



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

Felelős tervező: Szilberhorn Erzsébet TT 1/É-03-0105

E-mail: szil@epiteszmuhely.hu



**Bátya településrendezési eszközeinek 60/2022. (IV.13.) határozattal kezdeményezett
2023. augusztus 15-én jóváhagyott módosítása elfogadásuk jegyzőkönyvével**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet átmeneti rendelkezései értelmében a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 43.§(2) bekezdés szerinti példány a véleményezőknek és a Lechner Tudásközpontnak

Bátya Község Önkormányzata
6351 Bátya, Kossuth L. u. 20.

K I V O N A T

Bátya Község Önkormányzata Képviselő-testületének **2023. augusztus 15.** napján megtartott **rendkívüli, nyílt** ülésének jegyzőkönyvéből.

Kihagyva a kihagyandók!

Bátya Község Önkormányzata Képviselő-testületének
96/2023. (VIII. 15.) határozata:
Településszerkezeti terv módosítása

HATÁROZAT

Bátya Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 99/2017.Kt. sz határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervét az alábbiak szerint módosítja:

1.) Az m=1:10 000 méretarányú TSZ jelű településszerkezeti terven

- a) 1. melléklet szerint általános mezőgazdasági terület helyén általános gazdasági területet jelöl ki.
- b) 2. melléklet szerint intézményi terület helyén zöldterületet jelöl ki.
- c) 3. melléklet szerint kertes mezőgazdasági terület helyén falusias lakóterületet és zöldterületet jelöl ki.
- d) 4. melléklet szerint falusias lakóterület helyén kertes mezőgazdasági területet jelöl ki.
- e) 5. melléklet szerinti tervezett adótorony jelöléssel egészíti ki.
- f) 6. melléklet szerint területrendezési tervi megfelelés érdekében módosítja az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezet lehatárolását és mezőgazdasági terület helyén erőterületet jelöl ki.

2.) Szerkezeti tervi leírás

1.2.1. Területfelhasználás és településszerkezet fejezet „Beépítésre szánt területek”-re és „Zöldterületek”-re vonatkozó részei az alábbiakra változnak:

„Beépítésre szánt területek

A belterület - jelenlegi és a tervezett bővítés - és a külterületi majorok beépítésre szántak.

Építési használatuk szerint a következők:

Lakóterület, amely kisvárosias és falusias lakóterület

Vegyes terület, amely településközpont és intézmény terület

Gazdasági terület, amely kereskedelmi szolgáltató-, ipari terület és általános gazdasági terület

Különleges terület, amely mezőgazdasági üzem

Lakóterületek

A beépítésre szánt területen belül a legnagyobb kiterjedésű területfelhasználási kategória.

A lakásépítési tendenciából következően új lakóterület jelentéktelen mértékben meglévő belterületen javasolt.

A lakóterület egésze a hagyományokra való tekintettel kisvárosias és falusias lakóterületi besorolású, ahol földszintes legfeljebb tetőtérbeépítésű lakóházak, azok kiegészítő épületei (garázs, állattartó épületek... stb) és a lakóterületet nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató épületek helyezhetők el.

Falusias lakóterületen a beépítési sűrűség: max: 0,5

Vegyes terület

Vegyes terület a község súlypontjában kerül kijelölésre. A meghatározó intézményeket tartalmazó tömbök tartoznak ide.

A vegyes terület településközpont és intézmény terület

Településközpont területen a beépítési sűrűség: max 2,4.

Intézményterületen a beépítési sűrűség: max 3,5.

Gazdasági területek

Gazdasági területbe a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgáló területek.

Beépítésre szánt területen belül a legnagyobb kiterjedésű területfejlesztés ebben a kategóriában valósul meg.

A gazdasági terület: kereskedelmi szolgáltató terület, ipari terület és általános gazdasági terület

Kereskedelmi, szolgáltató terület a nem jelentős zavaró gazdasági tevékenységi célú építmények elhelyezésére szolgál.

Kereskedelmi szolgáltató területen a beépítési sűrűség: max 2,0

Ipari területen a beépítési sűrűség: max 1,5.

Általános gazdasági terület az 51. főút nyugati oldalán tervezett.

Különleges terület (mezőgazdasági üzem)

A mezőgazdasági területhez kapcsolódó major-jellegű beépítések tartoznak mezőgazdasági üzemi területbe.

Beépítési sűrűség: max 2,0"

Zöldterületek

A zöldterületbe a már meglévő növényzettel borított közösségi célú (pihenést, testedzést szolgáló) területek tartoznak. Új kijelölésű zöldterület a művelődési ház mellett tervezett."

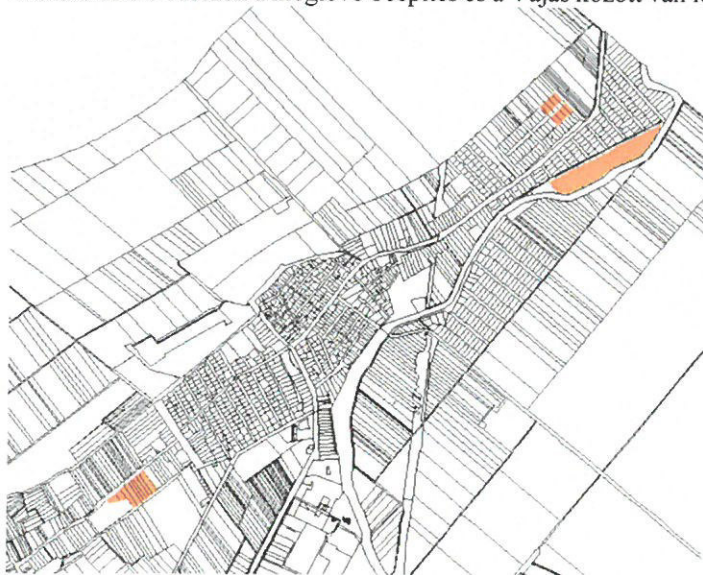
3.) Változások

Lakóterület fejlesztésre vonatkozóan az alábbiakra változik:

„A **lakóterületi fejlesztésre** a jelenlegi belterületen és kialakult szerkezeten belül lehetőség van. Cél a már meglévő lakótömbökben az avult épületek cseréjével való lakásfejlesztés. Ezért a Nyárfa utca ÉK-i folytatása kivételével új lakóterületi osztás nem tervezett. A kialakítható új lakótelkek száma: 10 db.

