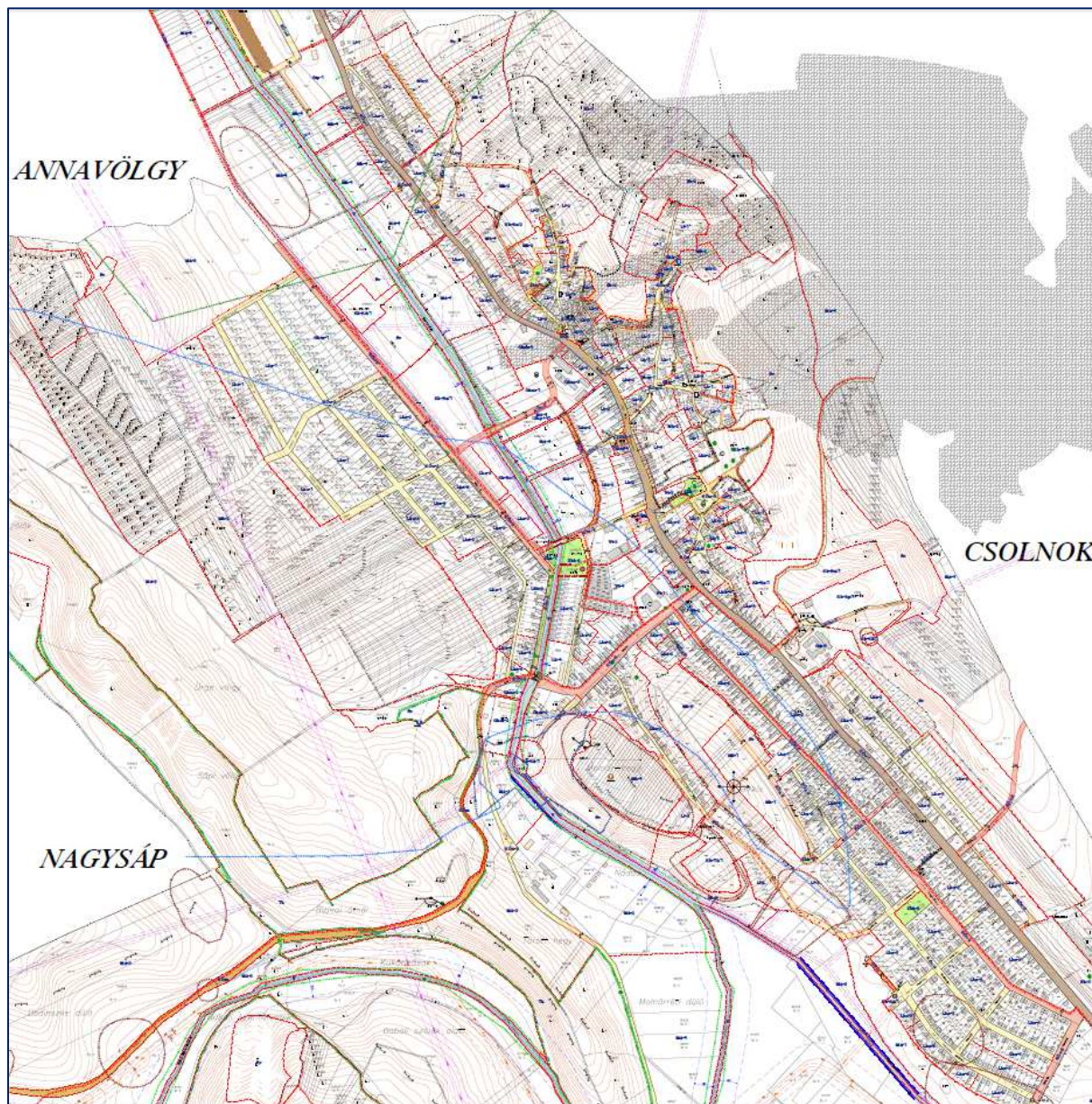


SÁRISÁP HELYLI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE FELÜLVIZSGÁLATÁNAK ALÁTAMASZTÓ MUNKARÉSZE



A VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓHOZ

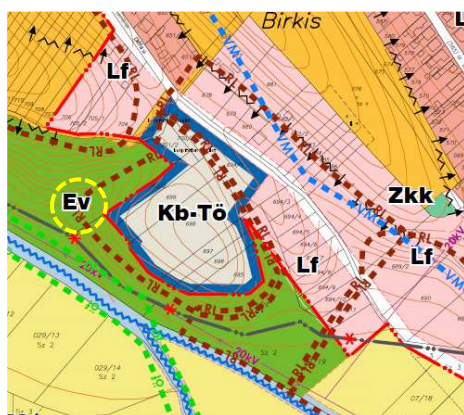
2020. 10.

BEVEZETŐ

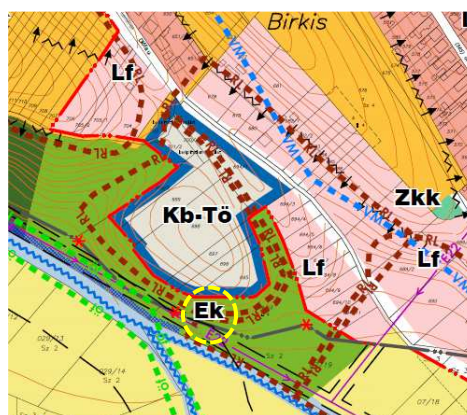
A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendeletben meghatározottaknak megfelelően a helyi szabályzat (hasonlóan a településszerkezeti tervhez) új szerkezetben és bizonyos tématerületeket illetően új tartalommal készült el.

A partnerségi véleményezés lezajlott a Településfejlesztési Koncepció (továbbiakban: TFK), valamint a Településszerkezeti Terv (továbbiakban: TSZT) tekintetében.

A TFK partnerségi véleményezése lezártnak tekinthető, mivel észrevétel, módosítási javaslat vele kapcsolatban nem érkezett. A felülvizsgálat során elkészült TSZT-tervezet véleményezése során egy partnerségi észrevétel született. A kérelmező a Diófa utca végében tervezett beépítésre nem szánt különleges történelmi park (jelen tervben Kb-Tő jelölésű) környezetében kérte a védelmi erdő helyett – melyet a felülvizsgálati terv javasolt – más területhasználati lehetőségét. A hatályos tervben közpark jelölésű terület a kérelmezővel történt megegyezés után közjóléti erdőbe került. Ezzel egyidejűen kisebb korrekciók történtek a különböző használatú területek határán tekintettel a meglévő telekhatárookra.



