É P Í T É S Z M Ű H E L Y K F T
6000. Kecskemét, Wesselényi u. 1.

Telefon, fax: 76/ 482 916
Levélcím: 6001 Kecskemét Pf 486.
E-mail: epitmuh@t-online.hu

Tervező: Szilberhorn Erzsébet TT1-03-0105
E-mail: szil@epiteszmuhely.hu

TABDI

Településrendezési eszközeinek módosítása

településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 68. § szerinti egyszerűsített eljárás partnerségi egyeztetésének munkarészei

2024. október

T e r v e z ő k

Településtervezés:

Szilberhorn Erzsébet felelős tervező
TT 1/É 03-0105

ÉPÍTÉSZMŰHELY
Építészeti és Iparművészeti
Tervező Kft
6000 Kecskemét, Wesselényi u. 1.
Tel: 76/508-610, 508-611, 482-916

Adatszolgáltatás átvételével

Közlekedés

Celica 2004 Mérnöki Szolgáltató Kft.
6034 Helvécia, Gazdasági dűlő 36/A. Tel: 30/677-6080
Rácz Sándor
KÉ-K/03-0389

Tartalomjegyzék

BEVEZETÉS

1.
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK TERVEZETE

1.1. Településszerkezeti terv módosítása

.../2024.(…) határozat-tervezet mellékletekkel

1.2. Helyi építési szabályzat módosítása

…/2024.(...) számú rendelet-tervezet a HÉSZ módosításáról szabályozási tervi mellékletekkel

2.
VIZSGÁLAT

3.
JAVASLAT

BEVEZETÉS

Képviselő-testület 49/2023.(XI.23.) sz. határozattal és annak kiegészítő jellegű módosításában a településrendezési eszközök alábbi módosításait kezdeményezte:

Módosítási tételek

1. módosítás
   „Kerékpárút hálózat fejlesztés Kiskőrös és Tabdi között” projekt bevezetése

2. módosítás
   Gazdasági terület 0320/7 hrsz-ú telek térséget érintő bővítése

3. módosítás
   02/297 és 02/298 hrsz-ú telkek falusias lakóterületből gazdasági területbe sorolása

4. módosítás
   Borászati üzemhez tartozó tisztított szennyvíz elhelyezésére szolgáló különleges beépítésre nem szánt terület kijelölése (0323/7-13 hrsz)

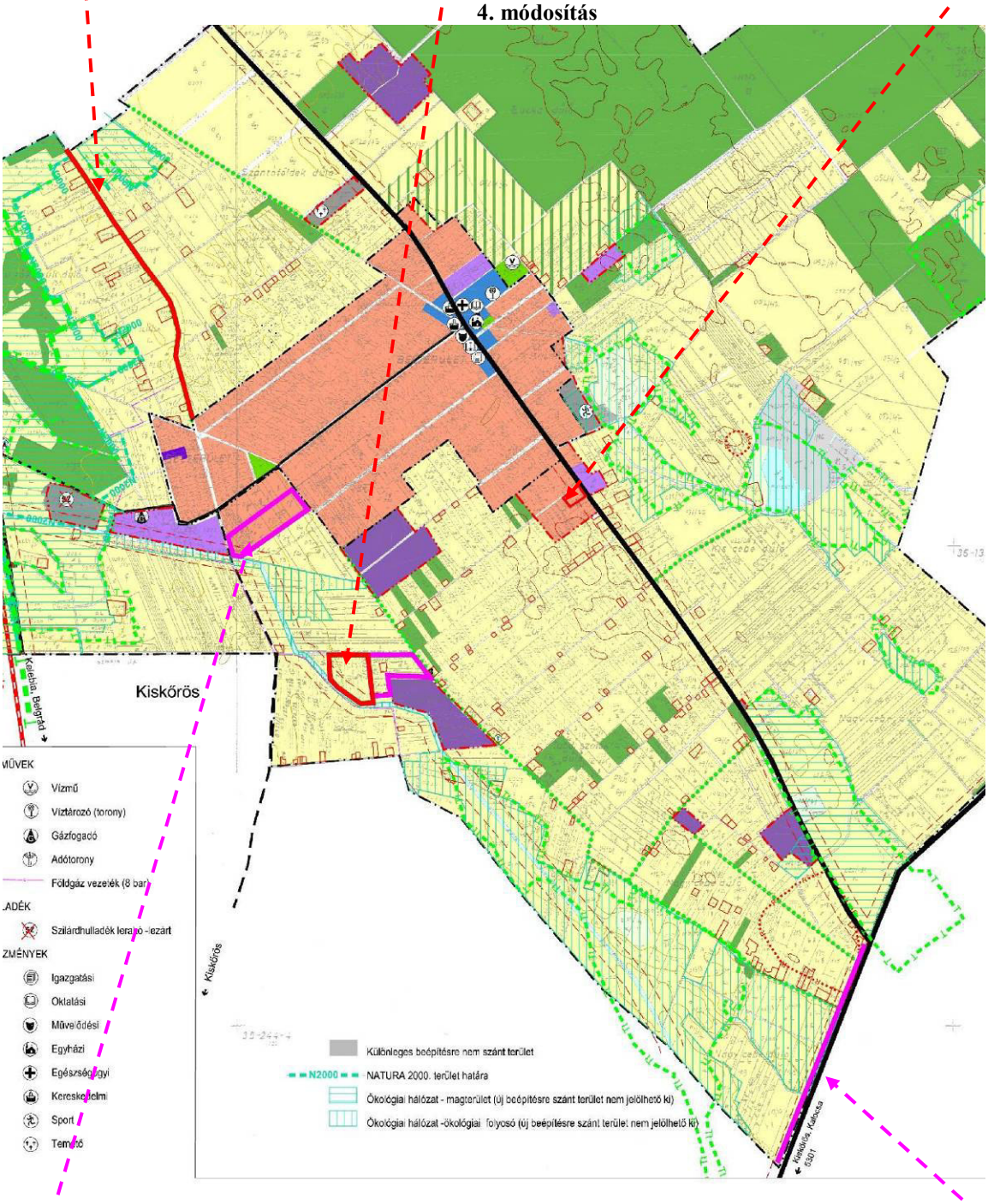
5. módosítás
   0217/2 és 0300/1 hrsz-ú külterületi utak szabályozásának felülvizsgálata és módosítása

Módosítási helyszínek a településszerkezeti terven jelölve
(2024. februári környezeti vizsgálati megkeresés helyszínei lilával
2024. júliusi környezeti vizsgálati megkeresés helyszínei pirossal)

5. módosítás

3. módosítás

4. módosítás



1. módosítás

2. módosítás

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK TERVEZETE

1.1. Településszerkezeti terv módosítása

.../2024.(…) határozat-tervezet mellékletekkel

1.2. Helyi építési szabályzat módosítása

…/2024.(...) számú rendelet-tervezet a HÉSZ módosításáról szabályozási tervi mellékletekkel

HATÁROZAT-TERVEZET

Tabdi Község Önkormányzat Képviselő-testülete településszerkezeti tervét az alábbiak szerint módosítja:

1. Településfejlesztési döntés alapján:
   a) 5301. jelű út északi oldalán kerékpárutat jelöl ki az 1. melléklet szerint.
   b) mezőgazdasági terület rovására az ipari területet kiterjeszti és különleges beépítésre nem szánt területet jelöl ki a 2. melléklet szerint
   c) lakóterület helyén kereskedelmi szolgáltató területet jelöl ki a 3. melléklet szerint.

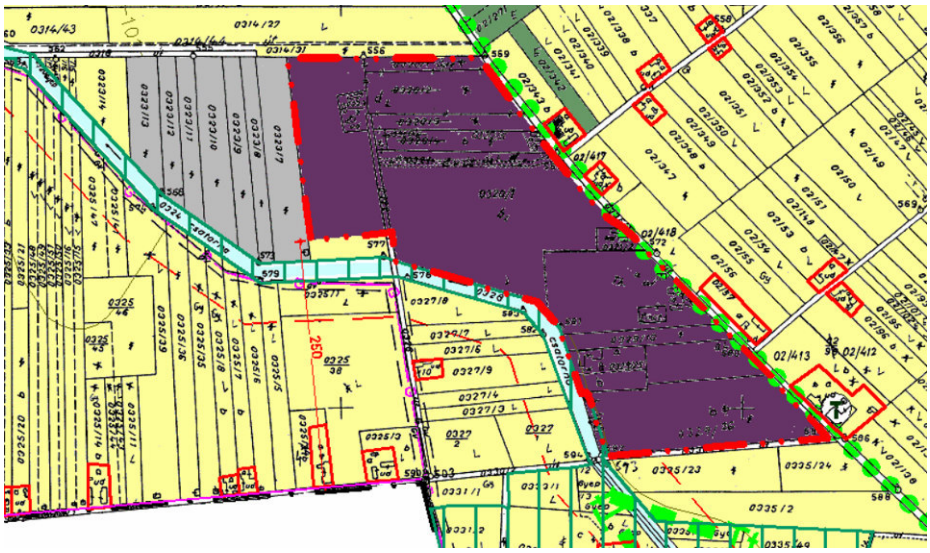
2. Területrendezési tervi megfelelés érdekében tervezett lakóterület helyén mezőgazdasági területet jelöl ki a 4. melléklet szerint.

3.) Hektárban számolva 25,69 biológiai aktivitásérték többletet rögzít.

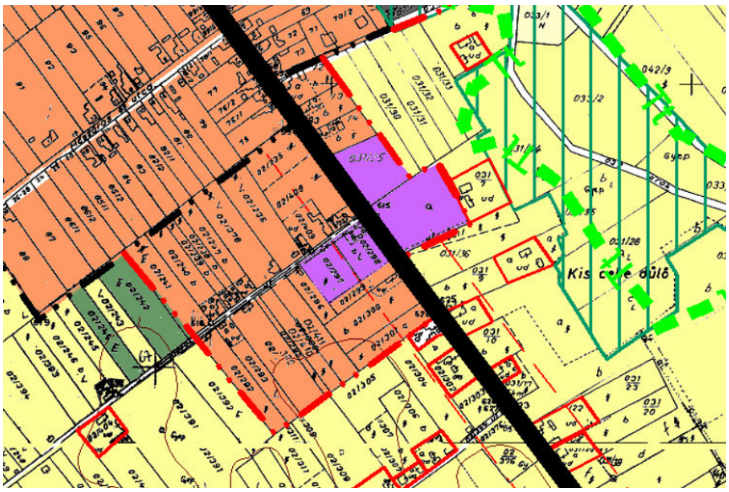
Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

.../2024.(…) határozat 1. melléklete

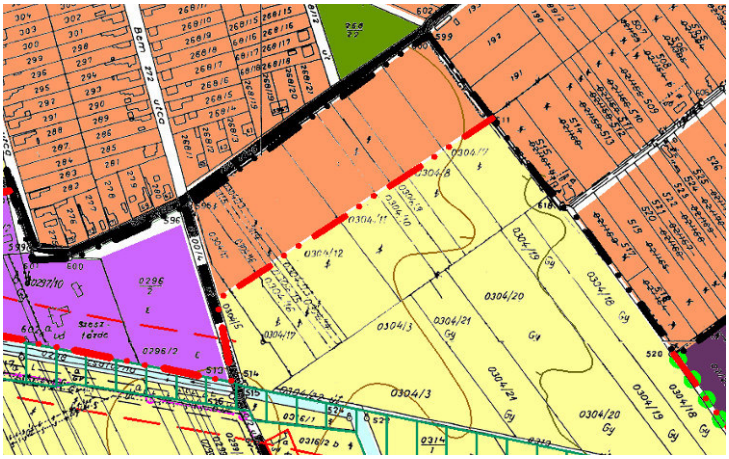
.../2024.(…) határozat 2. melléklete



.../2024.(…) határozat 3. melléklete



.../2024.(…) határozat 4. melléklete



Tabdi Község Önkormányzata Képviselő-testületének __/2024. (____) önkormányzati rendelete a helyi építési előírásokról szóló 15/2006. (XII. 22.) önkormányzati rendelet módosításáról

Tabdi Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontja valamint, az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. §. (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárásban véleményezési jogkörben eljárók véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A helyi építési előírásokról szóló 15/2006.(XII.22.) önkormányzati rendelet 1.§(2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket alakítani, építési munkát végezni következő mellékletek szerint lehet:

a) 1. melléklet Igazgatási terület (SZ-1) szabályozási terve

b) 2. melléklet Belterület (SZ-2) szabályozási terve”

2. §

A helyi építési előírásokról szóló 15/2006.(XII.22.) önkormányzati rendelet 4. § a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) Erdőterület kivételével valamennyi övezetben vagy építési övezetben az adott övezetben vagy építési övezetben építmény elhelyezésére alkalmas nagyságú telek kialakítható.”

3. §

A helyi építési előírásokról szóló 15/2006.(XII.22.) önkormányzati rendelet 15.§(1) bekezdés f) pont helyébe a következő rendelkezés lép:

[A beépítésre nem szánt területek]

„f) a különleges beépítésre nem szánt terület, amely:

fa) közösségi terület

fb) turisztikai terület

fc) tisztított szennyvíz leürítő terület”

4. §

(1) A helyi építési előírásokról szóló 15/2006.(XII.22.) önkormányzati rendelet 16.§(2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A területen az általános előírások szerinti építmények helyezhetők el.”

(2) A helyi építési előírásokról szóló 15/2006.(XII.22.) önkormányzati rendelet 16.§(3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A területek szerepkörük alapján a szabályozási terv szerint az alábbi övezetekre tagolódik:

a) országos mellékút övezet (KÖu-1)

b) községi gyűjtő- és lakó utak övezet (KÖu-2)

c) egyéb utak övezet (KÖu-3)

d) vasút övezet (KÖk)

e) kerékárút övezet (KÖu-4)”

(3) A helyi építési előírásokról szóló 15/2006.(XII.22.) önkormányzati rendelet 16.§(6) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Az egyéb utak övezetbe (KÖu-3) tartozik minden egyéb, külön jel nélküli út. Szabályozási szélessége

a) a legfeljebb 3 db telek kiszolgálására szolgáló út, 4 méter,

b) a hálózati jelentőségű dűlőút szabályozási terv szerinti”

(4) A helyi építési előírásokról szóló 15/2006.(XII.22.) önkormányzati rendelet 16.§ a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A KÖu-4 jelű övezet előírásai

a) kerékpárút alakítandó ki

b) szabályozási szélessége (SZ-1) jelű szabályozási terv szerinti

c) telekalakításnál a szabályozási terven KÖu-4 jelű jellel lehatárolt területen nem feltétel a „kivett” művelési ág”

5. §

A helyi építési előírásokról szóló 15/2006.(XII.22.) önkormányzati rendelet 18. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Erdőterületen min 1500m^2 nagyságú telek alakítható.”

6.§

A helyi építési előírásokról szóló 15/2006.(XII.22.) önkormányzati rendelet 20/A.§ a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Különleges beépítésre nem szánt (Szl) jelű tisztított szennyvíz leürítő terület előírásai

a) közmű műtárgy kivételével építmény nem helyezhető el.

b) kialakítható telek: minimum: 1 ha

c) beépítettség. maximum 0,5 százalék

f) zöldfelület: minimum 95%”

7. §

A helyi építési előírásokról szóló 15/2006.(XII.22.) önkormányzati rendelet 28.§ (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazható.”

8. §

(1) A helyi építési előírásokról szóló 15/2006.(XII.22.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A helyi építési előírásokról szóló 15/2006.(XII.22.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

9. §

Ez a rendelet a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazható, ha a kérelmező számára kedvezőbb.”

10. §

Ez a rendelet 2024.…lép hatályba.

Fábián Sándor	**Ugrainé Dr. Galántai Hilda**
polgármester	jegyző

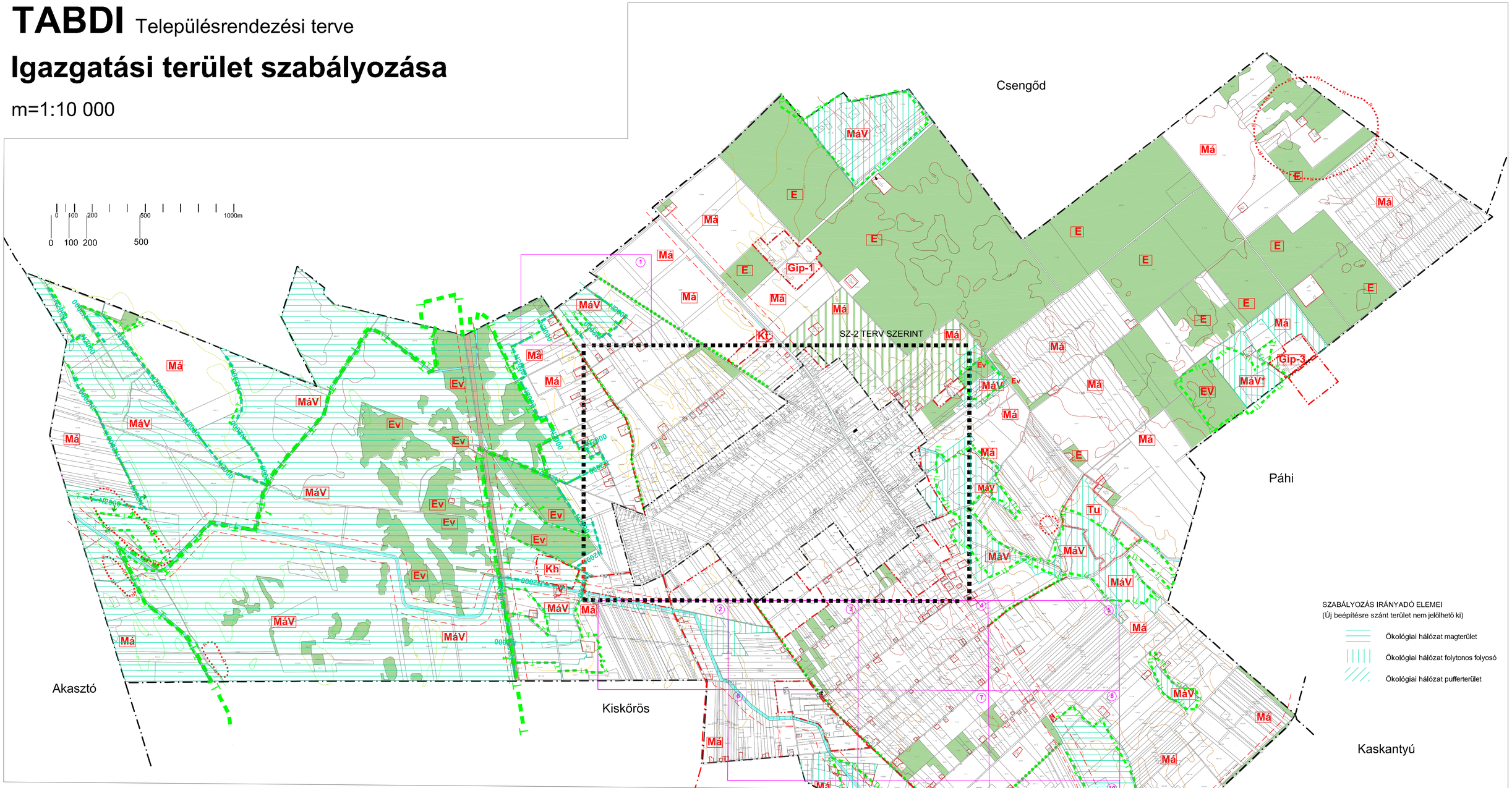
[1]„*1. melléklet*
(A melléklet szövegét a(z) rendelet_1_melleklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

[1] Egyeztetési munkarész csak a változó szelvényeket tartalmazza

TABDI Településrendezési terve

Igazgatási terület szabályozása

m=1:10 000



SZABÁLYOZÁS IRÁNYADÓ ELEMEI
(Új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki)

- Ökológiai hálózat magterület
- Ökológiai hálózat folytonos folyosó
- Ökológiai hálózat pufferterület