Lakóterületi fejlesztésre új beépítésben a Dunai út déli belterületi szakaszán van lehetőség.

Belterület ÉK-i részén a meglévő beépítés és a Vajas között van lehetőség a meglévő telekrend megtartása mellett.



Tervezett lakóterületek

Gazdasági területi fejlesztésre vonatkozóan az alábbiakra változik:

Tervezett területfelhasználási kategóriaként általános gazdasági terület az 51. főút nyugati oldalán tervezett általános mezőgazdasági terület helyén.



Tervezett általános gazdasági terület

4.) Területi mérleg „Beépítésre szánt területek táblázat” „Falusias lakóterület”, „Intézményterület” és „Gazdasági terület (Kereskedelmi szolgáltató, ipari és általános gazdasági terület együtt)” sorai valamint a „Beépítésre nem szánt területek” táblázat „Zöldterület”, „Általános mezőgazdasági terület” és „Kertes mezőgazdasági terület” sorai az alábbiakra módosulnak:

Beépítésre szánt területek

Falusias lakóterület	59,1
Intézményterület	1,44
Gazdasági terület (Kereskedelmi szolgáltató, ipari és általános gazdasági terület együtt)	27

Beépítésre nem szánt területek

Zöldterület	4,88
Általános mezőgazdasági terület	2.455,81
Kertes mezőgazdasági terület	215,5

5.) Biológiai aktivitásérték az alábbiakkal egészül ki:

„Biológiai aktivitásérték számítás a 2023. évi módosításhoz

Az 2.jelű „Általános gazdasági terület kijelölése a 066/10-39 hrsz-ú térségben módosításban és a 4.jelű „Lakóterület-fejlesztés felülvizsgálatra és módosítása” tételekben új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, ezért a biológiai aktivitásérték változatlansága biztosítandó a módosítás során.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§(3) b) szerint „új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”

Számítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 18.§ alapján készült és valamennyi településszerkezeti változással járó módosítást tartalmazza, a 3. jelű „művelődési ház melletti park településrendezési eszközökbe való bevezetés” módosítást is.

Meglévő területfelhasználás adatai

Módosítás jele	Módosítás Helye (hrsz)	Terület minősége	Terület nagysága (ha)	Érték-szorzó	Érték-mutató
2.	066/10-30	Ált. mezőgazdasági ter.	3,39	3,7	12,54
3.	543	Intézményi terület	0,06	0,5	0,03
4*	394-415	Falusias lakóterület	5,3	2,4	12,72
4	1010-1027	Kertes mezőgazdasági terület	5,3	5	26,5
TR_megfelel és	052/20	Ált. mezőgazdasági terület	1,43	3,7	
	összesen				57,08

Tervezett területfelhasználás adatai

Módosítás jele	Módosítás Helye (hrsz)	Terület minősége	Terület nagysága (ha)	Érték-szorzó	Érték-mutató
2.	066/10-30	Ált. gazdasági ter.	3,39	0,4	1,35
3.	543	Zöldterület	0,06	6	0,36
4*	394-415	Kertes mezőgazdasági terület	5,3	6	31,8
4	1010-1027	Falusias lakóterület	4,0	2,4	9,6
		Kiszolgálóút	0,99	0,6	0,59
		Zöldterület	0,31	6	1,86
TR_megfelel és	052/20	Erdő	1,43	9	12,87
	összesen				71,3

A tervezett és a meglévő területfelhasználás biológiai aktivitásértéke közötti különbség: $71,3 - 57,08 = 14,22$
Az érvényes településszerkezeti tervben rögzített biológiai aktivitásérték többlet: 20,6, ami a módosítással $20,6 + 14,22 = 34,82$ -re változik.

Határidő: azonnal

Felelős: Fekete Csaba polgármester

Kmf.

Fekete Csaba sk.
polgármester

Bukros Noémi Linda sk.
jegyző

Markó János sk.
képviselő
jegyzőkönyv – hitelesítő

Markó Gábor sk.
képviselő
jegyzőkönyv – hitelesítő

A kivonat hitelül:

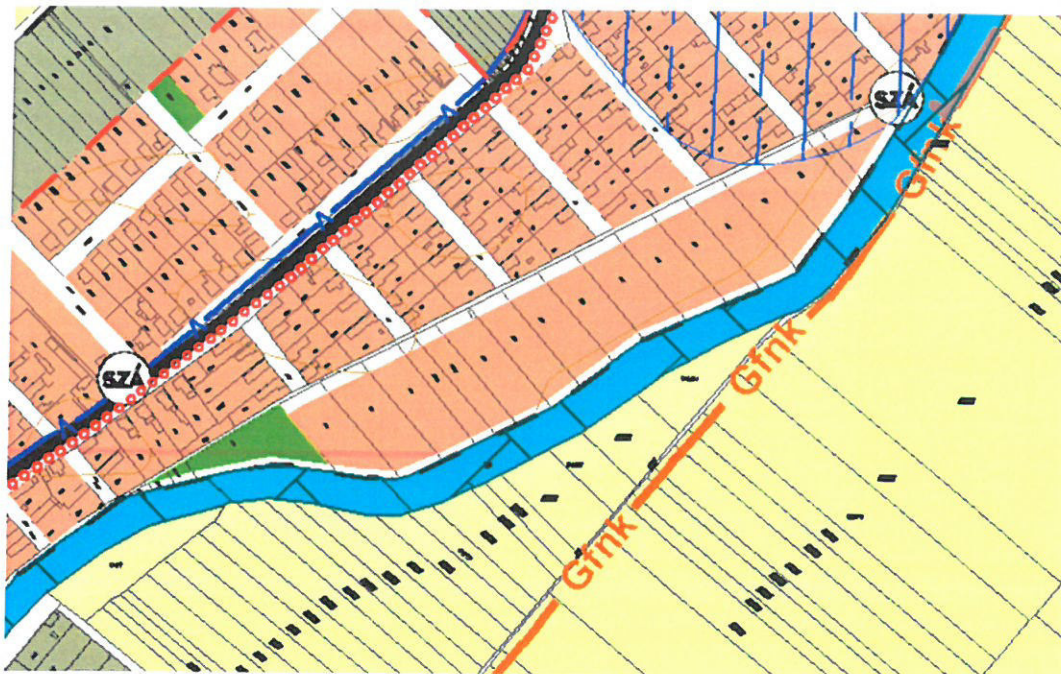
2023. augusztus 16.

