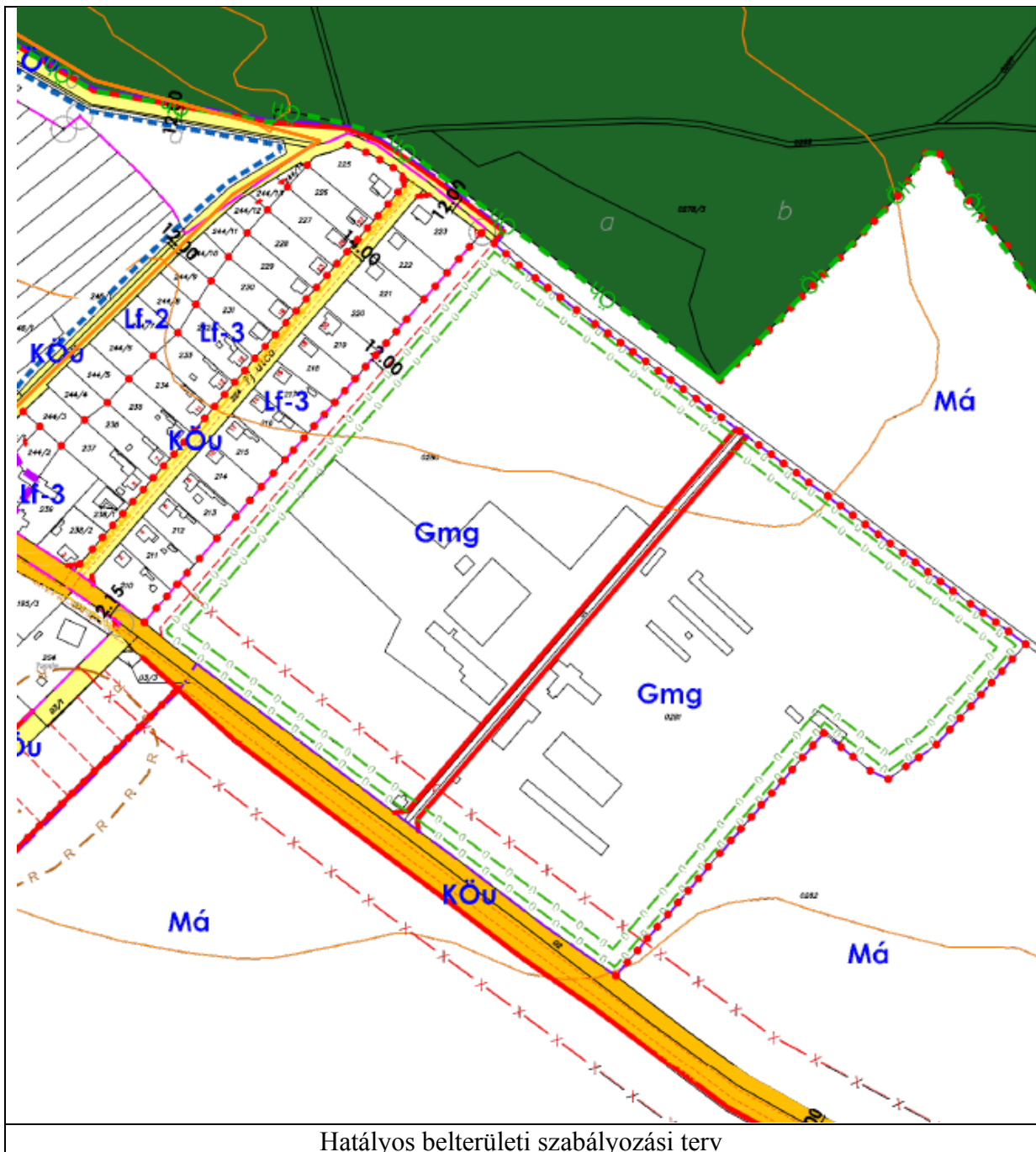
6. Az állattartás feltételeit az alábbi előírások határozzák meg:

- a. üzemszerű (nagyüzemi) állattartó gazdasági épület létesítése csak az állategészségügyi előírások és normák által meghatározott módon, az 1 ha-nál nagyobb telken (földrészleten) engedélyezhető;
- b. állattartó épületek közegészségügyi és állategészségügyi szempontból meghatározott távolságait a vonatkozó jogszabály alapján az egyéb épületektől, illetve építményektől be kell tartani.