HATÁRVONALAK, ALAPTÉRKÉPI JELEK

- Közigazgatási határ
- Szabályozási terv határa
- (SZ-1) szabályozási terv részlettervének száma és szelvényezése
- Tanyaszám
- Tanyaudvar

SZABÁLYOZÁS TERÜLETI (SZÍNES) ELEMEI, A SZÍNVÁLTÁS EGYÚTTAL ÖVEZETI HATÁR IS)

- Erdőgazdasági terület (jel részletterveken csak EV övezetnél)
- Vízgazdálkodási terület
- Közlekedési terület vasúti övezet (KÖk)
- Kerékpárút (KÖu-4) övezet
- Helyi védettségű épület

ÖVEZETEK JELEI

- Má Általános mezőgazdasági terület övezete
- MáV* / MáV Általános mezőgazdasági terület védelmi övezete
- E Gazdasági erdőövezet
- EV Természetvédelmi erdő övezet
- Evéd Védelmi erdőövezet
- Tu Turisztikai terület

SZABÁLYOZÁS VONALAS ELEMEI

- Beépítésre szánt terület határa (egyúttal övezeti határvonal is)
- "Ex lege" védett terület határa (egyúttal (Má) és (MáV) övezetek közötti határvonal is)
- Természeti terület határa (egyúttal (Má) és (MáV) övezetek közötti határvonal is)
- Kiskőrösi Turjános TT határa (egyúttal NATURA 2000 határ is)
- NATURA 2000 határa
- Védőterület határa (közlekedési szakhatósági közreműködési kötelezettség)
- Tájfásítási javaslat
- Hálózati jelentőségű, burkolandó dűlőút
- Régészeti lelőhely
- Beültetési kötelezettség

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK JELEI

Különleges terület építési övezetei: Kt Temető; Kh Lezárt hulladéklerakó; KÖt Ökoturisztikai terület

Gazdasági terület építési övezetei:

- Gksz 2 (SZ 50, 7,5 / 900) Kereskedelmi szolgáltató terület lakóterülettel határos övezete
- Gip- 1 (SZ 30, 7,5 / 900) Ipari gazdasági terület majorsági övezet
- Gip- 3 (SZ 50, 10,5 / 900) Ipari gazdasági terület borászati üzemi övezet

96 mBf
98 mBf
100 mBf
101 mBf
102 mBf
103 mBf
105 mBf
106 mBf

4/2022.(IV.21.) önkormányzati rendelet 4.§(1) bekezdés átvezetve
10/2021.önkormányzati rendelet 8.§(1) bekezdés átvezetve
9/2019.(X.2.) önkormányzati rendelet 6.§(1)a) pontja átvezetve

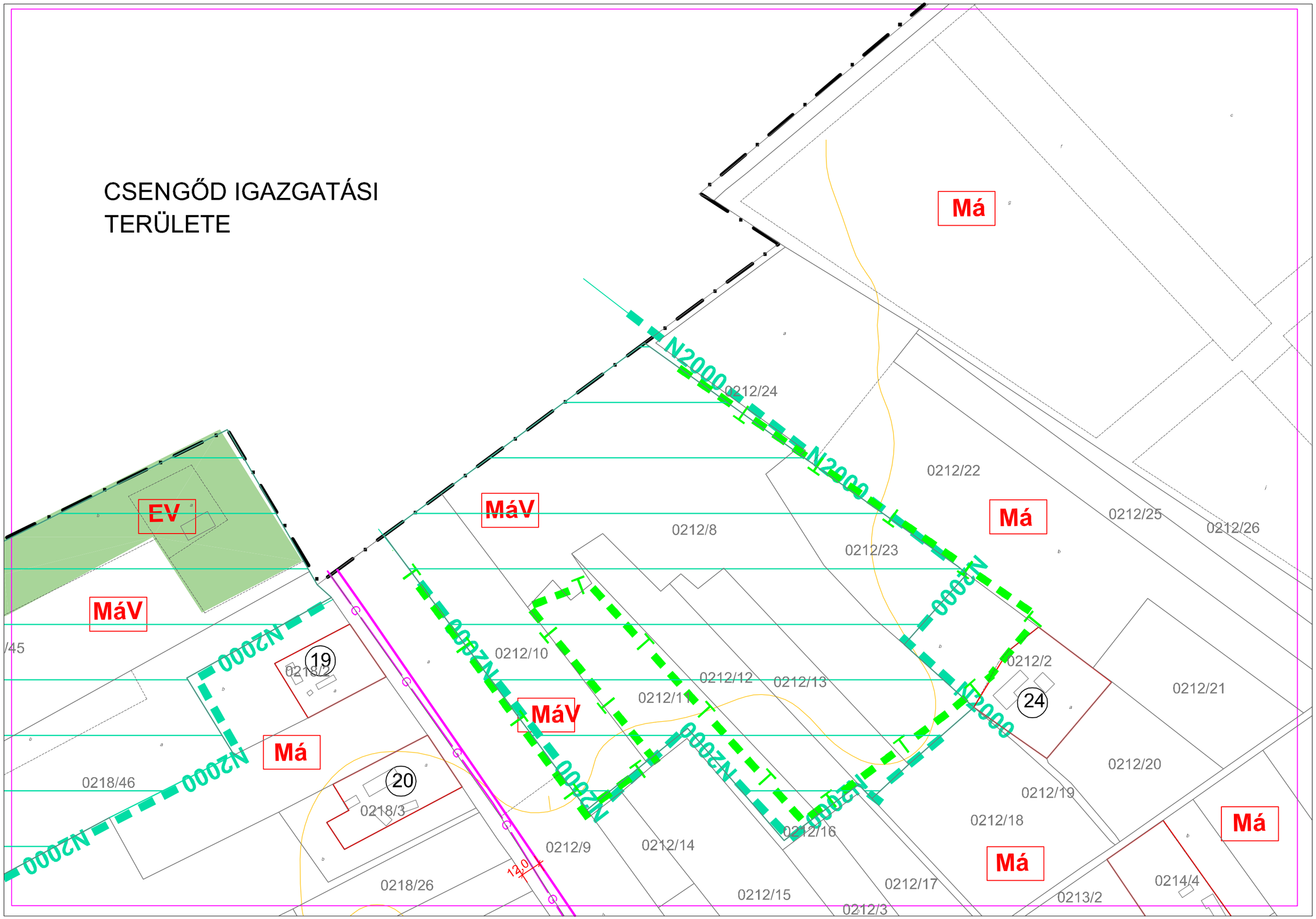
Az alapfelvétel: állami alapadatok felhasználásával készült.

ÉPÍTÉSZMŰHELY Kft.
Rendelő: Pusztaszer u 1
Telefon: fax: (06442) 410
Email: epitesz@freemail.hu
Ügyvezető: Vas Péter
Felelős tervező:
Szüberhorn Erzsébet
TT-10-105
Munkatárs:
Gömöri Beatrix
E2-03-0059

Megbízó: Tabdi Községi Önkormányzat
Tárgy: TABDI Településrendezési terve
Munkaszám: 15/2006.(XII.22.)rendelet 1.melléklete
Lépték: 1:10 000
Munkafázis:
Dátum: 2024.

SZ-1

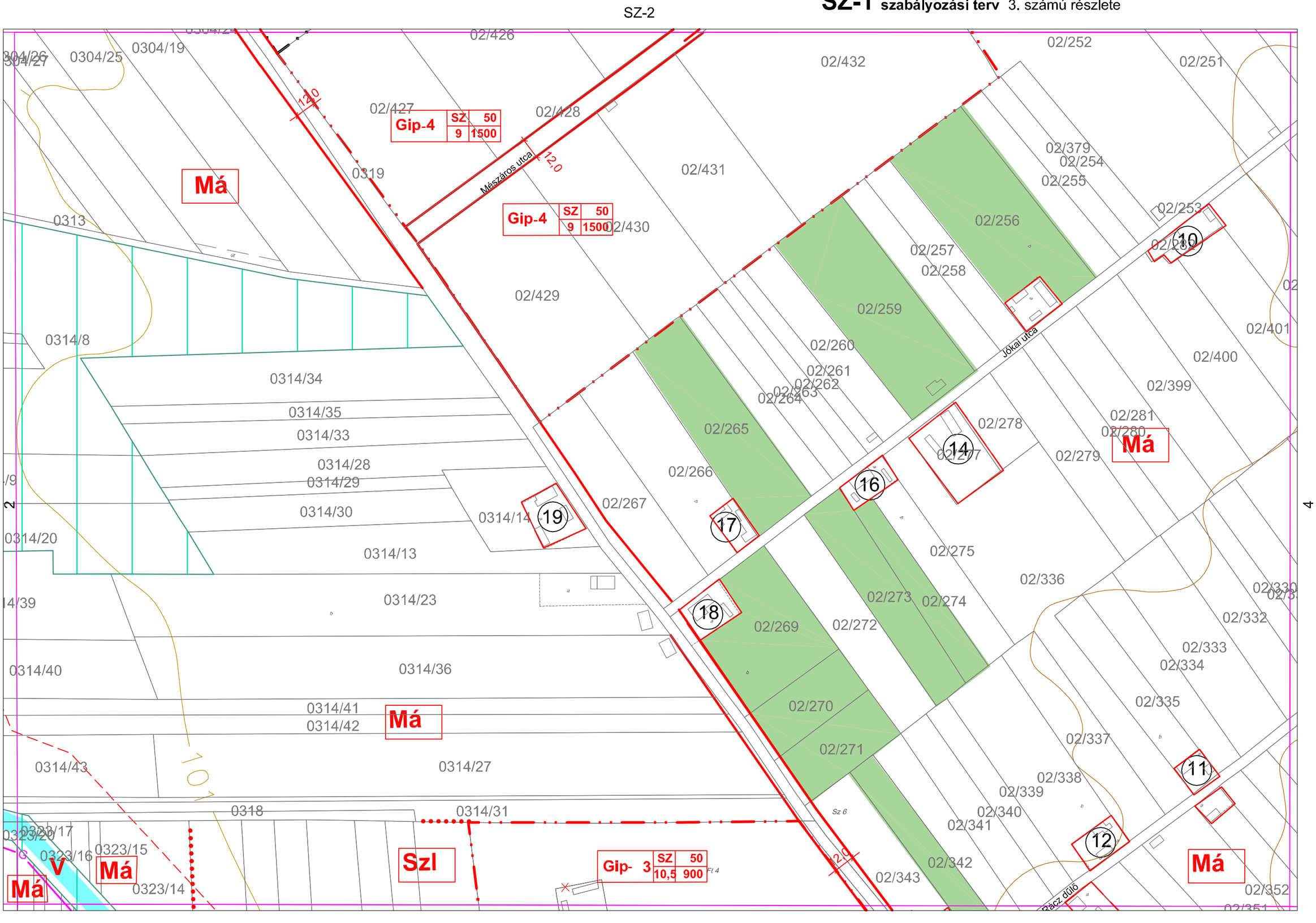
V:\munka\tabdi\igaz\Tabdi_2024_ctt.dwg, 2024. 10. 22. 16:54:31, PDF24_Bíró70.pc3



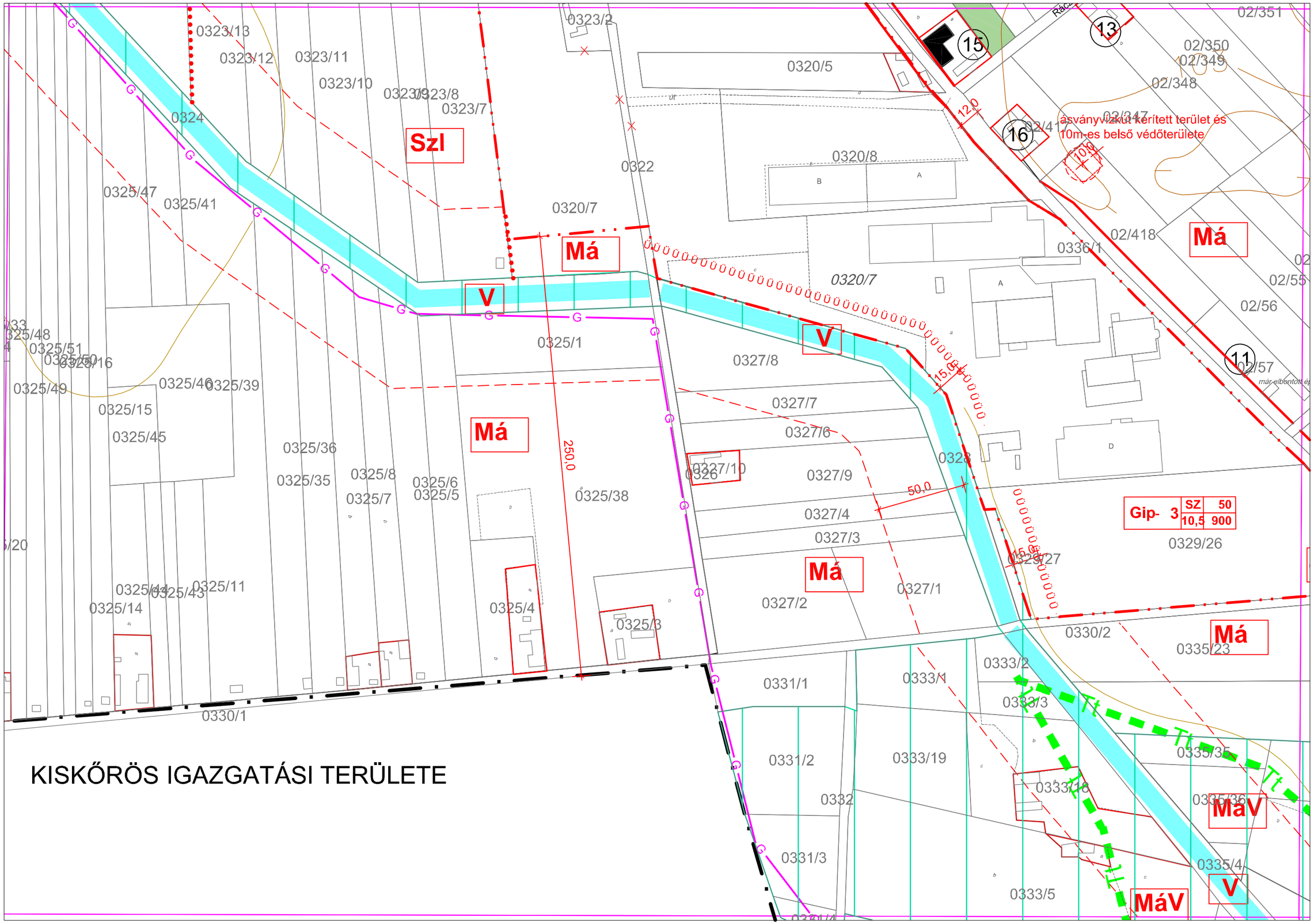
SZ-2

V:\munka\tabdi\2rajz\Tabdi_2024_okt.dwg, 2024. 10. 23. 9:49:08, PDF24_a3_fekv.pc3

SZ-1 szabályozási terv 3. számú részlete

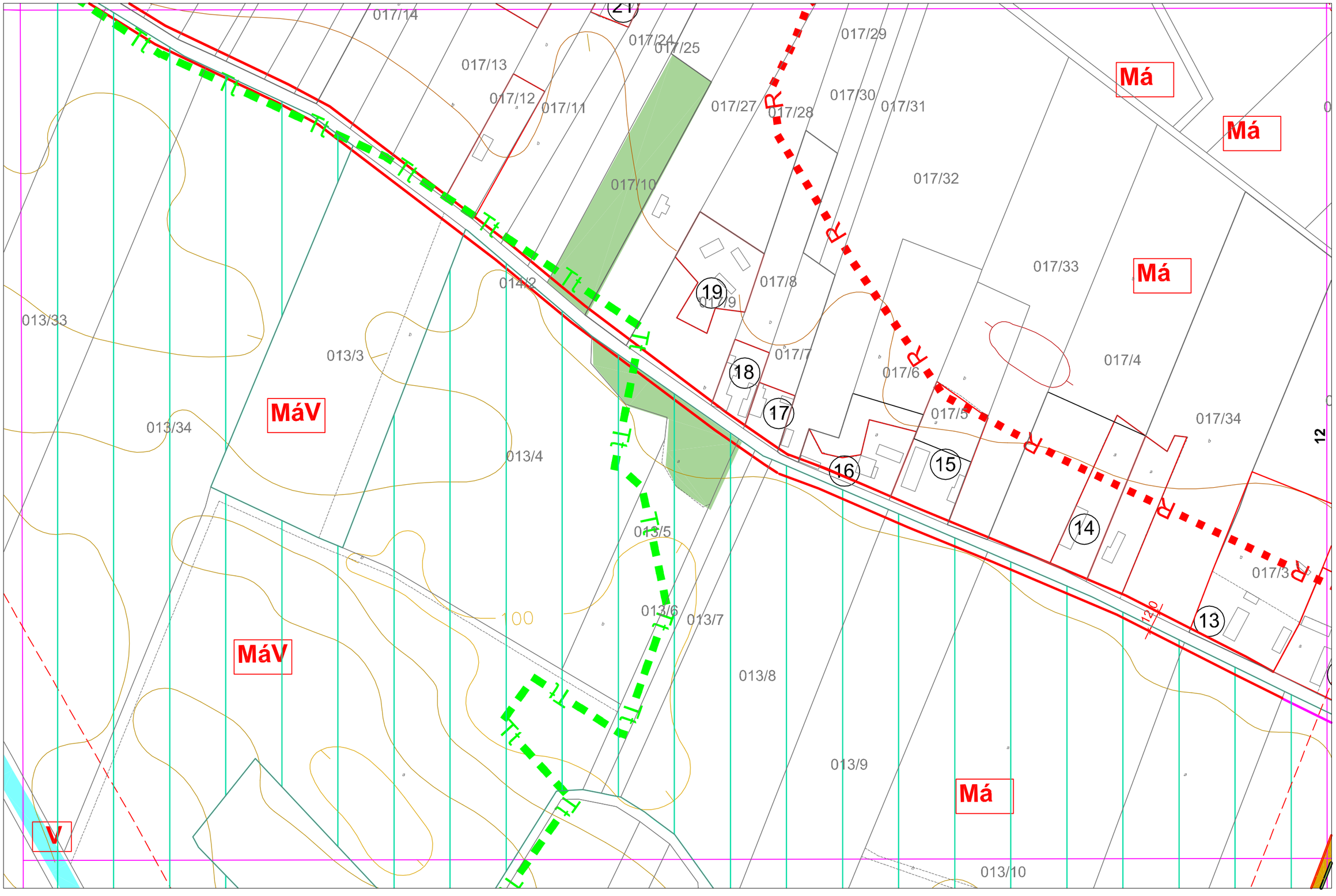


V:\munka\tabdi\2rajz\Tabdi_2024_okt.dwg, 2024. 10. 22. 19:39:01, PDF24_a3_fekv.pc3