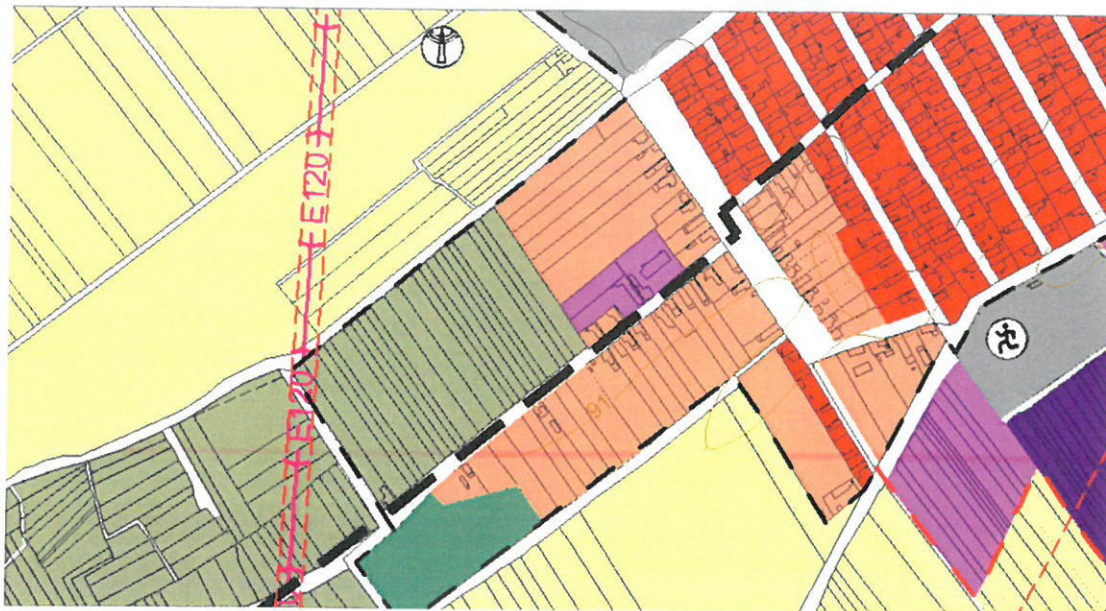

.....
Bukros Noémi Linda
jegyző

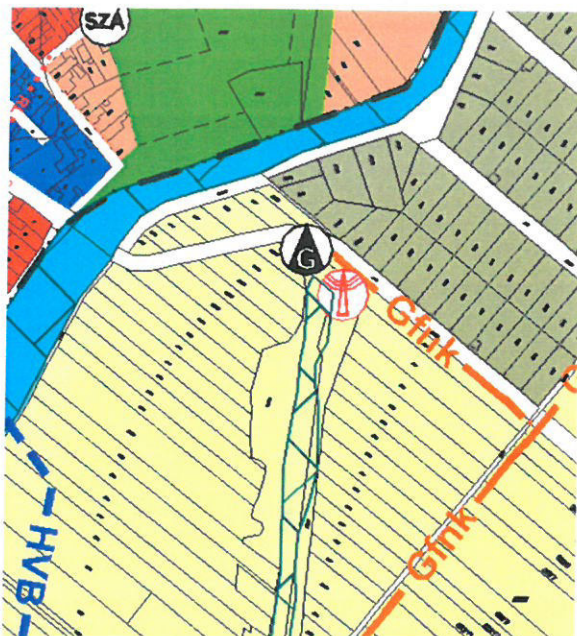




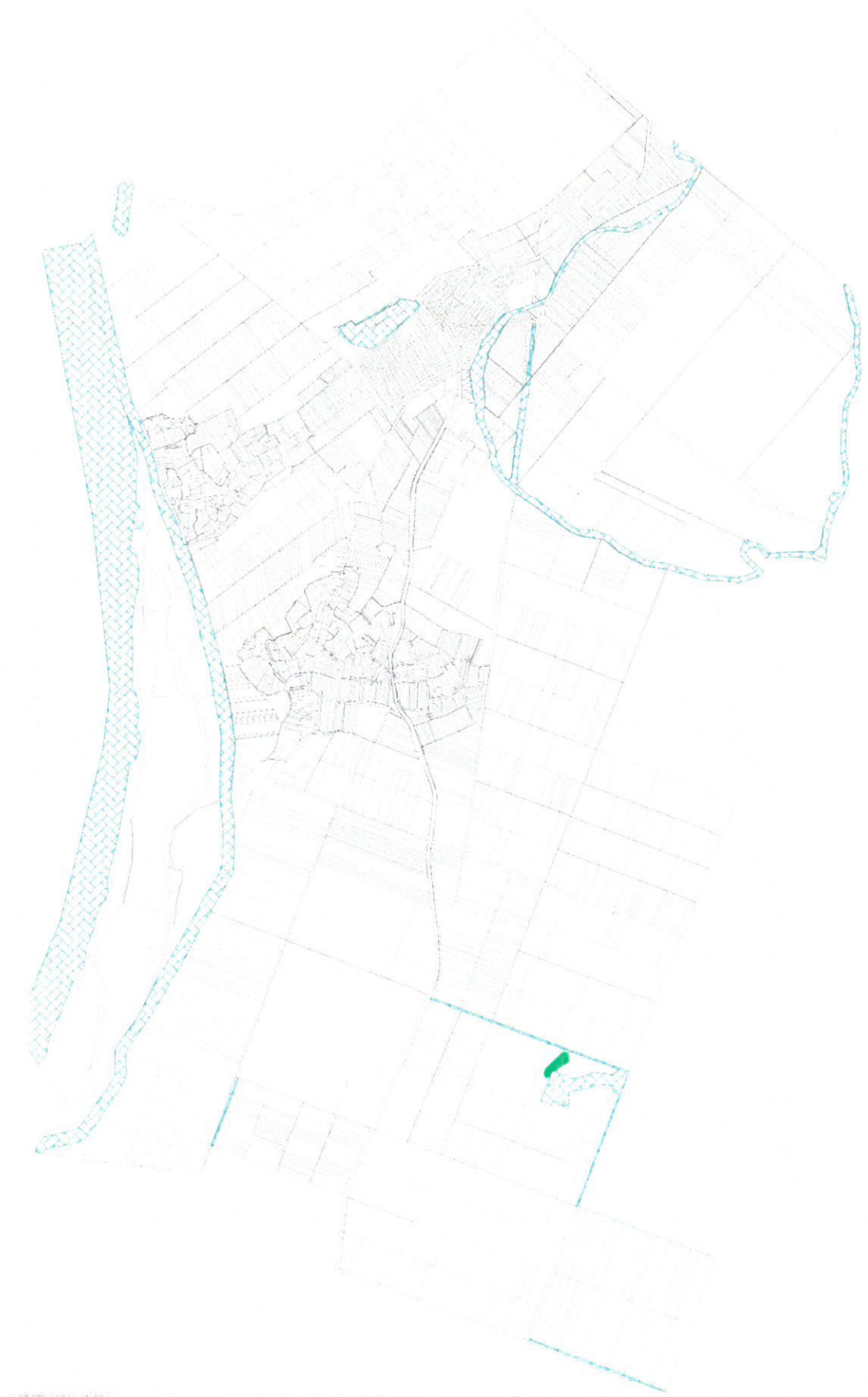








Adótorony (tervezett pirossal)



Bátya Község Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VIII. 16.) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályokról szóló 11/2017. (IX. 21.) önkormányzati rendelet módosításáról

Bátya 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) bekezdés 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 településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § szerinti tárgyalásos eljárásban véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek és a partnerségi egyeztetés szereplői véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A helyi építési szabályokról szóló 11/2017. (IX. 21.) önkormányzati rendelet 2. §-a a következő 5. ponttal egészül ki:

(E rendelet alkalmazásában)

„5. Toronyszerű építmény: Magasságához képest kis alapterületű, ömlesztett szilárd vagy folyékony anyagok tárolására alkalmas épített vagy szerelt építmény.”

2. §

(1) A helyi építési szabályokról szóló 11/2017. (IX. 21.) önkormányzati rendelet 3. § (3)–(5) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(3) Egy telek vagy építési telek több övezetbe vagy építési övezetbe is tartozhat. Több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt telek esetén az övezetre vagy építési övezetre meghatározott paraméterek a telek vagy építési telek érintett övezeti, építési övezeti részére számítandók. Ebben az esetben az övezethatár telekhatárnak tekintendő és az építési hely ennek figyelembevételével állapítandó meg. A különböző övezetbe vagy építési övezetbe tartozó telek vagy építési telek telekhatár rendezése és telekegyesítése nem kell, hogy lekövesse az övezethatárt.

(4) A kialakítható telek legkisebb területére, szélességére és mélységére vonatkozó előírás csak telekalakítás során kötelező. A beépítésre szánt területen, építési övezetben már kialakult telek, amely nem áll építési tilalom alatt a méretétől függetlenül beépíthető, ha egyéb építési szabályok teljesülnek. Nem kell betartani a kialakítható legkisebb területére, szélességére és mélységére vonatkozó előírást a közmű műtárgyak vagy utak elhelyezésére szolgáló telkek esetében.

(5) Az övezeti határ által átmetszett telek telekalakítási és építési szabályai:

- a) övezethatár mentén nem kötelező a telket megosztani,
- b) építmény elhelyezésének helye a vonatkozó övezeti előírás szerint jelölendő ki,
- c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke az övezethatár által átmetszett telekrészre számítandó, azaz mintha a telek megosztott lenne,
- d) ha megosztásra kerül a telek az övezethatár mentén, a maradványtelekre nem vonatkozik a legkisebb teleknagyság.”