Véleményezett TSZT-tervezet részlete



Módosult TSZT-tervezet részlete

Összességében megállapítható, hogy a község készülő Településfejlesztési koncepcióját és Településrendezési eszközeit megalapozó vizsgálatokban feltárt, elemzett és értékelt területi, társadalmi, gazdasági és környezeti adottságok és a vonatkozó jogszabályi előírások alapján készültek az eddigi dokumentumok. Ezekre építve készült a helyi építési szabályzat is, mely Sárisáp Építési Szabályzata (továbbiakban: SÉSZ) elnevezéssel használatos a továbbiakban.

1. A SZABÁLYOZÁS KONCEPCIÓJA

A helyi szabályzat új szerkezetben és bizonyos témákban új tartalommal készült. A község Településrendezési eszközeinek Megalapozó vizsgálatában feltárt, elemzett és értékelt területi, társadalmi, gazdasági és környezeti adottságok és a vonatkozó jogszabályi előírások alapján a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek építésszabályozása az alábbi szakmai koncepció szerint alakult:

A szabályozás legfőbb elvei:

1. a jogbiztonság megteremtése és a korábban szerzett építési jogok lehetőség szerinti megtartása,

2. a településfejlesztési döntésekből fakadó és a magasabb rendű jogszabályok szabta kényszerűségből adódó korlátozások elrendelése,
3. a községben élők, Sárisápot otthonuknak tekintők igényeit minél inkább szolgáló építési feltételek meghatározása,
4. olyan környezetalakítás segítése, mely a kialakult épített és a fenntartandó természeti értékek megóvását és újak teremtését teszi lehetővé.

2. SÁRISÁP MEGÚJULT HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS A TERVEZETT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE ÖSSZHANGJA

Sárisáp Építési Szabályzata (továbbiakban SÉSZ), s annak mellékletét képező Szabályozási Terv (továbbiakban: SZT) összhangban kell, hogy készüljön a Településszerkezeti Tervvel (továbbiakban: TSZT). Az összhang megléte nem zárja ki, hogy a két településrendezési eszköznek bizonyos elemei eltérjenek egymástól. Erre az ad lehetőséget és indokot, hogy más időtávra készülnek. A TSZT hosszútávra, míg a szabályzat inkább középtávra. Előfordul, hogy a szerkezeti terven megcélzott területhasználat még nem időszerű, nem teremthető meg a feltételei, ezért a szabályozás még nem a célzott a jövőbeni kialakult állapotnak megfelelő területhasználatra ad építési feltételeket, hanem a kialakult állapotra. Ezen esetekben olyan építési feltételt kell megjelölni, hogy az ne tegye lehetetlenné a hosszabb távra megcélzott használat megvalósítását, vagyis a területhasználati változás reális legyen.

A TSZT tervezeten (melyet a Képviselő-testület a további tervezéshez megfelelőnek talált) megjelölt változások közül két hosszú távra szóló fejlesztési területet nem ábrázol a szabályozási terv csak zárójeles jelzést tesz a tervlapon az övezeti jel mellett a későbbi fejlesztési szándékról.

Ezen kívül három új közlekedési elemet nem szabályoz közútként, csupán az utak nyomvonalát jelöli ki és kizárja azok „elépítését”. Ezen a területeken, ha úgy dönt az Önkormányzat, hogy megteremtődtek a feltételek a fejlesztésekhez, azok időszerűsége elkövetkezett, akkor a szabályozási terv módosításával, esetleg a szabályzat kiegészítésével kell majd megadni az adott területekre vonatkozó építési feltételeket, illetve a szabályozási paramétereket. A TSZT megjelölte az alább felsorolt esetek közül kettő területen a jövőbeni területhasználatokat és azok a megjelölt területen belüli arányait, de nem kötötte meg azok helyét a fejlesztési területen belül.

A jelen szabályozási terven az alábbiak nem a megcélzott területhasználattal megegyezően vannak szabályozva:

1. Tófenék településrészen tervezett rekreációs célzatú tó és közpark, amelyet a jelen szabályozási terv korlátozott építési lehetőséggel általános mezőgazdasági területként szabályozott (Má-4 övezeti jelöléssel).
2. A település déli részén, a Nádas közről feltárhatóan lakóterületi fejlesztés van megcélozva, melynek területe szintén korlátozott építési lehetőségű általános mezőgazdasági területként jelölt (Má-4 övezeti jelöléssel) a szabályozási terven.
3. A nem régen elfogadott Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Tervben szereplő térségi jelentőségű kerékpárosút és Epöl-Bajna irányába vezető összekötő út létrehozása jelenleg nem aktuális, ezért annak nyomvonala csak jelölve van a SZT-en. A belterületi határtól induló kezdeti szakaszán a Kaolin bánya felé vezető magánúton, majd arról elfordulva a déli irányba a mezőgazdasági és erdős területeken keresztül be tervezett út nyomvonalaként került ábrázolásra.
4. Keleti irányba, Csolnok felé szintén jelöl a megyei területrendezési terv térségi útkapcsolatot közúti és kerékpáros útvonalként. Ennek nyomvonala is megjelölésre került

a szerkezeti tervben, de a szabályozási terv csak tervezett út jelölésű területsávval van ábrázolva.

A 3. és 4. pontban ismertetett nyomvonalak nem tudják a jelenlegi adottságokat (domborzatot, tulajdoni állapotokat, kijárt nyomvonalakat) kellő pontossággal és tulajdonosi megegyezést eredményezően figyelembe venni, csak majd, ha egy pontos geodéziai felmérésre is támaszkodó megtervezett nyomvonal kerül meghatározásra, akkor kerülhet sor az út telkének kialakítását lehetővé tévő közterületi szabályozásra.

5. Az iparterület déli részén is jelöl a TSZT egy déli irányú útkapcsolatot, valamint annak fogadását biztosító kelet-nyugati irányú utat az Únyi patakot lekeresztezően. Ezek a tervezett közutak a Fő utcát és a Május 1 sor utcát köthetik majd össze a Szent István dűlői lakóterületi fejlesztések északi oldalán vezető kiszolgáló út csatlakozását is befogadóan. Ezeknek a közútfejlesztéseknek sem várható 5-6 éven belüli megvalósítása, ezért a szabályozási terv hasonlóan a 3.-4. pontban jelöltekhez, csak tervezett útterületi sávot jelöl a szabályozási terv a nyomvonalak mentén.

A fenti esetek kivételével a TSZT és a SZT területhasználata, övezeti és szerkezeti beosztása egymással teljes mértékben megegyezik.

3. SZABÁLYZAT SZERKEZETE

A szabályzat két fő részből áll, az általános rendelkezések részből, valamint az övezetekhez kötődő részletes előírásokból.