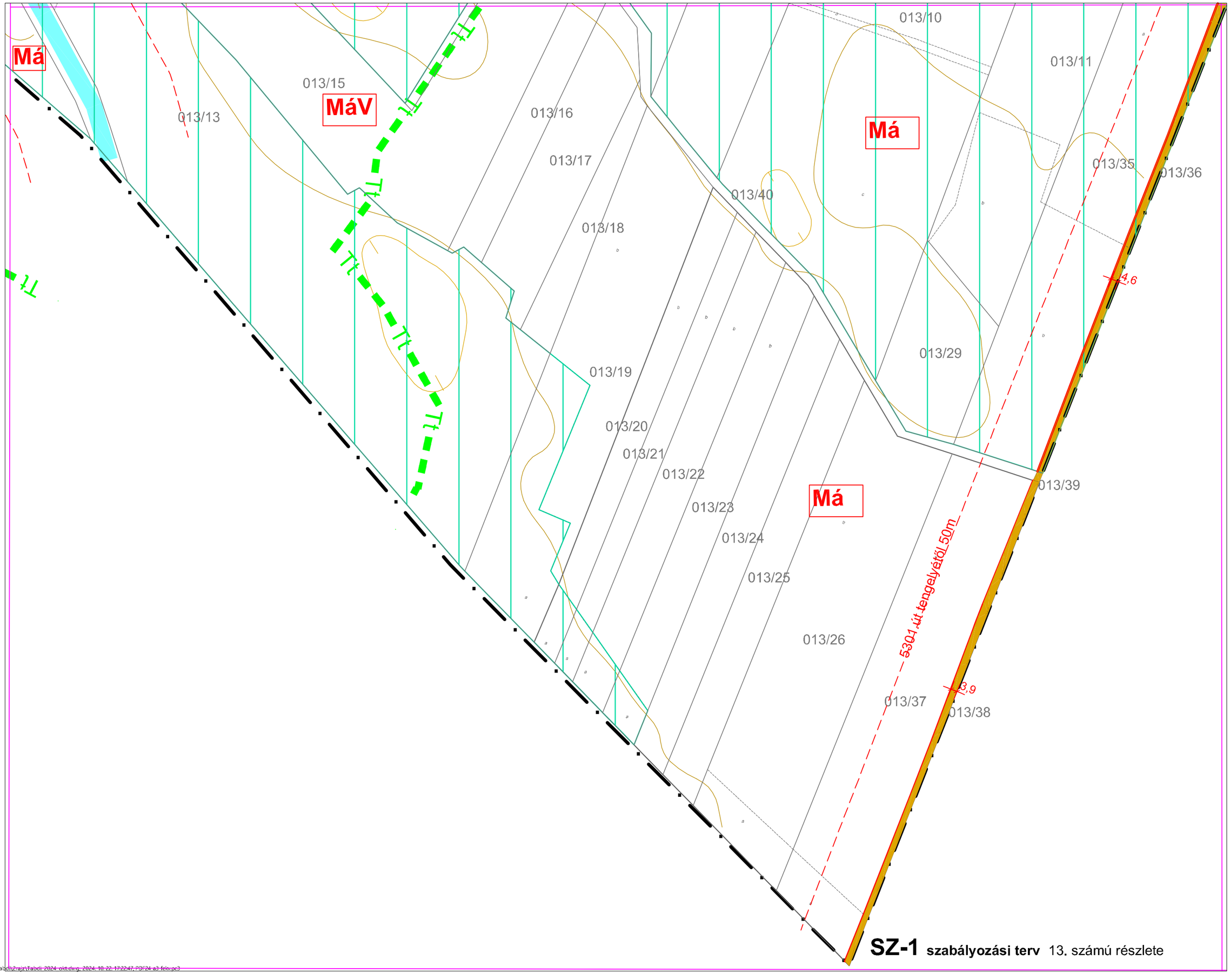


V:\munka\tabdi\2rajz\Tabdi_2024_okt.dwg, 2024. 10. 22. 19:22:10, PDF24_a3_fekv.pc3

SZ-1 szabályozási terv 11. számú részlete



V:\munka\tabdi\2rajz\Tabdi_2024_okt.dwg, 2024. 10. 22. 17:06:50, PDF24_a3_felv.pc3



SZ-1 **szabályozási terv** 13. számú részlete

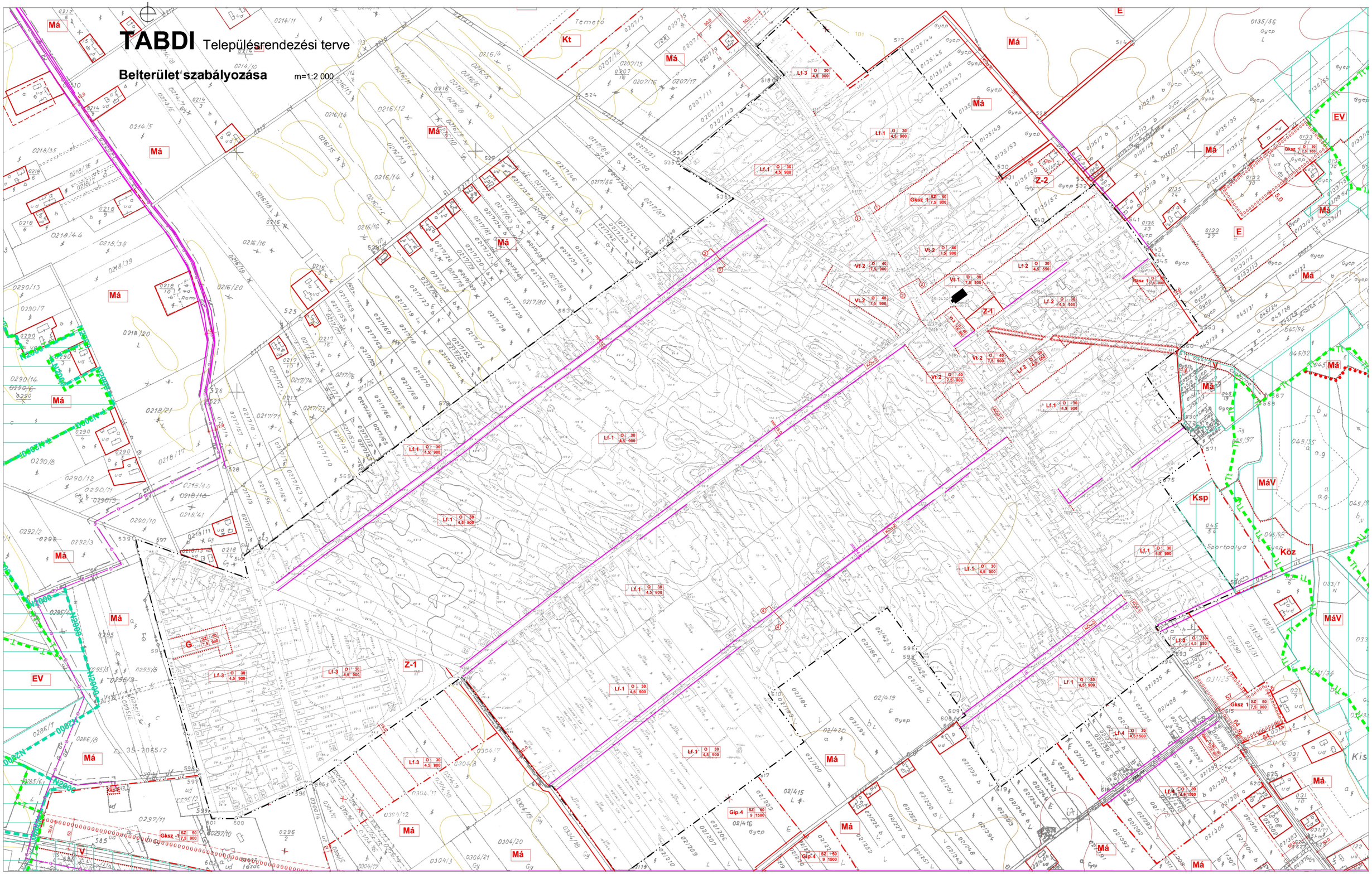
V:\munka\tabdi\rajz\Tabdi 2024 okt.dwg, 2024. 10. 22. 17:22:47, PDF24 a3 fekv.pc3

„*2. melléklet*
(A melléklet szövegét a(z) rendelet_2_melleklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

TABDI Településrendezési terve

Belterület szabályozása

m=1:2 000



ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK AZONOSÍTÓ JELE

Területfelhasználási mód (**Lf** falusias lakóterület, **Vt** településközpont vegyes terület, **Gksz** kereskedelmi szolgáltató terület, **Gip** ipari gazdasági terület **G** általános gazdasági terület)

Övezeti azonosító

Beépítési mód (o oldalhatáronálló , k kialakult állapot)

Lf-1 | O | 30 | 4,5 | 900

- 30 – Beépítettség mértéke (max %)
- 900 – Telek területe min (m2)
- 4,5 – Építménymagasság max (m)

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK JELEI

Ksp Sportterület

Kt Temető

ÖVEZETEK AZONOSÍTÓ JELEI

Má általános mezőgazdasági terület

MáV általános mezőgazdasági terület természetvédelmi övezete

V vízgazdálkodási terület

Köz különleges beépítésre nem szánt (közösségi) terület

KÖu-1 országos mellékút övezet **KÖu-2** községi gyűjtő-, és lakóút övezet **Z-1** községi park övezet **Z-2** védőzöld övezet

Meglévő belterületi határvonal (egyidejűleg övezeti határvonal is)

Beépítésre szánt terület tervezett határa (egyidejűleg övezeti határvonal)

Ökológiai hálózat magterület (Új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki)

Ökológiai hálózat folytonos (összevont) folyosó (Új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki)

N2000 NATURA 2000. terület határa (egyidejűleg övezeti határvonal)

Szabályozási elemek

Szabályozási vonal külön jel nélkül közterületi telekhatár

Övezeti, építési övezeti határvonal, ha nem közterületi határ

Védőterület határa, közlekedési szakhatósági közreműködési kötelezettség

Tt Természeti terület határa (egyidejűleg övezeti határvonal)

T "Ex lege" védett terület határa (egyidejűleg övezeti határvonal)

Helyi védettségű épület

Beültetési kötelezettségű terület határa (kótázott telekhatártól)

Építési tilalmi sáv (vízelvezető csatorna)

Irányadó szabályozási elem és egyéb jelek

Telekhatár

Megszüntető jel

Út mintakeresztszelvény felvételi helye

Tanyaudvar

Földgáz távvezeték

4/2022.(IV.21.) önkormányzati rendelet 4.§ (2)bekezdés átvezetve
10/2021. önkormányzati rendelet 8.§ (2)bekezdés átvezetve
9/2019.(X.2.) önkormányzati rendelet 6.§. (1)b) pontja átvezetve.
8/2018.(VIII.16.) önkormányzati rendelet 2.§. b) pontja átvezetve.

Rácz dűlő északi kivezetésére vonatkozó módosítása kijavítva. 2007. május 23.

96 mBF	
99 mBF	
130 mBF	
131 mBF	
132 mBF	
133 mBF	
136 mBF	
136 mBF	

Az eljárás az „Az országos hálózatba tartozó vízrendszerek – a Kétsoprú Fő-csatorna vízrendszer, 1:2000 méretű térképi felfedezési és 1:4000 méretű vízrajzi, illetve Ex lege térképezési nyomvonal adatai, adat-ellátó szolgáltatás" tárgyú szerződés alapján, a Kétsoprú Fő-csatorna vízrendszer vízrajzi és vízfolyás-szabályozási adatai felhasználásával

VIZSGÁLAT

1. módosítás

„Kerékpárút hálózat fejlesztés Kiskőrös és Tabdi között" projekt bevezetése

[1]*TOP-3.1.1-16-BK1-2017-00024 - Kerékpárút hálózat fejlesztés Kiskőrös és Tabdi*

Projekt célja: *A kerékpárút kialakításának célja az 5301j. országos közút /közel 4000 E/nap/ forgalmától a kerékpáros forgalom leválasztása, biztosítva ezzel Kiskőrös bel és külterületén elhelyezkedő vállalkozások, munkahelyek, a nagyszámú tanyás ingatlanok, ill. Tabdi község kerékpárral történő biztonságos megközelítését, a közúti közlekedés feltételeinek javítását.*

Ösztönözve az érintetteket a kerékpáros közlekedésre, az egészséges életmódra, mely hozzájárul az éghajlatváltozás mérsékléséhez, a CO2 kibocsátás csökkentéséhez, az élhető környezet megteremtéséhez.

A tervezett kerékpárút Tabdi (1010 m) közigazgatási területén halad. A tervezett kerékpárút az 5301j. úttal párhuzamosan halad, követve annak nyomvonalát.

A Kiskőrös Bánffy utcától a 0147 hrsz. földútig tart, melynek hossza 1115 m.

A 0147 hrsz. úttól az 5307j. Tabdira vezető útig tart a tervezett kerékpárút, melynek hossza 3410 m.

A teljes hossz 4525 m. A vízszintes vonalvezetés a későbbi közútfejlesztést nem akadályozza, ill. nem akadályozhatja az e- ÚT 03.01.11. műszaki előírás 3.2.b. ábrája szerinti minta keresztszelvényi méretek minimális értékeinek betartása mellett, a helyi adottságok alapján.

A kerékpárút tervezett pályaszerkezete: 3 cm AC-8 aszfalt kopóréteg 4 cm AC-11 aszfalt kötőréteg 20 cm M22 burkolatalap 20 cm homokos- kavics ágyazat

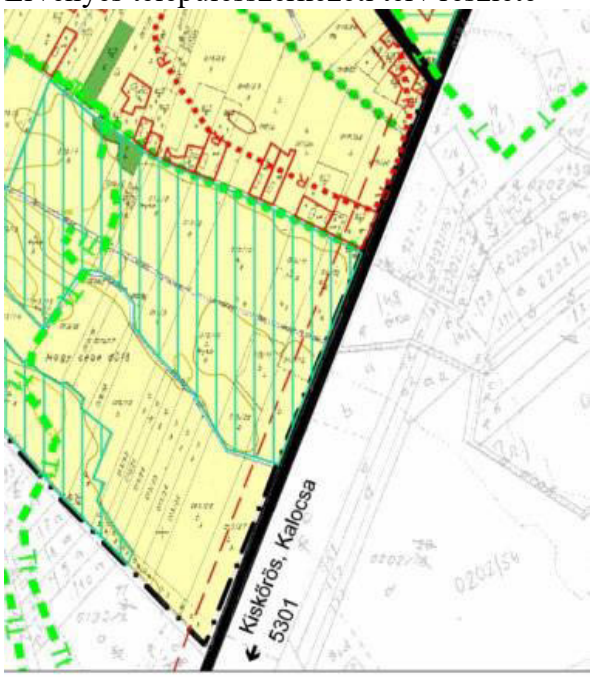
A keresztező földút csatlakozások pályaszerkezete erősített szerkezettel kerül megépítésre. A kerékpárút teljes hosszában elsőbbséggel rendelkezik, kivéve 1 db útcsatlakozást. Az elsőbbségi viszonyok jelzőtáblákkal és útburkolati jelekkel kerülnek jelzésre.

A burkolati jelek tartós kivitelűek és sárga színűek.

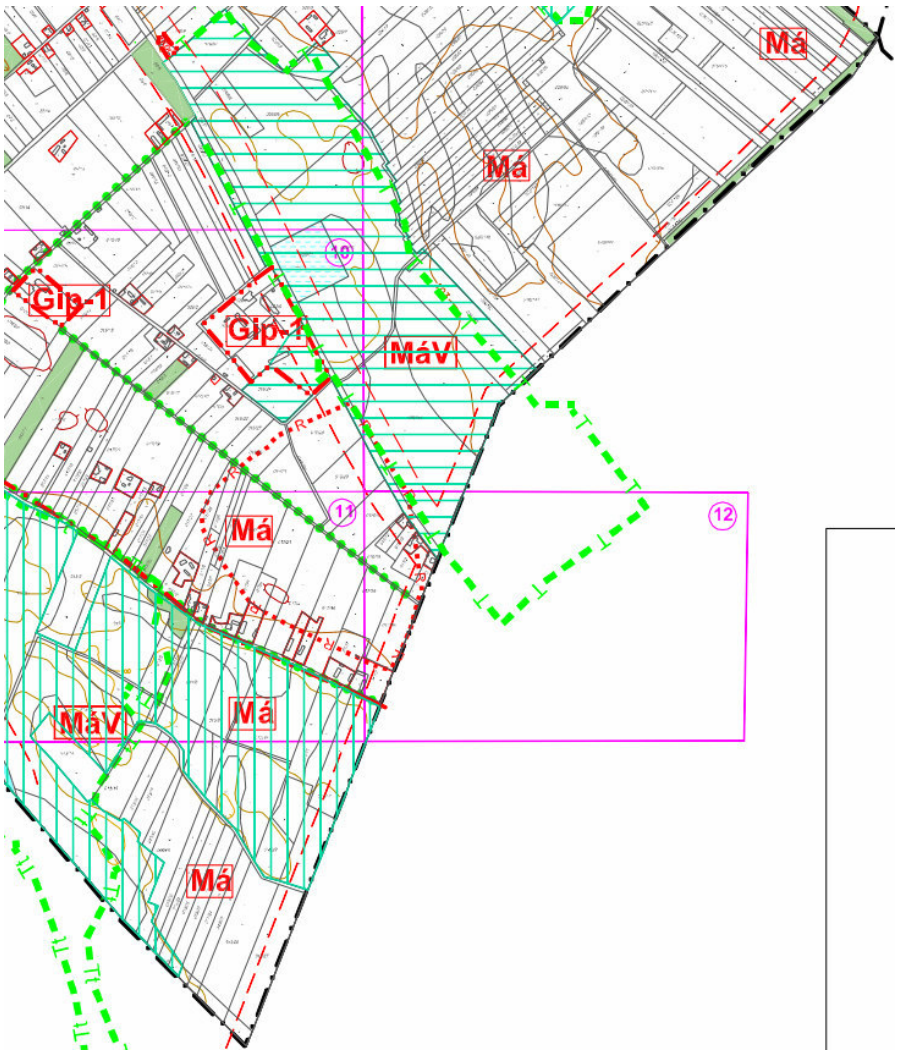
Műtárgyak: A kerékpárút 2 helyen keresztezi a VII/c csatornát, ahol a burkolt, fedett árok épül valamint a Büdös-tó VII. csatornát, ahol 3 m-s fesztávú kerékpáros híd kerül megépítésre, a meglévő közúti híd mellett. A kerékpárút a közúti közlekedésről szóló 1988. I. tv.§ (10) bekezdésével összhangban került ill. kerül teljes egészében megtervezésre, figyelembe véve valamennyi érintett közlekedő igényeit. A tervezés és majd a megvalósítás során a gyengébb közlekedők (gyalogosok, kerékpárosok) számára a biztonságos közlekedés feltételei biztosítva

[1] Adatszolgáltatás szerint

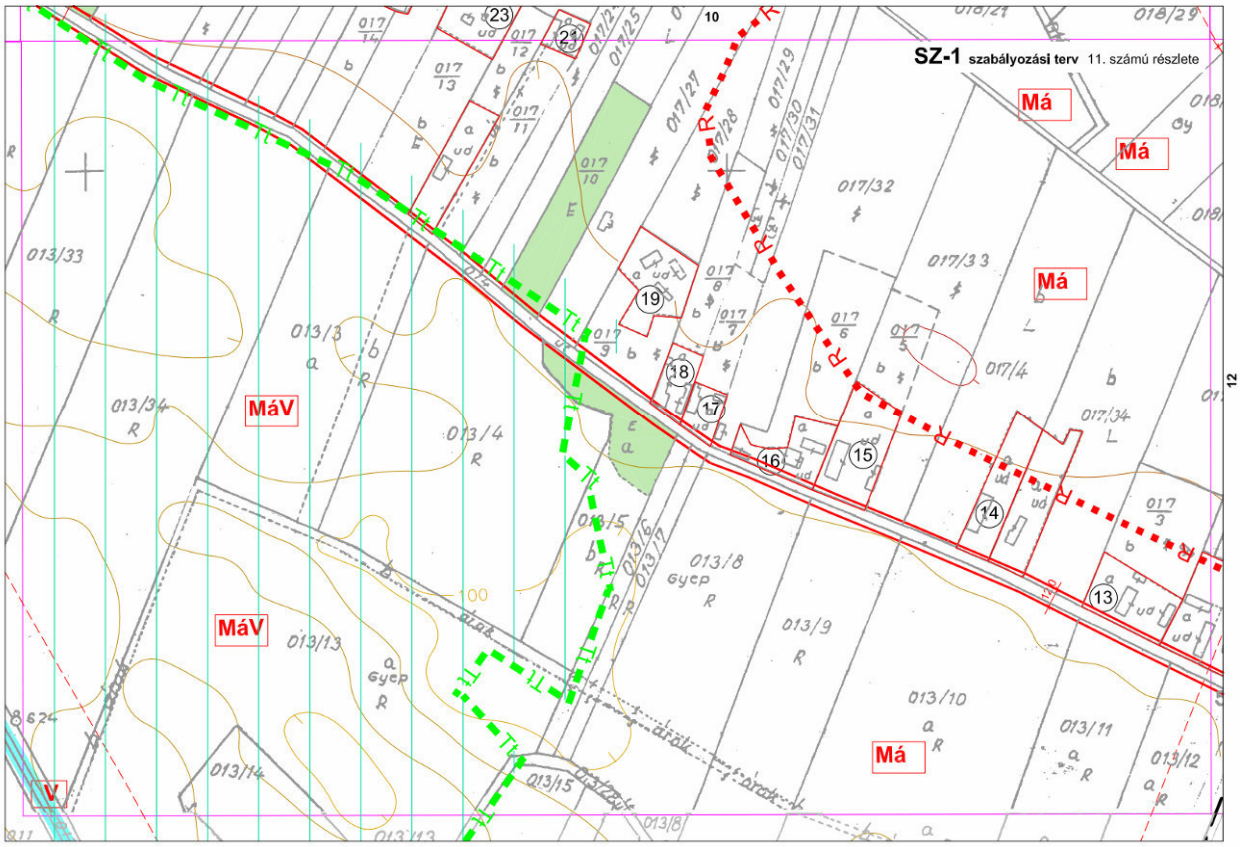
Érvényes településszerkezeti terv részlete