(2) A helyi építési szabályokról szóló 11/2017. (IX. 21.) önkormányzati rendelet 3. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Magánút céljára szolgáló telek kialakításának szabályai:

- a) lakóterület és vegyes terület kivételével tömbbelső feltárása vagy elzárt telek/építési telek megközelítésére alakítható legfeljebb 3 db telek/építési telek útkapcsolatának megteremtése érdekében,
- b) területére az övezetre/építési övezetre előírt terület-nagyságra vonatkozó előírás nem vonatkozik,
- c) szélessége:
 - ca) közforgalom elől elzárt: legalább 4 m,
 - cb) közforgalom elől el nem zárt legalább 6 m.”

3. §

(1) A helyi építési szabályokról szóló 11/2017. (IX. 21.) önkormányzati rendelet 16. § (2) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

(Falusias lakóterület az alábbi építési övezetekre tagolódik:)

„d) (Lf-4) jelű építési övezet.”

(2) A helyi építési szabályokról szóló 11/2017. (IX. 21.) önkormányzati rendelet 16. § (3) bekezdés a) és b) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

[(Lf-1) építési övezet előírásai:]

- „a) Kialakítható telek területe: min 900m²;
- b) Beépítési mód: oldalhatáron álló; oldalkert: 4 m, hátsókert: 6 m;”

(3) A helyi építési szabályokról szóló 11/2017. (IX. 21.) önkormányzati rendelet 16. § (4) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[(Lf-2) építési övezet előírásai:]

- „a) Kialakítható telek területe: min 550 m²,”

(4) A helyi építési szabályokról szóló 11/2017. (IX. 21.) önkormányzati rendelet 16. § (5) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[(Lf-3) építési övezet előírásai]

- „a) Kialakítható telek területe: min 720 m²,”

(5) A helyi építési szabályokról szóló 11/2017. (IX. 21.) önkormányzati rendelet 16. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) (Lf-4) építési övezet

- a) Kialakítható telek területe: min 1200 m²;
- b) Beépítés módja:
 - ba) oldalhatáron álló,
 - bb) előkert: 5 m, az építési vonal rögzítése nélkül,
 - bc) oldalkert: 4 m,
 - bd) hátsókert: 6 m
- c) Beépítettség: max 30%;
- d) Épületmagasság: max 4,5 m

e) Zöldfelület: min 40%. ”

4. §

A helyi építési szabályokról szóló 11/2017. (IX. 21.) önkormányzati rendelet 18. § (2) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[(Vt-1) építési övezet előírásai:]

„b) Kialakítható telek területe: min 500 m², ”

5. §

A helyi építési szabályokról szóló 11/2017. (IX. 21.) önkormányzati rendelet 19. § (2) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[(Vi-1) építési övezet előírásai:]

„b) Kialakítható telek területe: min 500 m², ”

6. §

A helyi építési szabályokról szóló 11/2017. (IX. 21.) önkormányzati rendelet 20. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A gazdasági terület:

- a) kereskedelmi, szolgáltató terület,
- b) egyéb ipari terület,
- c) általános gazdasági terület.”