Az első rész kilenc fejezetből és 38 pontból áll, míg a második rész kettő fejezetet és tizenkilenc pontot ölel fel. Ilyen módon a szabályzat a záró rendelkezésig összesen 57 pontot és 65 szakaszt tartalmaz. Fontos elemei a szabályzatnak a mellékletek, melyek szöveges és rajzi mellékleteket jelentenek. A mellékletek közül az első és legfontosabb rajzi melléklet a szabályozási terv. A szabályzat szöveges rendelkező része és a SZT-en látható rajzi ábrázolás csak együtt értelmezhető, s teljes összhang kell, hogy legyen közöttük. A szabályozás csak a szöveges tartalommal és a rajzi ábrázolással együttesen válik teljessé.

A szöveges mellékletek közül az első és legfőbb a paramétertáblázat, melyek az övezeti határértékeket adja meg minden telekre értelmezhetően. Hasonlóan fontos mellékletek a védelmeket és a korlátozásokat bemutató táblázatok, szöveges és rajzi ábrázolások. Ezek is kötelező elemei a szabályzatnak, de elrendelését más jogszabályok adják.

4. A SZABÁLYOZÁSI TERV ALAKÍTÁSÁNAK SZAKMAI SZEMPONTJAI

Cél volt a kiszolgáló közutak hatályos terven megjelenő közterületi szabályozásának mérséklése

- egyéni, területtulajdonosi döntésű fejlesztési esetekben a magánutak kialakítási lehetőségének bevezetése, az utak létrejöttének terület-felértékelő hatása következtében,
- szabályozási vonalak meglévő épületekhez, mozdíthatatlan építményekhez való illesztése, mely több esetben visszalépést jelent az utak tervezett szélesítésében,
- domborzati adottságok fokozottabb figyelembevételé,
- az országos úthálózat részét képező műút szabályozási szélessége a déli a külterületi szakaszán 30,0 méterről 22,0 méterre csökken, s elsősorban olyan irányú területi változással, ahol a kiépült útburkolat nem az út telkén épült ki.

Fentiek lehetőségét adta az, hogy a légfelvétel ortogonális fotó jellegéből biztonsággal összevethető a földhivatali telekosztást mutató térképpel, s ez által a területek tényleges használati és a telektulajdonosi szerkezete nyomon követhető.

5. A SZABÁLYOZÁS ELVEI ÉS ELHATÁROZÁSAI

A jelen szabályozás során figyelembe kell venni a megváltozott jogszabályi környezetet és a településfejlesztési koncepcióban elhatározott fő irányelveket. A szabályozás elvei az egyes területfelhasználásokat érintő övezeti rendszerhez kapcsolódóan az alábbiakban írható le.

Kisvárosias lakóterületek

A kisvárosias lakóterület a különböző (lakó, rendeltetések befogadása tekintetében nagyobb lehetőséggel bír, mint a kertvárosias lakóterület. Másik jellemzője, hogy apró telekszerkezeten jelentősebb beépítési mértékkel rendelkező telkeket is befogadhat. Ezért jelentős számban található ilyen lakóterület a történeti településrészben, ahol terepadottságokat követő szabálytalan utcavonalvezetés és szabálytalan telekszerkezet jött létre. Telkek alakja és területmérete változó, s jellemzően apró.

Másik oka a kisvárosias lakóterületek kijelölésének a központ közeli és a Fő utca menti előkert nélküli beépítések elhelyezkedéséből fakad. Ezen területeken az egyéb rendeltetések iránti igény gyakrabban előfordulhat, hiszen a lakórendeltetést a Fő utca gépjármű forgalma jobban zavarhatja.

Ezért a kisvárosias lakóterületbe elsősorban az ilyen jellemzőkkel rendelkező telkek kerültek. Új, eddig be nem épített kisvárosias lakóterület nincsen. A beépítési mérték meghatározásakor a kialakult állapotokra figyelemmel olykor a 30%-ot is meghaladó beépítési mértéket kell megjelölni, s ezt a falusias, vagy a kertvárosias lakóterületek övezetei a magasabb rendű jogszabályok miatt nem tennék lehetővé. A kisvárosias lakótelkeken egyetlen esettől eltekintve (volt TSZ-központ területén) legfeljebb kettő lakást, rendeltetési egységet befogadó épületet lehet építeni.

Négy féle övezetbe sorolja a szabályozás a kisvárosias lakóterületeket, melyek közül egy esetben K/40%-os, egy esetben K/30%-os a megengedett beépítési mérték, a másik kettő övezetben 30 %-os. A „K” jelölés a kialakult állapotra vonatkozik, azt jelenti, hogy ha a kialakult jogszerű beépítési mérték meghaladj az az értéket, ami perjel után szerepel (K/30%-vagy K/40%- a) a kialakult beépítése, akkor az megtartható, újraépíthető. Ha megszűnik a jelenlegi beépítettség, tehát elbontják a meglévő épületeket, akkor az újra beépítés csak 30%-os, vagy 40 %-os lehet.

Kertvárosias lakóterületek

A kertvárosias lakóterület a legnagyobb területet foglalja el a községben. Ezek kialakult állapotát a különböző időbeni beépülések más-más jellemzőkkel ruházzák fel. A beépítési jellemzők változatossága olykor egymás melletti telkeken jelentkezik, ezért az övezetképzés ebből fakadóan egyes helyeken mozaikos. A kertvárosias lakóterületbe tartozó telken korlátozásra került a rendeltetések száma, valamint a lakórendeltetésen kívüli egyéb rendeltetés aránya.

Az övezetek képzésénél 5 féle övezetet különböztet meg a szabályozás. A beépítési mérték tekintetében egy övezetben 20%-os beépítéssel lehet építeni, míg három övezetben 25 %-os mértékben, s egy esetben 30%-os mértékkel. A kialakítható telekméretek 500-1.000 m²-ig terjednek.

Új beépítésre szánt terület is megjelenik a szabályozási terven a Május 1 sor mentén.

Falusias lakóterületek

A falusias lakóterületi besorolást a viszonylag nagyméretű – kertes gazdálkodást is felvállalni képes - telekkel rendelkező területek kaptak. 4 féle lakóövezetbe tartoznak a falusias lakóterületek egy esetben 15%-os beépítési mértékkel, két esetben 20 %-os, míg egy esetben K/30%-os mértékkel. A telekméretek 800-1200 m² közöttiek lehetnek, ha új telek kialakítása történne. Megengedett a beépítése lakó rendeltetés nélkül is, azaz lehet akár tisztán gazdasági rendeltetésű is a telek hasznosítása, természetesen csak a lakóterületi határértékek betartása mellett. Volt pincék helyén kialakult garázs-sort képező beépítés is kialakult, melyet zártjellegű beépítéssel jelöl meg a szabályozás, s elsősorban tároló rendeltetéssel (gépkocsi, egyéb eszközök céljára). A domboldalakra felfutó telekvégekkel rendelkező hosszú telkeken a „telek be nem építhető része” elnevezésű jelölés található, ahol épületet és egyes építményeket nem lehet elhelyezni.

