

TISZAALPÁR NAGYKÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

a

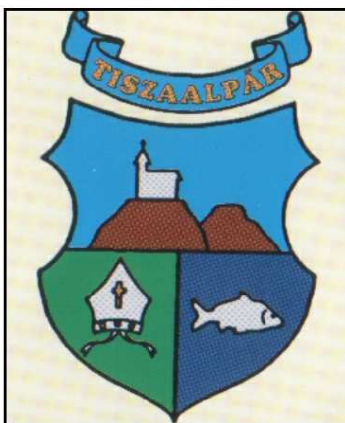
2015. évben beérkezett kérelmek és módosítási javaslatok alapján

a

314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet (Eljr.) 37. § (1) szerinti

TELJES ELJÁRÁS TÁJÉKOZTATÁSI SZAKASZ

Módosítási ügyek ismertetése



Megbízó:

Tiszaalpár Nagyközség Önkormányzata

Tiszaalpár, Árpád tér 1.

Településtervező:

Rédeiné Bondor Klára ev.

Kecskemét, Mécses u. 40.

Tel.: 76/499-440 , 06/30-547-8194

Kecskemét, 2015. december

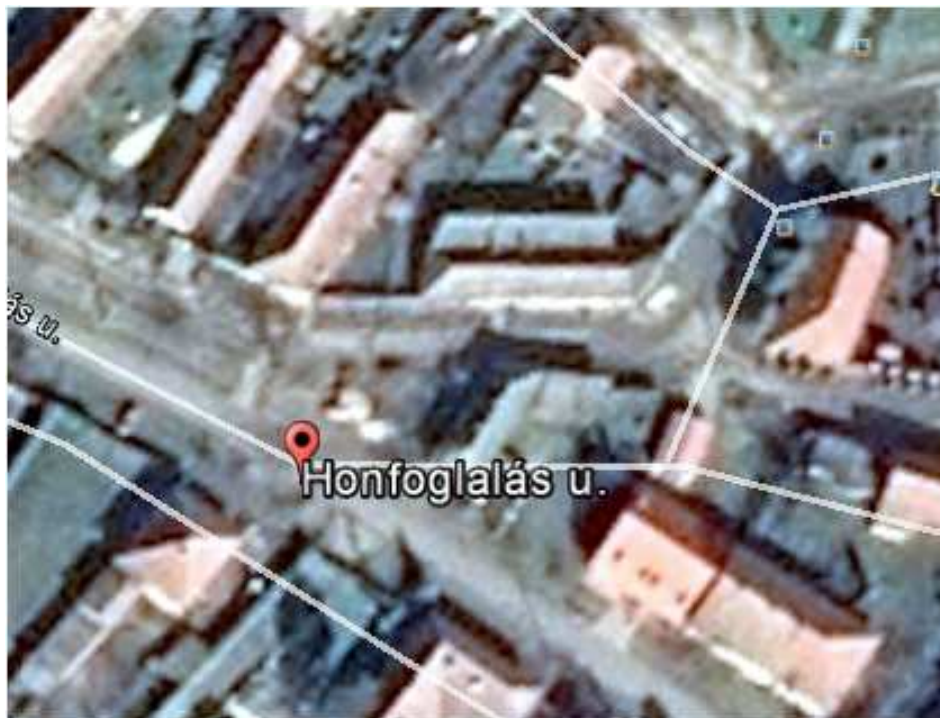
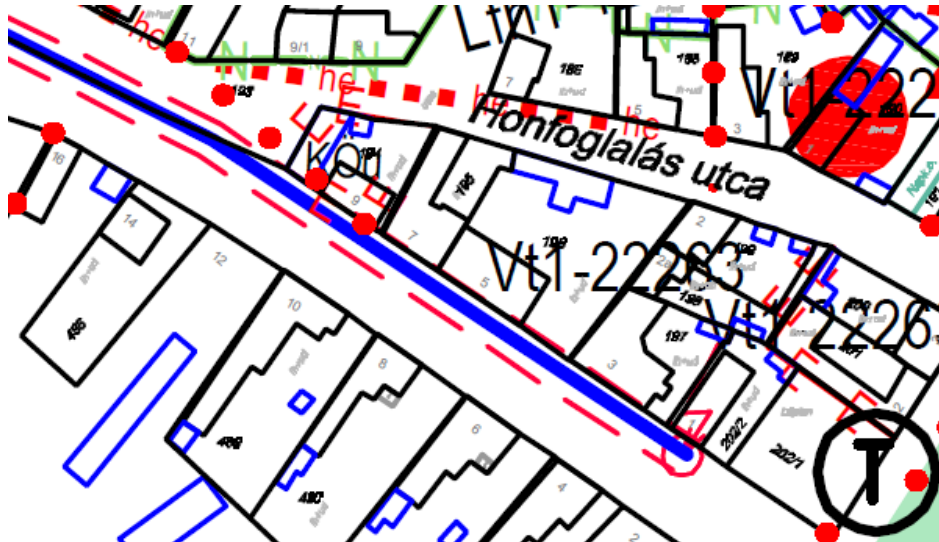
1. Helyszín: Tiszaalpár Bethlen Gábor u. 9. és 11. hrsz: 194

Érintett szelvények: B4

Súlyponti EOVSZ: 721871, 164839

Kezdeményező: Polgármester

„A tiszalpári 194-es helyrajzi számú, természetben a 6066 Tiszaalpár Bethlen Gábor u. 9. és 11. (B4 térkép) számú ingatlanok esetén Tiszaalpár Nagyközségi Önkormányzat elővásárlási joggal rendelkezik a HÉSZ 33§ (1) bekezdés c.) pontja alapján. Az ingatlan romos állapotban található, azonban a tulajdonos szeretné, ha az ingatlan kikerülne az elővásárlási joggal rendelkező ingatlanok közül, és az épület jelenlegi helyén maradhatna, oda nem épülne út.”