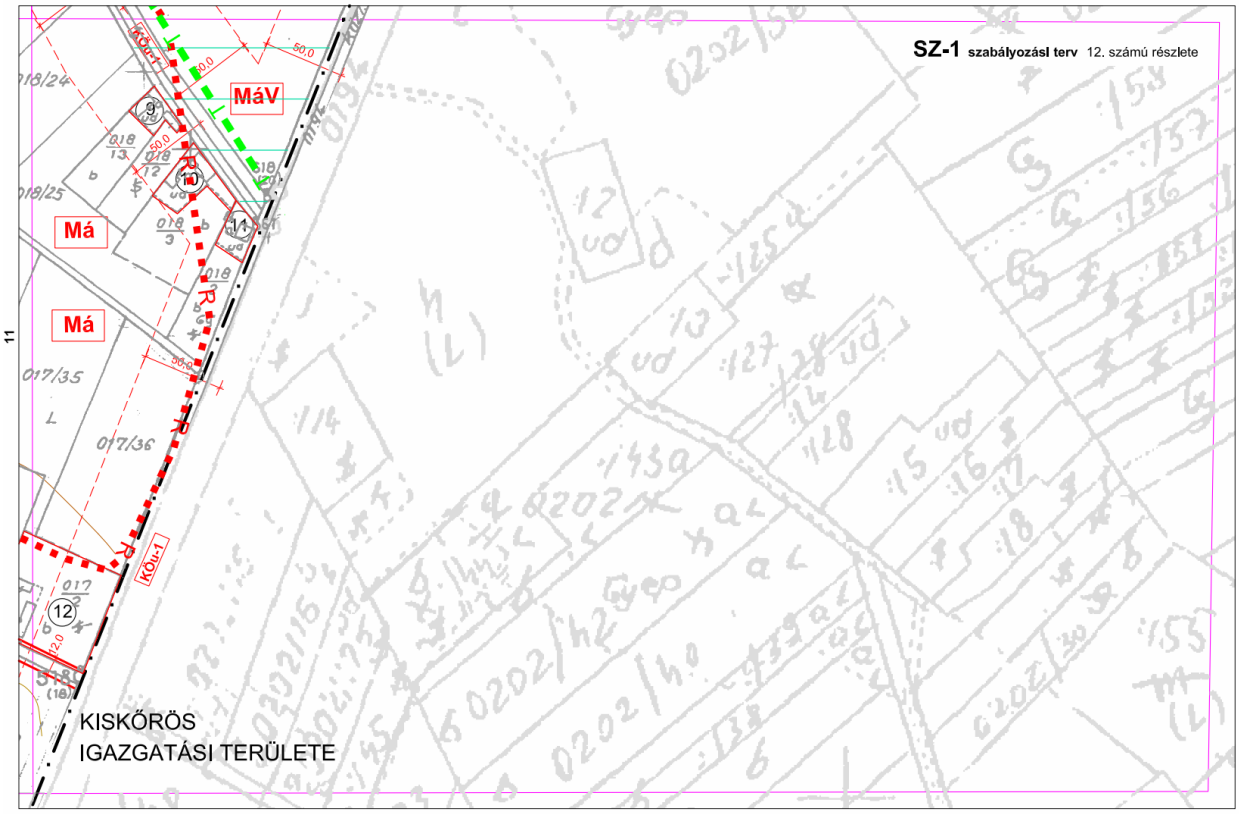


Hatályos szabályozás
(SZ-1) terv részlete



SZ-1 szabályozási terv 11 és 12. részlettervei





2. módosítás

Gazdasági terület 0320/7 hrsz-ú telek térségét érintő bővítése

Helyszín alaptérképen és légifotón

Szőlőkataszterből kivett terület (NEBIH határozat)

nébih termőföldtől az asztalig

Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal
Mezőgazdasági Genetikai Erőforrások Igazgatóság

1024 Budapest, Keleti Károly utca 24.
Telefon: +36 (1) 336-9115
mgei@nebih.gov.hu
portal.nebih.gov.hu

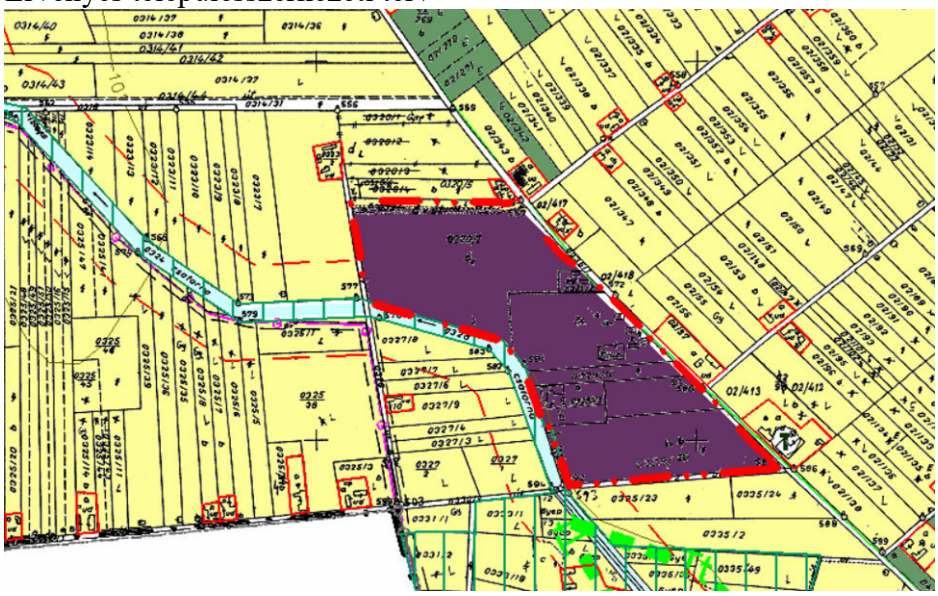
Ikt. sz.: *4200/ 6066-5 /2021*
Tárgy: Borszőlő termőhelyi kataszterből való kivonás
Ügyintéző: *Sótonyi Gyöngyvér*
Email: *laszlogy@nebih.gov.hu*
Elérhetőség: *06-1/336-9160*
Mellékletek: *1 db térkép*
2 db ökotóp

KISS és TÁRSAI KFT.(6224 Tabdi, Nagy Mihály dűlő 12.) kérelmére indult hatósági eljárásban termőhelyi katasztert vezető szervként meghoztam az alábbi

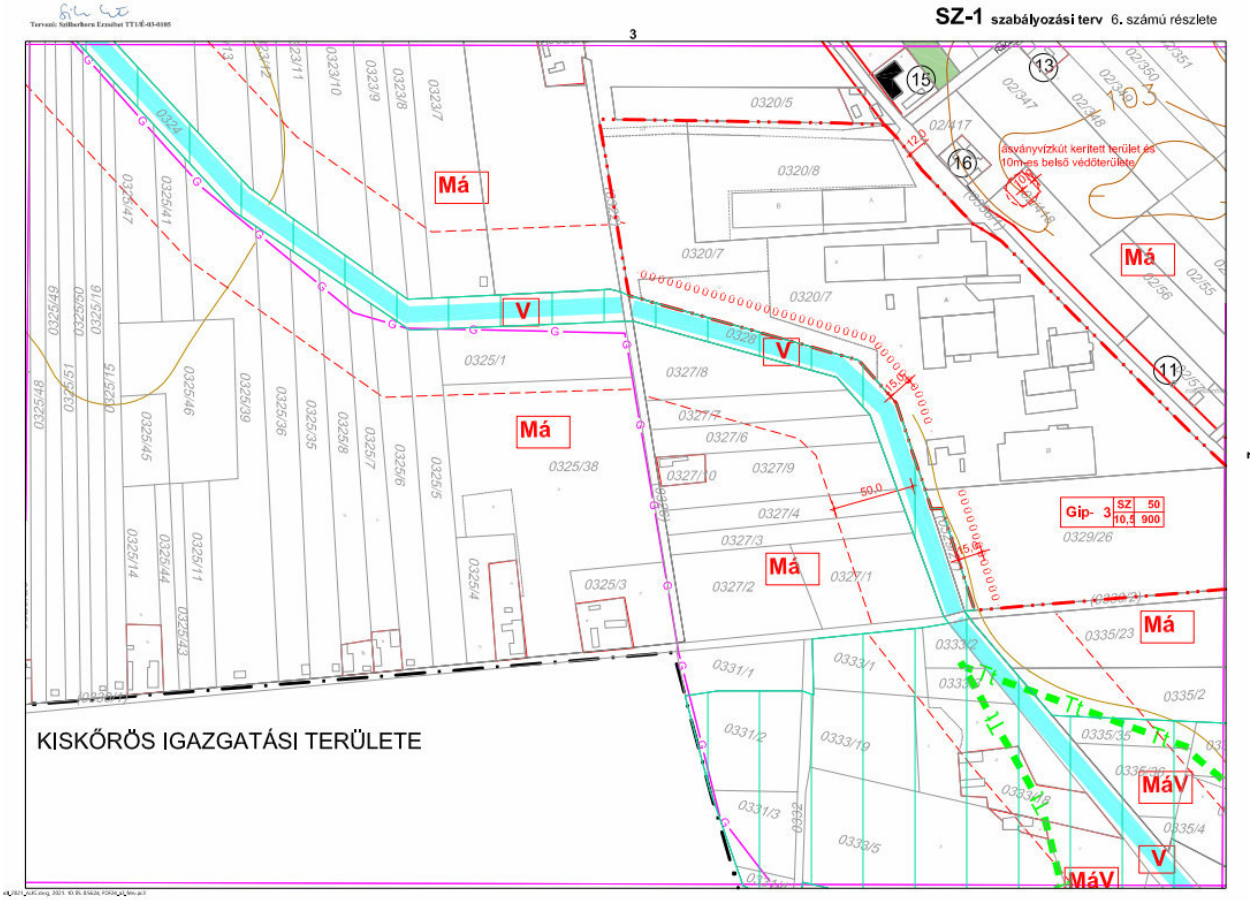
H A T Á R O Z A T O T .

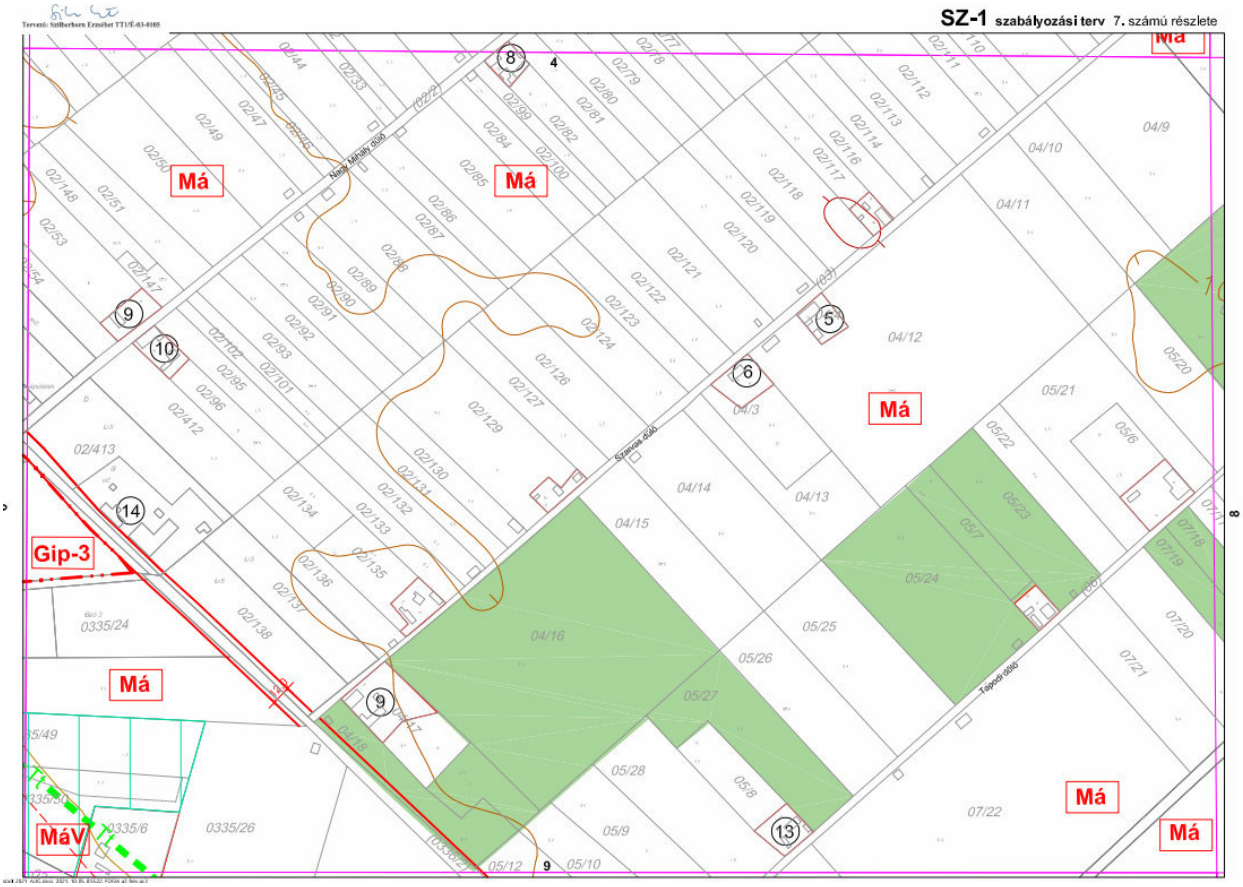
Tabdi 0320/7; 0320/8; 0329/26 helyrajzi számú ingatlant, valamint a 0320/5; 0323/2; 0329/27, 0324; 0326; 0328; 0330/2 és 0336/1 **helyrajzi számú ingatlant a szőlő termőhelyi kataszterből kivonom és törlöm,** ezzel egyidejűleg a **3. számú felvételezési egység** adatai a következők szerint módosulnak: ökotóp minősítése II/2. osztály, szőlőtermesztésre alkalmas, 196 pont, területe 128,4200 ha.

Érvényes településszerkezeti terv



Hatályos szabályozás
SZ-1 szabályozási terv 6. és 7. részlete





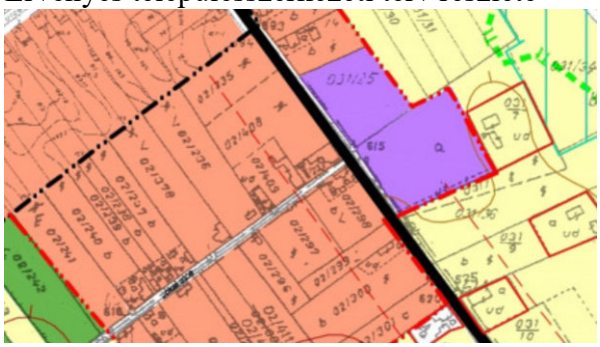
3. módosítás

02/297 és 02/298 hrsz-ú telkek falusias lakóterületből gazdasági területbe sorolása

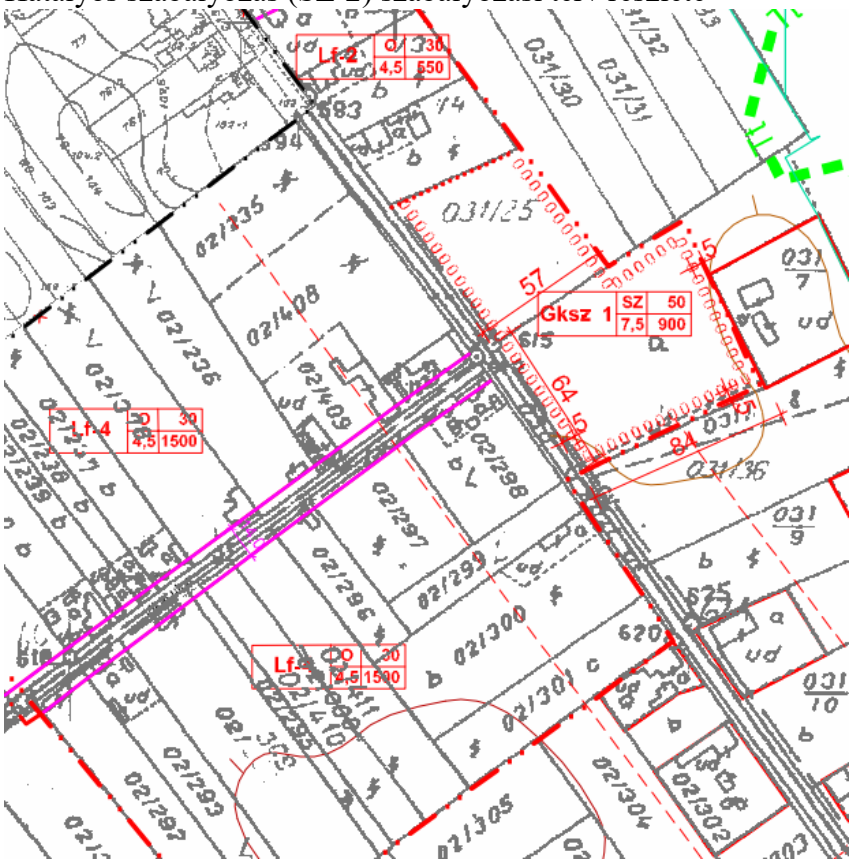
A már működő fuvarozó vállalkozásához kapcsolódó további építmények elhelyezhetősége és gazdasági pályázaton való eredményes részvétele érdekében kérték a hatályos településrendezési terv szerinti lakóterület gazdasági területi átsorolását.

