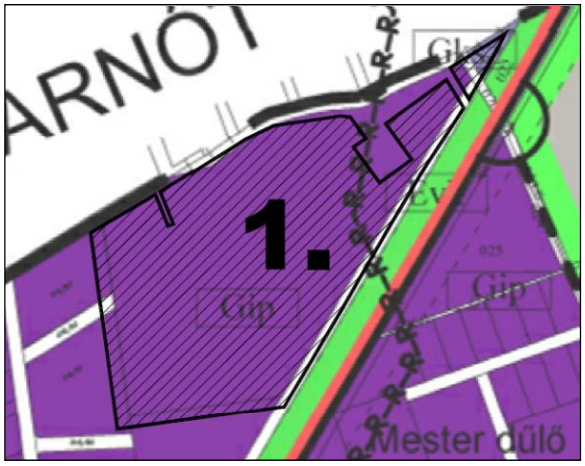
1. jelű módosítási kérelemmel érintett terület

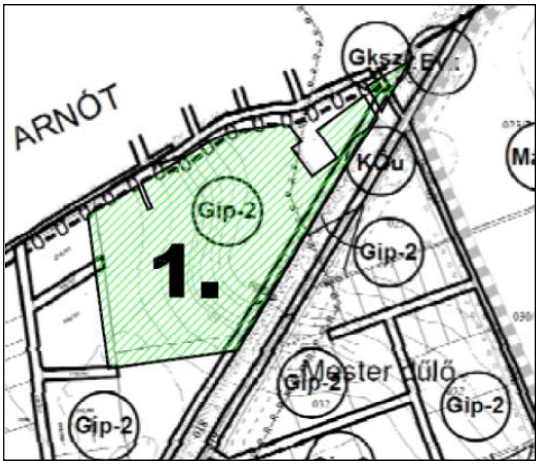
A Településrendezési terv módosítási kérelemének célja:

A kérelmező a 016/25, 021 helyrajzi számú ingatlanokra belterületbe vonást szeretne, valamint övezeti változtatást kereskedelmi és lakó övezetre. Az érintett 021 helyrajzi számú ingatlan jelenleg kereskedelmi gazdasági szolgáltató területként meghatározott.
A 016/25 helyrajzi számú ingatlan jelenleg iparterület, a Felsőzsolcai Ipari Park része.
A kérelemből nem derül ki, hogy a kérelmező milyen hasznosítást szeretne a nagyobb 016/25 helyrajzi számú területen.
A belterületbe vonás szigetszerű végrehajtása szakmai szempontból nem támogatható.

A hatályos Településrendezési terv:



Kivonat a hatályos Településszerkezeti tervből



Kivonat a hatályos Külterületi Szabályozási tervből

A Településrendezési terv módosításának várható hatásai:

Amennyiben mezőgazdasági hasznosítás a cél, akkor a területet ki kell venni az iparterületből, azzal a feltétellel, hogy utána már nincs lehetőség a terület iparterületi szabályozására az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény alapján.
Itt az összefüggő területhasználat és a városi érdek lehet a fő szempont. A Településszerkezeti terven meghatározott iparterületről nem telkenként, hanem egységesen kell dönteni a településfejlesztési koncepció keretében.
A terület végleges hasznosításáig a jelenlegi szántó művelési ágként való használat fenntartható. (Kérdés, hogy ez a támogatási rendszerrel hogyan függ össze.)
A belterületbe vonás csak a teljes Ipari Parki területtel együtt lehetséges, ami a jelenlegi gazdasági helyzetben nem reális, illetve nincs is jelentősége a beépítésre szánt területfelhasználásba sorolás miatt. Önkormányzati döntés szükséges.
A területen lakóterület kialakítása szakmai szempontból nem támogatható.

2. jelű módosítási kérelemmel érintett terület

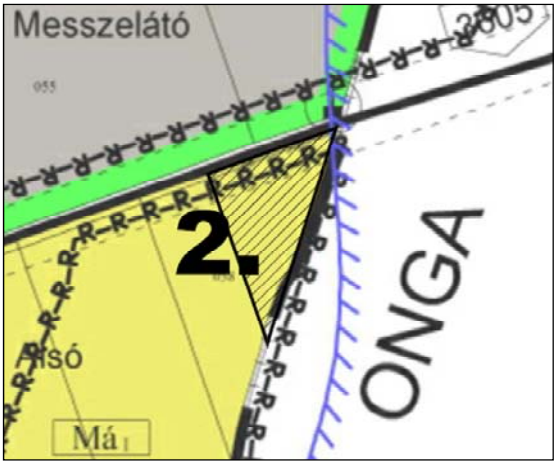
A Településrendezési terv módosítási kérelemének célja:

Az ingatlanon kijelölt építési és majorlétesítési tilalom kerüljön megszűntetésre, és mezőgazdasági, szántó övezetbe kerüljön átsorolásra.
Külterületen út vagy magánút vonatkozásában a legkisebb kialakítható nagyság 6000 m^2 helyett 1000 m^2 legyen.

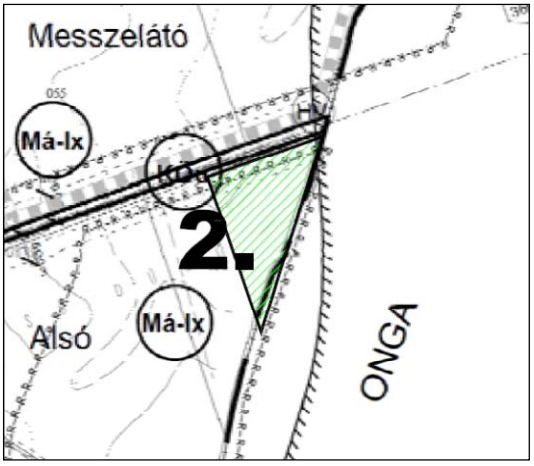
A hatályos Településrendezési terv:

A terület a jelenleg hatályos településszerkezeti terven mezőgazdasági terület, azon belül szántó.
A külterületi Szabályozási terv szerinti besorolása Má-Ix jelű döntően mezőgazdasági hasznosítású övezet majorlétesítési tilalommal (intenzív használat).
Az x – kóddal jelölt területeken a távlati területfelhasználás tartalék területének biztosítása érdekében építményt elhelyezni nem lehet.

Az Má-Ix általános mezőgazdasági terület övezetén belül az alakítható legkisebb telekterület 6000 m^2. A szabályozás nem tesz különbséget a telekhasználatok között.
A területekre építési tilalom nem került bejegyzésre, de gyakorlatilag az építmény elhelyezési tilalom ezt jelenti.



Kivonat a hatályos Településszerkezeti tervből



Kivonat a hatályos Külterületi Szabályozási tervből

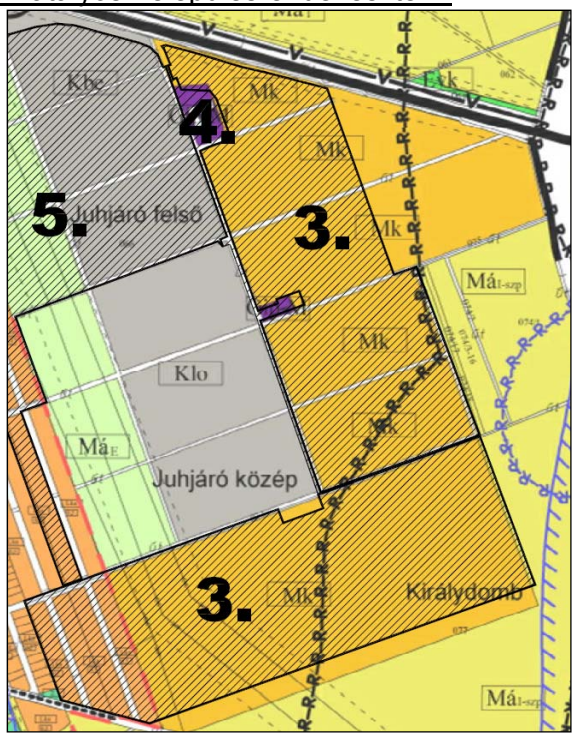
<u>A Településrendezési terv módosításának várható hatásai:</u>

A telekalakítások szabályozásakor külön lehet szabályozni az utak, és különösen a magánutak kialakításának szabályait, amivel a felvetett probléma kezelhető.