7. Az építési övezetre vonatkozó egyéb előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

Mezőgazdasági üzemi terület építési övezetei:	jele/ mérték- egysége	Gmg
Kialakítható legkisebb telekméret:	m ²	10.000
Kialakítható legkisebb telekszélesség:	m ²	50
Beépítési mód:		szabadon álló
A beépítettség legnagyobb mértéke:	%	15
Építménymagasság legkisebb:	m	-
Építménymagasság legnagyobb:	m	4,5*
A zöldfelület legkisebb mértéke:	%	25
Terepszint alatti beépítettség	%	10
Közműellátás:		Teljes közműellátás

* Kivéve a sajátos technológiájú gazdasági épületeket



A változtatások célja és várható hatása:

Településszerkezeti terv

A településszerkezeti tervi változás nem történik.

Szabályozási terv

A módosítás során a tervezési területről a cca 9 m széles szabályozási vonallal jelölt út, a 12 m széles irányadó telekhatárral jelölt javasolt feltárási út és az ültetési kötelezettség a telekhatárok mentén törlésre kerül.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv) 29. § (1) bekezdése nevesíti a településrendezési kötelezéseket. Az Étv 29. § (4) bekezdése értelmében „A települési önkormányzat polgármestere önkormányzati hatósági döntésében a közérdekű környezetalakítás céljából az ingatlan növényzettel történő meghatározott módon és időn belüli beültetési kötelezettségét írhatja elő. Ha e kötelezettség teljesítése az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges mértéket meghaladó ráfordítást igényel, az önkormányzatnak a tulajdonos költségeit polgármestere önkormányzati hatósági döntésében meghatározott mértékben kell megtérítenie.”

A polgármesterönkormányzati hatósági döntést nem hozott az ültetési kötelezettségről, ezért a szabályozási terv szerinti jelölés törlésének nincs akadálya.

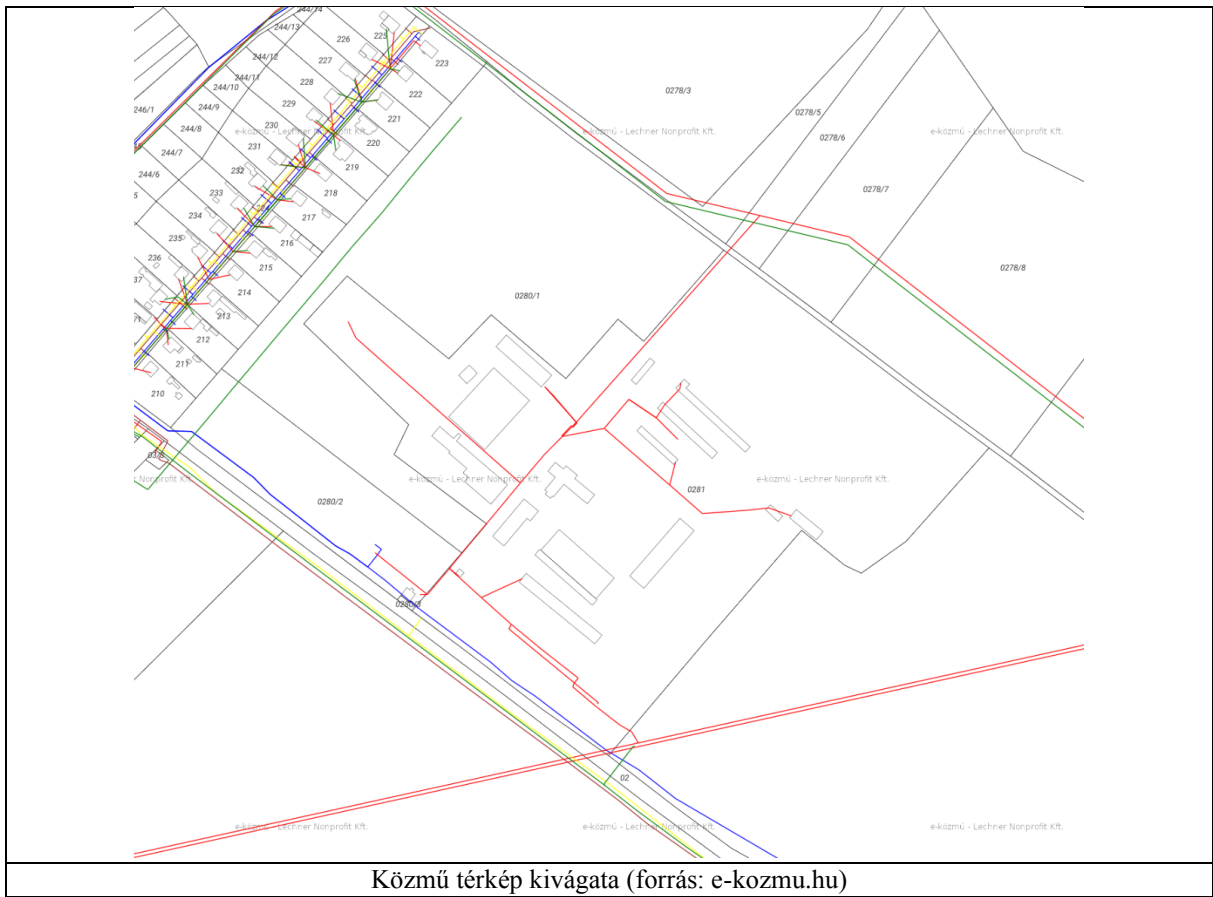
A mezőgazdasági üzemi területen folyó tevékenység által okozott környezeti terhelés csökkentését a HÉSZ 17. § (5) bekezdésében foglalt előírások biztosítják.