Fotó (2024. július)

Érvényes településszerkezeti terv részlete



Hatályos szabályozás (SZ-2) szabályozási terv részlete

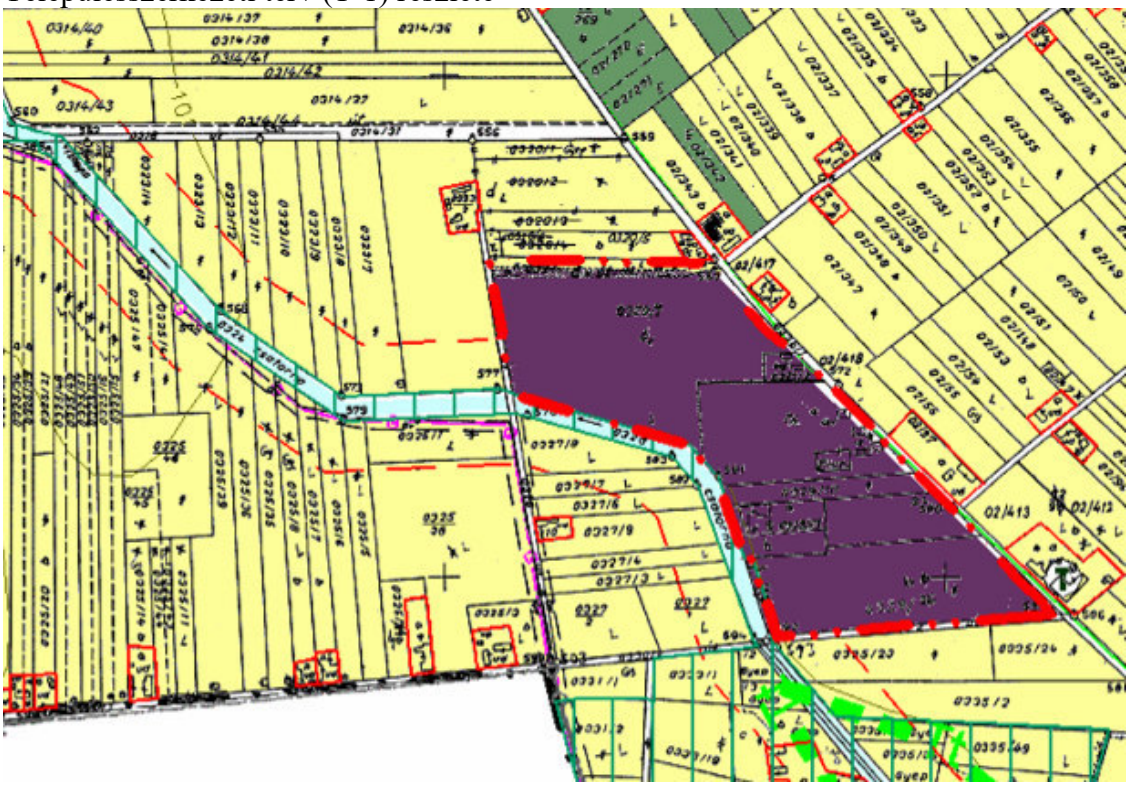


4. módosítás

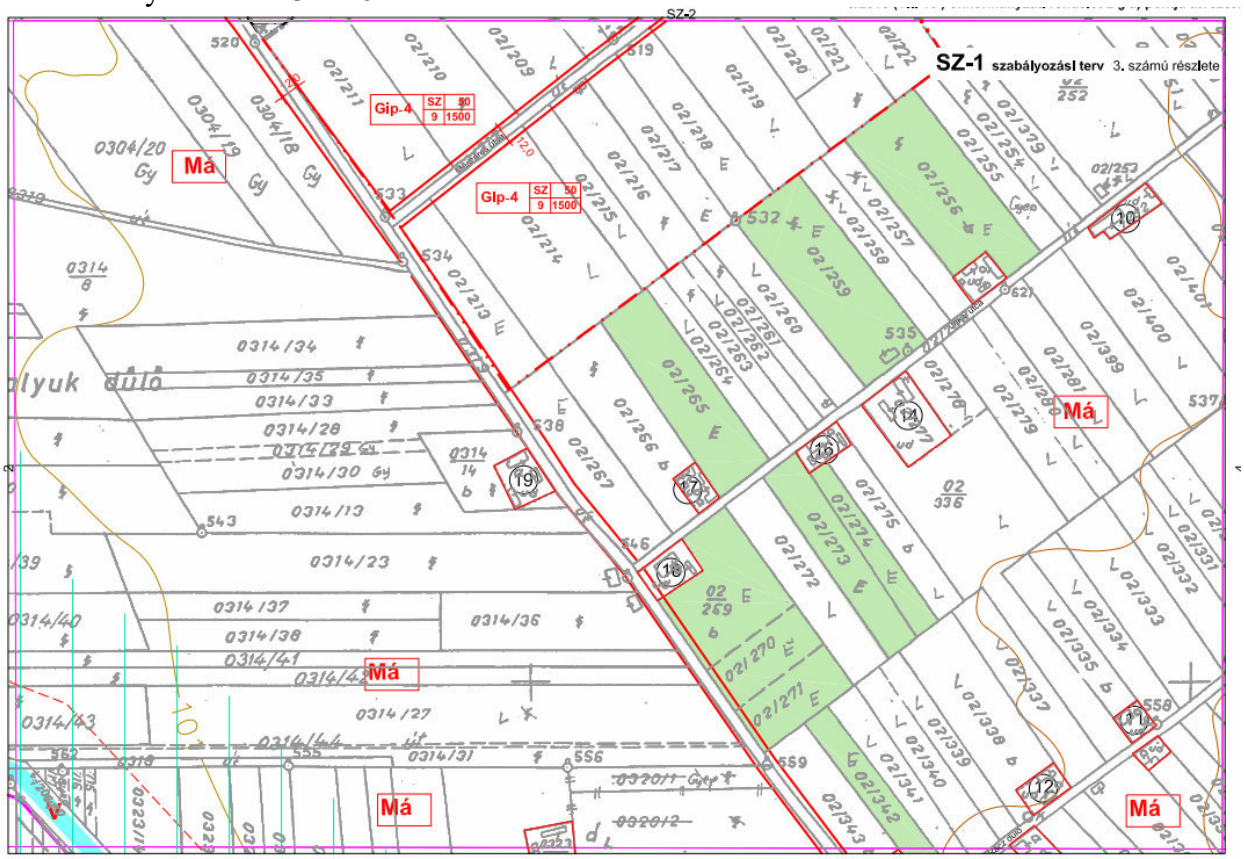
Borászati üzemhez tartozó tisztított szennyvíz elhelyezésére szolgáló különleges beépítésre nem szánt terület kijelölése (0323/7-13 hrsz)

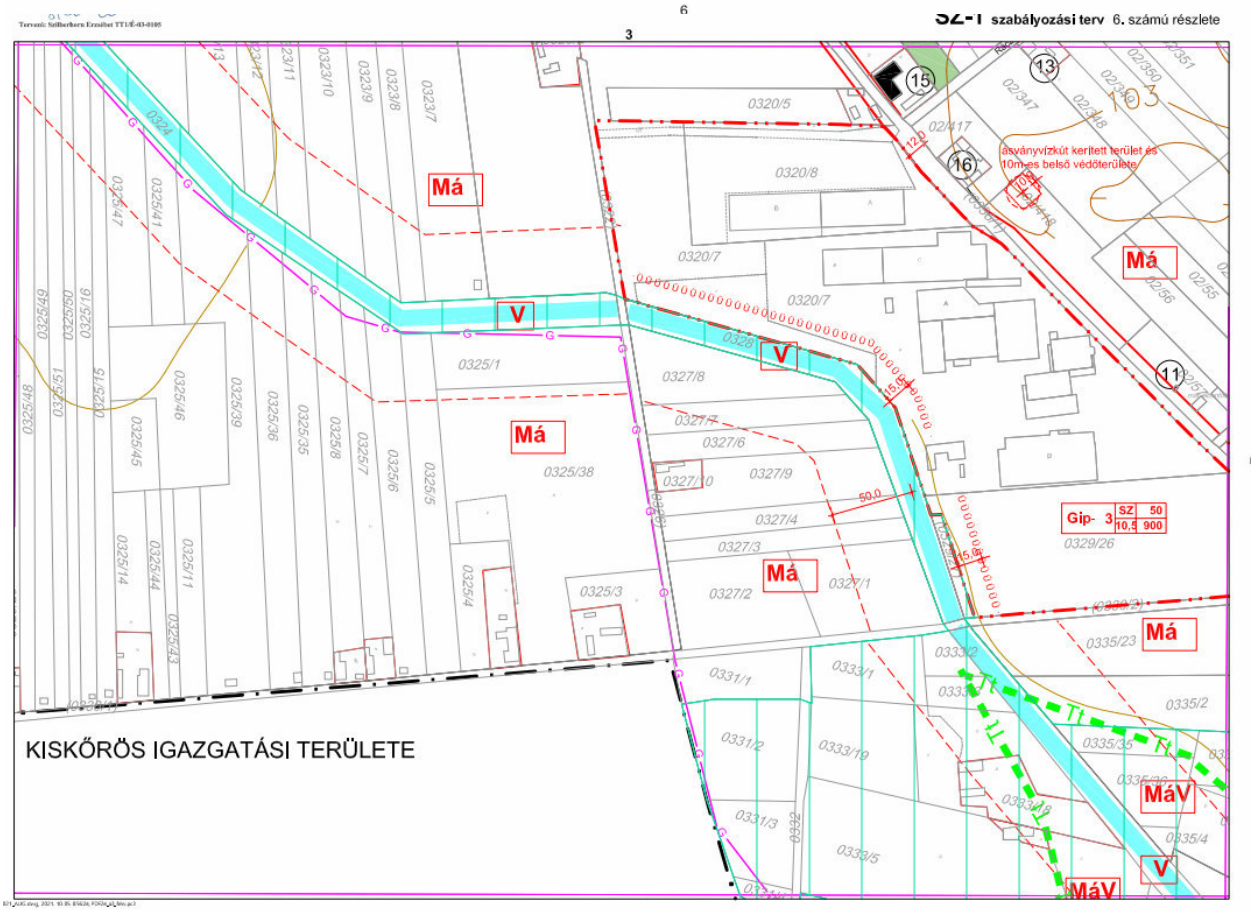
A meglévő üzemhez kapcsolódó területen szennyvízszikkasztás tervezett, a környezetvédelmi és vízjogi engedélyezés alá eső létesítmény elhelyezésének elvi lehetőségét teremtheti meg a módosítás.

Településszerkezeti terv (T-1) részlete



Hatályos szabályozás
SZ-1 szabályozási terv 3 és 6. részletterve





5. módosítás

0217/2 és 0300/1 hrsz-ú külterületi utak szabályozásának felülvizsgálata és módosítása

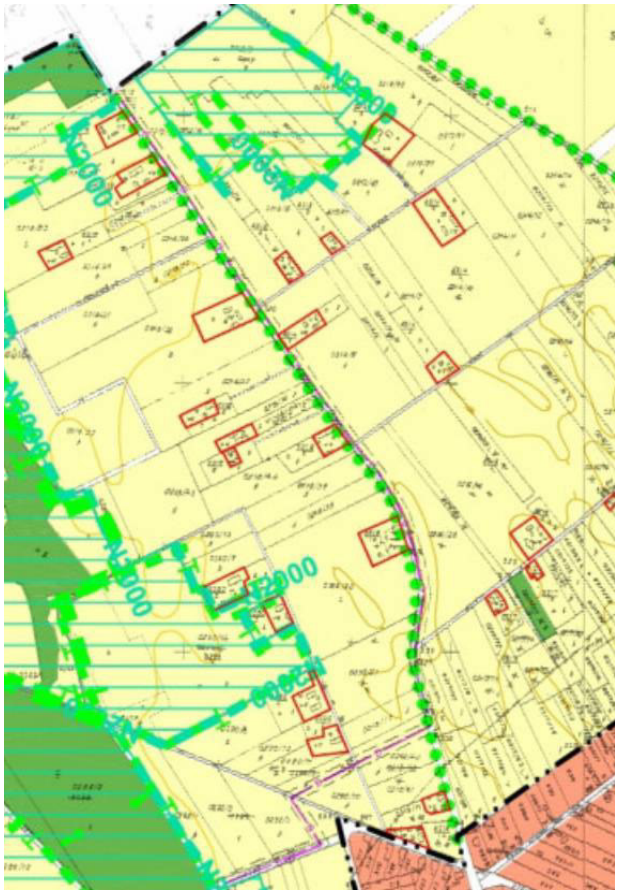
A közművekkel kísért hálózati jelentőségű külterületi út szélesítésére nincs reális lehetőség, ezért a belterületi utcákhoz hasonlóan a kerítésépítés szabályozásával biztosítható a legalább 12m-es közcélú területhasználat. Erre különösen a magántelkeket érintő már meglévő közművek (gáz, villany) miatt van szükség.

Alaptérkép és légifotó

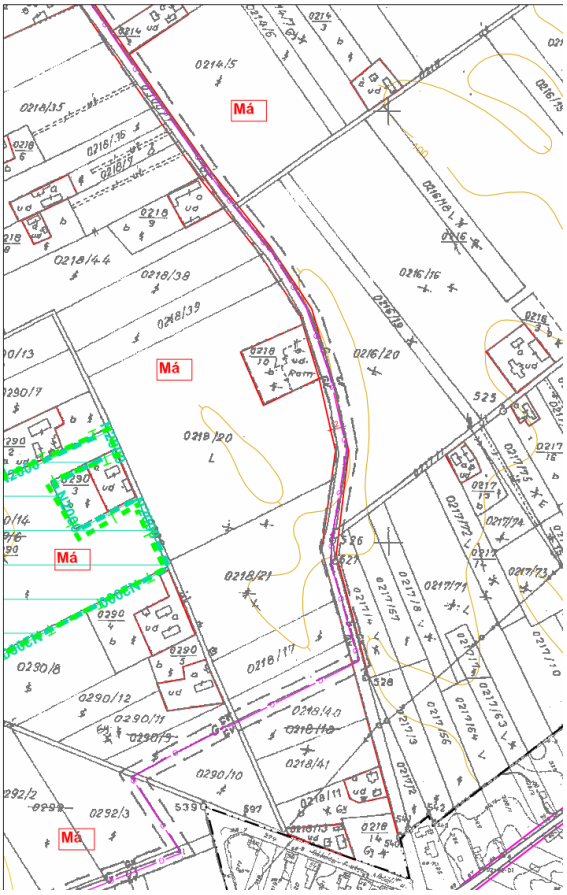
https://ekozmu.e-epites.hu/lakossag/#/lakossag/kozmuterkep

Fotók (2024. július)

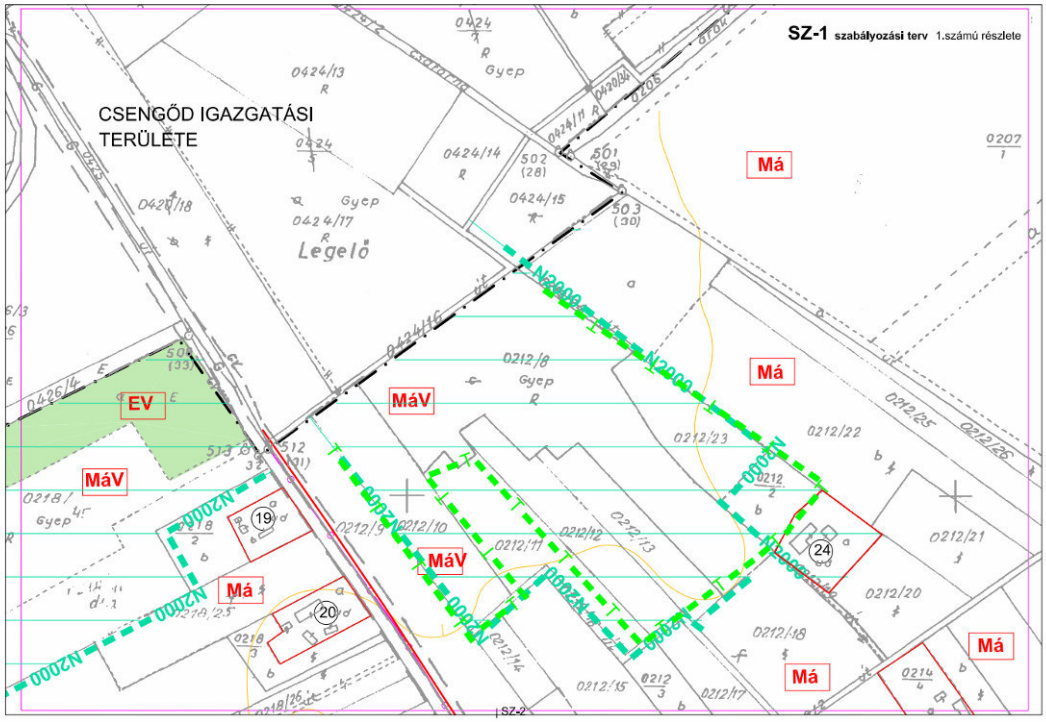
Érvényes településszerkezeti terv



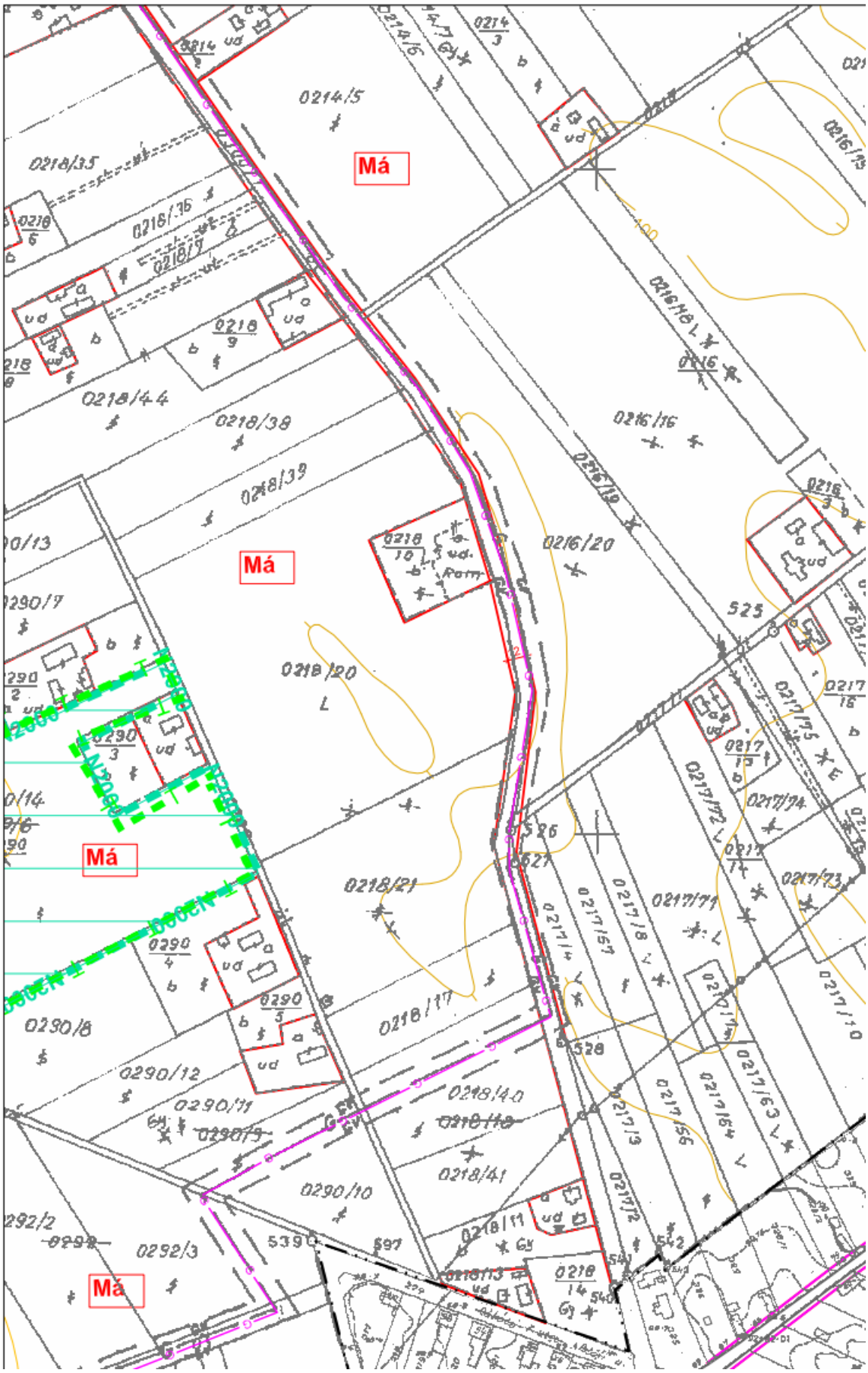
Hatályos szabályozási terv



Hatályos szabályozási terv
SZ-1 szabályozási terv 1. részletterve



SZ-2 szabályozási terv részlete

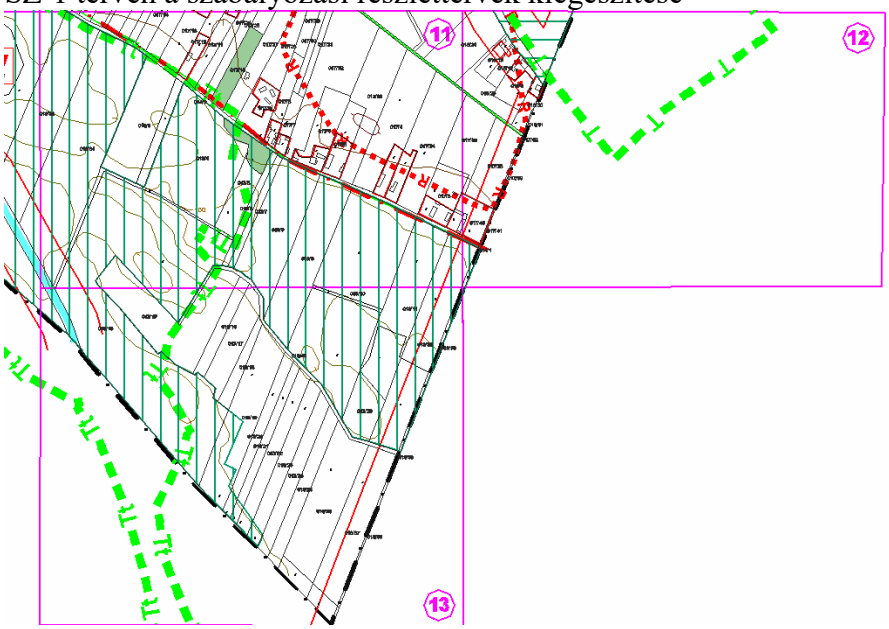


JAVASLAT

1. módosítás
„Kerékpárút hálózat fejlesztés Kiskőrös és Tabdi között” projekt bevezetése

Településszerkezeti terv kerékpárúttal való kiegészítése

Módosított szabályozás
SZ-1 terven a szabályozási részlettervek kiegészítése



Közlekedési, hírközlési és közmű-elhelyezési területek

16. §

(1) A közlekedési, hírközlési és közmű-elhelyezési területek az országos és helyi közutak, a közterületi gépjármű várakozóhelyek, a járdák, a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, továbbá a közművek építményeinek elhelyezésére szolgálnak.