Tervezői megjegyzés, javaslat, a módosítás célja, várható hatása:

A HÉSZ hivatkozott szakasza:

**„33.§
Elővásárlási jog**

- (1) Elővásárlási jogot kell bejegyezni az önkormányzat javára az olyan ingatlanokra, melyeket a szabályozási terv a településközpont fejlesztésére, az újfalusi temető bővítésére, a Bethlen G. utca Templomdomb felé „kinyitására”, valamint az építési engedéllyel rendelkező országos elkerülő utak nyomvonalának biztosítására, a településszerkezeti jelentőségű helyi utak és zöldsávjaik kialakítására jelöl ki.

b) Bethlen G. utca Templomdomb felé „kinyitása” érdekében:

- Bethlen G. u. 9. hrsz: 194

- Bethlen G. u. 11. hrsz: 194

Az elővásárlási joggal nem kell kötelezően élnie az önkormányzatnak. Az elővásárlási jogáról lemondhat. Az önkormányzat véglegesen le kíván mondani arról, hogy a Templomdomb felé teresedést alakítson ki, cél a HÉSZ 33.§(1) bekezdés b pontjának törlése és az elővásárlási jog határvonal szabályozási tervből való törlése. Hatása: az érintett ingatlanok felújíthatók.

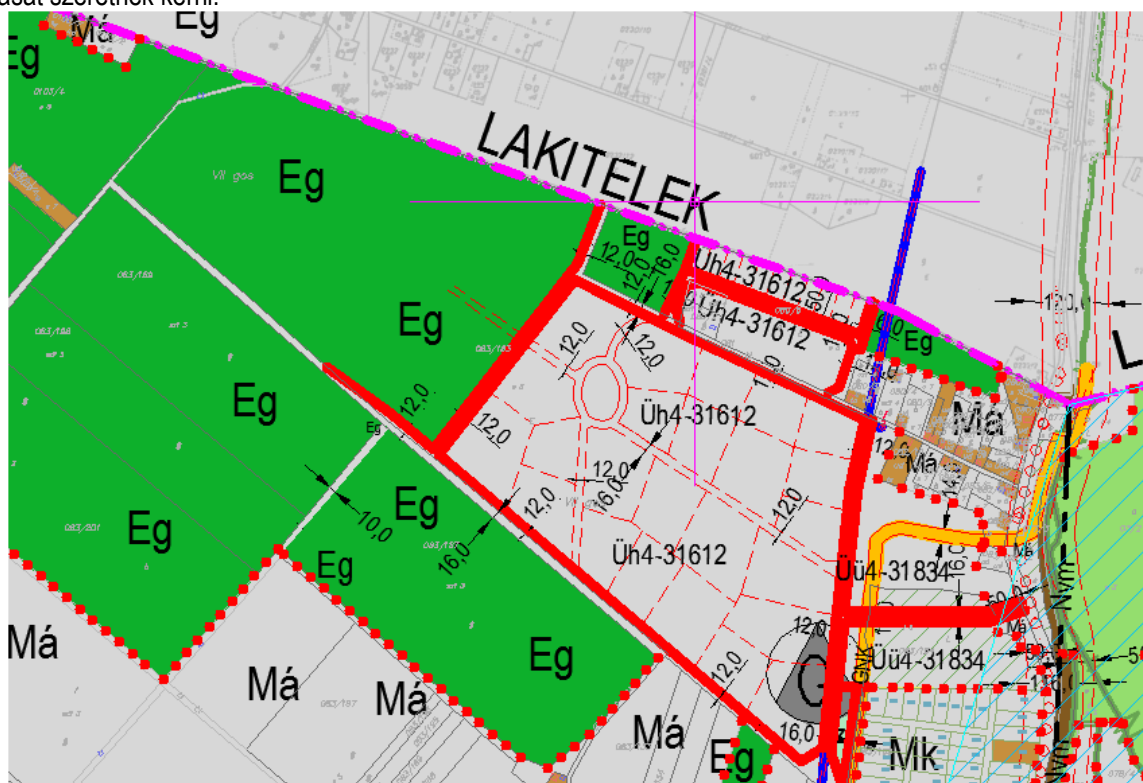
2. Helyszín: Tiszaalpár 4625 számú országos közút melletti 083/163 hrsz-ú terület