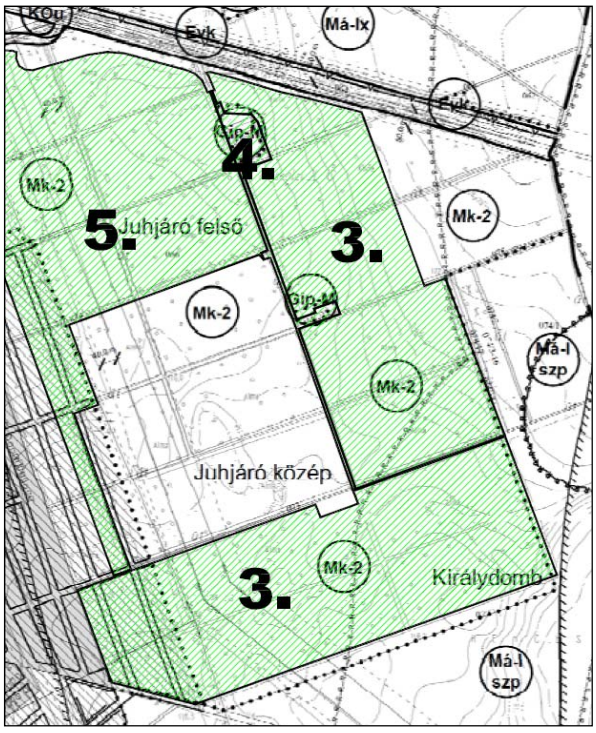
3. jelű módosítási kérelemmel érintett terület

<u>A Településrendezési terv módosítási kérelemének célja:</u>
A kérelem arra irányul, hogy a 066/3 és 077/7 helyrajzi számú ingatlanok a jelenlegi kertes mezőgazdasági besorolás helyett kerüljön ipari gazdasági Gip-1 övezetbe, a céljuk Ipari – logisztikai zóna kialakítása.

<u>A hatályos Településrendezési terv:</u>



Kivonat a hatályos Településszerkezeti tervből



Kivonat a hatályos Külterületi Szabályozási tervből

Kivonat a hatályos Belterületi szabályozási tervből

A területet a jelenleg hatályos településszerkezeti terv részben lakóterületi fejlesztésre részben kertes mezőgazdasági használatra szánja. A terület egy kis részén GIP-M övezet jelenik meg, mely a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó ipari jellegű tevékenység számára, amennyiben ahhoz saját termőterület nem tartozik

A Településrendezési terv módosítás várható hatásai:

A településrendezési terv módosítását itt sem telkenként, hanem egységesen történhet, hiszen összefügg a 4-es és az 5-ös számú kérelemmel is.

Figyelemmel kell lenni arra, hogy az 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről 7.§.(2) bekezdés c,d és e pontja intézkedik az újonnan kijelölendő beépítésre szánt területek vonatkozásában az alábbiak szerint, idézzük:

„c) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott, ahol az fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, a települések összenövésének elkerülése érdekében,

d) a termőföld igénybevételével járó, újonnan beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki,

e) a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.”

Tehát a törvény nem ad arra lehetőséget, hogy egy település olyan területfelhasználást jelöljön ki, amellyel egyébként a település rendelkezik és még nem került felhasználásra. Ezért a kérelem nem támogatható.

Kérjük a Földhivatal állásfoglalását a kérdésben.

Esetleg a mezőgazdasági területek magasabb rendű jogszabályok alapján történő szabályozásával lehet a gazdasági funkciót lehetővé tenni.

A Településszerkezeti tervben kijelölt lakóterület fenntartását indokolnak tartjuk, abban változást nem javaslunk.

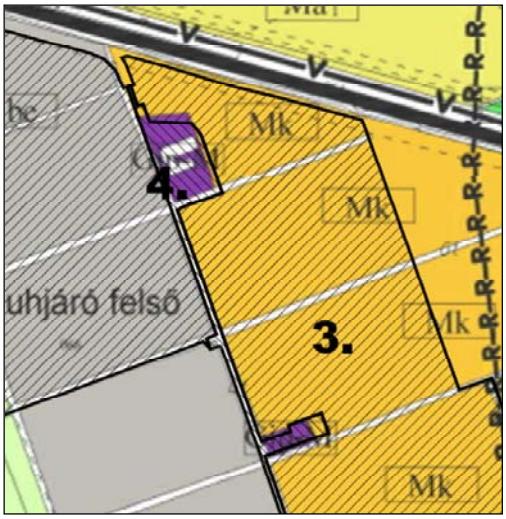
4. jelű módosítási kérelemmel érintett terület

A Településrendezési terv módosítási kérelem célja:

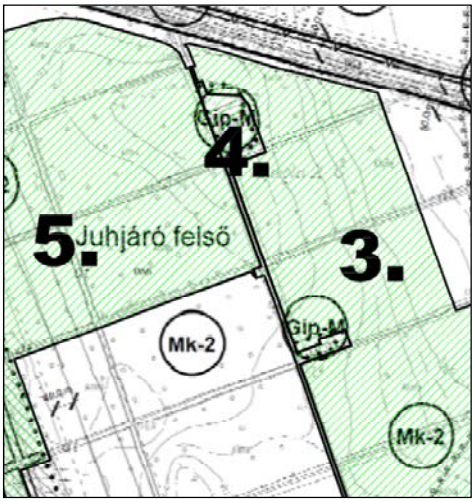
A kérelem arra irányul, hogy a 066/5 helyrajzi számú ingatlan a jelenlegi GIP-M övezet besorolása helyett kerüljön ipari gazdasági Gip-1 övezetbe, a céljuk Ipari – logisztikai zóna kialakítása összefüggően a környező területekkel. Összefügg a 3. és 5. jelű módosítási kérelemmel.

A hatályos Településrendezési terv:

A terület egy kis részén GIP-M övezet jelenik meg, mely a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó ipari jellegű tevékenység számára van fenntartva, amennyiben ahhoz saját termőterület nem tartozik.



Kivonat a hatályos Településszerkezeti tervből



Kivonat a hatályos Külterületi Szabályozási tervből

A Településrendezési terv módosítás várható hatásai:

A terület esetleges Gip-1 ipari övezetbe történő besorolása a településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott egységes területfelhasználási döntés alapján megfontolható, bár itt is értelmezhető a 3. számú kérelemnél megadott törvényi korlátozás.
Összefügg a 3. és 5. jelű módosítási kérelemmel.

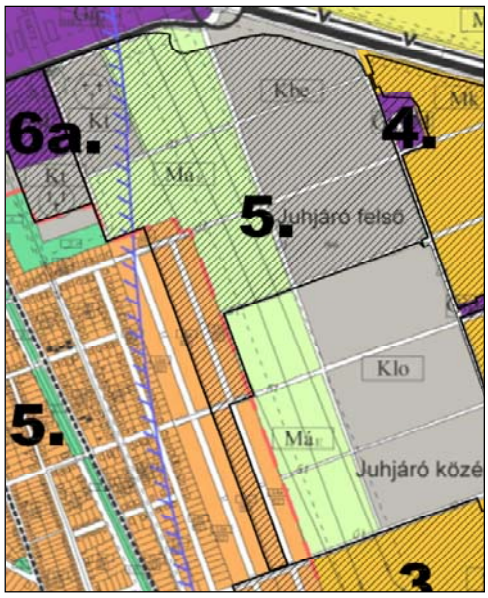
5. jelű módosítási kérelemmel érintett területek

A Településrendezési terv módosítási kérelemének célja:

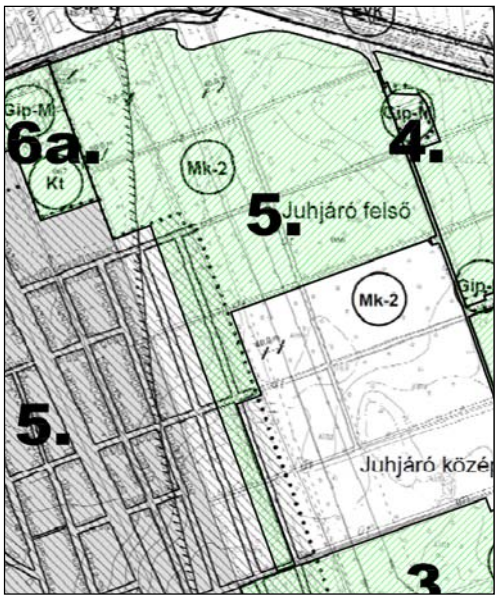
A kérelem arra irányul, hogy a 066/9 helyrajzi számú ingatlan kerüljön ipari gazdasági Gip-1 övezetbe, a cél Ipari – logisztikai zóna kialakítása.
Összefügg a 3. és 4. jelű módosítási kérelemmel.

A hatályos Településrendezési terv:

A területet a jelenleg hatályos településszerkezeti terv részben lakóterületi fejlesztésre részben általános mezőgazdasági, rét művelési ág használatra, részben különleges területen belül logisztikai központnak szánja a területet. A mezőgazdasági besorolást az ott húzódó elektromos nagyfeszültségű hálózatok indokolják, melyek környezetében (biztonsági sávjában) beépítésre szánt terület kijelölése nem ajánlott. A vezetékektől keletre eső területek különleges területfelhasználási besorolást kaptak nevezetesen Kbe és Klo övezeti besorolást, mely bevásárló központok és logisztikai bázisok építésére ad lehetőséget.