Településközponti vegyes területek

A vegyes területhasználatra jelöltek a központot képező, illetve a központ fejlesztését biztosító területek, melyekbe a Vt jelű területek tartoznak. Négy féle övezetre tagoltak, melyek közül legnagyobb beépítési lehetőséggel rendelkezik az intézményeket befogadó településközponti vegyes terület a Malom utcában. A K/40 és K/50 jelölésű beépítési paramétert kaptak azok a telkek, ahol esetleg a 40-50%-os beépítésnél nagyobb beépítés is jogszerűen létezhet. Ezeknél a telkeknél az újra beépülés esetén azonban már csak a 40% illetve az 50% érvényesíthető (Vt-1 és Vt-2 jelű övezetek).

Gazdasági területek

A gazdasági területek körében továbbra is a kialakult állapotokat lefedően, a hatályos tervben szereplő kereskedelmi-, szolgáltatói és ipari gazdasági területek építési paramétereit tartalmazó övezeti besorolás történt. Paramétereik nem változtak. Mind az ipari, mind a kereskedelmi, szolgáltató terület 3-3 különböző övezetre tagolódik. Épületmagasság valamennyi ipari övezetben 7,5 m lehet, míg a kereskedelmi gazdasági övezetben a kialakult épületmagasságok megtarthatók, de új épület 5,5, illetve 7,5 méteres lehet. Meg kell említeni, hogy Szent János dűlőben a szennyvíztisztító védőtávolságán belül lévő kereskedelmi, szolgáltató övezetben lakórendeltetés, szállás jellegű szolgáltatás nem lehetséges, továbbá gyógyszer előállítás, élelmiszer csomagolása, vagy csomagolás mentes élelmiszer értékesítése nem történhet.

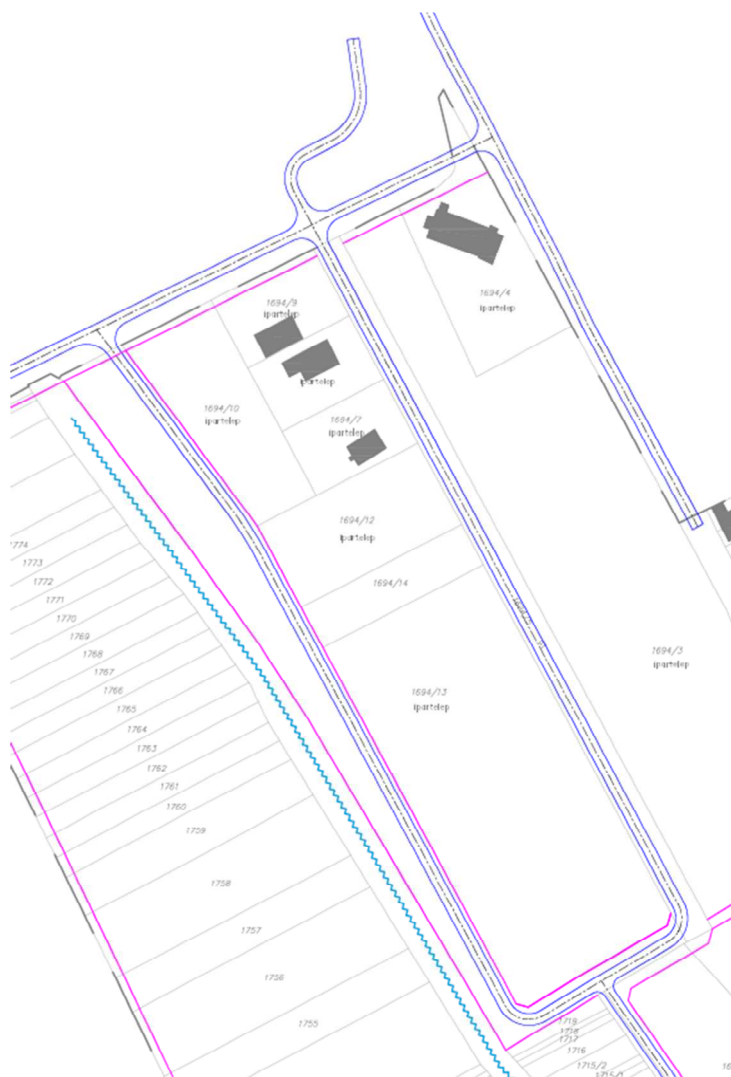
Közlekedési területek

A Szabályozási Terv több tervezett **gyűjtőutat** is feltüntet. Minden javasolt gyűjtőúti szakasz a jelenleg szegényes, belső, kelet-nyugat irányú kapcsolatok fejlesztését szolgálja, hogy a településközpontot is felfűző Fő utca (központi intézmények gazdasági egységek többsége a Fő utca mellé települt) több ponton is elérhető legyen a nyugati településrészről. Az északi gazdasági területre vezető gyűjtőúti szakasz valamilyen mértékben tudja tehermentesíteni a Fő utcát is (nem teherforgalmi szempontból) és a biztonságosabb kerékpáros elérést is lehetővé teszi majd.

A Pusztaszőlő köz a továbbépülő Szent János dűlő lakóterület fontos feltáró útként üzemel majd, ahonnan induló tervezett gyűjtőút közvetlen összeköttetést ad majd a Május 1 sor és a Fő utca között. Az útszakasz közterületi szélessége 16 m lesz. Meglévő (Fő utcához kapcsolódó) szakaszán - meglévő épületek bontásának elkerülése miatt - 12 m szabályozási szélesség biztosítandó, a szabályozási terven ábrázoltaknak megfelelően. Tekintettel a terület beépítettségére és topográfiai jellemzőire az útszakasz tervezési sebessége $v_t = 30$ km/h, így a

nyomvonalon alkalmazható vízszintes ívsugarak legkisebb értéke 25 m lehet. A nyomvonal kiépülésével egyidőben, a Fő utca – Móricz Zsigmond utca – Pusztaszőlő köz csomópontjában a kereszteződés forgalomtechnikai fejlesztése szükséges (figyelmeztető táblák, burkolati jelek, sebességcsökkentő elemek elhelyezése), mivel a kanyarodó forgalom volumene növekedni fog.

Pusztaszőlő köznél a tervezett új gyűjtőút nyomvonala (Május 1. sor – Fő utca között) →



A tervezett **kiszolgáló utak** általában a fejlesztésre kijelölt területek, tervezett funkciók megközelítő útjai, amelyek szabályozási szélességét a várható forgalmi igények és a helyi topográfiai viszonyok határozzák meg.