Érintett szelvények: K1, K2, B1

Súlyponti EOY: 720228, 167221

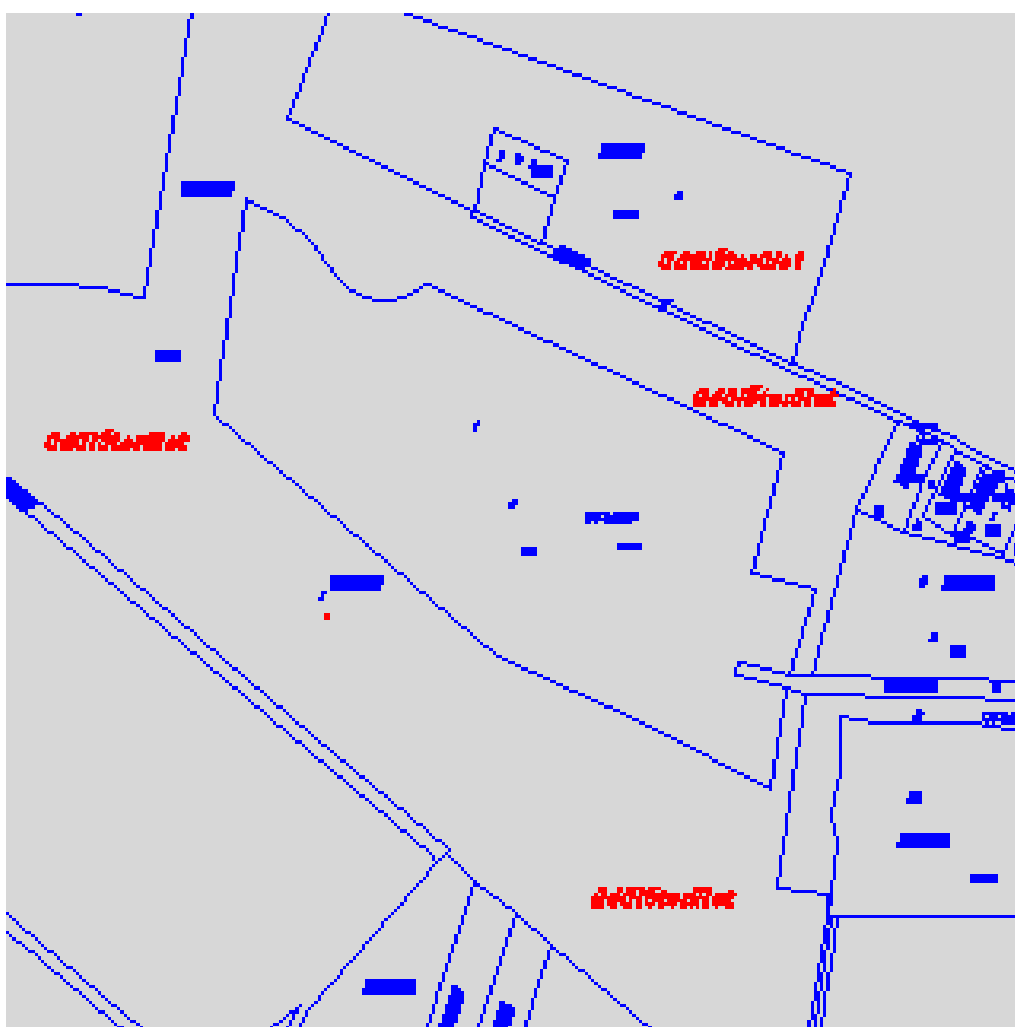
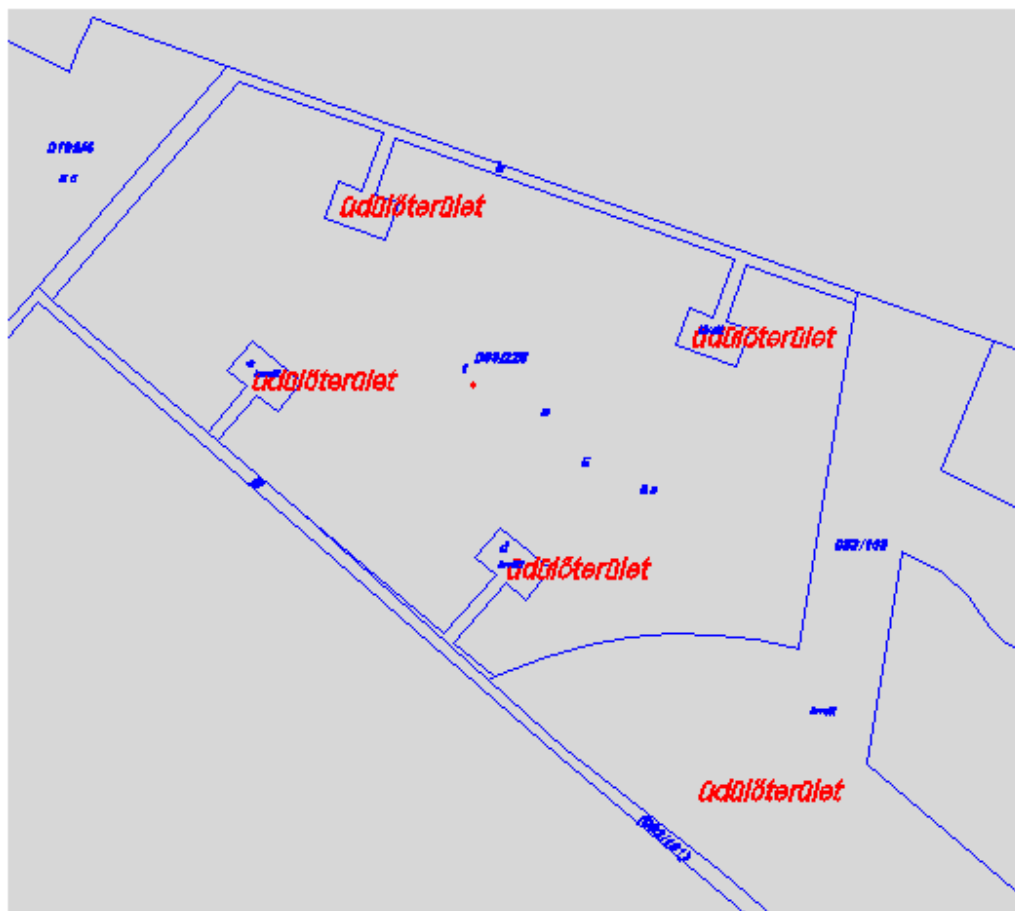
Kezdeményező: Az ingatlan tulajdonosa és a Polgármester

A tiszalparti 083/163-as helyrajzi számú külterületi ingatlan területén meglevő gazdasági erdőben üdülőterület létrehozását szeretnék kérni.