Kivonat a hatályos Településszerkezeti tervből



Kivonat a hatályos Külterületi Szabályozási tervből

A Településrendezési terv módosítás várható hatásai:

A terület kért hasznosítása megoldott, ipari zónába sorolni ezért indokolatlan lenne. A külterületi szabályozási terv a különleges zónát Mk-2 nagyüzemű jellegű kertes mezőgazdasági övezetbe sorolja, melyen építést is megenged. Ellentmondást jelent a két terv között, hogy a vezetékek alatti, a településszerkezeti terven rétnek jelölt terület is ebbe a beépíthető kertes övezetbe került besorolásra. Tekintettel arra, hogy a Településszerkezeti tervben már a Képviselő – testület egyszer döntött a területfelhasználás beépítésre szánt, különleges területi besorolásáról, most arról kell dönteni, hogy a szabályozásban megadja az építési jogot, tehát különleges övezeti besorolással él, vagy meghagyja a mezőgazdasági besorolást. Itt szintén felmerül az a kérdés, hogy a terület tényleges használatát, mezőgazdasági művelés támogatják e, ha beépítésre szánt területként kerül szabályozásra.
Nem elvetendő szempont az sem, hogy a tulajdonosok részére a mezőgazdasági művelésből való kivonás óriási költségekkel jár.

6. jelű módosítási kérelemmel érintett terület

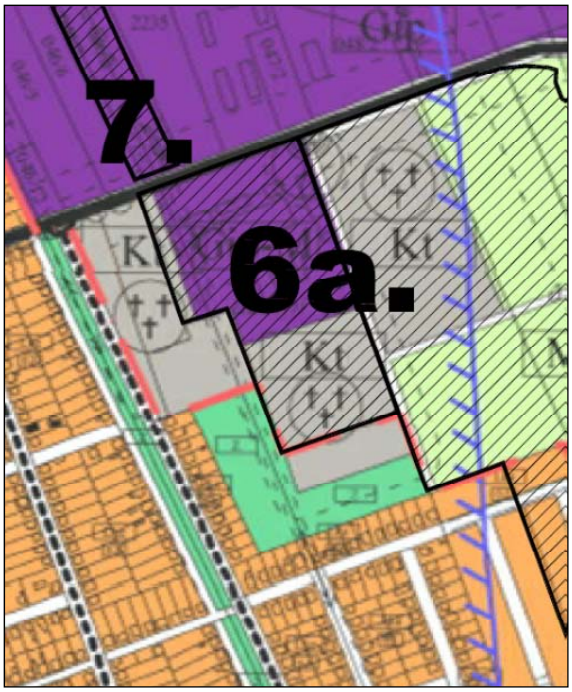
A Településrendezési terv módosítási kérelemének célja:

A kérelem arra irányul, hogy a 0109/1, 067/1, 0125/5, 0125/9 helyrajzi számú ingatlanok kerüljenek iparterületi besorolásba.
A kérelem két külön területet érint, ezért külön kezelést igényel. *(A 067 hrsz-ú területet a 6a. sorszámmal, míg a 0109/1, 0125/9 hrsz.-ú területet a 6b. sorszámmal láttuk el.)*
(A 0125/5 hrsz.-ú területet az új állami alapadatokat tartalmazó alaptérkép nem tartalmazza.)

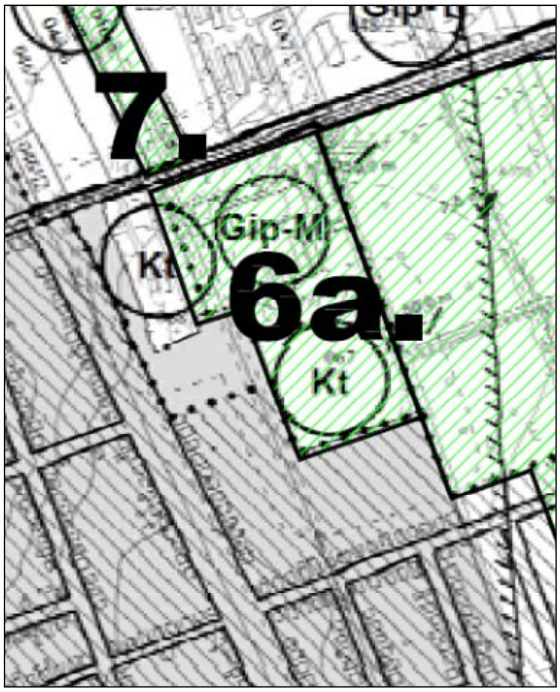
6a. jelű módosítási kérelemmel érintett terület

A hatályos Településrendezési terv:

A 067 helyrajzi számú ingatlan a hatályos településrendezési terven iparterület, GIP-M övezeti besorolással, mely a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó ipari jellegű tevékenység számára, amennyiben ahhoz saját termőterület nem tartozik. A hivatkozott 067/1 helyrajzi szám az állami alapadat nyilvántartásban nem szerepel.



Kivonat a hatályos Településszerkezeti tervből



Kivonat a hatályos Külterületi Szabályozási tervből

A Településrendezési terv módosítás várható hatásai:

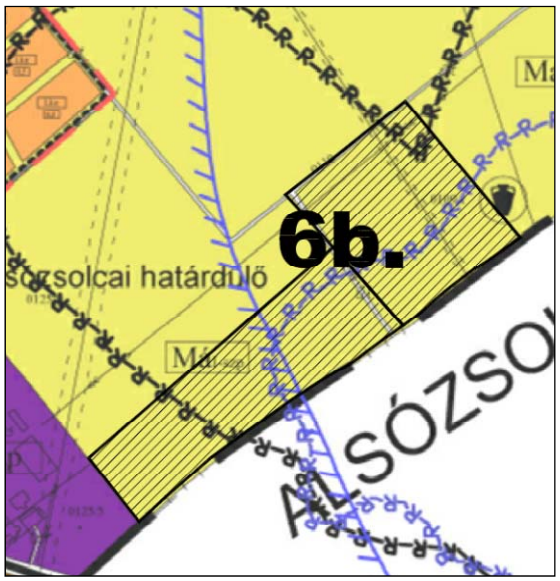
A meglévő iparterület funkcionális korlátozása nem jár különösebb településrendezési hatással, mert a jelenlegi állapotoknak megfelelő szabályozást jelenti, egyébként funkciója

illeszkedik a fölötte lévő iparterületek funkciójához. A környezetvédelmi korlátozás a temető közelséges miatt kegyeleti okokból válhat időszerűvé.

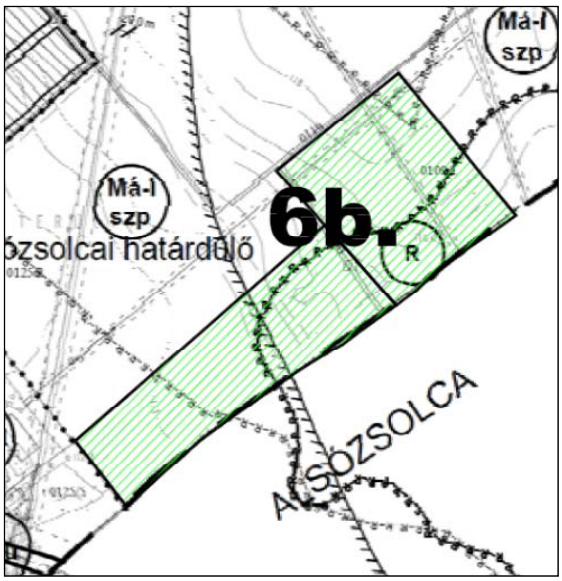
6b. jelű módosítási kérelemmel érintett terület

A hatályos Településrendezési terv:

A 125/9 és 0109/1 helyrajzi számú ingatlanok területét a hatályos településrendezési terv általános mezőgazdasági területként határozza meg Má-I /szp övezeti besorolással. Az 'szp' szabályozási elem szélerőmű park építésének lehetőségét jelenti.



Kivonat a hatályos Településszerkezeti tervből



Kivonat a hatályos Külterületi Szabályozási tervből

A Településrendezési terv módosítás várható hatásai:

A településrendezési terv módosításáról ezeken a területeken sem ingatlanonként, hanem, egységesen kell dönteni, figyelemmel a többi, eddig döntően iparterületi besorolásra irányuló kérelemre, melyek szinte mindegyike termőföld igénybe vételét jelenti.

Figyelemmel kell lenni arra, hogy az 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről 7.§.(2) bekezdés c), d) és e) pontja intézkedik az újonnan kijelölendő beépítésre szánt területek vonatkozásában az alábbiak szerint, idézzük:

„c) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott, ahol az fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, a települések összenövésének elkerülése érdekében,

d) a termőföld igénybevételével járó, újonnan beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki,

e) a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület."

Tehát a törvény nem ad arra lehetőséget, hogy egy település olyan területfelhasználást jelöljön ki, amellyel egyébként a település rendelkezik és még nem került felhasználásra. Ezért a kérelem nem támogatható. **A Földhivatal állásfoglalásának kikérése szükséges a kérdésben.**
Esetleg a mezőgazdasági területek magasabb rendű jogszabályok alapján történő szabályozásával lehet a gazdasági funkciót lehetővé tenni.

7. jelű módosítási kérelemmel érintett terület

A Településrendezési terv módosítási kérelemének célja:

A kérelem általánosan arra irányul, hogy a hogy az iparterületre vonatkozó tiltott tevékenységek köre ne legyen törölve, valamint egészüljön ki a fémhulladék feldolgozásra és mindennemű hulladék feldolgozásra vonatkozó előírásokkal is.