(2) A területen az ~~OTÉK 26. § (3) bekezdésben felsorolt~~ az általános előírások szerinti építmények helyezhetők el.

(3) A területek szerepkörük alapján a szabályozási terv szerint az alábbi övezetekre tagolódik:

a) országos mellékút övezet~~re~~ (KÖu-1)

b) községi gyűjtő- és lakó utak övezet~~re~~ (KÖu-2)

c) egyéb utak övezet~~re~~ (KÖu-3)

d) vasút övezet~~re~~ (KÖk) ~~tagozódik.~~

e) kerékárút övezet (KÖu-4)

(4) Az országos mellékút övezetbe (KÖu-1):

a) az 5307. és 5301. jelű országos mellékutak tartoznak,

b) gépjármű forgalomra minimum 6 méteres burkolati szélességet kell kialakítani,

c) beépítésre szánt szakaszán kétoldali járdát kell kialakítani.

(5) A községi gyűjtő- és lakó utak övezetben (KÖu-2):

a) a szabályozási szélesség minimum 12 méter,

b) gépjármű forgalomra minimum 4 méter burkolati szélességet kell kialakítani,

c) legalább egyoldali járdát kell kiépíteni.

(6) Az egyéb utak övezetbe (KÖu-3) tartozik minden egyéb, külön jel nélküli út. Szabályozási szélessége ~~minimum 8 méter, kivéve~~

a) a legfeljebb 3 db telek kiszolgálására szolgáló út, ~~ahol minimum~~ 4 méter,

b) a hálózati jelentőségű dűlőút~~, ahol minimum 12 méter, melyet fasorral kell~~ szabályozási terv szerinti

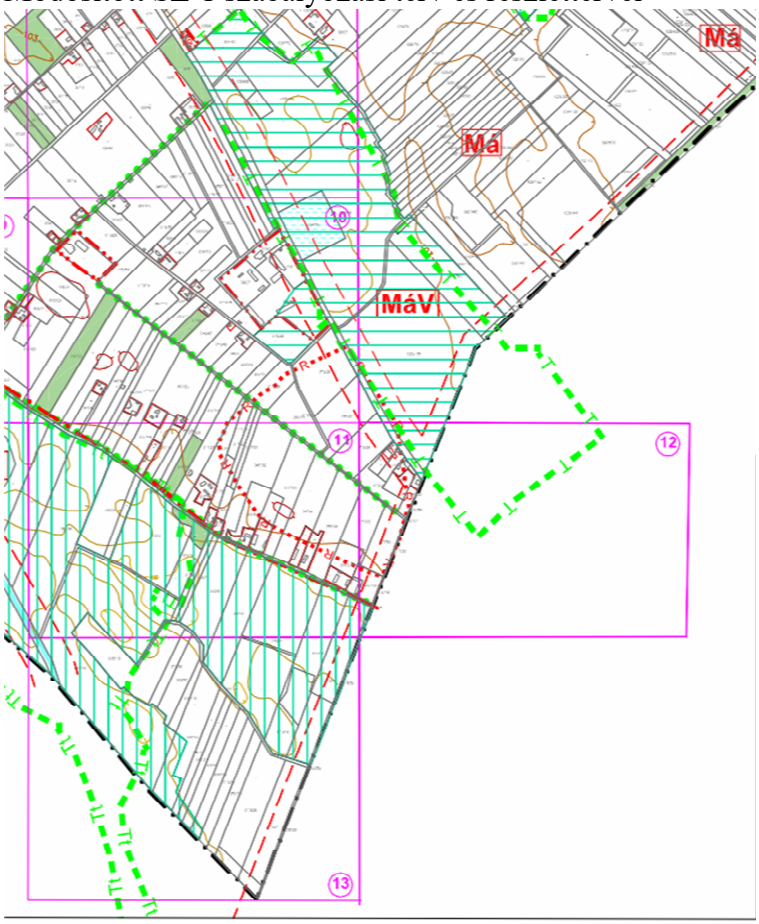
(7) A KÖu-4 jelű övezet előírásai

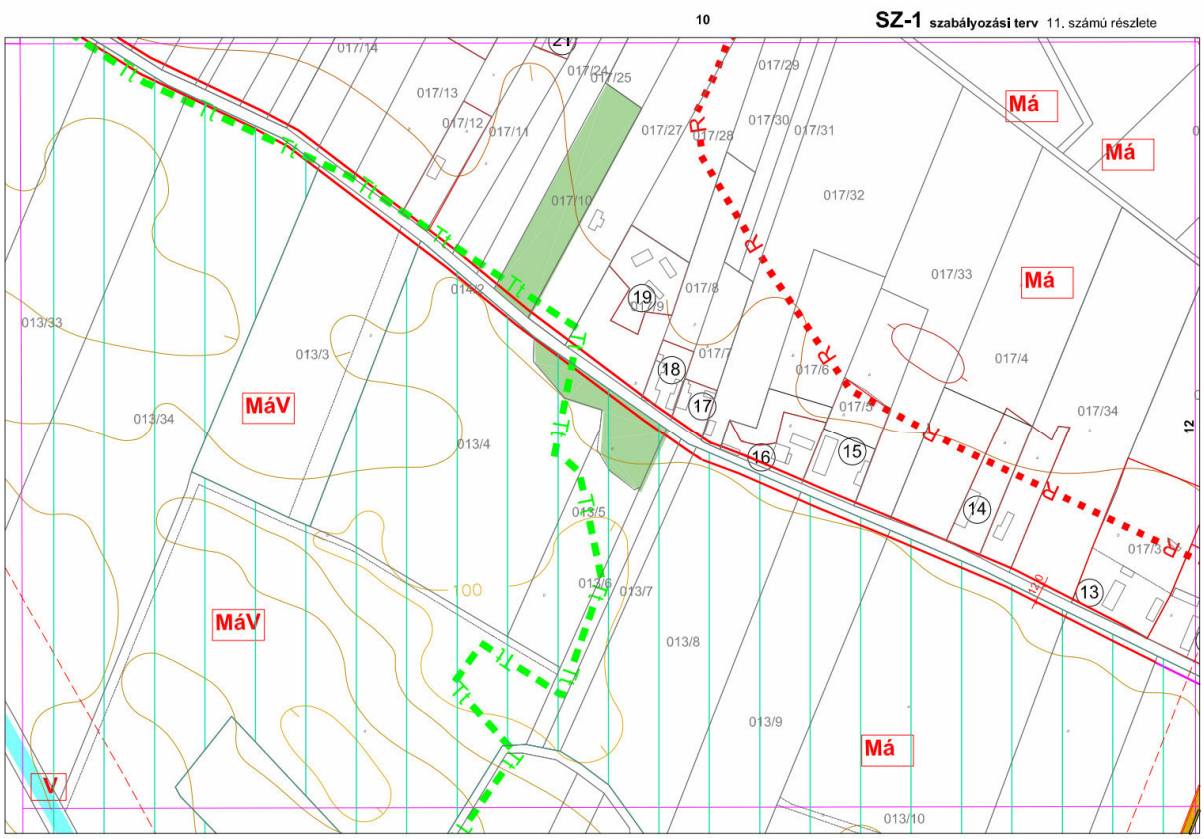
a) kerékpárút alakítandó ki

b) szabályozási szélessége (SZ-1) jelű szabályozási terv szerinti

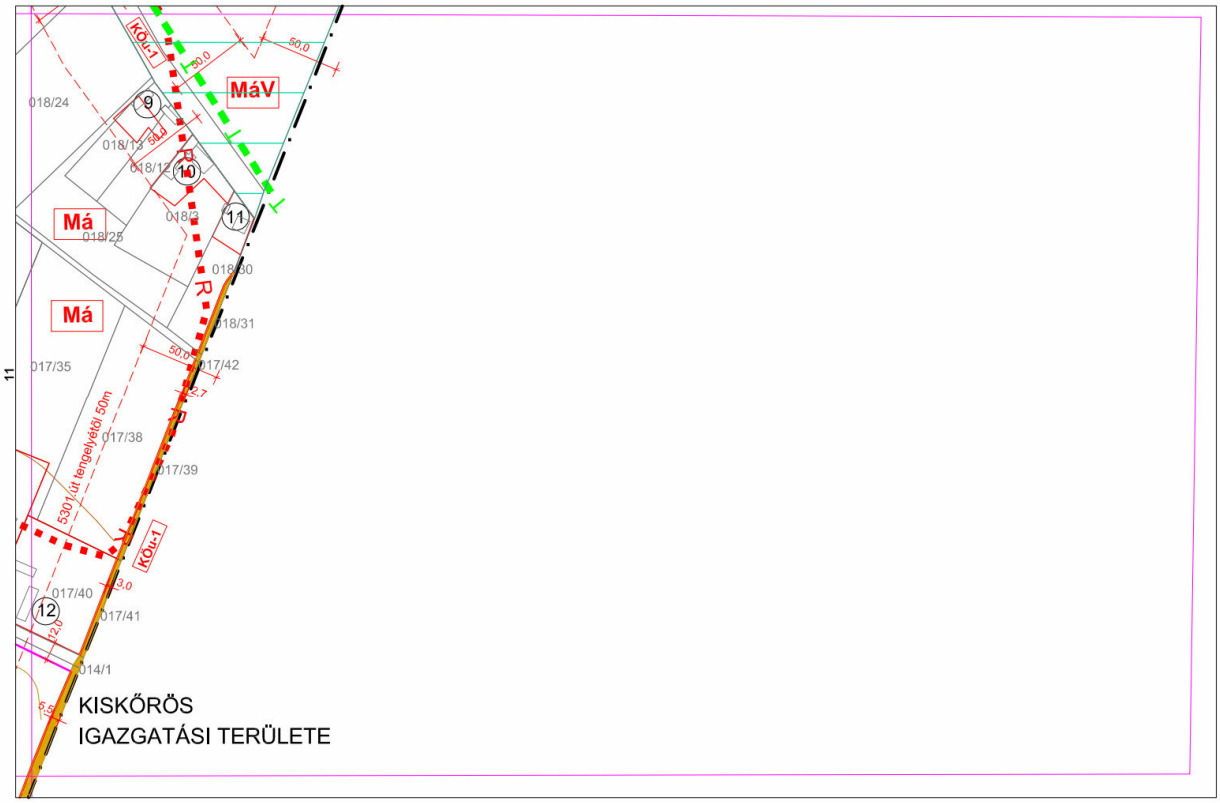
c) telekalakításnál a szabályozási terven KÖu-4 jelű jellel lehatárolt területen nem feltétel a „kivett” művelési ág

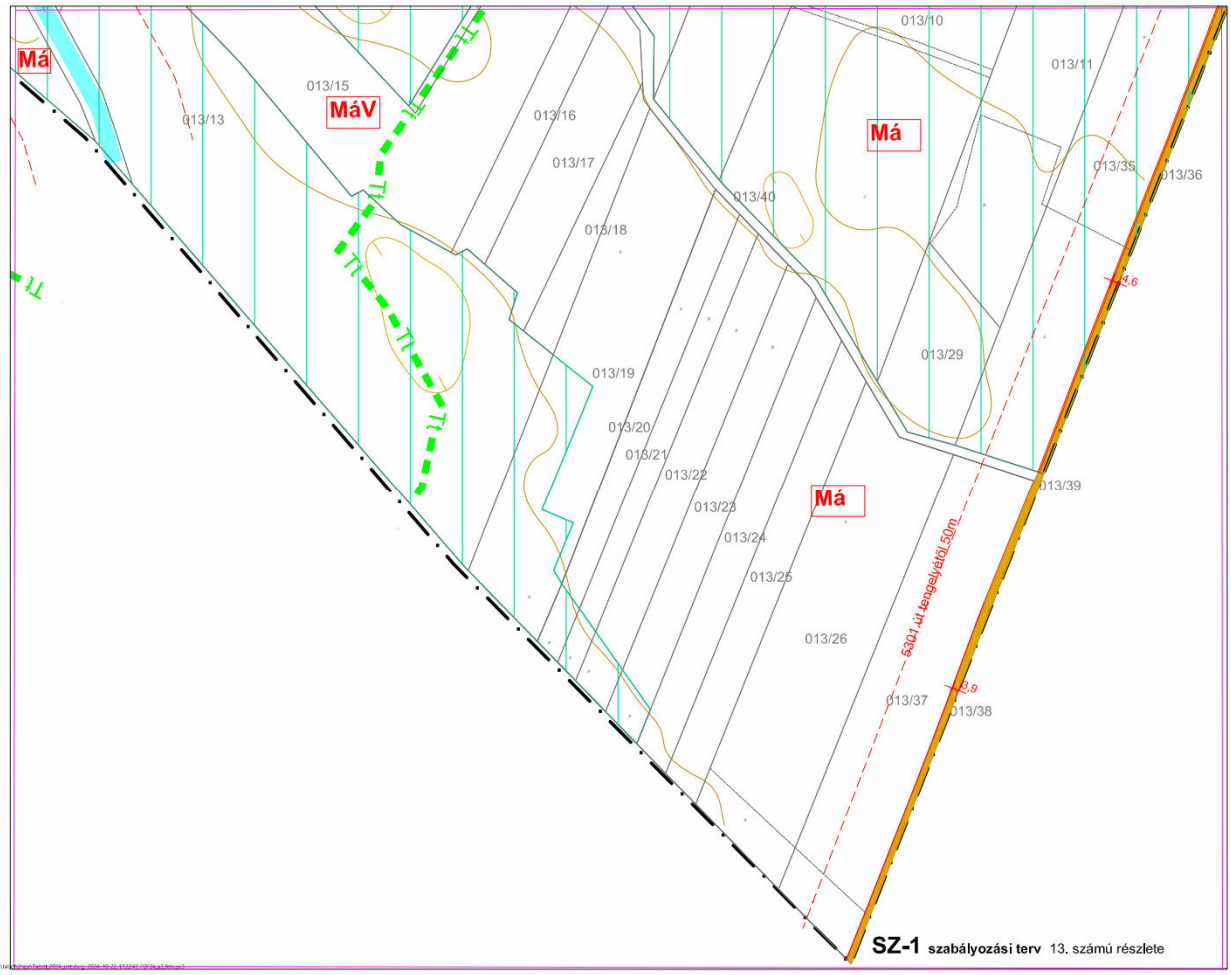
Módosított SZ-1 szabályozási terv és részlettervei





SZ-1 **szabályozási terv** 12. számú részlete





SZ-1 **szabályozási terv** 13. számú részlete

2. módosítás

Gazdasági terület 0320/7 hrsz-ú telek térségét érintő bővítése

A módosítással új beépítés jön létre, azért a *Magyarország és egyes térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény*(továbbiakban: OTrT) alábbi 12.§ (3) bekezdése értelmében tervezett beépítésre szánt lakóterület mezőgazdasági területi visszasorolását is tartalmazza a módosítás

„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……*

A módosítással érintett terület borszőlő termőhelyi kataszterbe tartozik.

AZ OTrT 13.§ (1) bekezdése szerint:

„ *Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.*

Szőlőkataszterből a terület kivétele az alábbi NEBIH határozattal megtörtént.

nébih termőföldtől az asztalig

Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal
Mezőgazdasági Genetikai Erőforrások Igazgatóság
1024 Budapest, Keleti Károly utca 24.
Telefon: +36 (1) 336-9115
mgei@nebih.gov.hu
portal.nebih.gov.hu

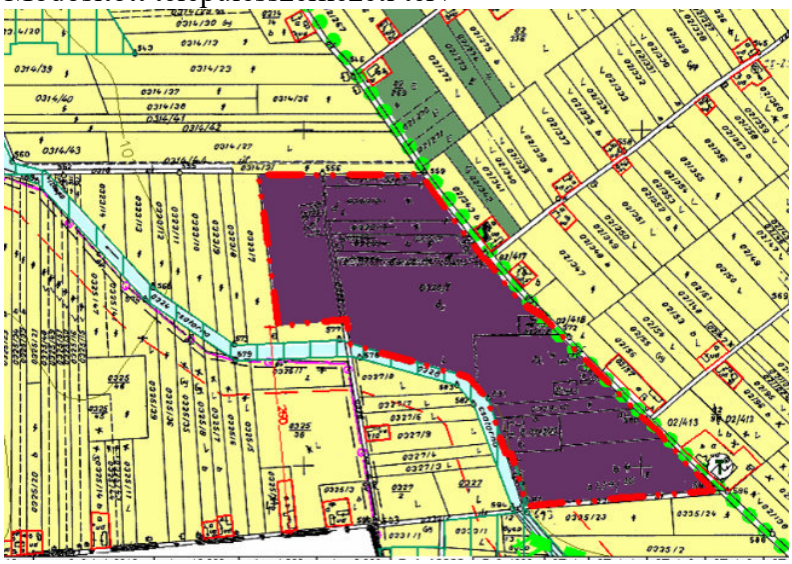
Ikt. sz.:	*4200/ 6066-5 /2021*
Tárgy:	Borszőlő termőhelyi kataszterből való kivonás
Ügyintéző:	*Sótonyi Gyöngyvér*
Email:	*laszlogy@nebih.gov.hu*
Elérhetőség:	*06-1/336-9160*
Mellékletek:	*1 db térkép*
	2 db ökotóp

KISS és TÁRSAI KFT.(6224 Tabdi, Nagy Mihály dűlő 12.) kérelmére indult hatósági eljárásban termőhelyi katasztert vezető szervként meghoztam az alábbi

H A T Á R O Z A T O T .