← Az északi iparterület tervezett úthálózata

A település meghatározó területhasználati eleme az északi iparterület, amely jelenleg egyetlen, szűk ívekkel kiépített csatlakozó úttal, rossz geometriájú csomópontban kapcsolódik az országos mellékúthoz (Sárísáp út). Bár ez a kereszteződés Sárísáp területén kívülre, Annavölgy területére esik, a település iparterületének kapcsolatát jelenti. Javasolt a rosszul belátható csomópont helyett egy jobb vonalvezetésű, az országos úthoz merőlegesen csatlakozó bejárati út kiépítését, az alábbi helyszínrajz

szerint. (Annayölgy szabályozási tervében szereplő s kialakítással megegyezően.) Az ipari terület, mely mind a két községben erre a csomóponttra szerveződő fejlesztési terület, további beépülése, fejlesztése várható, a (teher)forgalom növekedése a jelenlegi csomópontban számos konfliktus kialakulásához vezet majd. A sárisápi ipari terület kiszolgáló útjainak szabályozási szélessége 12 – 14 – 20 m-ben lett meghatározva.

A **tervezett kerékpárforgalmi elemek** nem csupán a térségi kapcsolatokat, de a helyi közlekedést is szolgálják. A lakóterületek és az északi ipari terület, valamint a lakóterületek és a településközpont közötti kapcsolatok kiépítése elősegíti a kerékpárhasználatot, így részben tehermentesítheti a településen áthaladó országos mellékút nyomvonalát.

A Szabályozási Terv szintjén kizárólag **gyalogos forgalmat** lebonyolító új útszakaszokat a hatályos tervben megjelöltekhez képest egy-egy kisebb szakaszon jelölt (pl. Pincesor utca), míg egyes korábban jelölt kizárólagosan gyalogos útvonalak megszűntek. A meglévő utcahálózatban is vannak olyan szakaszok, vagy elemek, melyek nem alkalmasak a gépjárművel való közlekedésre, vagy magassági vonalvezetésük miatt (pl. Templomhoz vezető lépcsős út) vagy szélességi méretük miatt. (pl. Vadász köz)

Új útszakaszok olyan esetben javasolhatók, ahol egyéb pl. közműhálózati elemekkel (pl. csapadékvíz elvezetés), vagy kerékpáros kapcsolatokkal kombinálva válnak szükségessé. Ilyen pl. az iparterületen a Fő utca és az „Ipari út” összekötése, ahol csapadékvíz levezetésére is szükség van.

A kizárólagosan gyalogosforgalom számára kiépíthető felületek helye - megfelelő paraméterekkel - a szabályozási tervben van megjelölve.

A városban megjelenő új létesítményekhez az OTÉK-ban meghatározott parkolási igény telken belül biztosítandó.

Fontos eleme a közlekedési javaslatoknak a **közhasználatú parkolók** bővítésének javaslata. A szabályozás felhívja a figyelmet a közterületi parkolók kiépítésének újabb területeken való igényére

Meglévő közhasználatú parkolók a településen:

- A Polgármesteri Hivatal mellett a Malom utcában,
- Az óvoda mellett a Fő utca és a Szent István utcai saroktelken,
- A Templom téren (kiépítés nélküli)

Közhasználatú parkoló számára három újabb helyszín jelölhető ki:

- 1 a Szabadság téren,
- 2 az „öregiskola” helyén a Fő utcában az iskola előtt,
- 3 párhuzamos parkolóállások a Fő utca mentén, amelyek az árkok lefedésével alakíthatók ki, figyelembe véve a buszmegállókat, kapubehajtókat és a fákat.

A Szabadság téren és annak környezetében nincsen kialakított, rendezett parkolófelület. A téren és hozzá kapcsolódóan a kialakult közellátási rendeltetések (vendéglő, posta, üzlet, állatorvosi rendelő) megkívánják a parkolók kialakítását, mivel a szolgáltatók telkén nincsen mód a vendégforgalom gépjárművel történő várakozási igényét kielégíteni.

1. Szabadság tér tervezett kialakítása



A településközpont közelében lévő Szabadság téren lehetőség nyílik 18 db merőleges parkolóállás kialakítására a csapadékvíz-elvezetőárok lefedésével vagy csőbe helyezésével

A Szabadság tér – Fő utca csomópontban javasolt kijelölt gyalogátkelőhely elhelyezése, hogy a buszmegállókhoz érkezők számára biztonságosabbá váljon az országos közút keresztezése. (A buszöblök szabvány szerinti elhelyezése, méretezése miatt a nyugati oldalon a buszöblől kissé eltolódva látszik.)

2. Iskola köz és a Fő utca sarkán kialakítható parkolófelület helyszínrajza

Az Iskola közben tervezett új iskolaépület megvalósulása és a régi iskolaépület lebontása a Fő utca sarkán lehetőséget ad új parkolófelület elhelyezésére a régi iskola helyén. Ez a parkolófelület nem csak az iskolához érkezőket, de a közeli intézmények, létesítmények parkolási igényeit is kiszolgálhatja. A felszabaduló területen 48 merőleges parkolóállás helyezhető el.



A parkoló közterületi kapcsolata csak az Iskola köz felől adható meg. A Fő utcán (országos mellékút) nem növelhető tovább a csomópontok száma. A kétirányú forgalom lebonyolításához szükséges az Iskola köz burkolatának legalább 5,50 m-re szélesítése. Ennek feltétele a vízelvezető árok lefedése legalább ezen a szakaszon. Az iskolához érkező gyalogosok biztonságának növelése érdekében középszigettel védett, kijelölt gyalogátkelőhely kiépítése javasolt a keresztezés közelében a Fő utcán.

3. A Fő utca tervezett felújítása/rekonstrukciója során annak keresztmetszeti rendezésével tovább bővíthető a parkolóhelyek száma. Az út menti árkok lefedésével