A hatályos Településrendezési terv:

A 046/8 helyrajzi számú ingatlan a hatályos településrendezési terven iparterület, GIP-1 övezeti besorolással, mely egyéb iparterületi besorolást jelent.

A HÉSZ 7.§ az alábbiak szerint rendelkezik:

„(1) A funkciók: az övezetben az OTÉK 20 §. /3/ szerinti tevékenység nem létesíthető. („Védőterületet" igénylő igen, „védőtávolságot" igénylő nem.)

a) funkciók: az OTÉK 19. §. /2/3/-ban megnevezettek helyezhetők el a következő megkötésekkel: lakások szálláshely jelleggel is kialakíthatók

b) A településképi megjelenítés feltételei:
az építési vonalra (előkertbe) építészetileg nem kialakított építmények (nyitott vasvázas szín, hevenyészve bekerített rakatok, stb.) nem kerülhetnek. Takarásukról gondoskodni kell (egyéb épület, reklámfelület, örökzöld növényzet.) A tevékenységhez esetleg szükséges toronyszerű építmények utcaképi elemet ne képezzenek.

A beépítés mértéke az egyéb ágazati előírásoknak megfelelő (közlekedés, rakodás, parkolás, zöld, tűztávolságok, stb.) de max. 50 % lehet. Az építmény magasság a technológiai, építészetileg rendezett burkolata által meghatározott.

c) Az övezeten belül önálló rendeltetési egység szolgalmi jog igénybevételével nem létesíthető. A TEAOR 1998. ÉU megfeleltetés alapján az II. IPARI TEVÉKENYSÉGEK helyezhetők el kivéve az alábbi kód alatt megjelölt alábbi tevékenységek:

DF KOKSZGYÁRTÁS, KÕ OLAJ-FELDOLGOZÁS, NUKLEÁRIS FÛTÕ ANYAG GYÁRTÁSA
DH GUMI-, MÛANYAG TERMÉK GYÁRTÁSA
D EGYÉB NEMFÉM ÁSVÁNYI TERMÉK GYÁRTÁSA
DJ FÉMALAPANYAG, FÉMFELDOLGOZÁSI TERMÉKGYÁRTÁSA
DK GÉP, BERENDEZÉS GYÁRTÁSA
DL VILLAMOS GÉP, MÛSZER GYÁRTÁSA
DM JÁRMÛGYÁRTÁS
E VILLAMOSENERGIA-, GÁZ-, GÕ Z-, VÍZELLÁTÁS"

A Településrendezési terv módosítás várható hatásai:

Mivel a HÉSZ általános szabályokat határoz meg a problémát is általánosságban kell kezelni, egységes döntés alapján. Az extrém ipari funkciók tekintetében (pl nukleáris fűtőanyag gyártása) sem indokoltak a korlátozások, hiszen ezeket a környezetvédelmi jogszabályok szabályozzák. A hulladékfeldolgozás, a környezetvédelmi szektor új iparágnak számít manapság, mely nem egy hulladéklerakó telep elhelyezését jelenti, hanem tényleges feldolgozást és újrahasznosítást, vagy annak előkészítését, ezért a szigorítást szakmai szempontból kell a Képviselő-testületnek eldöntenie. A szabályozás nem pótolhat rendészeti kérdéseket.

A HÉSZ jogszabályi hivatkozásai elavultak, azokat frissíteni szükséges.

8. jelű módosítási kérelemmel érintett terület

A Településrendezési terv módosítási kérelemének célja:

A kérelem arra irányul, hogy a 2297 helyrajzi számú ingatlan Lke övezetből kerüljön Vt-5 övezet besorolásba.

A hatályos Településrendezési terv:

A 2297 helyrajzi számú ingatlan a hatályos településrendezési terven kertvárosias lakóterület, melyet a szabályozási terv Lke -1 övezeti besorolással szabályoz. Az Lke -1 övezeti besorolás kistelkes családi házas kertvárosi lakóövezet, melyen belül a magasabb rendű jogszabályoktól eltérő, szigorúbb szabályozást alkalmaznak a rendeltetések korlátozására.

Kivonat a hatályos Településszerkezeti tervből

Kivonat a hatályos Belterületi Szabályozási tervből

A HÉSZ 13.§ az alábbiak szerint rendelkezik:

„(5) Nem lakó funkciójú épületek közül a területen a következőek létesíthetők:

- *járműtároló (gépkocsi, motorkerékpár, kerékpár, stb.)*
- *kisipari vagy barkácsműhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet, raktár*
- *idegenforgalmi, kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely szolgáltató funkciók (a fenti megszorításokkal) a falusi turizmushoz kapcsolódva*
- *hőtermelést biztosító épület (kazánház)*
- *nyári konyha, mosókonyha, szárító*
- *egyéb tároló építmények (tüzelőanyag- és egyéb tároló, szerszámoskamra, szín, fészer, magtár, góré, csűr, pajta stb.),*

(6) Az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények létesítését a város állattartási rendelete szabályozza.”

A Településrendezési terv módosítás várható hatásai:

Mivel a HÉSZ általános szabályokat határoz meg a problémát is általánosságban kell kezelni, egységes döntés alapján. A lakóterületeken megengedhető funkciók tekintetében túlzóak a korlátozások, hiszen ezeket a magasabb rendű jogszabályok meghatározzák. Árnyaltabb szabályozás megoldást jelenthet a problémára.
A HÉSZ jogszabályi hivatkozásai elavultak, azokat frissíteni szükséges.
A Vt terület kijelölését egységes szemléletben kell a településfejlesztési koncepció alapján eldöntenie a Képviselő –testületnek az új jogszabályok szerinti területfelhasználási besorolásoknak megfelelően. Egyébként a településrendezés során tervezett lakóterület fejlesztésekhez illeszkedik a településközponti vegyes területi besorolás, hiszen alközpontként funkcionálhat.

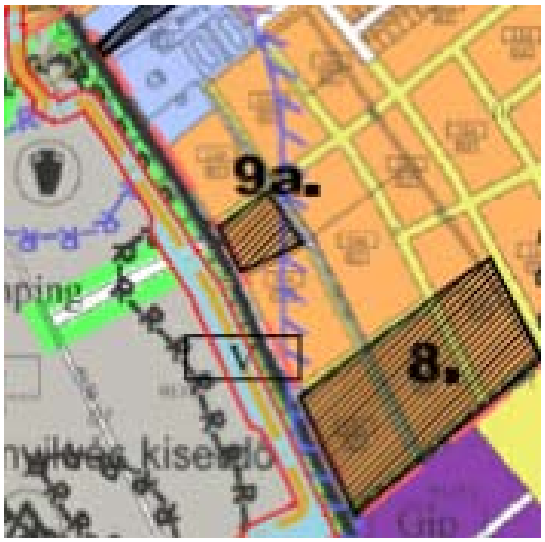
9. jelű módosítási kérelemmel érintett terület

A Településrendezési terv módosítási kérelemének célja:

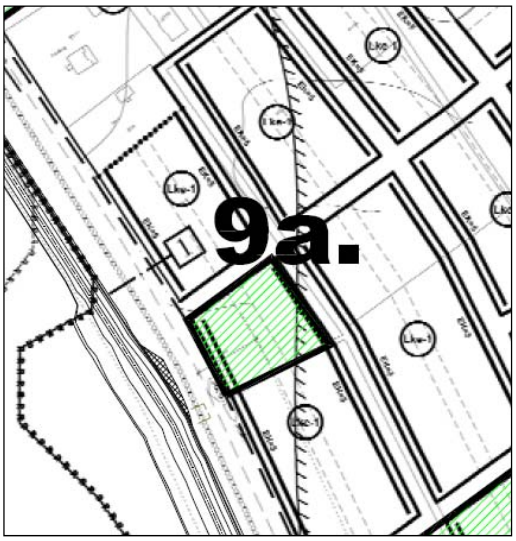
A kérelem arra irányul, hogy az érintett területek kertvárosias lakóterületből településközponti vegyes területbe, azon belül ’Vt-5’ övezetbe kerüljenek.

A hatályos Településrendezési terv:

A hatályos Szabályozási terv az érintett területet a Belterületi Szabályozási terven jelöli, ’Lke-1’ jelű építési övezetbe, kertvárosias lakóterületbe sorolja. A szabályozási problémák felsorolását a 8 számú kérelemnél megtettük, ide is ez vonatkozik.



Kivonat a hatályos Településszerkezeti tervből



Kivonat a hatályos Belterületi Szabályozási tervből

Kivonat a hatályos Településszerkezeti tervből

Kivonat a hatályos Belterületi Szabályozási tervből

A Településrendezési terv módosítás várható hatásai:

Mivel a HÉSZ általános szabályokat határoz meg a problémát is általánosságban kell kezelni, egységes döntés alapján. A lakóterületeken megengedhető funkciók tekintetében túlzóak a korlátozások, hiszen ezeket a magasabb rendű jogszabályok meghatározzák. Árnyaltabb szabályozás megoldást jelenthet a problémára.
A HÉSZ jogszabályi hivatkozásai elavultak, azokat frissíteni szükséges.