7. §

(1) A helyi építési szabályokról szóló 11/2017. (IX. 21.) önkormányzati rendelet 21. § (3) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[(Gksz-1) építési övezet előírásai:]

„a) Kialakítható telek területe: min 1000m², ”

(2) A helyi építési szabályokról szóló 11/2017. (IX. 21.) önkormányzati rendelet 21. § (4) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[(Gksz-2) építési övezet előírásai:]

„a) Kialakítható telek területe: min 1500m², ”

(3) A helyi építési szabályokról szóló 11/2017. (IX. 21.) önkormányzati rendelet 21. § (4) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[(Gksz-2) építési övezet előírásai:]

„d) Beépítési magasság max 9 m épületmagassággal meghatározott, toronyszerű építmények esetén: max 20 m;”

8. §

(1) A helyi építési szabályokról szóló 11/2017. (IX. 21.) önkormányzati rendelet 22. § (3) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[(Gip-1) üzemi építési övezet előírásai:]

„c) Szabadonálló 5 m-es elő-, oldal és hátsókerttel;”

(2) A helyi építési szabályokról szóló 11/2017. (IX. 21.) önkormányzati rendelet 22. § (3) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[(Gip-1) üzemi építési övezet előírásai:]

„e) Beépítési magasság: max 9 m-es épületmagassággal meghatározott, toronyszerű építmények esetén: max 20 m;”

(3) A helyi építési szabályokról szóló 11/2017. (IX. 21.) önkormányzati rendelet 22. § (4) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[(Gip-2) közmű építési övezet előírásai:]

„c) Szabadonálló: 5 m-es elő-, oldal és hátsókerttel;”

(4) A helyi építési szabályokról szóló 11/2017. (IX. 21.) önkormányzati rendelet 22. § (4) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[(Gip-2) közmű építési övezet előírásai:]

„e) Beépítési magasság: max 4,5 m-es épületmagassággal meghatározott, toronyszerű építmények esetén: max 20 m;”

9. §

A helyi építési szabályokról szóló 11/2017. (IX. 21.) önkormányzati rendelet 21. alcíme helyébe a következő rendelkezés lép:

„21. Különleges beépítésre szánt terület

23. §

A mezőgazdasági üzemi terület (Mü) jelű építési övezetként a szabályozási terven lehatárolt.

24. §

(1) Mezőgazdasági üzemi terület a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó gazdasági célú beépítés területe.

(2) Mezőgazdasági üzemi területen, amennyiben az építési övezeti előírásba nem ütközik:

a) elhelyezhető:

aa) iroda,

ab) üzemanyagtöltő,

ac) kereskedelmi, szolgáltató épület,

ad) mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó építmény és azok kiszolgáló építményei és szociális épületei,

ae) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül lakás.

b) Kialakítható telek területe: min 1500 m²;

c) Beépítés módja: szabadonállóan 5 m-es elő-, oldal- és hátsókerttel;

d) Beépítettség: max 40%;

e) Beépítési magasság: max 9 m épületmagassággal meghatározott, toronyszerű építmények esetén max 30m

f) Zöldfelület: min 40%, ami legalább kétszintes növénytelepítéssel valósítandó meg.”

10. §

A helyi építési szabályokról szóló 11/2017. (IX. 21.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

„22/A. Általános gazdasági terület építési övezeti előírásai

25/A. §

- (1) Az általános gazdasági területen
 - a) Környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezhetők,
 - b) Nem helyezhető el lakóépület.
- (2) Kialakítható telek: min 1500 m²
- (3) Beépítési mód: szabadonálló, 5 m-es elő-, oldal és hátsókerttel.
- (4) Beépítettség: max 50 %.
- (5) Építménymagasság max: 9 m, toronyszerű építmény esetén: 30 m.
- (6) Zöldfelület: min 25 %.
- (7) 51. sz. főúti kapcsolat csak a szabályozási terv szerinti helyen lehet.”

11. §

A helyi építési szabályokról szóló 11/2017. (IX. 21.) önkormányzati rendelet 26. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) (KÖu-2*) és (KÖu-3*) övezettel érintett telekalakításnál a kialakuló út kizárólag önkormányzati közút lehet.”

12. §

A helyi építési szabályokról szóló 11/2017. (IX. 21.) önkormányzati rendelet III. Fejezete a következő 42. §-sal egészül ki:

„42. §

Hatályát veszti a Kalocsai Járási Hivatal 4950/1978. számú határozatával elrendelt építési tilalom.”

13. §

- (1) A helyi építési szabályokról szóló 11/2017. (IX. 21.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.
- (2) A helyi építési szabályokról szóló 11/2017. (IX. 21.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

14. §

Hatályát veszti A helyi építési szabályokról szóló 11/2017. (IX. 21.) önkormányzati rendelet 17. § (3) bekezdése.

15. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.


Fekete Csaba
polgármester




Bukros Noémi Linda
jegyző

Kihirdetési záradék:

Ez a rendelet 2023. augusztus 16. napján kihirdetésre került.