A tervezett vázrajz







Tervezői észrevétel, javaslat, a módosítás célja, várható hatása:

A módosítás a jelenleg ténylegesen nem erdővel betelepített területre, tisztásokra irányul. A terület nagy része jelenleg is már hétvégi házas üdülőterület, a módosítással változnak az övezethatárok, ténylegesen erdő művelési ágú terület nem szűnne meg. A módosítás célja: erdős környezetben pihenési célú üdülőépületek hétvégi és vadászházak létesítésének biztosítása figyelemmel a kialakult erdőkre. Várható hatása: a település idegenforgalmának fellendülése.

3. Helyszín: Tiszaalpár az 0250/58-as hrsz-ú „közút”

Érintett szelvények: K16

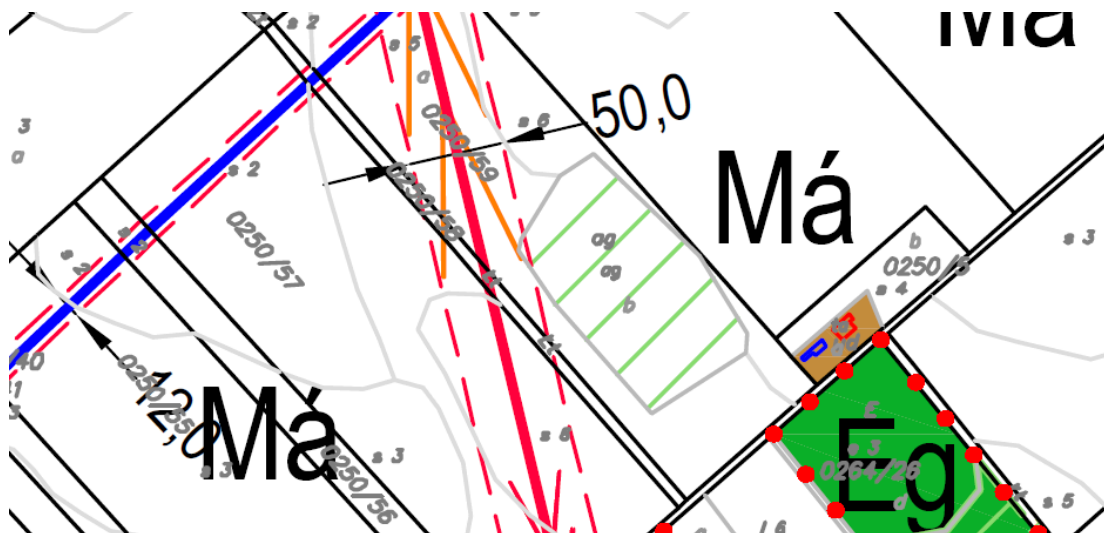
Súlyponti EOVS: 720280, 161468

Kezdeményező: Az ingatlan tulajdonosa és a Polgármester

A kérelmező a saját tulajdonában levő tiszalpári 0108/10 és a 0108/11-es helyrajzi számú külterületi ingatlanokat szeretné elcserélni a K16-os térképen található Tiszaalpár Nagyközségi Önkormányzat tulajdonában álló 0250/58-as külterületi ingatlanra, amely forgalomképtelen közútnak minősül, emiatt nem lehetséges az elidegenítése. A kérelem alapján kérjük az 0250/58-as hrsz-ú ingatlan ne közút legyen, hanem forgalomképes vagyontárgy.

*Kérelmessel fordulok Önökhöz, hogy a Hrsz.: 0108/10 és a
Hrsz.: 0108/11-es helyrajzi számú tulajdonomat szeretném
az Önkormányzat tulajdonában levő Hrsz.: 0250/58-as
jöldterületre, elcserélni.*

*Csongrád m.k. községi K16
út*



Tervezői észrevétel, javaslat, a módosítás célja, várható hatása:

Az út a szabályozási terv szerint az Má mezőgazdasági övezet része, nem közlekedési terület, ezért a TRT módosítása nélkül kivehető a forgalomképtelen törzsvagyonból, akkor már elidegeníthető. A művelési ág változást a földvédelmi hatóságnál kell kezdeményezni. A cserére felajánlott ingatlanok csatorna parti sávján helyezkednek el, a csere megvalósulása közérdek. Az esetleges módosítás célja: a 0250/57 , 0250/58 és 0250/59 helyrajzi számú ingatlanok egy birtoktestbe való egyesítése.

4. Helyszín: Tiszaalpár Bethlen G. utca 1337 és 1338 hrsz-ú terület

Érintett szelvények: B4

Súlyponti EOY: 722175, 164831

Kezdeményező: Állampolgár kérelmező és a Polgármester

Kérelmező szeretné megvásárolni a tiszalipári 1337-es és 1338-as helyrajzi számú belterületi ingatlanokat, amelyek Tiszalipár Nagyközségi Önkormányzat tulajdonában állnak. Az 1338-as helyrajzi számú ingatlan forgalomképtelen közút, amely jelenlegi formájában nem értékesíthető. A kérelem alapján kérjük az 1338 hrsz-ú ingatlan ne közút legyen, hanem forgalomképes vagyontárgy.

belterületén található 1337 és 1338 hrsz. telkeket megvásárolni.