A Vt terület kijelölését egységes szemléletben kell a településfejlesztési koncepció alapján eldöntenie a Képviselő –testületnek az új jogszabályok szerinti területfelhasználási besorolásoknak megfelelően. Egyébként a településrendezés során tervezett lakóterület fejlesztésekhez illeszkedik a településközponti vegyes területi besorolás, hiszen alközpontként funkcionálhat.

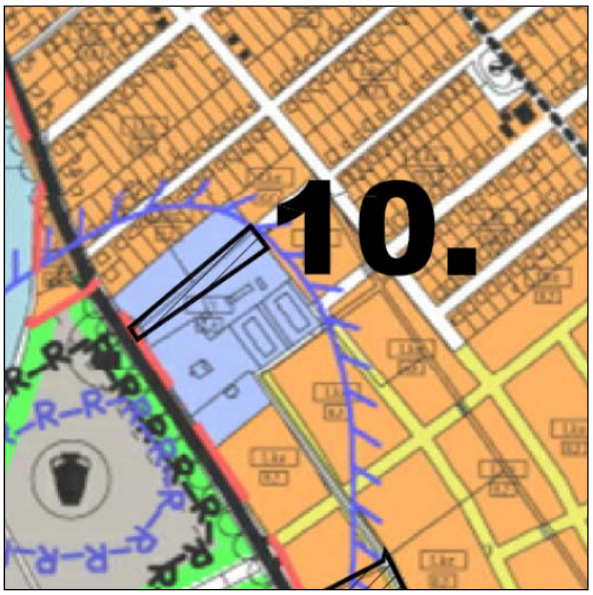
10. jelű módosítási kérelemmel érintett terület

A Településrendezési terv módosítási kérelemének célja:

A kérelem arra irányul, hogy az érintett 2236. hrsz.-ú terület településközponti vegyes területből ipari gazdasági terület legyen.

A hatályos Településrendezési terv:

A hatályos Szabályozási terv az érintett területet a Belterületi Szabályozási terven jelöli, ’Vt-4’ jelű építési övezetbe, településközponti vegyes területbe sorolja. A besorolás a jelenlegi területfelhasználásnak ellentmond, az kereskedelmi szolgáltató gazdasági területként hasznosítják.



Kivonat a hatályos Településszerkezeti tervből

Kivonat a hatályos Belterületi Szabályozási tervből

A Településrendezési terv módosítás várható hatásai:

A kérelmező az érintett 2236. hrsz.-ú területet 2000-ben még gazdasági területként vásárolta meg, azonban az elkészült településrendezési terv megváltoztatta a terület besorolását. A terület településközponti vegyes területfelhasználási kategóriába került szabályozásra. A megváltozott városfejlesztési elképzelések sajnos nem teszik lehetővé lakóterületbe ékelődően iparterület kijelölését, hiszen ipari gazdasági terület kijelölése lakóterületekkel övezett területen nem szerencsés, területfelhasználási konfliktust eredményez az esetlegesen felmerülő zavaró hatások miatt. Ezért nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználás kijelölését tartjuk célszerűnek, mely a lakóterületeket nem terheli a jelenlegi tényleges használatnál jobban, és megfelel a tényleges területhasználatnak.

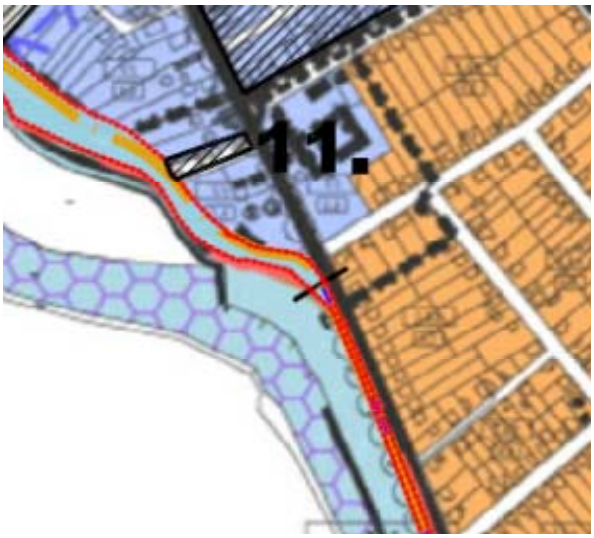
11. jelű módosítási kérelemmel érintett terület

A Településrendezési terv módosítási kérelemének célja:

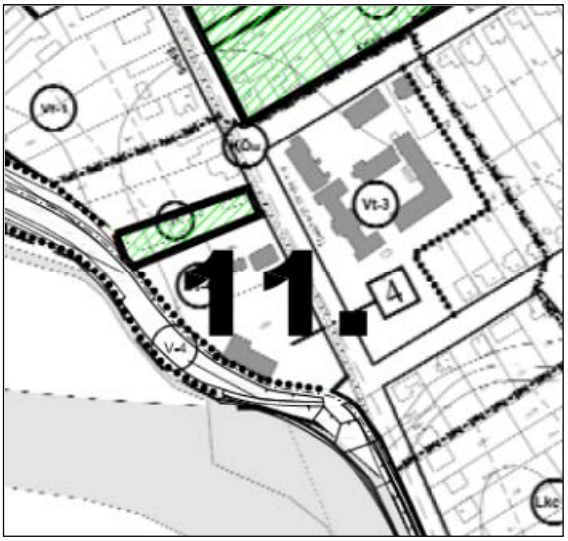
A kérelem arra irányul, hogy a 88/1. hrsz.-ú területen kijelölt parkoló terület törölve legyen, a terület kerüljön településközponti vegyes területfelhasználásba.

A hatályos Településrendezési terv:

A hatályos Szabályozási terv az érintett területet a Belterületi Szabályozási terven jelöli, ’P’ jelű övezetbe, parkoló területbe sorolja.



Kivonat a hatályos Településszerkezeti tervből



Kivonat a hatályos Belterületi Szabályozási tervből

A Településrendezési terv módosítás várható hatásai:

A tervezett parkoló terület törölhető, a környező intézmények parkolását telken belül, vagy közterületen belül lehet megoldani..

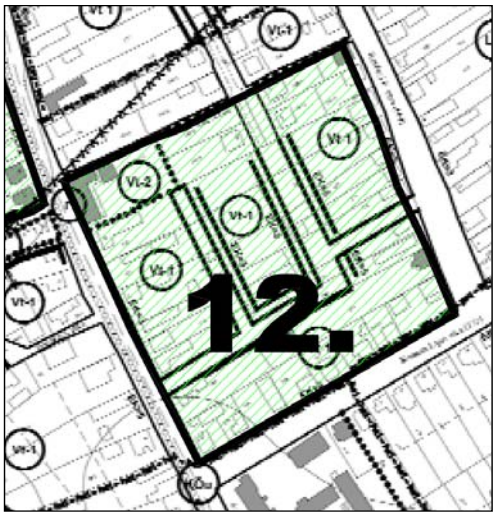
12. jelű módosítási kérelemmel érintett terület

A Településrendezési terv módosítási kérelemének célja:

A kérelem arra irányul, hogy a Kossuth u.– Rákóczi u. – Kacsa köz – Szent István utca által határolt tömbbelsőben lévő tervezett tömbfeltárás kerüljön felülvizsgálatra oly módon, hogy 161 és a 155 hrsz.-ú ingatlanokra tervezett út és gyalogút kerüljön megszűntetésre.

A hatályos Településrendezési terv:

Kivonat a hatályos Településszerkezeti tervből



Kivonat a hatályos Belterületi Szabályozási tervből

A hatályos Szabályozási terv az érintett területet a Belterületi Szabályozási terven jelöli. A hatályos szabályozási terv a Kossuth u.– Rákóczi u. – Kacsa köz – Szent István utca által határolt tömbön belül tömbfeltáró utakat tervezett, mely megosztja a tömb telkeit. Erre a fejlesztésre jelenleg nem mutatkozik igény, valamint a tervezett szabályozási kötelezettségek miatt (telekalakítási kötelezettség az utak lejegyzésére) nem vállalható a település számára.

A Településrendezési terv módosítás várható hatásai:

A tervezett tömbfeltáró utak szükségességének és elhelyezkedésének felülvizsgálata indokolt lehet, elsősorban a kérelem miatt, de abból az okból is, hogy a tervezett utcák a tömbben elhelyezkedő telkeket túl kisméretűvé osztják, túl sok az útfelület, így a beépítés túl sűrűvé válhat a tömbön belül. A városban az árvíz után megváltozott az építési kedv, nagyon sok épület eladó, a fejlesztésre egyszerűen nincs igény.