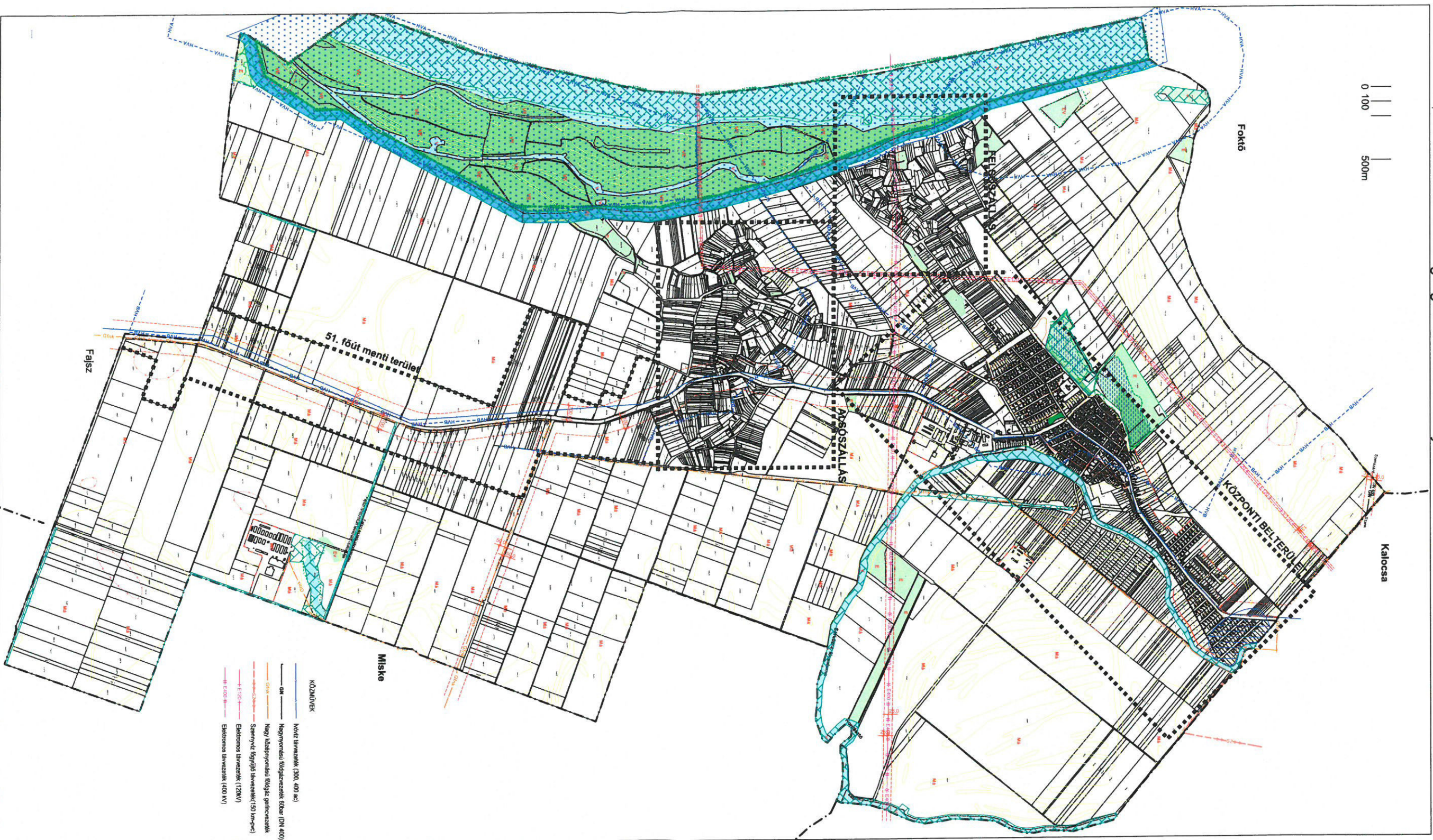

Bukros Noémi Linda
jegyző



1. melléklet a 13/2023. (VIII. 16.) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet

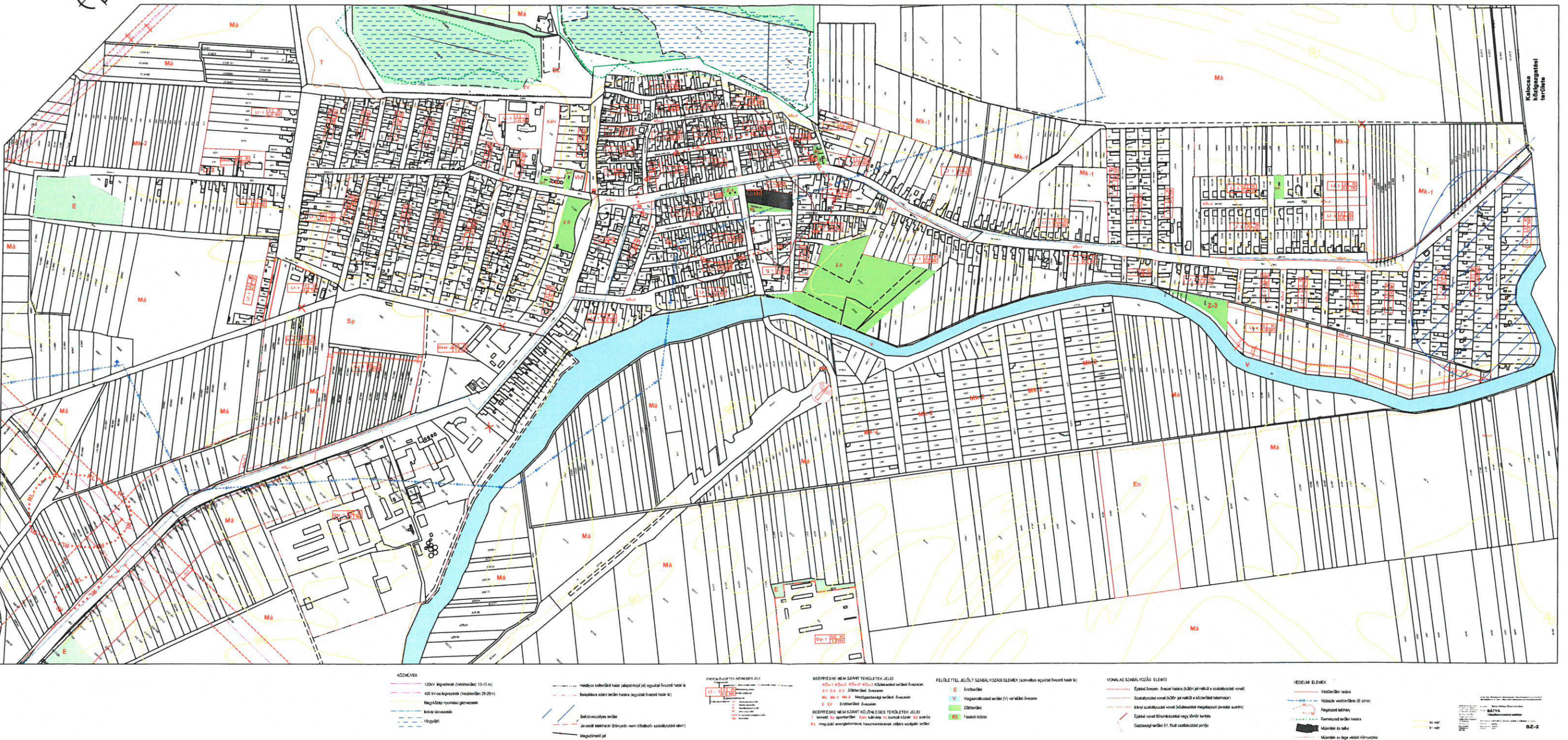
(A melléklet szövegét a(z) 1_melleklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”