Amennyiben a fent említett telkek értékesítése nem kivitelezhető, abban az esetben kérem megvizsgálni a telkek cseréjének lehetőségét a következő vázrajz alapján:

Változás előtt					Változás után								
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.	Terület ha, m ²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.	Terület ha, m ²	AK	szolgalmi és egyéb jogok	Jegyzet
	jel	műv. ág					jel	műv. ág					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1337		Beépítetlen ter.		0.0200									
1338		közterület		0.2460	-	1337		közterület		0.2660	-	150m ² Víz elvezetési szolg.jog Alsó Tisza Vidéki vízügyi Ig.javára	
1339		l.h. ud.g.ép		0.1390	-	1339		Beépítetlen ter.		0.1907	-	59m ² Víz elvezetési szolg.jog.Talpár Önkormányzata javára	
1340		Beépítetlen ter.		0.1540	-	1340		Beépítetlen ter.		0.1023	-	150m ² Víz elvezetési szolg.jog Alsó Tisza Vidéki vízügyi Ig.javára	
Osszesen:				0.5590						0.5590	-		



Tervezői észrevétel, javaslat, a módosítás célja, várható hatása:

Az út, amennyiben azon közművek nincsenek vagy kiválthatók, illetve vízvédelmi okból nem szükséges, a terület beépítésre szánt lakó- vagy gazdasági területbe átsorolása a cél. Az egyik terület jelenleg közlekedési, a másik zöldterület. A módosítás várható hatása: telekként történő értékesítés, rendezett terület kialakítása

5. Helyszín: Tiszaalpár Kossuth L. u. 1993 hrsz-ú terület

Érintett szelvények: B8

Súlyponti EOY: 722729, 162839

Kezdeményező: Állampolgár kérelmező és a Polgármester

Kossuth utcai nyomvonal rendezése, mely az 1993-as helyrajzi számú telket érinti: az 1993-as helyrajzi számú ingatlan „belelóg” egy közútba, ezen állapot megszüntetését szeretnénk elérni.

Tulajdonunkat képezi a Kossuth L. u-ban lévő 1993-as hrsz-ú, az ingatlan-nyilvántartásban „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” művelési ággal szereplő ingatlan. Az ingatlanon épület ténylegesen nincs, azt mezőgazdasági célra hasznosítjuk. Az ingatlan területe bele-nyúlik a Kossuth L. utca közterület nyomvonalába. E benyúló területrészt, kerítéssel leválasztottuk a művelt résztől, és minden ellenszolgáltatás nélkül átengedtük közterületi funkciók ellátására – zavartalan közlekedési útvonal biztosítása, nyomvonalas közművek átvezetésének engedélyezése (telefon, szennyvíz) – és mindezek mellett, folyamatosan gondoztuk e területet.

Az előbbieket figyelembe véve az alábbi ajánlatot tesszük:

Az ingatlanunk azon részét, amely a Kossuth L. utcába esik, hivatalosan az önkormányzat tulajdonába adnánk a közterület nyomvonalának rendezése érdekében, cserébe kérjük, hogy ennek ingatlan-nyilvántartási rendezésével párhuzamosan az önkormányzat a tulajdonunkba visszamaradó ingatlan művelési ágának tényleges állapotnak



Tervezői észrevétel, javaslat, a módosítás célja, várható hatása:

A módosítás célja területfelhasználási változás, beépítésre szánt területből közlekedési terület kialakítása, szabályozási vonal szabályozási tervre történő felvezetése. Várható hatása: rendezett közterület

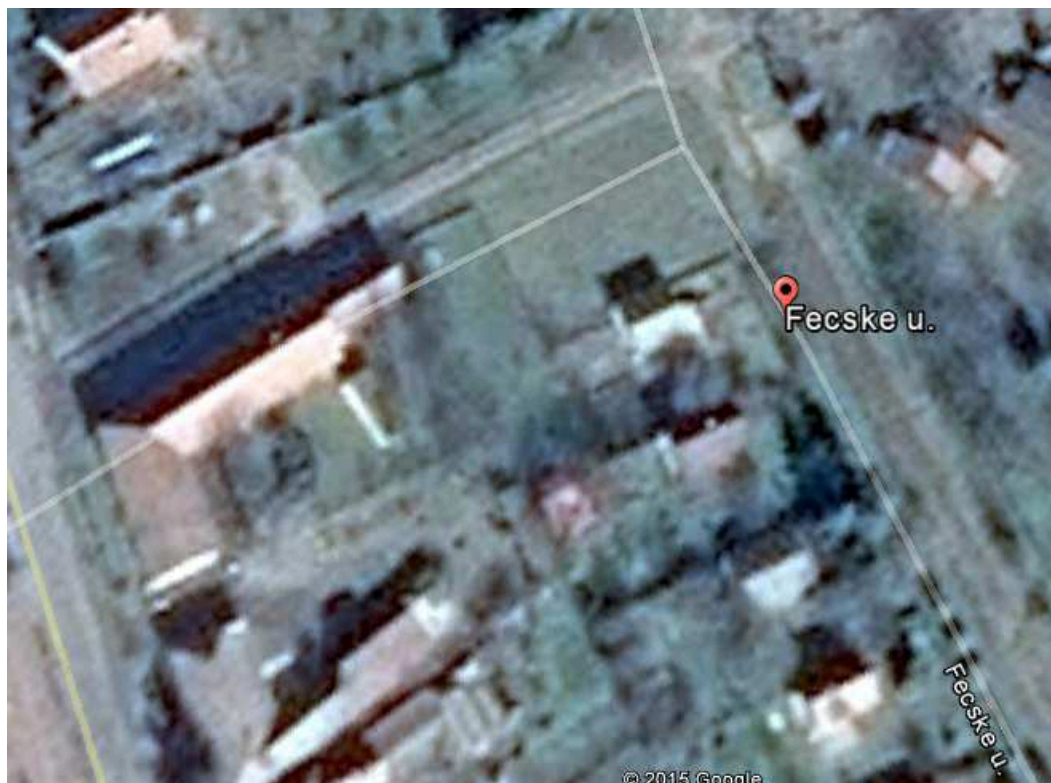
6. Helyszín: Tiszaalpár Ady E. u. 62. 1698 hrsz-ú terület