A módosítás miatt a HÉSZ 1. § (3) bekezdésében felsorolt 1. melléklet szerinti tervlapok közül az alábbiakat érinti a módosítás:

1) - SZT-5/M jelű Isztimér Község Szabályozási terve Kültérület M=1:4000

Közműellátás:

A területen a funkcióhoz szükséges közművek rendelkezésre állnak.



3. számú tervezési terület: Lf-3 jelű építési övezetben az övezeti előírások módosítása
 A helyi építési szabályzat módosítása szükséges az Lf-3 jelű falusias lakóterület építési övezetet érintően. A hatályos HÉSZ 17. §-a az alábbiakat tartalmazza
 „(11)Az egyes építési övezetekre vonatkozó egyéb előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

Falusias lakóterület építési övezetei:	mérték-egysége	Lf-1	Lf-2	Lf-3	Lf-4	Lf-u
Kialakítható legkisebb telekméret:	m ²	900	600	1200	900	-
Kialakítható legkisebb telekszélesség:	m	K	16	20	14	12
Beépítési módja (építési hely):		K/O	oldalhatáron álló			-
A beépítettség legnagyobb mértéke:	%	30	30	30	20	-
Főépület legkisebb építménymagassága	m	3,5	4,0	4,0	3,5	-
legnagyobb [■] :	m	4,5*	4,5	4,5	4,5	-
Melléképület legnagyobb építménymagassága	m	3,5	3,5	3,5	3,5	-
A zöldfelület legkisebb mértéke:	%	40	40	40	70**	-
Terepszint alatti beépítettség (építési helyen belül):	%	30	30	30	30	-
Közműellátás:		teljes közműellátás, kivéve a zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetést				-

* a lejtős terepű ingatlan esetén, ahol az utcai homlokzat magassága a járda és az udvar közötti (az utcától számított 12 m-en mért) szintkülönbséggel max. 4,5 m-ig megnövelhető

■ Új beépítés építménymagassága legfeljebb 1 m-rel haladhatja meg a szomszédos, de legfeljebb 50 m távolságra lévő 2 db telek utca felőli beépítése építménymagasságának átlagát.

** a zöldfelületet háromszintű növényzettel kell kialakítani

Isztimér területén a belterületi szabályozási terv jellemzően a még be nem épített, belterületi lakóterületeket sorolja Lf-3 építési övezetbe.

A lakossági és beruházói igény szerint inkább a kisebb területű és telekszélességű építési telkekre van igény a településen. Az önkormányzatnak célja a népesség megtartása és új lakóingatlanok kialakításának és beépítésének támogatása, ezért módosítja az Lf-3 jelű építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületet 1200 m² helyett 900 m²-re, illetve a kialakítható legkisebb telekterületet 20 méterről 16 méterre.

A módosítás miatt a HÉSZ 1. § (3) bekezdésében felsorolt 1.melléklet szerinti tervlapok közül az alábbiakat érinti a módosítás:

b) - Beépítésre szánt területek építési övezetei, beépítésre nem szánt területek építési övezetei

3 Alátámasztó szakági munkarészek

Az alátámasztó munkarészek a hatályos településrendezési eszközök aktualizálásával készültek.

Tájrendezési javaslat

A tervezett változtatások közül a tájhasználatot a módosítások nem érintik, ezért a hatályos terv tájrendezési alátámasztó munkarészének kiegészítése nem vált szükségessé.