13. jelű módosítási kérelemmel érintett terület

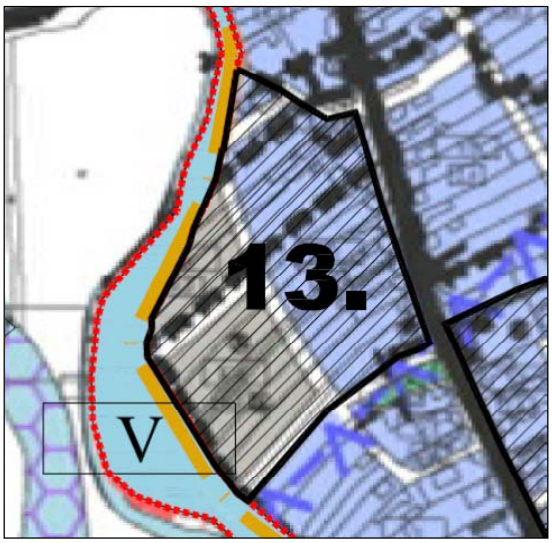
A Településrendezési terv módosítási kérelemének célja:

A kérelem alapján indokolt a Deák Ferenc u. – Szent I. u. – Bocskai I. u. – árvízvédelmi gát által határolt tömb tervezett tömbfeltárásának felülvizsgálata. A Felsőzsolcai Görög Katolikus Egyház által beadott kérelem arra irányul, hogy a 48, 49, 50. hrsz. alatt lévő ingatlanok egy építési övezetbe kerüljenek besorolásra, valamint az ingatlanokat keresztező tervezett utca kerüljön megszűntetésre.

A hatályos Településrendezési terv:

A hatályos Szabályozási terv az érintett területet a Belterületi Szabályozási terven jelöli. A hatályos szabályozási terv a Deák Ferenc u. – Szent I. u. – Bocskai I. u. – árvízvédelmi gát által határolt tömbön belül tömbfeltáró utakat tervezett, mely megosztja a tömb telkeit. A tervezett úthálózat a tömbön belül elhelyezkedő ingatlanok telkeit nemcsak megosztja, de más

területfelhasználási kategóriába (’Vt-1’ jelű településközponti vegyes terület és ’Kst’ jelű különleges terület) is sorolja.



Kivonat a hatályos Településszerkezeti tervből

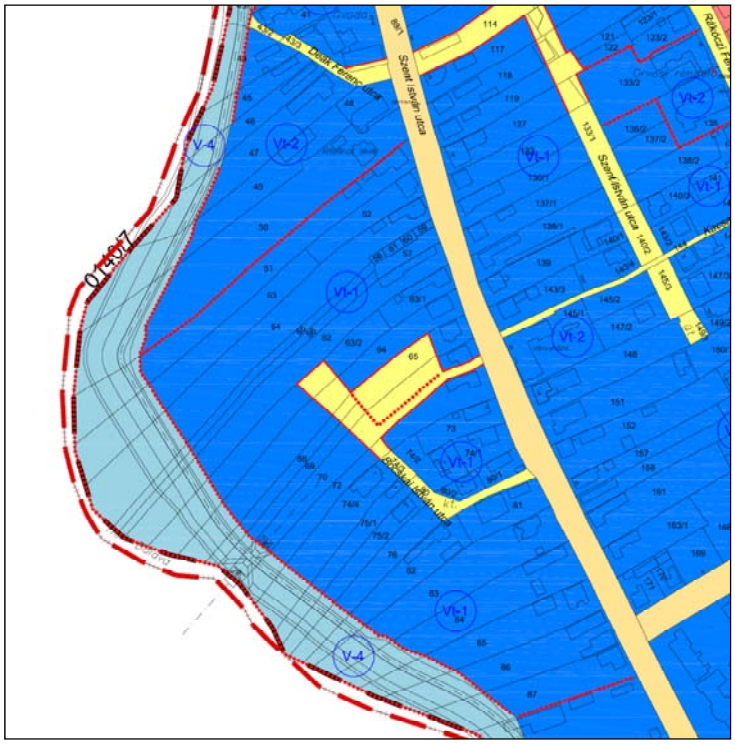
Kivonat a hatályos Belterületi Szabályozási tervből

A Településrendezési terv módosítás várható hatásai:

A tervezett tömbfeltáró utak szükségességének és elhelyezkedésének felülvizsgálata indokolt lehet, elsősorban a kérelem miatt, de abból az okból is, hogy az árvízvédelmi gát megvalósítása (emiatt a 2013. májusi településrendezési terv módosítás) ellehetetleníti az érintett területen korábban tervezett területfelhasználást, mely a különleges terület kijelölésén belül kemping, vizi tábor, és termálstrand megvalósítását tervezte. A tervezett fejlesztésekhez a korábbi rendezési terv nemcsak területfelhasználási besorolást (Kc, Kst) rendelt, hanem tömbfeltáró utakat is tervezett, mely a tömbön belüli ingatlanokat két-három részre osztja új telekalakítási lehetőséggel.

Az árvízvédelem elsődleges állami és önkormányzati településrendezési feladat és érdek, illetve kötelezettség, melynek keretén belül sikeresen megépült a települést védő árvízvédelmi körgát. A gát nyomvonalát a 2013 májusában végzett településrendezési terv módosítás szerepelteti, azonban a környező területek területfelhasználásának felülvizsgálata nem volt a tervezési munka tárgya, azt jelen korszerűsítési felülvizsgálat során kell elvégezni. Felül kell vizsgálni a gát megvalósítása során leszakadt/fennmaradt területek sorsát, és össze kell hangolni az új településfejlesztési elképzelésekkel. A gát nyomvonalának elhelyezkedéséből egyértelműen látszik, hogy a korábbi rendezési tervben kijelölt ’Ke’ jelzésű kemping, vízi tábor különleges területek sorsa megpecsételődött, ugyanis a gát területe lefedi/kettévágja azt. Kérdésessé válik a ’Kst’ jelű tervezett termálstrand területe is, a szomszédos vízi tábor és kempingező hely megszűnése miatt (mely funkciók egymást erősítették volna). Ebben a kérdésben Képviselő-testületi döntés szükséges, hogy a termálstrand maradjon-e a fejlesztések között, vagy a területe inkább beleolvadjon a szomszédos településközponti vegyes területbe (a lenti területfelhasználási javaslat alapján), létrehozva egy egységes területfelhasználású tömböt, új telekalakítási lehetőség megmaradásával.

Az egységes településközponti vegyes terület létrehozásával a Felsőzsolcai Görög Katolikus Egyház által beadott kérelem megvalósítható, mely során a 48, 49, 50. hrsz. alatt lévő ingatlanok egységes építési övezetbe (Vt-2) kerülhetnek.



Területfelhasználási javaslat

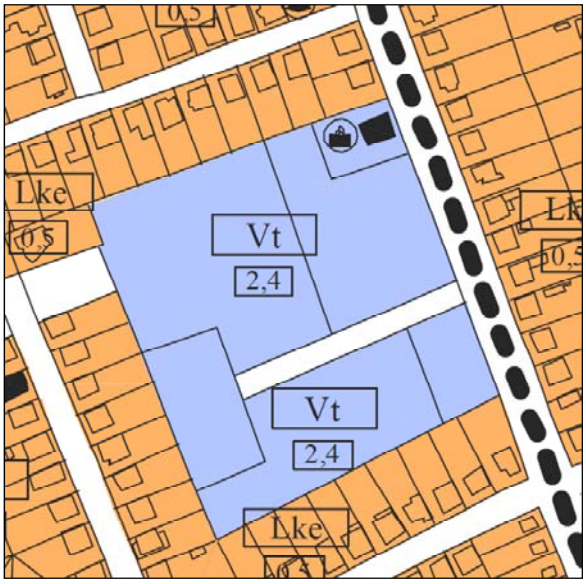
14. jelű módosítási kérelemmel érintett terület

A Településrendezési terv módosítási kérelemének célja:

A Csősz Transz Kft. által beadott kérelem arra irányul, hogy a belterületen lévő 1334/98 és 1334/101. hrsz. alatt lévő ingatlanok településközponti vegyes területből gazdasági területbe kerüljenek.

A hatályos Településrendezési terv:

A hatályos Szabályozási terv az érintett területet a Belterületi Szabályozási terven jelöli. Az érintett 1334/98 és 1334/101. hrsz. alatt lévő ingatlanok 'Vt-2' jelű településközponti vegyes építési övezetbe vannak sorolva.
A terület a belterületen lakóterületekkel övezve helyezkedik el. Területfelhasználási konfliktus miatt **nem javasolt** ezen a részen gazdasági területek kijelölése. Azonban a magasabb rendű jogszabályok adta lehetőségekkel élve a nem zavaró hatású gazdasági funkciók korlátozását a HÉSZ ben nem kellene ezen a területen elrendelni.