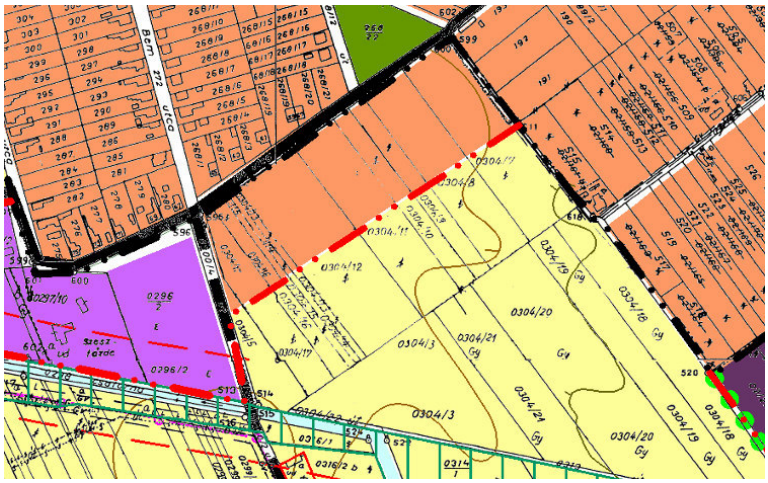
Tabdi 0320/7; 0320/8; 0329/26 helyrajzi számú ingatlant, valamint a 0320/5; 0323/2; 0329/27, 0324; 0326; 0328; 0330/2 és 0336/1 **helyrajzi számú ingatlant a szőlő termőhelyi kataszterből kivonom és törlöm,** ezzel egyidejűleg a **3. számú felvételezési egység** adatai a következők szerint módosulnak: ökotóp minősítése II/2. osztály, szőlőtermesztésre alkalmas, 196 pont, területe 128,4200 ha.

Módosított településszerkezeti terv

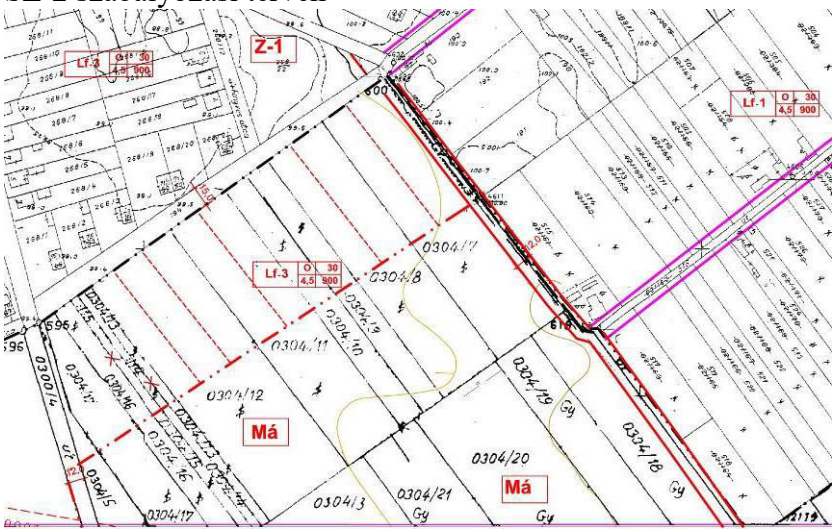


Gazdasági terület növelését tartalmazó részlet

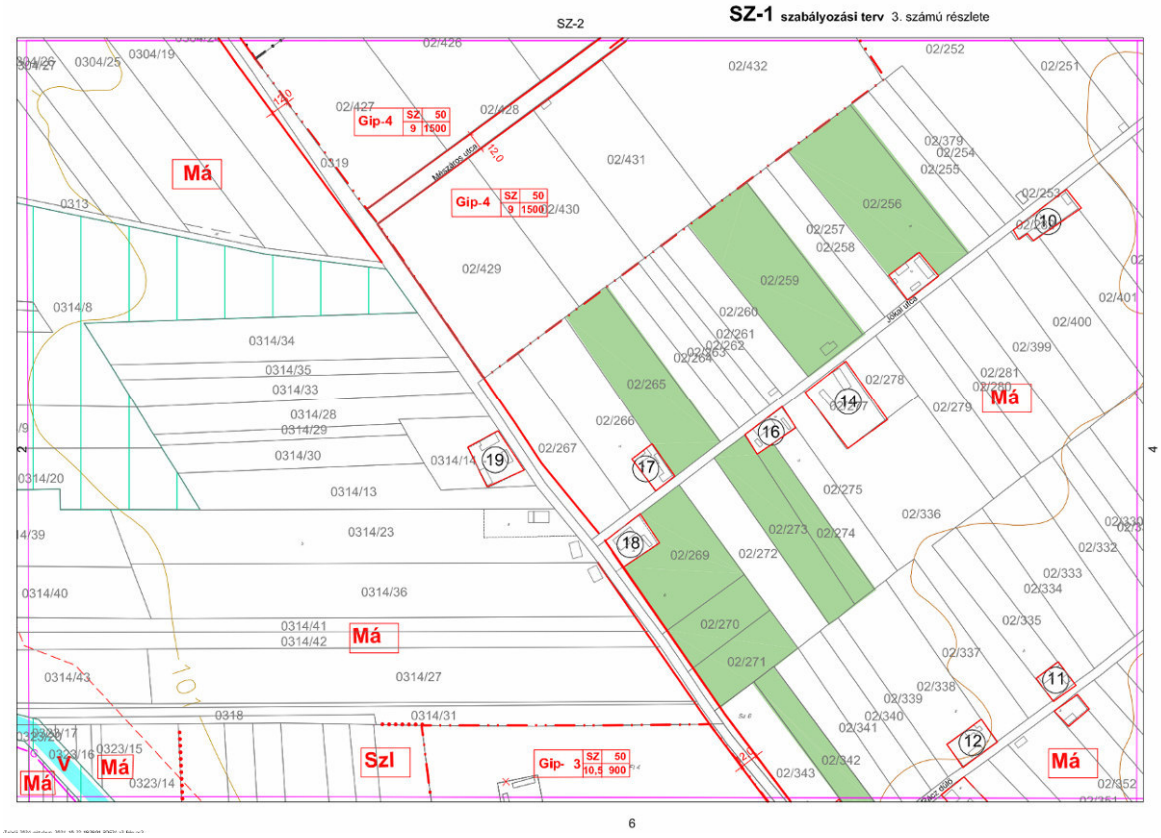
Visszaminősített beépítésre szánt terület
a településszerkezeti terven

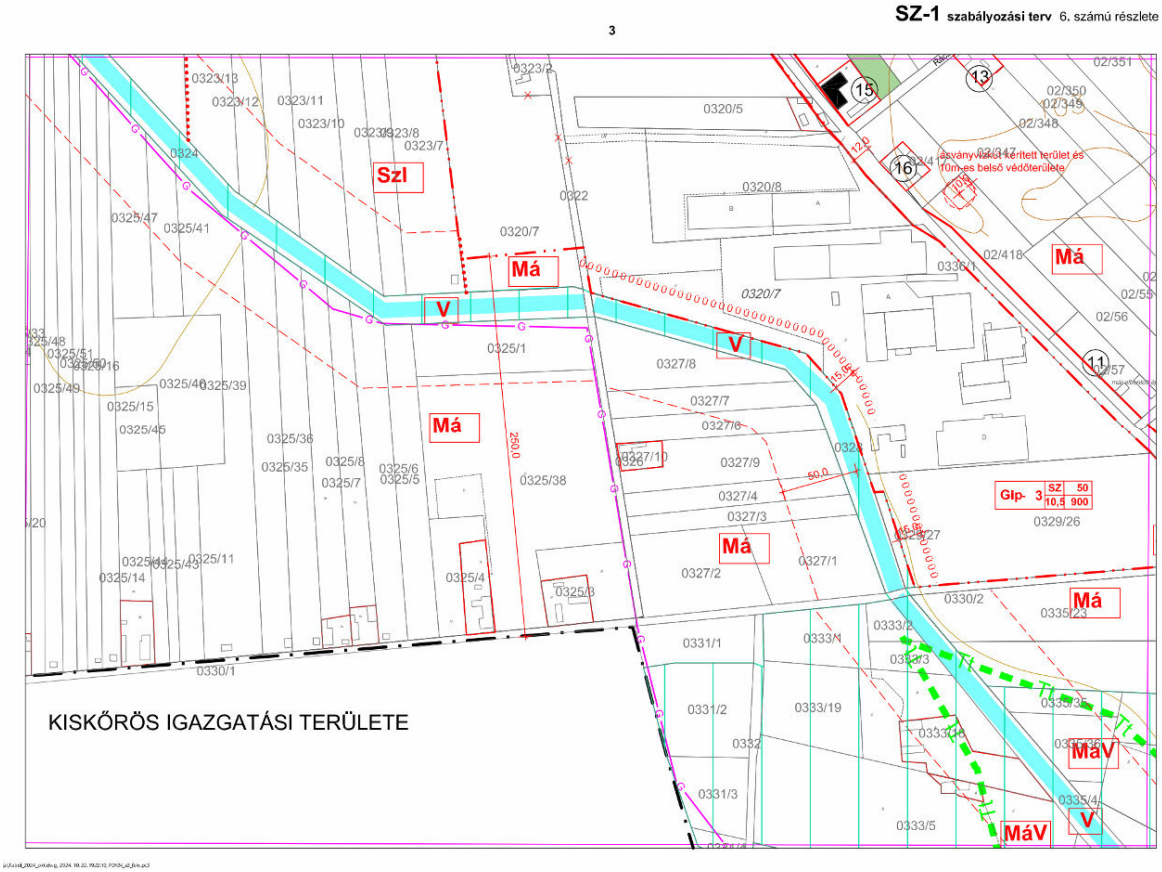


SZ-2 szabályozási terven



Módosított szabályozás
SZ-1 szabályozási terv 3. és 6. részlete



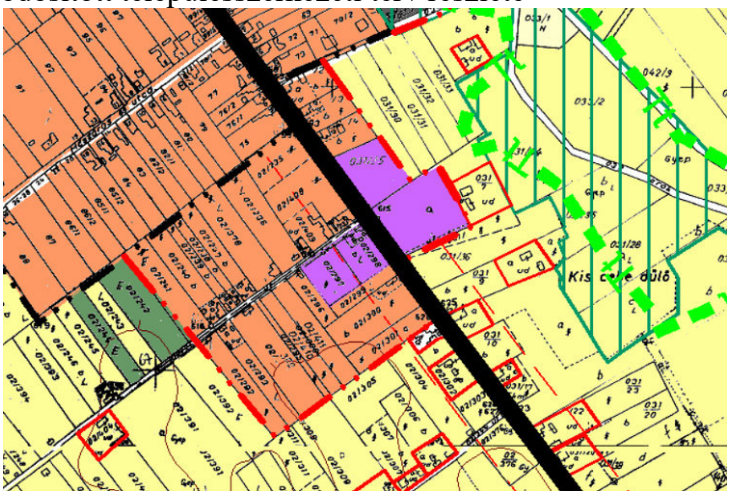


3. módosítás

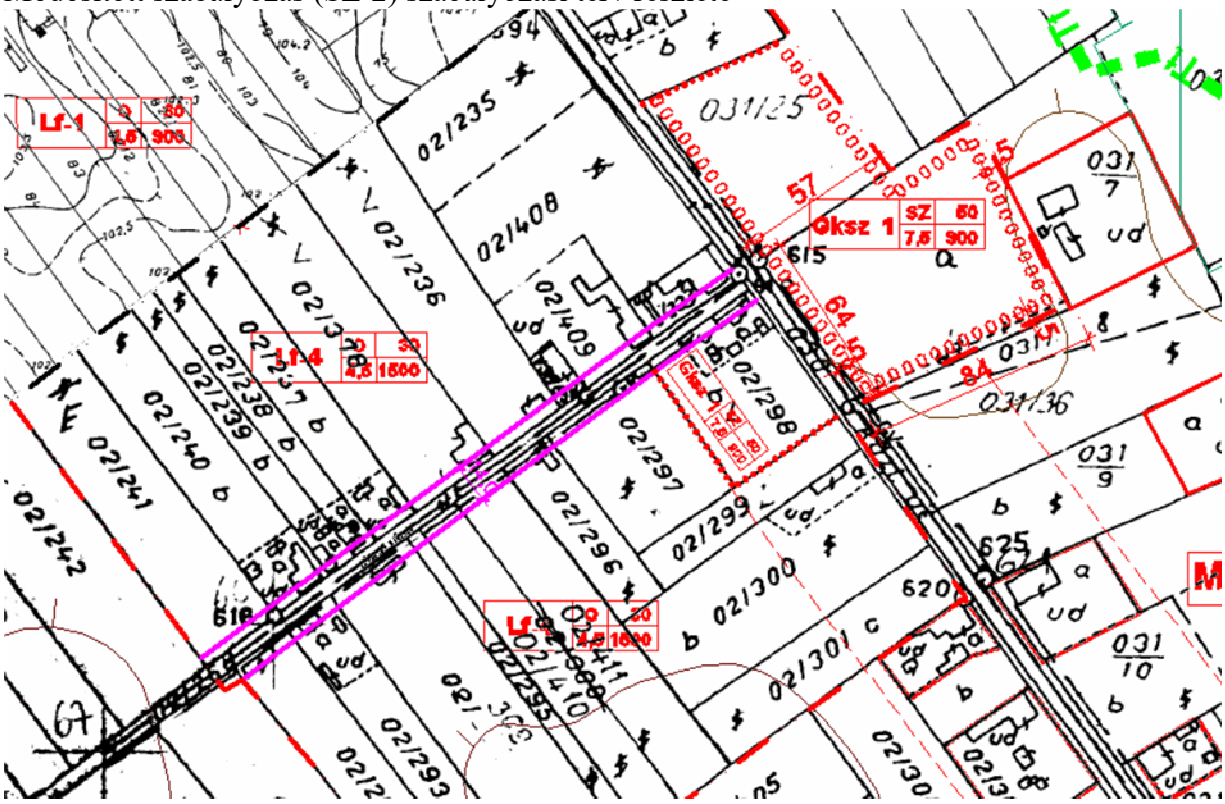
02/297 és 02/298 hrsz-ú telkek falusias lakóterületből gazdasági területbe sorolása

A már működő fuvarozó vállalkozásához kapcsolódó további építmények elhelyezhetősége és gazdasági pályázaton való eredményes részvétele érdekében kérték a hatályos településrendezési terv szerinti lakóterület gazdasági területi átsorolását.

Módosított településszerkezeti terv részlete



Módosított szabályozás (SZ-2) szabályozási terv részlete

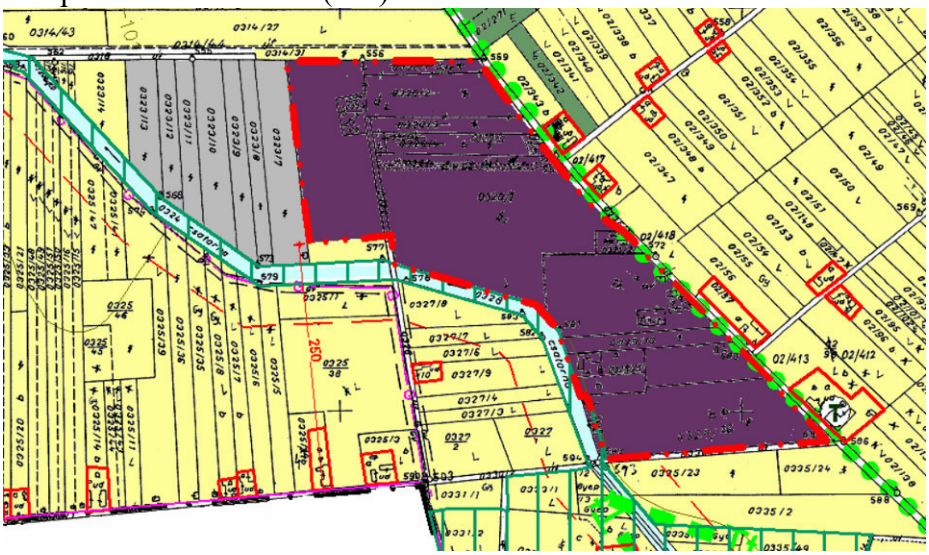


4. módosítás

Borászati üzemhez tartozó tisztított szennyvíz elhelyezésére szolgáló különleges beépítésre nem szánt terület kijelölése (0323/7-13 hrsz)

A meglévő üzemhez kapcsolódó területen szennyvízszikkasztás tervezett, a környezetvédelmi és vízjogi engedélyezés alá eső létesítmény elhelyezésének elvi lehetőségét teremtheti meg a módosítás.

Településszerkezeti terv (T-1) részlete



Szabályozás módosítása

<u>Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó előírások</u>

15. §

(1) A beépítésre nem szánt területek

a) a közlekedési, hírközlési és közmű-elhelyezési területek,
b) a zöldterületek
c) az erdőterületek
d) a mezőgazdasági területek
e) a vízgazdálkodási területek
f) a különleges beépítésre nem szánt terület, amely:
fa) közösségi terület
fb) turisztikai terület
fc) tisztított szennyvíz leürítő terület