Biológiai aktivitás érték számítás

A tervezett módosítások során a településszerkezeti terv nem változik, új beépítésre szánt terület kijelölés történik, ezért biológiai aktivitásérték számításra az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében nem volt szükség.

Környezeti hatások elemzése

A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosításai a környezetre káros hatással nem lesznek, ezért a módosításokra vonatkozóan egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet szerinti külön környezeti értékelés nem készül. A környezeti vizsgálati eljárásban történő környezeti értékelés készítését az önkormányzat, mint a terv kidolgozója előzetesen szükségesnek.

Tekintettel arra, hogy jelen terv véleményezése egyszerűsített eljárásban történik, a véleményezési anyag egyidejű megküldésével tájékoztatja a környezet védelméért felelős szerveket az önkormányzat arról, hogy környezeti értékelés készítését előzetesen nem tartja szükségesnek. Egyúttal az alábbi tájékoztatás mellett kikéri a tekintetben véleményüket, hogy a módosítás következtében a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás.

A terv megvalósítása következtében várható környezeti hatások jelentőségének meghatározásához az alábbiakat kell figyelem venni.

A tervezett módosítás három tervezési területet érint.

A változtatások beépítésre szánt területen belül történnek.
Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

A tervezett változtatások következtében lehetővé váló tevékenységek nem befolyásolnak más tervet vagy nincsenek hatással másik terv, illetve program tartalmára, megvalósítására;

A tervezett változtatások nem vonatkoznak olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak.

Nincs jelentőségük a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából.

A várható környezeti hatások

- a) településszerkezeti változással járnak, de a változtatások környezeti hatása elenyésző
- b) a tervmódosítás célja több, jelenleg beépítetlen ingatlant érintően a szabályozási terv módosítása annak érdekében, hogy a területen az építési előírások változzanak.
- c) a módosítás lényege és az eredeti tervhez mért jelentőségéről elmondható, hogy a fő műszaki infrastruktúra hálózat nem változik, a területek közművesítése megoldott, illetve bekötővezetékekkel a közművesítés megoldható.
- d) a várható környezeti hatások
 - időtartama a terv időtávlátában véglegesnek mondhatóak, azok nem adódnak össze és nem erősíthetik egymást.
 - az országhatáron nem terjednek át, nem idéznek elő olyan környezeti változásokat, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek, ill. ezen hatások csökkentését szolgálják
 - területi kiterjedése alapján a település igazgatási területének elenyészően kis részét érintik a módosítások.
 - a tervezéssel érintett ingatlanok nem érintettek ivóvízbázis hidrogeológiai védőövezetével, Natura 2000 területtel. Isztiméren önkormányzati rendelettel megállapított helyi természetvédelmi terület nincs, a településrendezési eszközökben erre vonatkozó javaslat nem található.

Mindezeket figyelembe véve megállapítható, hogy a tervezett módosítás jelentős környezeti hatással nem jár, ezért környezeti értékelés lefolytatása nem indokolt.

Jelen tervdokumentáció egyidejű megküldése mellett az önkormányzat, mint a terv kidolgozója az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 1.§ (3) b) pontban adott felhatalmazása alapján a **környezeti vizsgálat** szükségességének eseti meghatározásához a Kr. 4.§(2) bekezdése alapján, kikéri a környezetvédelemért felelős szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás, illetve attól függően szükséges-e környezeti vizsgálat készítése.

Közlekedési javaslat

A tervezett módosítások tekintetében a fő közlekedési hálózatban változás nem történik. A 2. számú módosítás során megszűnő útszabályozásra nincs szükség. Az önkormányzat nem kívánja kisajátítani a gazdasági terület feltárását lehetővé tevő tervezett út területét.

Hírközlés:


A tervezett módosítások nem jelentenek változtatást a hírközlési hálózatban és annak egyéb építményeire vonatkozóan, a hatályos terv alátámasztó munkarészeinek kiegészítése nem szükséges

Örökségvédelem

Isztimér örökségvédelmi hatástanulmánya 2008. évben készült. A hatástanulmány alapján kerültek ábrázolásra a hatályos településszerkezeti és szabályozási tervlapokon a régészeti területek és a régészeti érdekű területek.

A tervezett módosítások védett műemlékeket, illetve helyi védett építészeti értékeket nem érintenek.

Székesfehérvár, 2021.június



Bodó Beáta
településtervező