Kivonat a hatályos Településszerkezeti tervből

Kivonat a hatályos Belterületi Szabályozási tervből

A Településrendezési terv módosítás várható hatásai:

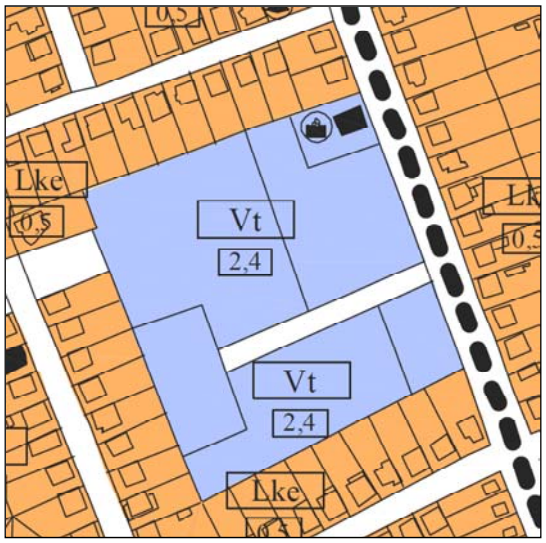
Gazdasági terület kijelölése lakóterületekkel övezett területen nem szerencsés, területfelhasználási konfliktust eredményez az esetlegesen felmerülő zavaró hatások miatt. A környező lakóterületek nyugalmát az újonnan kialakult gazdasági telephely gépkocsi/tehergépkocsi forgalma, a tevékenységből eredő (zajterhelés, levegőszennyezés, stb.) hatások zavarhatják.
A nem zavaró hatású gazdasági funkció, ami a településközponti vegyes területen lehetséges az nem okoz konfliktust.
A település külterületen oly mennyiségű tartalék iparterülettel rendelkezik, mely nem indokolja belterületen újabb gazdasági terület kijelölését.

15. jelű módosítási kérelemmel érintett terület

A Településrendezési terv módosítási kérelemének célja:

A Global Kertransz Kft. által beadott kérelem arra irányul, hogy a belterületen lévő 1334/97 hrsz. alatt lévő ingatlan településközponti vegyes területből gazdasági területbe kerüljön átsorolásra.

A hatályos Településrendezési terv:



Kivonat a hatályos Településszerkezeti tervből

Kivonat a hatályos Belterületi Szabályozási tervből

A hatályos Szabályozási terv az érintett területet a Belterületi Szabályozási terven jelöli. Az érintett 1334/97. hrsz. alatt lévő ingatlan 'Vt-2' jelű településközponti vegyes építési övezetbe van sorolva.
A terület a belterületen lakóterületekkel övezve helyezkedik el. Területfelhasználási konfliktus miatt (csakúgy mint a 14. számú módosítási kérelem esetében) **nem javasolt** ezen a részen gazdasági terület kijelölése. Azonban a magasabb rendű jogszabályok adta lehetőségekkel élve a nem zavaró hatású gazdasági funkciók korlátozását a HÉSZ ben nem kellene ezen a területen elrendelni.

A Településrendezési terv módosítás várható hatásai:

Gazdasági terület kijelölése lakóterületekkel övezett területen nem szerencsés, területfelhasználási konfliktust eredményez az esetlegesen felmerülő zavaró hatások miatt. A környező lakóterületek nyugalmát az újonnan kialakult gazdasági telephely gépkocsi/tehergépkocsi forgalma, a tevékenységből eredő (zajterhelés, levegőszennyezés, stb.) hatások zavarhatják.
A nem zavaró hatású gazdasági funkció, ami a településközponti vegyes területen lehetséges az nem okoz konfliktust.
A település külterületen oly mennyiségű tartalék iparterülettel rendelkezik, mely nem indokolja belterületen újabb gazdasági terület kijelölését.

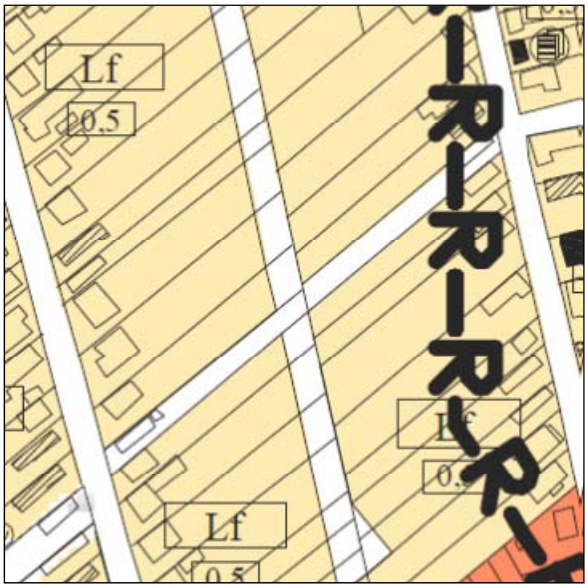
16. jelű módosítási kérelemmel érintett terület

A Településrendezési terv módosítási kérelemének célja:

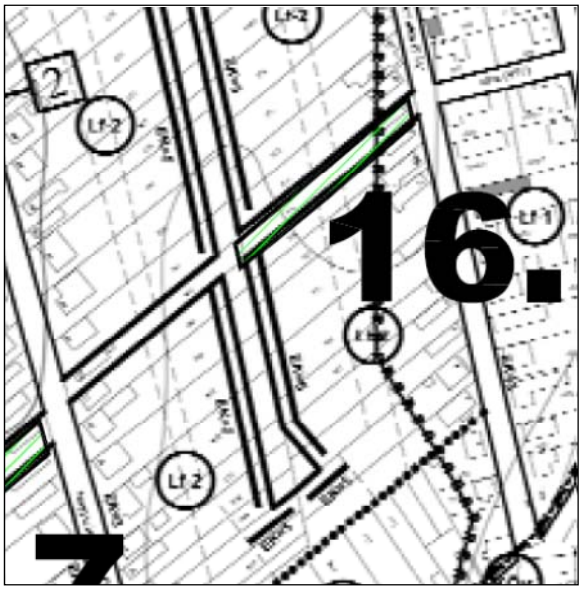
A kérelem arra irányul, hogy a 930 hrsz. alatt lévő ingatlanra tervezett út, ezáltal az építési tilalom is kerüljön megszűntetésre.

A hatályos Településrendezési terv:

A hatályos Szabályozási terv a 930 hrsz.-ú ingatlanra új tömbfeltáró utat tervezett.



Kivonat a hatályos Településszerkezeti tervből



Kivonat a hatályos Belterületi Szabályozási tervből

A Településrendezési terv módosítás várható hatásai:

A tervezett utca megszűntethető. A tervezett tömbfeltáró utak szükségességének és elhelyezkedésének felülvizsgálata indokolt lehet, elsősorban a kérelem miatt, de abból az okból is, hogy a tervezett utcák a tömbben elhelyezkedő telkeket túl kisméretűvé osztják, így a beépítés túl sűrűvé válhat a tömbön belül. A városban az árvíz után megváltozott az építési kedv, nagyon sok épület eladó, a fejlesztésre egyszerűen nincs igény.

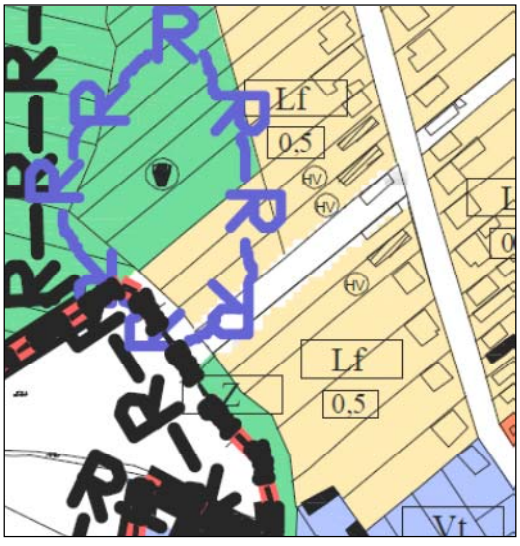
17. jelű módosítási kérelemmel érintett terület

A Településrendezési terv módosítási kérelemének célja:

A kérelem arra irányul, hogy a 821 hrsz. alatt lévő ingatlanra tervezett út, ezáltal az építési tilalom is kerüljön megszűntetésre.

A hatályos Településrendezési terv:

A hatályos Szabályozási terv a 821 hrsz.-ú ingatlanra új utcát tervezett.



Kivonat a hatályos Településszerkezeti tervből

Kivonat a hatályos Belterületi Szabályozási tervből

A Településrendezési terv módosítás várható hatásai:

A tervezett utca megszűntethető, nem köt bele másik utcába, így kijelölése csak korlátozást (építési tilalmat) jelent az érintett ingatlanra.

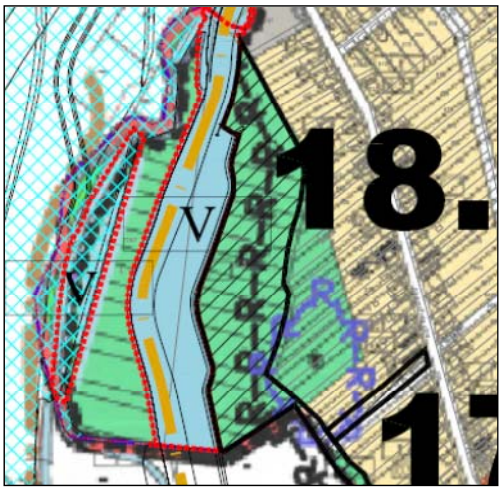
18. jelű módosítási kérelemmel érintett terület

A Településrendezési terv módosítási kérelemének célja:

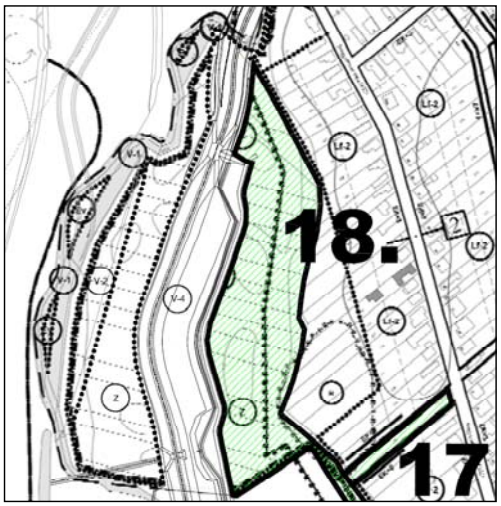
A kérelem arra irányul, hogy a 774/1 hrsz.-ú terület legyen lakóterület céljára alkalmas terület.