<u>Különleges beépítésre nem szánt terület</u>

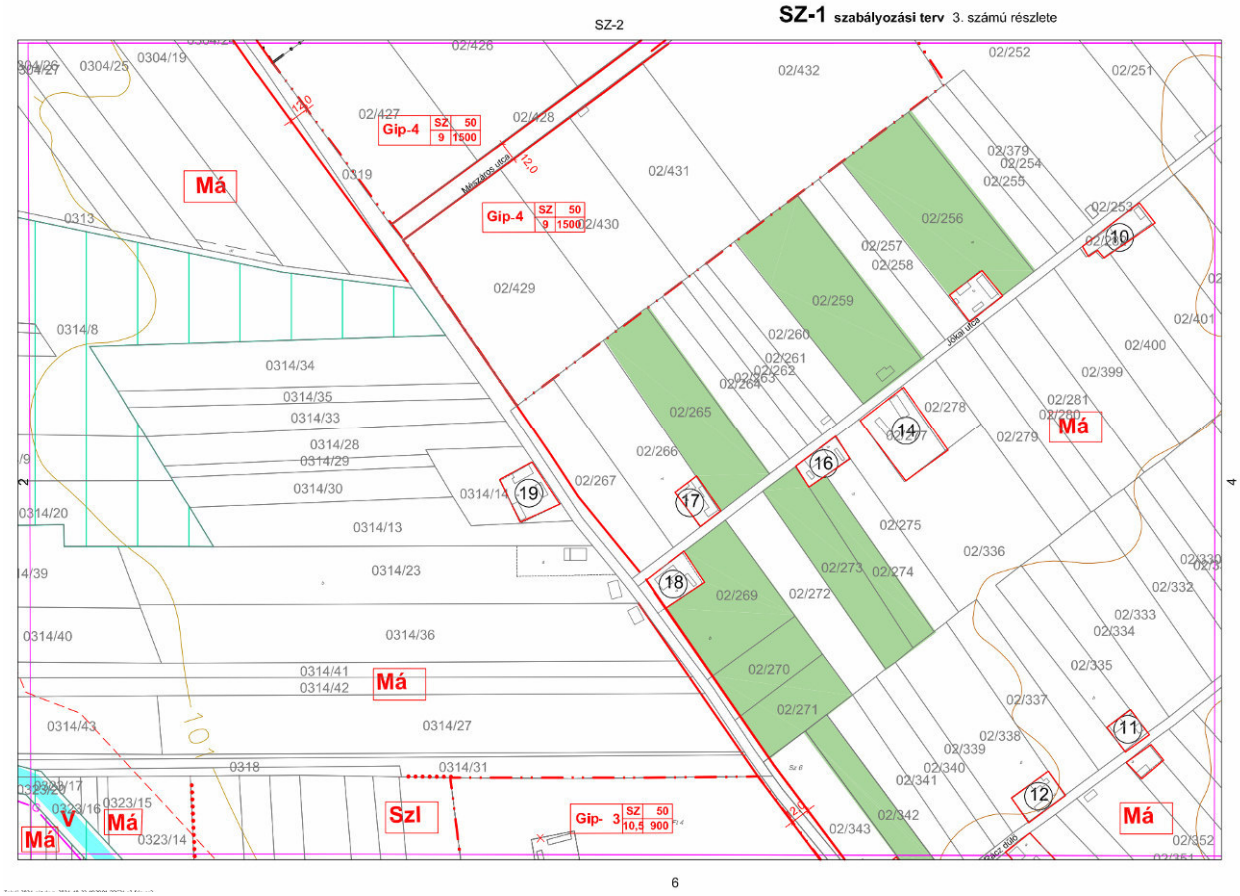
20/A.§

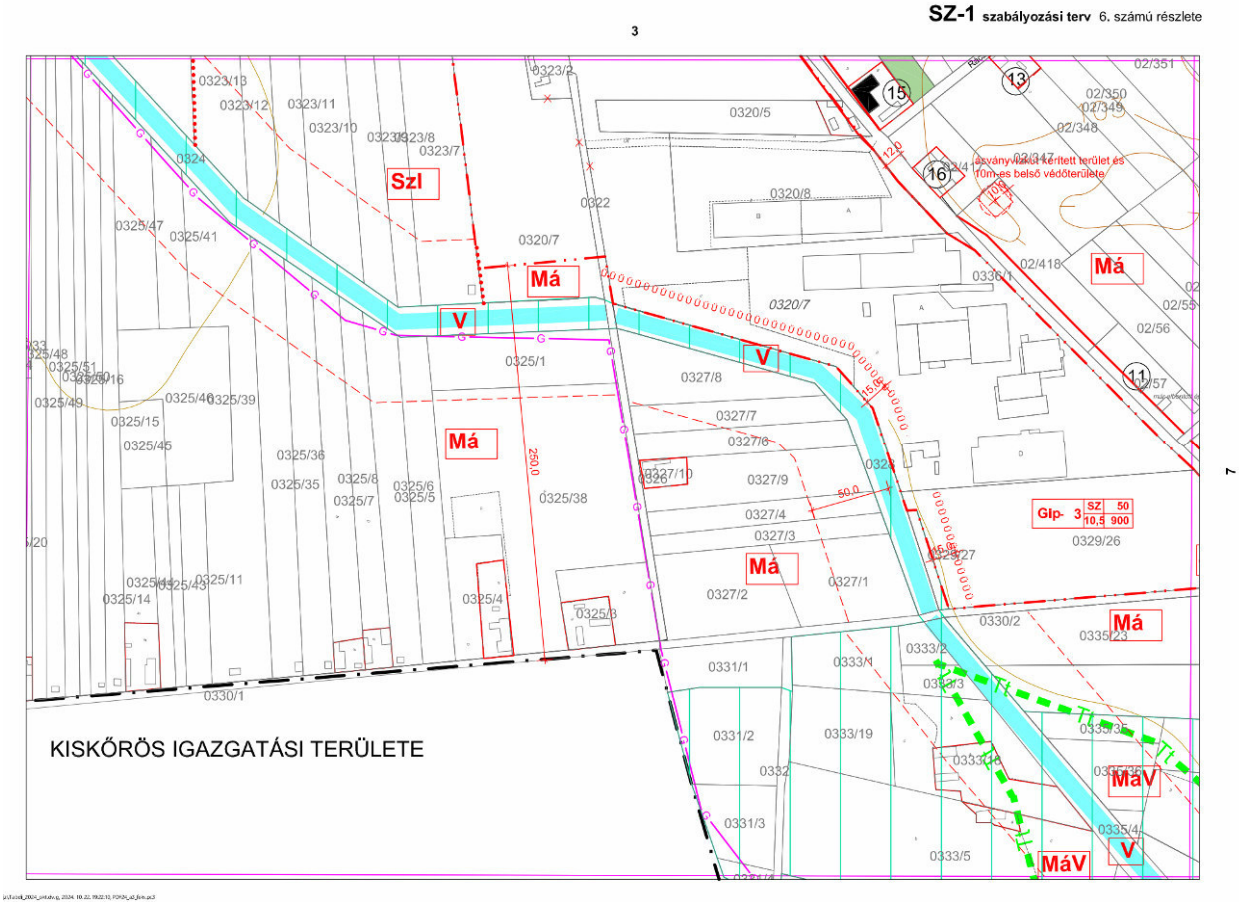
……

(3) Különleges beépítésre nem szánt (Szl) jelű tisztított szennyvíz leürítő terület előírásai

a) közmű műtárgy kivételével építmény nem helyezhető el.
b) kialakítható telek: minimum: 1 ha
c) beépítettség. maximum 0,5 százalék
f) zöldfelület: minimum 95%.

Módosított szabályozás
SZ-1 szabályozási terv 3 és 6. részletterve





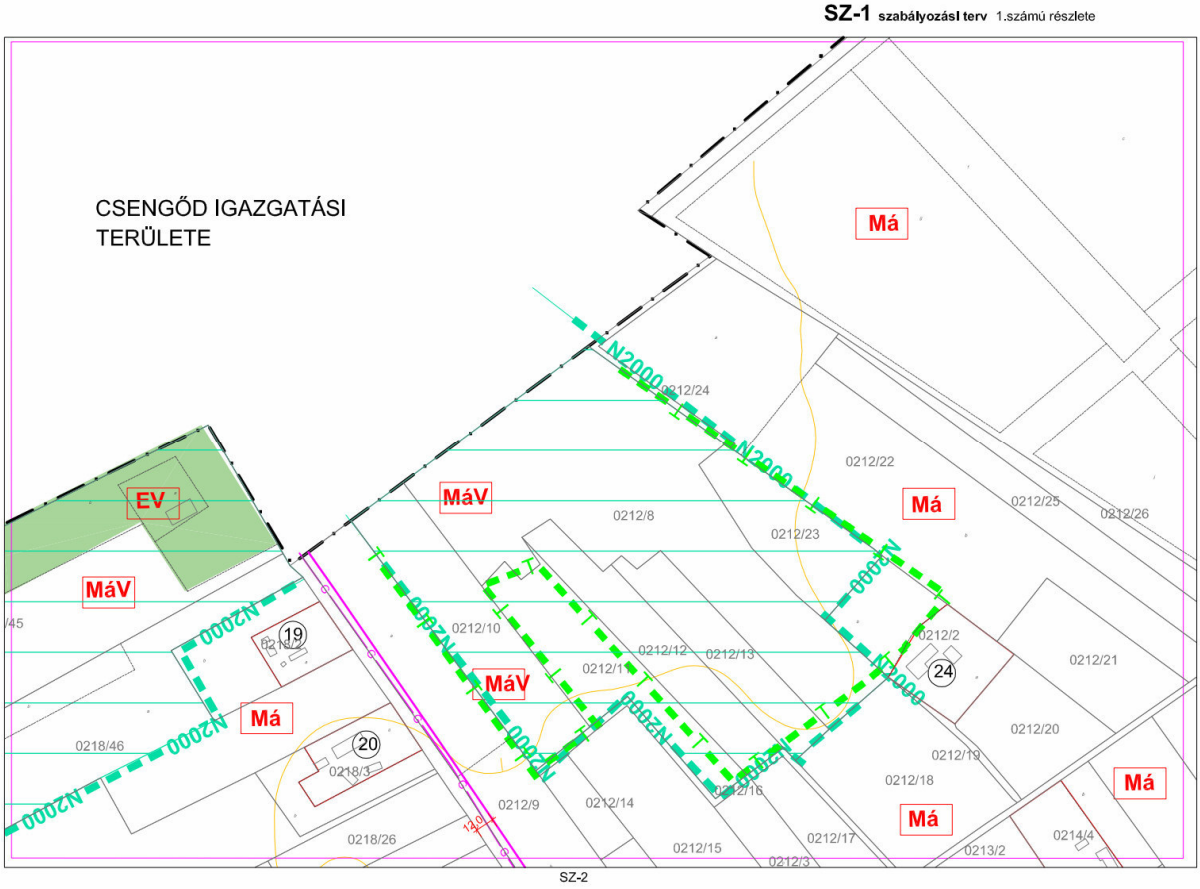
5. módosítás

0217/2 és 0300/1 hrsz-ú külterületi utak szabályozásának felülvizsgálata és módosítása

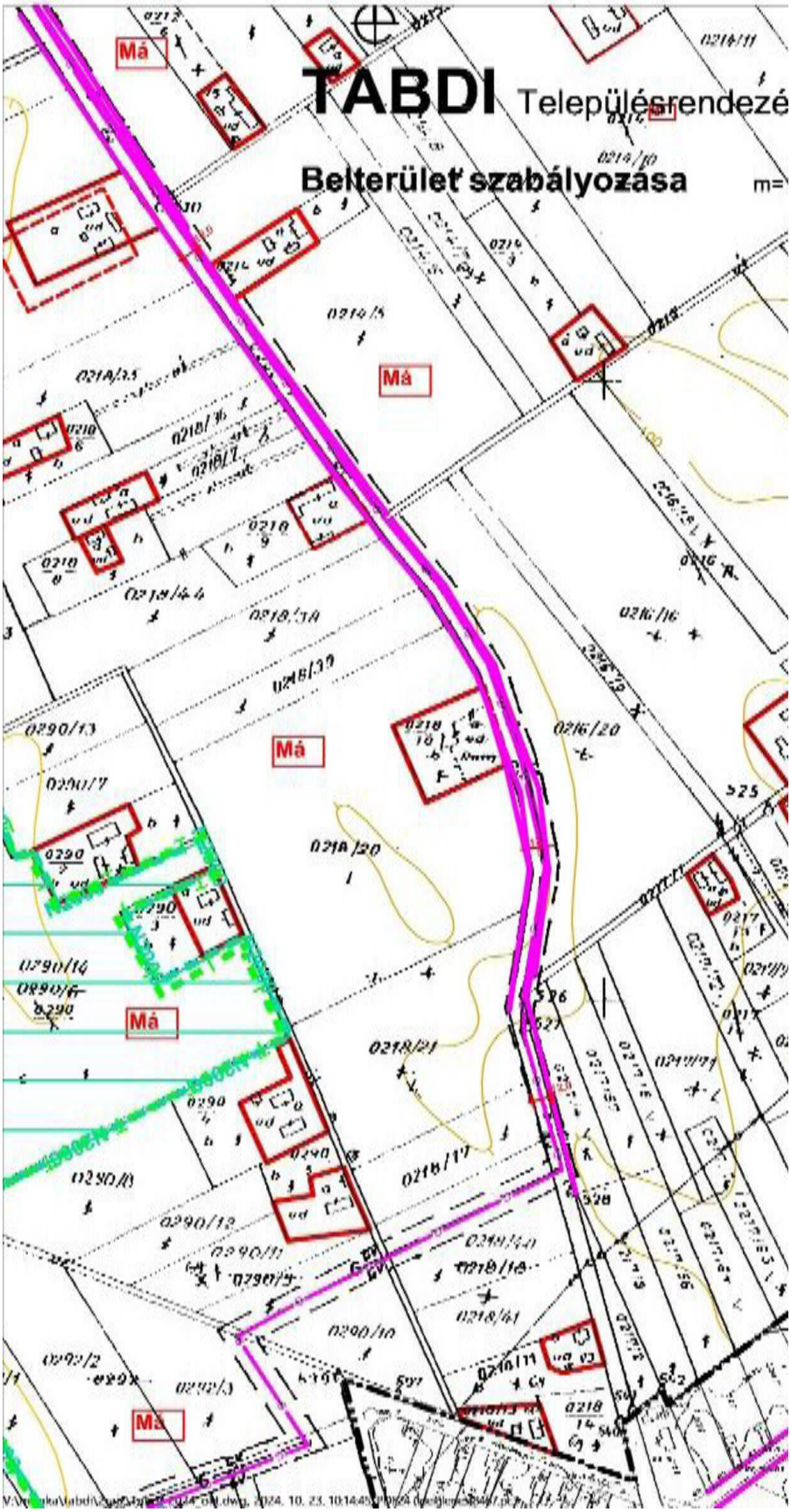
A közművekkel kísért hálózati jelentőségű külterületi út szélesítésére nincs reális lehetőség, ezért a belterületi utcákhoz hasonlóan a kerítésépítés szabályozásával biztosítható a legalább 12m-es közcélú területhasználat. Erre különösen a magántelkeket érintő már meglévő közművek (gáz, villany) miatt van szükség.

Módosított szabályozási terv

SZ-1 szabályozási terv 1. részletterve



SZ-2 szabályozási terv részlete



Helyi építési szabályzat módosítási tételeknél nem ismertetett lényegi tartalmat nem érintő jogharmonizációs és értelmezést segítő kiigazításai

TABDI KÖZSÉG KÉPVISELŐTESTÜLETE 15/2006. (XII. 22.) Kt. sz. rendelete a helyi építési előírásokról

Tabdi Község Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6. § (3) bekezdés a) pontja alapján a helyi építési szabályokról az alábbi rendeletet alkotja:

A rendelet hatálya

1.§

(1) E rendelet hatálya Tabdi község közigazgatási területére terjed ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket kialakítani, ~~építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani és zöldfelületet alakítani e rendelet és a hozzá tartozó~~ építési munkát végezni következő mellékletek szerint lehet:

a) 1. melléklet Igazgatási terület ~~m=1:10 000 méretarányú~~ (SZ-1) szabályozási terve ~~és annak 12 db 1:2 000 méretarányú részletterv szelvénye~~

SZ-1 terv részletterveivel együtt 1 pdf fájl melléklet

b) 2. melléklet Belterület: ~~m=1:2 000 méretarányú~~ (SZ-2) szabályozási terve

Léptéknek az elektronikus dokumentációban nincs jelentősége

…….

Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre vonatkozó előírások

Építésügyi engedélyezéssel kapcsolatos általános előírások

4.§

(1) Az övezeti határ és/vagy szabályozási vonallal átmetszett telek telekalakítási és építési szabályai

a) övezet határ mentén nem kötelező telket alakítani

b) építmény elhelyezésének helye a vonatkozó övezeti /építési övezeti előírás szerint jelölendő ki, a megengedett legnagyobb beépítettség, a legkisebb zöldfelület mértéke és az építési hely meghatározása az övezet határ/szabályozási vonal által elmetszett telekrészre számítandó és határozandó meg, azaz mintha a telek megosztott lenne,

c) telekalakítás esetén az övezethatár és szabályozási vonal mentén a kialakuló telekre/telkekre nem vonatkoznak az építési övezeti/övezeti paraméterek, ha egyéb építési szabályok teljesülnek

d) építési tevékenység hiányában különböző övezetbe/építési övezetbe tartozó telek is kialakítható

(2) Építési övezeti határ és telekhatár beépítésre szánt területen új beépítésben nem különbözhet.

(3) Építési övezeti határ meglévő tömbön belül megegyezik a mindenkori telekhatárral. A természetvédelmi oltalom alatt álló (TT és ex lege) és a természetvédelmi nyilvántartásban lévő (javasolt természeti terület) határvonala egyúttal övezeti határvonal is.

(4) *-*

(5) *-*

(6) A legkisebb ültetési (telepítési) távolság az ingatlan határától:

a) belterületen:

- *szőlő, valamint 3 méternél magasabbra nem növő gyümölcs- és egyéb bokor (élősövény) esetében 1,00 méter*
- *3 méternél magasabbra nem növő gyümölcs és egyéb fa esetében 3,00 méter*
- *3 méternél magasabbra növő gyümölcs- és egyéb fa, valamint gyümölcs- és egyéb bokor (élősövény) esetében 5,00 méter.*

b) külterületen:

- *gyümölcsfa-iskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte, ribizke- és málnabokor esetében 0,80 méter, egyéb gyümölcsbokor (mogyoró, stb.) esetében 2,00 méter,*
- *birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa esetében 2,50 méter,*
- *törpealanyra oltott almafa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa esetében 3,50 méter,*
- *vadalanyra oltott alma- és körtefa, továbbá kajszifa esetében 4,00 méter,*
- *cseresznyefa esetében 5,00 méter,*
- *dió- és gesztenyefa, továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében 8,00 méter.*

(7) Új bányaterület a szakhatósági állásfoglalás figyelembevételével (Má) és (E) területen létesíthető.

(8) A szabályozási vonalak, melyek útszélesítést, útvonal korrekciót jelölnek, nem kötelezik az építési telek, az út tulajdonosát azonnali bontásra, telekalakításra, kisajátításra, a szabályozással érintett telkeken azonban telekalakítási-, és (meglévő kubatúrán belüli építési munka kivételével) építési engedély nem adható ki, csak a tervezett szabályozás figyelembevételével.

(9) Erdőterület kivételével valamennyi övezetben vagy építési övezetben az adott övezetben vagy építési övezetben építmény elhelyezésére alkalmas nagyságú telek kialakítható.

<u>Erdőterület</u>
18.§

(1) Az erdő céljára szolgáló terület a szabályozási tervben lehatárolt, a területre az erdőkről szóló törvény rendelkezéseit is alkalmazni kell. Az erdőterület erdőövezetekre:
a) gazdasági erdőövezetre (E)
b) természetvédelmi erdőövezetre (EV)
tagozódik.

(2) A gazdasági erdőövezet (E) elsődlegesen az erdőgazdálkodás céljára szolgáló terület. A terület határa a mezőgazdasági területbe sorolt telkek erdészeti hasznosításával változhat. A területen az erdő- és vadgazdálkodáshoz kapcsolódó üzemviteli épületek az OTÉK előírásai szerint helyezhetők el.

(3) A természetvédelmi erdőövezetbe (EV) a természetvédelmi oltalom alatti erdők tartoznak. Az övezetbe tartozó telkek az övezeti terven irányadó jelleggel ábrázoltak, tényleges besorolásuk az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel valósul meg. A területen a természetvédelmi kutatást és ismeretterjesztést szolgáló létesítményen kívül más létesítmény nem helyezhető el.
(4) Erdőterületen min 1500m^2 nagyságú telek alakítható.

……..

<u>Záró rendelkezések</u>
28. §

(1) Ez a rendelet ~~2007. január 1. napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult~~ a folyamatban lévő ügyekben ~~kell~~ is alkalmaz~~ni.~~ható, ha a kérelmező számára kedvezőbb.

(2) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg Tabdi Község Képviselőtestületének a helyi építési előírásokról szóló 10/1991. (XI. 26.) sz. rendelete, valamint a módosításáról szóló 11/1992. (XI. 24.) sz., a 9/1994. (XII. 20.) sz, valamint a 4/1997. (IV. 1.) Kt. sz. rendelete hatályát veszti.

Biológiai aktivitás-érték kimutatása (Étv 7.§(3)b feltétel igazolása)

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§(3)b) szerint az *„újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”*

A módosítással új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, ezért szükséges a biológiai aktivitásértékre vonatkozó igazoló számítás.
Számítás a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet* 18.§ alapján készült a 2. módosításra, mivel abban kerül új beépítésre szánt terület kijelölésre.

Meglévő területfelhasználás adatai

Módosítási helyszín (hrsz)	**Terület minősége**	**Terület nagysága** (ha)	**Érték-szorzó**	**Érték-mutató**
0320/7 rész 0320/5 0322 rész 0323/2	Ált. mezőgazdasági terület	2,9	3,7	10,73
0304/5 0304/7-17	Falusias lakóterület	3,8	2,4	9,12
				19,85

Tervezett területfelhasználás adatai

Módosítási helyszín (hrsz)	**Terület minősége**	**Terület nagysága** (ha)	**Érték-szorzó**	**Érték-mutató**
0320/7 rész 0320/5 0322 rész 0323/2	Ipari terület	2,9	0,4	1,16
0304/5 0304/7-17	Általános mezőgazdasági terület	3,8	3,7	14,06
				15,22

A meglévő és tervezett területfelhasználásra számított biológiai aktivitásérték különbözete:19,85-15,22 = 4,63
A településszerkezeti tervben 30,328 biológiai aktivitásérték-többlet rögzített, jelen módosítással az érték: 30,328-4,63= 25,69-ra változik.