Fő utca – Malom utca csomópontjának javasolt átalakítása

The map shows a street grid with several buildings. A blue line indicates the proposed tram route, which runs diagonally from the bottom left towards the top right. The route includes a section with a dashed line, possibly indicating a different track configuration or a crossing. The 'Kisbéri Hivatás' station is marked with a blue rectangle and a dashed line. Various numerical identifiers are scattered across the map, including '009', '996', '1008', '1002', '1007', '1006', '1005', '1004', '182', '184', '59', '61', '20', '286', '287', '285', '290', '291', '202', '201', '200', '203', '204', '205', '206', '207', '208', '209', '210', '211', '212', '213', '214', '215', '216', '217', '218', '219', '220', '221', '222', '223', '224', '225', '226', '227', '228', '229', '230', '231', '232', '233', '234', '235', '236', '237', '238', '239', '240', '241', '242', '243', '244', '245', '246', '247', '248', '249', '250', '251', '252', '253', '254', '255', '256', '257', '258', '259', '260', '261', '262', '263', '264', '265', '266', '267', '268', '269', '270', '271', '272', '273', '274', '275', '276', '277', '278', '279', '280', '281', '282', '283', '284', '285', '286', '287', '288', '289', '290', '291', '292', '293', '294', '295', '296', '297', '298', '299', '300', '301', '302', '303', '304', '305', '306', '307', '308', '309', '310', '311', '312', '313', '314', '315', '316', '317', '318', '319', '320', '321', '322', '323', '324', '325', '326', '327', '328', '329', '330', '331', '332', '333', '334', '335', '336', '337', '338', '339', '340', '341', '342', '343', '344', '345', '346', '347', '348', '349', '350', '351', '352', '353', '354', '355', '356', '357', '358', '359', '360', '361', '362', '363', '364', '365', '366', '367', '368', '369', '370', '371', '372', '373', '374', '375', '376', '377', '378', '379', '380', '381', '382', '383', '384', '385', '386', '387', '388', '389', '390', '391', '392', '393', '394', '395', '396', '397', '398', '399', '400', '401', '402', '403', '404', '405', '406', '407', '408', '409', '410', '411', '412', '413', '414', '415', '416', '417', '418', '419', '420', '421', '422', '423', '424', '425', '426', '427', '428', '429', '430', '431', '432', '433', '434', '435', '436', '437', '438', '439', '440', '441', '442', '443', '444', '445', '446', '447', '448', '449', '450', '451', '452', '453', '454', '455', '456', '457', '458', '459', '460', '461', '462', '463', '464', '465', '466', '467', '468', '469', '470', '471', '472', '473', '474', '475', '476', '477', '478', '479', '480', '481', '482', '483', '484', '485', '486', '487', '488', '489', '490', '491', '492', '493', '494', '495', '496', '497', '498', '499', '500', '501', '502', '503', '504', '505', '506', '507', '508', '509', '510', '511', '512', '513', '514', '515', '516', '517', '518', '519', '520', '521', '522', '523', '524', '525', '526', '527', '528', '529', '530', '531', '532', '533', '534', '535', '536', '537', '538', '539', '540', '541', '542', '543', '544', '545', '546', '547', '548', '549', '550', '551', '552', '553', '554', '555', '556', '557', '558', '559', '560', '561', '562', '563', '564', '565', '566', '567', '568', '569', '570', '571', '572', '573', '574', '575', '576', '577', '578', '579', '580', '581', '582', '583', '584', '585', '586', '587', '588', '589', '590', '591', '592', '593', '594', '595', '596', '597', '598', '599', '600', '601', '602', '603', '604', '605', '606', '607', '608', '609', '610', '611', '612', '613', '614', '615', '616', '617', '618', '619', '620', '621', '622', '623', '624', '625', '626', '627', '628', '629', '630', '631', '632', '633', '634', '635', '636', '637', '638', '639', '640', '641', '642', '643', '644', '645', '646', '647', '648', '649', '650', '651', '652', '653', '654', '655', '656', '657', '658', '659', '660', '661', '662', '663', '664', '665', '666', '667', '668', '669', '670', '671', '672', '673', '674', '675', '676', '677', '678', '679', '680', '681', '682', '683', '684', '685', '686', '687', '688', '689', '690', '691', '692', '693', '694', '695', '696', '697', '698', '699', '700', '701', '702', '703', '704', '705', '706', '707', '708', '709', '710', '711', '712', '713', '714', '715', '716', '717', '718', '719', '720', '721', '722', '723', '724', '725', '726', '727', '728', '729', '730', '731', '732', '733', '734', '735', '736', '737', '738', '739', '740', '741', '742', '743', '744', '745', '746', '747', '748', '749', '750', '751', '752', '753', '754', '755', '756', '757', '758', '759', '760', '761', '762', '763', '764', '765', '766', '767', '768', '769', '770', '771', '772', '773', '774', '775', '776', '777', '778', '779', '780', '781', '782', '783', '784', '785', '786', '787', '788', '789', '790', '791', '792', '793', '794', '795', '796', '797', '798', '799', '800', '801', '802', '803', '804', '805', '806', '807', '808', '809', '810', '811', '812', '813', '814', '815', '816', '817', '818', '819', '820', '821', '822', '823', '824', '825', '826', '827', '828', '829', '830', '831', '832', '833', '834', '835', '836', '837', '838', '839', '840', '841', '842', '843', '844', '845', '846', '847', '848', '849', '850', '851', '852', '853', '854', '855', '856', '857', '858', '859', '860', '861', '862', '863', '864', '865', '866', '867', '868', '869', '870', '871', '872', '873', '874', '875', '876', '877', '878', '879', '880', '881', '882', '883', '884', '885', '886', '887', '888', '889', '890', '891', '892', '893', '894', '895', '896', '897', '898', '899', '900', '901', '902', '903', '904', '905', '906', '907', '908', '909', '910', '911', '912', '913', '914', '915', '916', '917', '918', '919', '920', '921', '922', '923', '924', '925', '926', '927', '928', '929', '930', '931', '932', '933', '934', '935', '936', '937', '938', '939', '940', '941', '942', '943', '944', '945', '946', '947', '948', '949', '950', '951', '952', '953', '954', '955', '956', '957', '958', '959', '960', '961', '962', '963', '964', '965', '966', '967', '968', '969', '970', '97

Oldal **10 / 14**

- Övezetbe nem sorolt magánutak a barna méhsejtes felülettel jelölt utak, melyek egy-két lakótelek, vagy „belkert” kiszolgálását biztosítja, amelyeknek közforgalmi szerepe csak az érintett telkek esetében szükséges.

Zöldterületek

Az állandóan növényzettel fedett közterületeket, a zöldterületeket területnagyságuktól függően közpark (Zkp) és közkert (Zkk) területfelhasználási kategóriákba sorolja a TSZT. Közpark (Zkp) területfelhasználási egység csak egy helyen került kijelölésre távlati területfelhasználásként, a Tófenéken tervezett állóvízzel összefüggésben. Tehát közpark övezet jelenleg nem kerül szabályozásra.

A közkert (Zkk) területfelhasználási egységek két féle övezetbe sorolódnak a beépíthetőségük alapján:

- A **Zkk-1** jelű övezetbe azok a meglévő játszóterek (Iskola közti játszótér, Handlova park tartoznak), ahol a területi adottságok miatt épület elhelyezése nem indokolt és nem is kívánatos.
- A **Zkk-2** jelű övezet a 3%-os mértékben beépíthető zöldterületeket jelöli (Kálvária tér, Templom tér, Iskola közti közkert nyugati területe, Mező utca folytatásában tervezett közkert), ahol a pihenést, szabadidős játékokat szolgálóan, valamint a zöldfelületek fenntartásával összefüggésben építmények létesíthetők.