Érintett szelvények: B8

Súlyponti EOY: 723173, 162792

Kezdeményező: Állampolgár kérelmező és a Polgármester

Az 1698-as helyrajzi számú (Ady Endre u. 62.) önkormányzati ingatlan „Gksz” kereskedelmi szolgáltató terület övezetbe sorolt. A „mögötte” található Fecske utcában 2 ingatlan (1710/26 és 1710/27 helyrajzi számú) magántulajdonban van, hétvégi házas terület övezetben. Amennyiben lehetséges, szeretnénk ezt a két üdülőházas telket is „egy vonalba hozni” a többivel, és azt a „törést” megszüntetni.



Tervezői észrevétel, javaslat, a módosítás célja, várható hatása:

A módosítás területfelhasználási változás, beépítésre szánt területen belül kereskedelmi szolgáltató területből üdülőterület kialakítása, övezethatár módosítás. Célja: telekhatár-rendeztés után értékesítés. Várható hatása: állampolgári igény kielégítése, önkormányzati bevétel növelése.

HÉSZ módosítás az alábbiak szerint:

Javasolt módosított szövegezés:

**Tiszaalpár Nagyközségi Önkormányzat Képviselőtestületének
10/2006.(V.24.) Ktr. rendelete
Tiszaalpár Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) és
Szabályozási Tervének jóváhagyásáról**

20.§

A mezőgazdasági terület övezeteinek részletes előírásai

(2) Általános mezőgazdasági (Má) övezet

k.) Birtokközpont az országos utak kétoldali 50-50 m-es sávját kivéve kialakítható.

Az érvényben lévő HÉSZ ez esetben túlszabályozott, mivel nem tesz különbséget a növénytermesztői-, és állattenyésztői tevékenység között, ezzel egy kalap alá véve a két mezőgazdasági tevékenységet, és ezáltal a növénytermesztői tevékenységet a

zavaró hatású tevékenységek közé sorolja.

Véleményem szerint k.) pont szerinti , minimum 300m-es telepítési távolság a nagylétszámú állattartó telepek esetében indokolt (amit az I. pont le is szabályoz), de a növénytermesztéssel foglalkozó, meglévő- és újonnan kialakítandó birtokközpontoknál a 300m telepítési távolság betartása nehezen értelmezhető, nem indokolt, mivel véleményem szerint növénytermesztői tevékenység jelenleg is folyik a lakóterületek közelében és nincs zavaró hatással a meglévő, vagy tervezett lakó- és üdülőterületekre.

Az OTÉK 29.§ (5)-(8) (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről) sem szabályozza le ilyen szigorúan a birtokközpontok kialakítását, és a jelenleg érvényben lévő szabályozás hátrányosan érinti a most is lakóterületek közelében lévő termőföldekkel rendelkező, növénytermesztésből élő magánszemélyek és vállalkozások fejlesztési koncepcióit.

Tervezői észrevétel, javaslat, a módosítás célja, várható hatása:

A HÉSZ vonatkozó pontja törölhető, az állattartó létesítmények elhelyezhetőségét a közegészségügyi és állategészségügyi jogszabályok egyébként szigorú feltételekhez kötik, az országos közút 50 m-en belül építmény csak az illetékes útkezelő hozzájárulásával létesíthető. A birtokközpontok elhelyezhetőségét egyébként az egyes alövezeteknél a HÉSZ szabályozza. A módosítás célja: egyszerűsítés. Várható hatása: rugalmasabb építési szabályozás

HÉSZ 10 § (3) bekezdésének módosítása, vagy hatályon kívül helyezése:

„A településközpont vegyes területen zártosorú (hézagosan zártosorú) beépítési mód esetén az elhelyezésre kerülő épület utcai szárnyának mélysége legfeljebb 14,0 m lehet, kivéve, ha a már meglévő szomszédos épület tűzfalcsatlakozása vagy a telek szélessége udvari szárnyépület létesítésére lehetőséget ad. Ilyen esetben a szárnyépülettel együtt az épület mélysége legfeljebb 22,0 m lehet, a szabályozási terven feltüntetett övezeti jellemzőket azonban be kell tartani. A 14 m-es épületmélységben az oldalhatáron álló falban nyílás nem létesíthető, a 14-22 m közötti épületmélységben az oldalhatáron álló falban az OTÉK 37. § (4) szerinti szellőzők létesíthetők.”

Építménymélység lehessen 35 méteres is, ne csak 14 méter.

9. ügy: általános

Érintett szelvények: igazgatási terület

Kezdeményező: Polgármester

HÉSZ módosítás a következők szerint: „Lf2”-”Lf4” jelű alövezetek sajátos előírásai fejezet kiegészítéseként kérjük, hogy ebbe a két alövezetbe tartozó, 1200m²-nél nagyobb telkeken engedélyezzék a szabadon álló lakóépületek építését.”