2. melléklet a 13/2023. (VIII. 16.) önkormányzati rendelethez

„2. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 2_melleklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”



Végső előterjesztői indokolás

Indokolás:

Bátya Község Önkormányzata Képviselő-testületének helyi építési szabályokról szóló 11/2017. (IX. 21.) önkormányzati rendeletének 60/2022. (IV.13.) határozattal kezdeményezett módosítása érdekében van szükséges.

Rendelet-alkotás az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontja, valamint az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjába, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörben eljárva történik.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet átmeneti rendelkezései alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti egyeztetési eljárást követően a helyi építési szabályzat módosítására lehetőség van.

Részletes indokolás

1. §-hoz: bevezetett új fogalom (toronyszerű építmény) magyarázata.
2. §-hoz: a telekalakításokhoz és az építésügyekhez tartozó rendelkezések a hatósági munka egyértelműsítése és szakszerűsítése érdekében.
3. §-hoz:
 - (1) bekezdés: jelen módosítással bevezetett lakóterületi építési övezet megnevezése.
 - (2)-(4) bekezdések: meglévő építési övezeti előírások kiegészítése.
 - (5) bekezdés: jelen módosítással bevezetett lakóterületi építési övezet részletes előírásai.
- 4.-5. §-okhoz: meglévő lakóterületi építési övezeti előírások kiegészítése.
6. §-hoz: jelen módosítással bevezetett gazdasági területi építési övezet megnevezése.
- 7.-8. §-okhoz: meglévő gazdasági területi építési övezeti előírások kiegészítése.
9. §-hoz: elírás jellegű hiba javításként a mezőgazdasági üzemi terület építési övezeti előírásai.
10. §-hoz: jelen módosítással bevezetett gazdasági területi építési övezet részletes előírásai.
11. §-hoz: jelen módosítással bevezetett közterület előírásai.
12. §-hoz: okafogyottá vált építési tilalom törlése.
13. §-hoz: módosítás a szabályozási tervi mellékleteket is érinti, a változásokat tartalmazó tervlapok cseréje.
14. §-hoz: vegyes területet érintő településképi rendelkezés hatályon kívül helyezése.
15. §-hoz: Hatályba léptetést tartalmazza.

Bátya Község Önkormányzata
6351 Bátya, Kossuth L. u. 20.

K I V O N A T

Bátya Község Önkormányzata Képviselő-testületének **2023. augusztus 15.** napján megtartott **rendkívüli, nyílt** ülésének jegyzőkönyvéből.

Kihagyva a kihagyandók!

A döntéshozatalban résztvevők száma: 6 fő.

A Képviselő-testület az előterjesztés szerinti határozati-javaslatot a 6 szavazatból 6 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül, egyhangúlag elfogadta és az alábbi határozatot hozta:

Bátya Község Önkormányzata Képviselő-testületének
96/2023. (VIII. 15.) határozata:
Településszerkezeti terv módosítása

HATÁROZAT

Bátya Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 99/2017.Kt. sz határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervét az alábbiak szerint módosítja:

1.) Az m=1:10 000 méretarányú TSZ jelű településszerkezeti terven

- a) 1. melléklet szerint általános mezőgazdasági terület helyén általános gazdasági területet jelöl ki.
- b) 2. melléklet szerint intézményi terület helyén zöldterületet jelöl ki.
- c) 3. melléklet szerint kertes mezőgazdasági terület helyén falusias lakóterületet és zöldterületet jelöl ki.
- d) 4. melléklet szerint falusias lakóterület helyén kertes mezőgazdasági területet jelöl ki.
- e) 5. melléklet szerinti tervezett adótorony jelöléssel egészíti ki.
- f) 6. melléklet szerint területrendezési tervi megfelelés érdekében módosítja az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezet lehatárolását és mezőgazdasági terület helyén erőterületet jelöl ki.

2.) Szerkezeti tervi leírás

1.2.1. Területfelhasználás és településszerkezet fejezet „Beépítésre szánt területek”-re és „Zöldterületek”-re vonatkozó részei az alábbiakra változnak:

„Beépítésre szánt területek

A belterület - jelenlegi és a tervezett bővítés - és a külterületi majorok beépítésre szántak.

Építési használatuk szerint a következők:

Lakóterület, amely kisvárosias és falusias lakóterület

Vegyes terület, amely településközpont és intézmény terület

Gazdasági terület, amely kereskedelmi szolgáltató-, ipari terület és általános gazdasági terület

Különleges terület, amely mezőgazdasági üzem

Lakóterületek

A beépítésre szánt területen belül a legnagyobb kiterjedésű területfelhasználási kategória.

A lakásépítési tendenciából következően új lakóterület jelentéktelen mértékben meglévő belterületen javasolt.

A lakóterület egésze a hagyományokra való tekintettel kisvárosias és falusias lakóterületi besorolású, ahol földszintes legfeljebb tetőtérbeépítésű lakóházak, azok kiegészítő épületei (garázs, állattartó épületek... stb) és a lakóterületet nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató épületek helyezhetők el.