Erdőterületek

A meglévő erdőterületek mellett a TSZT jelentős kiterjedésben jelöl ki tervezett, várhatóan a távlatban megvalósuló erdőterületet. A Településszerkezeti terv az erdőterületeket az erdő területfelhasználási célja (erdőtervben meghatározott elsődleges rendeltetése) szerint védelmi erdő (Ev jelöléssel), közjóléti erdő (Ek jelöléssel) és gazdasági erdő (Eg jelöléssel) területfelhasználásokba sorolja.

A védelmi és gazdasági erdőterületek nem kerülnek övezeti szinten differenciálásra, azokra az OTÉK-ban meghatározott követelményeket érvényesíti a SÉSZ.

Védelmi erdőterületek (Ev jelöléssel)

A viszonylag nagy számban fordul elő az Ev jelölésű védelmi erdőterület a községben, melyekben épületet nem lehet építeni.

Gazdasági erdőterületek (Eg jelöléssel)

Gazdasági erdő nagyon kis terjedelemben található a községben. 5 hektáros területen lehet 1%-os mértékkel az erdő- és vadgazdálkodással összefüggésben épületet, egyéb építményt létesíteni.

Közjóléti erdőterületek (Ek jelöléssel)

A településen tervezett erdőterületek nagy részét a TSZT közjóléti erdőterületként (Ek) jelöli, mivel a közjóléti erdők esetében az OTÉK nagyobb mozgásteret biztosít a rendeltetések elhelyezésében, a beépíthetőség mértékében (max 5%). (A hatályos szabályozás szerint épületet létesíteni nem lehet.) A közjóléti erdőterületek részletesebb, területileg differenciáltabb szabályozása indokolt az erre a célra kijelölt területek adottságai miatt, az alábbiak szerint:

- **Ek-1 és Ek-2** jelű övezetekbe a felhagyott, spontán erdősödő kertes területek (Ek-1: Öreg szőlőhegy, Kovácsködör /Máriaalom felé/, valamint a Falu fölötti terület; Ek-2 jelű övezet: Öreg szőlőhegy felhagyott részei) tartoznak. A két övezet a beépíthetőség mértéke azonos paraméterekkel szabályozott, 5%-os max. beépíthetőség, a legkisebb beépíthető telekméret eltérő, az **Ek-1 jelű övezetben** 3000 m², ahol az az erdőgazdálkodással, a vadgazdálkodással és turizmussal összefüggő gazdasági épületben mellékrendeltetésként

szolgálati lakás nem helyezhető el. A jellemzően belterületen lévő és önkormányzati tulajdonú telkeket magában foglaló **Ek-2 jelű övezetben** az eltérés abban áll, hogy az 5000 m² -t meghaladó telekméret esetén a szálláshelyet szolgáltató rendeltetés és a lakórendeltetés is elhelyezhető.

- Az **Ek-3** jelű övezetbe az Árpád utca déli végén, a Fő utcától keletre kijelölt közjóléti erdő tartozik. Az övezet 2%-os beépíthetőségű lehet, amelyhez 2 ha nagyságú telket kell kialakítani az épület létesítésének eléréséhez. Ugyanakkor a településképi szempontból kitett területeket magába foglaló övezetben az elhelyezhető rendeltetések köre korlátozottabb: gazdasági épület és szolgálati lakás nem helyezhető el, az építményeknek a turizmust, oktatást, nevelést, ismeretterjesztést kell szolgálniuk.

Mezőgazdasági területek

A mezőgazdasági tájhasználat (növénytermesztés, állattartás és állattenyésztés) céljára szolgáló területek az OTÉK-nak megfelelően általános (Má) és kertes (Mk) mezőgazdasági területfelhasználási egységekbe kerültek besorolásra.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 2015. május 2-án hatályba lépett —89/A. § (1)-(2) bekezdései alapján a tulajdonos— miniszteri rendeletben meghatározottak szerint, 2016. december 31-ig kérhetette az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlana művelési ágának művelés alól kivett területként történő átvezetését. A szabályozás szerint a zártkerti művelés alól kivont területek változatlanul kertes mezőgazdasági övezetben maradnak, építési lehetőségeik megegyeznek az adott övezetre vonatkozó építési lehetőségekkel. A kivett területként megjelölt telkeken a művelési ág neve csak az, hogy „kivett terület”. A településrendezés ezeket a telkeket továbbra is mezőgazdasági területként kezeli, s annak megfelelően szabályozza.

Birtokközpont kertes mezőgazdasági területen nem létesíthető, az általános mezőgazdasági területen a helyi szabályozás előírásainak figyelembevételével lehet birtokközpontot kialakítani.

A területfelhasználási kategóriák (kertes és általános mezőgazdasági terület) differenciált övezeti besorolására volt szükség az eltérő telekszerkezet, a sajátos területi adottságok, illetve a korábbi szabályozásban rögzítettek jogfolytonossága alapján.

Kertes mezőgazdasági övezetek az alábbiak:

- Az **Mk-1** jelű mezőgazdasági terület kertes övezetbe a belterülethez tartozó Birkis településrészén olyan erózióveszélyes területek tartoznak, ahol építés csak megfelelően ellenőrzöttén történhet. Pincés gazdasági épületek helyezhetők el a lakórendeltetés kizárásával, ha legalább 900 m² nagyságú a telek. A telkeken „sorpincét” képezően 3 %-os felszíni beépíthetőséggel, terepszint alatt pedig 6 %-os beépíthetőséggel pincés gazdasági épületek építhetők. az építés feltétele a lakóterület és a pincés terület határán megjelölt közút megléte.
- Az **Mk-2** jelű kertes övezetbe a belterületi, vagy belterülettel szomszédos kertes területek tartoznak. Az övezetekben a lakórendeltetés megjelenésének elkerülése érdekében, a javasolt részletes övezeti előírások alapján a legalább 1200 m² nagyságú telken 3 %-os beépíthetőséggel, terepszint alatt további 3 %-os beépíthetőséggel csak lakórendeltetés nélküli, legfeljebb 50 m² nagyságú gazdasági épület építhető.
- Az **Mk-3** jelű kertes övezetbe a belterületbe tartozó Birkis településrésznek a korábban Má jelű általános mezőgazdasági területbe sorolt, meglévő kertes területe tartozik, ahol a

lakórendeltetés megjelenésének elkerülése célja a szabályozásnak. Lakórendeltetés nélküli gazdasági épület építhető, ha a telek legalább 5000 m² nagyságú.