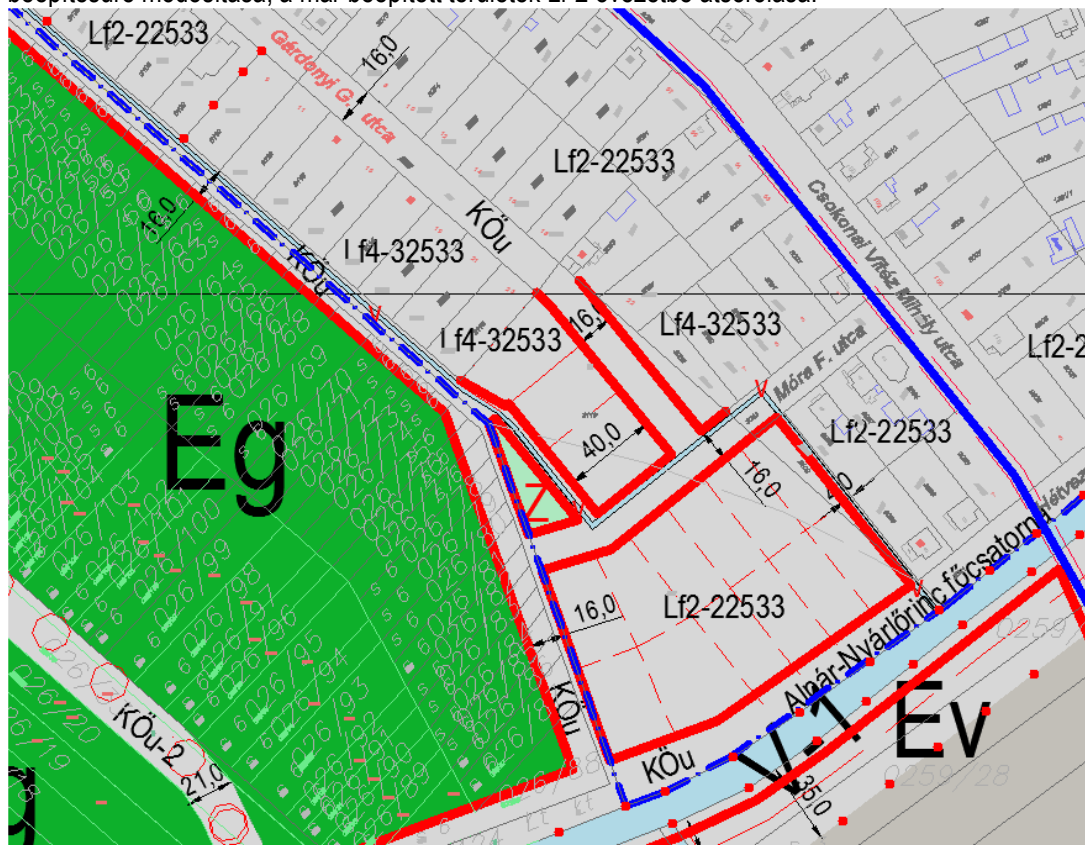
Tervezői észrevétel, javaslat, a módosítás célja, várható hatása:

A HÉSZ 8.§ (8) bekezdésének módosítására irányul a kérelem.

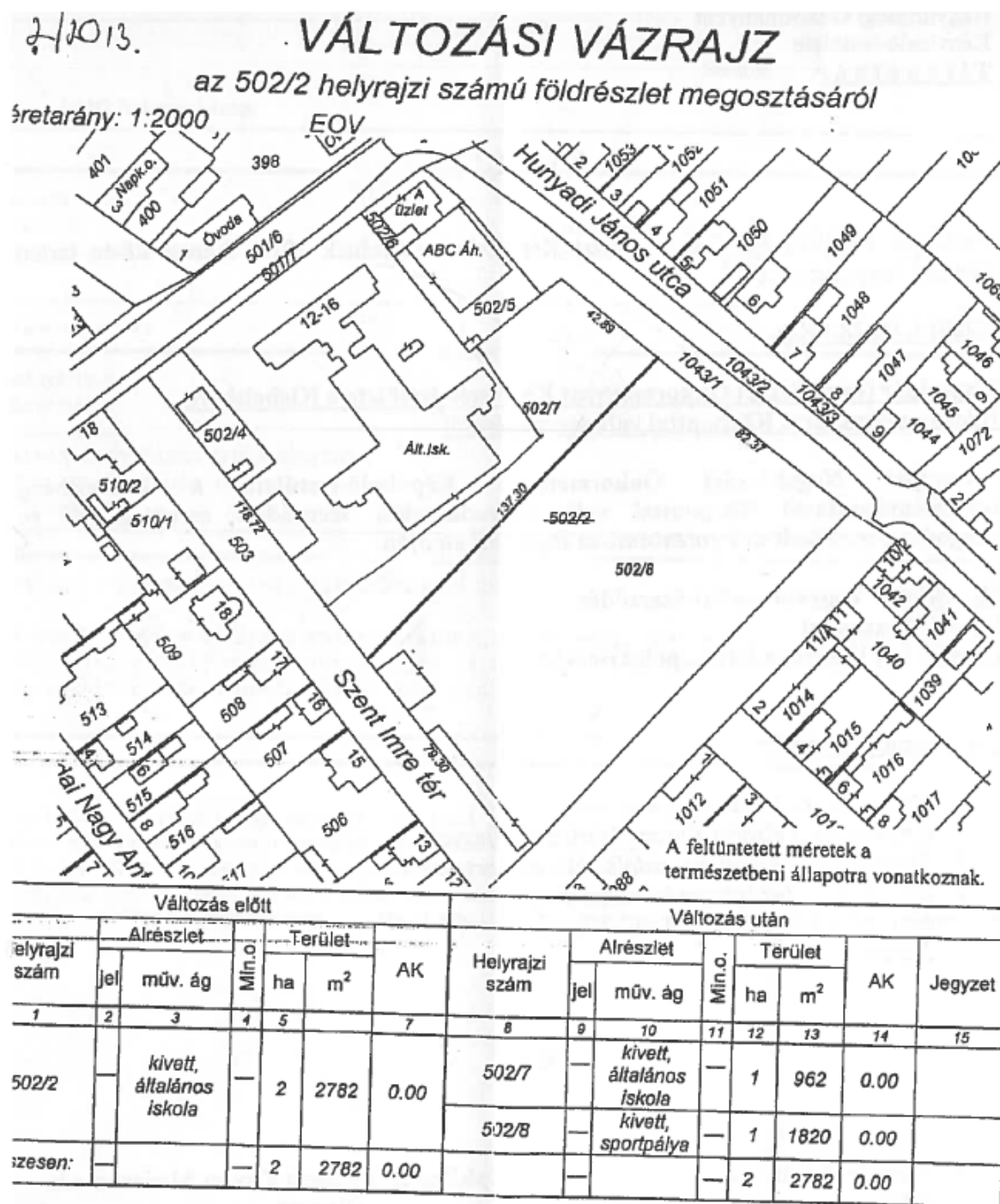
„ (8) „Lf2”-”Lf4” jelű alövezetek sajátos előírásai:

- a.) Az „Lf2” alövezetbe a *meglévő*, jellemzően nagytelkes (900 m²-nél nagyobb), előkertes vagy előkert nélküli, oldalhatáros beépítésű családi házas területek tartoznak.
- b.) Az „Lf4” alövezetbe a *tervezett*, jellemzően alacsony laksűrűségű, nagytelkes (900 m²-nél nagyobb), 6 m-es építménymagasságot meg nem haladó előkertes, oldalhatáron álló lakóépületek, mező és erdőgazdasági épületek, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari épületek elhelyezésére szolgáló területek tartoznak
- c.) Több különálló épület építési helyen belül építhető. Az alaprendeltetést kiegészítő és azt szolgáló funkciójú (mellék) épületek a védőtávolságok betartásával azon az oldalhatáron létesíthetők, amelyiken az alaprendeltetésnek megfelelő (lakó)épület áll. Állattartó épületek csak családi önellátó nagyságrendben létesíthetők.
- d.) A beépítési mód sarokteleknél, amennyiben a telekméretek azt lehetővé teszik, szabadon álló is lehet
- e.) Építési vonal: az utcában kialakult, vagy 5,0 m
- f.) „Lf2” övezetben telekmegosztással sem alakítható ki 16 m-nél keskenyebb telek.
- g.) „Lf4” övezetben kialakítható legkisebb telekszélesség: 17 m”

Az Lf-2 jelű területek jellemzően oldalhatáros beépítésűek, ezek megváltoztatása nem indokolt a kialakult állapotokra tekintettel. A beépítés módját vagylagosan legfeljebb saroktelkek esetén lehet meghatározni, pl. oldalhatáros beépítési mód esetén a saroktelkek- mert az speciális- szabadon állóan is beépíthető, erre a HÉSZ most is lehetőséget ad. Új beépítésben mód van a beépítési mód megváltoztatására, vagyis ha még jól lehatárolható területen nincs beépített lakótelek, de ott, ahol már a terület beépült vagy foghíjasan beépült oldalhatáron állóan, a beépítési mód érdeksérelem nélkül nem változtatható meg. Szabadon álló beépítési mód esetén az oldalkert minden oldalról a megengedett építménymagasság fele, azaz jelen esetben általában 3 m. Ha az oldalkert ennél kisebb, a beépítés oldalhatáron állónak minősül. Vagyis pl. 4,5 m építménymagasságú épület oldalhatáros beépítésben 2,24 m-re elhelyezhető az építmények közötti telepítési távolság megtartása mellett. Cél: a még be nem épített Lf-4 területű lakóterületek szabadon álló beépítésére módosítása, a már beépített területek Lf-2 övezetbe átsorolása.



10. Helyszín: Tiszaalpár Ady E. u. 62. 1698 hrsz-ú terület
 Érintett szelvények: B8
 Súlyponti EOv: 723173, 162792
 Kezdeményező: Állampolgár kérelmező és a Polgármester



ÖZÁS akaratunknak megfelelően módosított.

Az iskolát, és a foci pályát külön- külön helyrajzi számmal ellátott telekként szeretnék nyilvántartani oly módon, hogy az iskolának a foci pályára felől szinte ne is legyen udvara és lehetőség szerint a pálya melletti összes zöldterület a foci pályához tartozzon. Fenti változási vázrajzon a szabadkézi vonal jelzi a kért módosítást. (amelyen szereplő telekmegosztás végül nem valósult meg), melyre ceruzával berajzoltam az elképzelést. Az iskola mellett található egy könyvtár, melynek ugyancsak szeretnék különálló helyrajzi számot, szeretnék az iskolától függetleníteni, a lehető legkisebb szabad területtel.



Módosítás célja: Telekmegosztás érdekében a legkisebb telekméret csökkentése, a beépítettség mértékének növelése a maximális 80 %-ra. Várható hatása: ingatlanvagyon rendezése.



Tiszaalpár, 2015. december 21.