A hatályos Településrendezési terv:

A hatályos Szabályozási terv a 774/1 hrsz.-ú ingatlant zöldterületbe sorolja. A 2013. májusi településrendezési terv módosítás az érintett területen a megépült körgát nyomvonalát és területét jelöli.



Kivonat a hatályos Településszerkezeti tervből



Kivonat a hatályos Belterületi Szabályozási tervből

A Településrendezési terv módosítás várható hatásai:

Az érintett terület a gát közelsége miatt nem alkalmas új beépítésre szánt terület kijelölésére. A település déli részén a város számára elegendő tartalék lakóterület biztosított, mely még nem került beépítésre. Magasabbrendű jogszabályok (Étv.) alapján addig nem javasolt új beépítésre szánt területek kijelölése, amíg a tartalék lakóterületek rendelkezésre állnak, és amíg azok nem kerülnek beépítésre.

Étv. 7.§ (3) e):
„A települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület."
(1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről)

Étv. 7.§ (2) k)
„A településfejlesztés és a településrendezés során biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel. Ennek során figyelembe kell venni a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást."
(1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről)

19. jelű módosítási kérelemmel érintett terület

A kérelem időközben tárgytalanná vált.

20. jelű módosítási kérelemmel érintett terület

A Településrendezési terv módosítási kérelemének célja:

A kérelem arra irányul, hogy a HÉSZ-ben felsorolt engedélyezhető tevékenységek köre bővíthető legyen az alábbi tevékenységekkel:

- *„Gépjárműjavítás, -karbantartás,*
- *Gumiabroncs újrafutózása, felújítása,*
- *Nem veszélyes hulladékok gyűjtése,*

- *Nem veszélyes hulladék kezelése, ártalmatlanítása,*
- *Raktározás, tárolás (kivéve mezőgazdasági vegyi termékek, műtrágya, nitrogénvegyület raktározása, tárolása),*
- *Szárazföldi szállítást kiegészítő szolgáltatások közül a parkoló, parkolóhely, garázs üzemeltetése, kivéve a közút kezelője által üzemeltetett, közút területén vagy a közút területén kívüli közterületen létesített, illetőleg kijelölt várakozóhely,*
- *Fémfelület-kezelés,*
- *Fémmegmunkálás,*
- *Fémszerkezet gyártása,*
- *Fémtartály gyártása,*
- *Gépjármű karosszéria, pótkocsi gyártása,*
- *Hidraulikus, pneumatikus berendezés gyártása,*
- *Műanyag csomagolóeszköz gyártása."*

A HÉSZ módosítási szándéka a 045/5 hrsz.-ú egyéb ipari gazdasági területbe sorolt ingatlanon folytatott gazdasági tevékenységekhez kapcsolódik.

A Településrendezési terv módosítás várható hatásai:

A 045/5 hrsz.-ú gazdasági terület egyéb ipari gazdasági övezetbe van sorolva. Az egyéb ipari gazdasági területek helyi szabályozása az OTÉK-al ellentétes nem lehet! Az OTÉK 20.§ (4) bekezdése szabályozza az egyéb iparterületeket:

> *„20.§ (4) Az egyéb ipar terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál."*

Az OTÉK, és így a HÉSZ sem enged jelentős mértékű zavaró hatású- (tűz, robbanás-, fertőzésveszélyes), bűzös, vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységekhez szükséges építmények elhelyezését.
Figyelembe kell venni továbbá azt, hogy a kérelmező telephelye a lakóterületektől 100 méteres körön belül helyezkedik el.

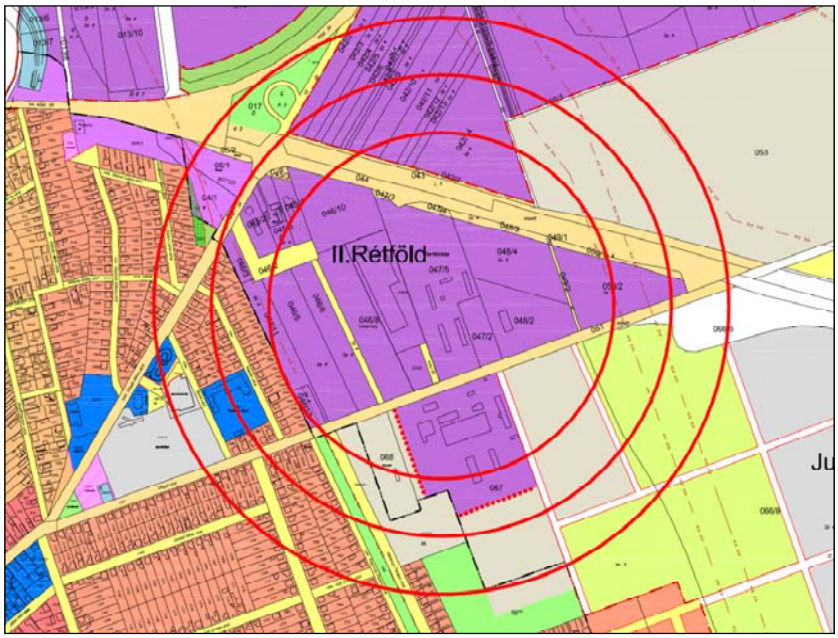
21. jelű módosítási kérelemmel érintett terület

A Településrendezési terv módosítási kérelemének célja:

A Helyi Építési Szabályzat jelenleg a gazdasági területeken belül tiltja a hulladékgazdálkodást. A kérelem ennek feloldására irányul. Helyileg a 047/1 hrsz.-ú telephelyet érinti.

A Településrendezési terv módosítás várható hatásai:

Az OTÉK, és így a HÉSZ sem enged jelentős mértékű zavaró hatású- (tűz, robbanás-, fertőzésveszélyes), bűzös, vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységekhez szükséges építmények elhelyezését.
Figyelembe kell venni továbbá azt, hogy a kérelmező telephelyétől 300 méteren lakóterület, 400 méteren Általános Iskola, 500 méteren sportpálya helyezkedik el.



A hulladéklerakással, valamint a hulladéklerakóval kapcsolatos egyes szabályokról és feltételekről a 20/2006.(IV.5.) KvVm rendelet rendelkezik. E rendelet 3.§. foglalkozik a hulladéklerakó tervezésével, létesítésével, a hulladéklerakás általános szabályaival.

E rendelet 3.§ (4) bekezdése részletezi a védőtávolságokat:

„(4) A hulladéklerakó telekhatára és összefüggő lakóterület, lakóépület, valamint más, védendő területek, létesítmények között a védőtávolságot az illetékes környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi felügyelőség (a továbbiakban: a Felügyelőség) állapítja meg, amely - ha egyéb jogszabály eltérően nem rendelkezik, akkor - nem lehet kevesebb, mint:

a) veszélyes hulladék lerakására szolgáló hulladéklerakó esetén: 1000 m,
b) nem veszélyes hulladék lerakására szolgáló hulladéklerakó esetén: 500 m,
c) inert hulladék lerakására szolgáló hulladéklerakó esetén: 300 m.”

A hulladékgazdálkodás tiltásának oka a lakóterületek védelme. Ennek feloldása a lakóterületekre nézve hátrányos, mely az érintett lakosság életkörülményeinek romlásával, a lakóterületek leértékelődésével járhat.
A módosítás tárgyában Képviselő-testületi döntés szükséges.

22. jelű módosítási kérelemmel érintett terület

A Településrendezési terv módosítási kérelemének célja:

A kérelem a Szent István utca 20. sz. alatti ingatlan bővíthetőségére irányul, oly módon, hogy a kérelmező szeretné megvásárolni az ingatlanja mögötti közterület egy részét, hogy azt a telekhez csatolhassa.

A hatályos Településrendezési terv:

A hatályos Szabályozási terv a bővítendő 20. hrsz.-ú ingatlant településközponti vegyes övezetbe sorolja.

Kivonat a hatályos Településszerkezeti tervből

Kivonat a hatályos Belterületi Szabályozási tervből

A Településrendezési terv módosítás várható hatásai:

A Településrendezési terv módosításának településrendezési és egyéb hatása nincs, a funkció illeszkedik a kialakult állapotokhoz.