- Az **Mk-4** jelű övezetbe tartozik az „ex lege” régészeti lelőhelyként védett földvár örökségvédelmi területtel érintett Molnár hegy, az Únyi-patak és a Fő utca menti lakóterületek közötti kertes terület, valamint a Móricz Zsigmond utca nyugati oldalán lévő meredek domboldali terület, amely területeken – az örökségvédelmi szempontok és más területi adottságok miatt – épület nem helyezhető el. Elhelyezhető a területek telkein a régészeti örökség értékét nem veszélyeztető továbbá a településképet nem zavaró, a környezeti adottságokat szem előtt tartó kerti építmények, kerti berendezések.

Általános mezőgazdasági övezetek az alábbiak:

- Az **Má-1** jelű övezetbe tartoznak a község déli részén, az újtelepi lakóterület mentén kialakítható nagy méretű telkek, ahol a farm-jellegű mezőgazdasági gazdálkodás érdekében a legalább 10.000 m² (1 ha) nagyságú telken 3 %-os beépíthetőséggel, gazdasági épületek és legfeljebb a beépíthetőség felének mértékéig lakóépület is építhető. Ezekben a mezőgazdasági területeken az idegenforgalmat szolgáló szálláshelyszolgáltatás, helyi termény és termék értékesítése is megengedhető.
- Az **Má-2** jelű általános mezőgazdasági terület övezetben a volt major területén a hagyományos mezőgazdasági célú gazdálkodás érdekében a javasolt részletes övezeti előírások alapján a legalább 20.000 m² (2 ha) nagyságú telken 5 %-os beépíthetőséggel, gazdasági épület (nagy létszámú, üzemi állattartást szolgáló állattartó épület is) és legfeljebb a beépíthetőség felének mértékéig lakóépület, lakórendeltetésű épületrész építhető.
- Az **Má-3** jelű általános mezőgazdasági terület övezetben a hagyományos mezőgazdasági célú gazdálkodás érdekében a nagyobb telekméretekhez igazodva, a hagyományos tájhasználat karakterének megtartását szolgálóan a javasolt részletes övezeti előírások alapján a legalább 20.000 m² (2 ha) nagyságú telken 3 %-os beépíthetőséggel gazdasági épület (nagy létszámú, üzemi állattartást szolgáló állattartó épület is) építhető. Lakóépület, lakórendeltetésű épületrész építésének feltétele, hogy a telek mérete legalább 100.000 m² (10 ha) legyen, amely rendeltetés legfeljebb a beépíthetőség felének mértékéig megengedett.
- Az **Má-4** jelű általános mezőgazdasági terület övezetbe tartoznak a távlati fejlesztésre kijelölt területek, ahol a mezőgazdasági használat csak átmenetileg tervezett. A területek Településszerkezeti terven meghatározott fejlesztési potenciáljának megőrzése érdekében az övezeti előírások alapján csak gazdasági épület építhető a legalább 50.000 m² (5 ha) nagyságú telken, 1 %-os beépíthetőséggel.

Vízgazdálkodási területek

A **V** jelű vízgazdálkodási területek közé tartoznak a meglévő állapotuk szerinti vízgazdálkodással összefüggő területek. Ilyen az Öregárok, vagyis az Únyi-patak, a kisebb vízfolyások (Bajna- Epöli vízfolyás, Janza-patak) a vízlevezető árkok, csatornák területe, a meglévő tavak medrei. A vízgazdálkodási területek övezeti differenciálása nem indokolt.

Az övezetben építményt elhelyezni, csak a vízgazdálkodással összefüggésben lehet, lakóépületet nem építhető.

Természetközeli területek

A **Tk** jelű természetközeli területbe jellemzően a természeti értéket képviselő sziklás, gyepek területek, vizes élőhelyek, nádasok, mocsarak tartoznak (a természeti területek és a

Natura 2000 területek), továbbá azon felhagyott mezőgazdasági művelésű területek, amelyek természetes állapota ezt indokolja. A természetközeli területeken az OTÉK-ban meghatározott követelményeket érvényesíti a SÉSZ, a területfelhasználási kategória övezeti differenciálása nem indokolt. A természetközeli területeken csak a természetvédelmi célokkal összhangban levő, azok megvalósulását biztosító építmények (azon belül épületek is) építhetők.

Beépítésre nem szánt különleges területek

A településen nincsen beépítésre szánt különleges terület, mivel a beépítésre nem szánt különleges területeken akár 10%-os mértékig is kijelölhető a beépítés mértéke, s nincsen olyan rendeltetés, mely ennél nagyobb beépítettséget kívánna.

A különleges beépítésre nem szánt területek különböző esetei egy-egy területi kategóriát képez. A területi egységek övezeti szintű megkülönböztetése előfordulási gyakoriságuk miatt csak a rekreációs terület esetében indokolt. Valamennyi különleges terület övezeti jele olyan módon képzett (Kb-.../1 jelöléssel), hogy a későbbiekben újabb övezet létesítése lehetővé váljon a kategórián belül.

Az egyes területeken elhelyezhető rendeltetések és az építési paraméterek eltérőek, az egyedi adottságaik és egyedi velük szembeni igények alapján.

A beépítésre nem szánt különleges területek a szabályozási terven jelölteknek megfelelően az alábbi besorolásúak:

- Sportterület (**Kb-Sp/1** jelöléssel) 10%-os beépítési lehetőséggel, ha telek területe eléri a 4000 m²-es nagyságot. Ide tartozik a község meglévő sportpályáinak területe.
- Rekreációs területet (**Kb-Re/1 és Kb-Re/2** jelöléssel) két övezetbe sorolja a szabályzat, egyik esetben 2%-os mértékű, míg a másik esetben 10%-os mértékű beépítési lehetőséggel. A lehetséges rendeltetések azonosok a két övezetben.
- Temető területe (**Kb-T/1** jelöléssel) kialakult telekszerkezettel és 2%-os beépítési mértékkel. Ide tartozik a meglévő temető területe, valamint annak bővítési lehetőségét jelentő terület.
- Kultúrtörténeti terület (**Kb-Tö/1** jelöléssel) amely az ókeresztény sírkápolna és a kelta kocsis régészeti lelőhelyét is felöleli, amelyen, ha a telek nagysága eléri a 8000 m²-es alapterületet, akkor 5%-os beépítési mértékkel lehet építeni oktatási, kulturális és egyéb szolgáltatói tevékenységet befogadó épületet, benne szolgálati lakást.
- Közműszolgáltató terület (**Kb-Kü/1** jelöléssel) 10%-os beépítési mértékkel kialakult telkek területén meglévő közműépítményeket befogadó terület, ahol továbbra is csak a közműszolgáltatással összefüggésben lehet újabb építményt elhelyezni.
- Bánya területe (**Kb-B/1** jelöléssel) kialakult telekmérettel, kialakult beépítettséggel hasznosuló a bányatelek. Ha új épület, vagy engedélyezést igénylő új építmény elhelyezése válik szükségessé, akkor szabályozási tervmódosítással lehet annak érvényt szerezni.