Falusias lakóterületen a beépítési sűrűség: max: 0,5

Vegyes terület

Vegyes terület a község súlypontjában kerül kijelölésre. A meghatározó intézményeket tartalmazó tömbök tartoznak ide.

A vegyes terület településközpont és intézmény terület

Településközpont területen a beépítési sűrűség: max 2,4.

Intézményterületen a beépítési sűrűség: max 3,5.

Gazdasági területek

Gazdasági területbe a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgáló területek.

Beépítésre szánt területen belül a legnagyobb kiterjedésű területfejlesztés ebben a kategóriában valósul meg.

A gazdasági terület: kereskedelmi szolgáltató terület, ipari terület és általános gazdasági terület

Kereskedelmi, szolgáltató terület a nem jelentős zavaró gazdasági tevékenységi célú építmények elhelyezésére szolgál.

Kereskedelmi szolgáltató területen a beépítési sűrűség: max 2,0

Ipari területen a beépítési sűrűség: max 1,5.

Általános gazdasági terület az 51. főút nyugati oldalán tervezett.

Különleges terület (mezőgazdasági üzem)

A mezőgazdasági területhez kapcsolódó major-jellegű beépítések tartoznak mezőgazdasági üzemi területbe.

Beépítési sűrűség: max 2,0”

Zöldterületek

A zöldterületbe a már meglévő növényzettel borított közösségi célú (pihenést, testedzést szolgáló) területek tartoznak. Új kijelölésű zöldterület a művelődési ház mellett tervezett.”

3.) Változások

Lakóterület fejlesztésre vonatkozóan az alábbiakra változik:

„A **lakóterületi fejlesztésre** a jelenlegi belterületen és kialakult szerkezeten belül lehetőség van. Cél a már meglévő lakótömbökben az avult épületek cseréjével való lakásfejlesztés. Ezért a Nyárfa utca ÉK-i folytatása kivételével új lakóterületi osztás nem tervezett. A kialakítható új lakótelkek száma: 10 db.

Lakóterületi fejlesztésre új beépítésben a Dunai út déli belterületi szakaszán van lehetőség.

Belterület ÉK-i részén a meglévő beépítés és a Vajas között van lehetőség a meglévő telekrend megtartása mellett.



Tervezett lakóterületek

Gazdasági területi fejlesztésre vonatkozóan az alábbiakra változik:

Tervezett területfelhasználási kategóriaként általános gazdasági terület az 51. főút nyugati oldalán tervezett általános mezőgazdasági terület helyén.



Tervezett általános gazdasági terület

4.) Területi mérleg „Beépítésre szánt területek táblázat” „Falusias lakóterület”, „Intézményterület” és „Gazdasági terület (Kereskedelmi szolgáltató, ipari és általános gazdasági terület együtt)” sorai valamint a „Beépítésre nem szánt területek” táblázat „Zöldterület”, „Általános mezőgazdasági terület” és „Kertes mezőgazdasági terület” sorai az alábbiakra módosulnak:

Beépítésre szánt területek

Falusias lakóterület	59,1
Intézményterület	1,44
Gazdasági terület (Kereskedelmi szolgáltató, ipari és általános gazdasági terület együtt)	27

Beépítésre nem szánt területek

Zöldterület	4,88
Általános mezőgazdasági terület	2.455,81
Kertes mezőgazdasági terület	215,5

5.) Biológiai aktivitásérték az alábbiakkal egészül ki:

„Biológiai aktivitásérték számítás a 2023. évi módosításhoz

Az 2.jelű „Általános gazdasági terület kijelölése a 066/10-39 hrsz-ú térségben módosításban és a 4.jelű „Lakóterület-fejlesztés felülvizsgálatra és módosítása” tételekben új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, ezért a biológiai aktivitásérték változatlansága biztosítandó a módosítás során.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§(3) b) szerint „*új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az ártérítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet*”

Számítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 18.§ alapján készült és valamennyi településszerkezeti változással járó módosítást tartalmazza, a 3. jelű „művelődési ház melletti park településrendezési eszközökbe való bevezetés” módosítást is.

Meglévő területfelhasználás adatai

Módosítás jele	Módosítás Helye (hrsz)	Terület minősége	Terület nagysága (ha)	Érték-szorító	Érték-mutató
2.	066/10-30	Ált. mezőgazdasági ter.	3,39	3,7	12,54
3.	543	Intézményi terület	0,06	0,5	0,03
4*	394-415	Falusias lakóterület	5,3	2,4	12,72
4	1010-1027	Kertes mezőgazdasági terület	5,3	5	26,5
TR_megfelel és	052/20	Ált. mezőgazdasági terület	1,43	3,7	
	összesen				57,08

Tervezett területfelhasználás adatai

Módosítás jele	Módosítás Helye (hrsz)	Terület minősége	Terület nagysága (ha)	Érték-szorító	Érték-mutató
2.	066/10-30	Ált. gazdasági ter.	3,39	0,4	1,35
3.	543	Zöldterület	0,06	6	0,36
4*	394-415	Kertes mezőgazdasági terület	5,3	6	31,8
4	1010-1027	Falusias lakóterület	4,0	2,4	9,6
		Kiszolgálóút	0,99	0,6	0,59
		Zöldterület	0,31	6	1,86
TR_megfelel és	052/20	Erdő	1,43	9	12,87
	összesen				71,3

A tervezett és a meglévő területfelhasználás biológiai aktivitásértéke közötti különbség: $71,3 - 57,08 = 14,22$
Az érvényes településszerkezeti tervben rögzített biológiai aktivitásérték többlet: 20,6, ami a módosítással $20,6 + 14,22 = 34,82$ -re változik.

Határidő: azonnal

Felelős: Fekete Csaba polgármester

Kmf.

Fekete Csaba sk.
polgármester

Bukros Noémi Linda sk.
jegyző

Markó János sk.
képviselő
jegyzőkönyv – hitelesítő

Markó Gábor sk.
képviselő
jegyzőkönyv – hitelesítő

A kivonat hitelül:
2023. augusztus 16.


.....
Bukros Noémi Linda
jegyző



96/2023. (VIII. 15.) határozat 1. melléklete



96/2023. (VIII. 15.) határozat 2. melléklete





96/2023. (VIII. 15.) határozat 4. melléklete





Adótorony (tervezett pirossal)

