

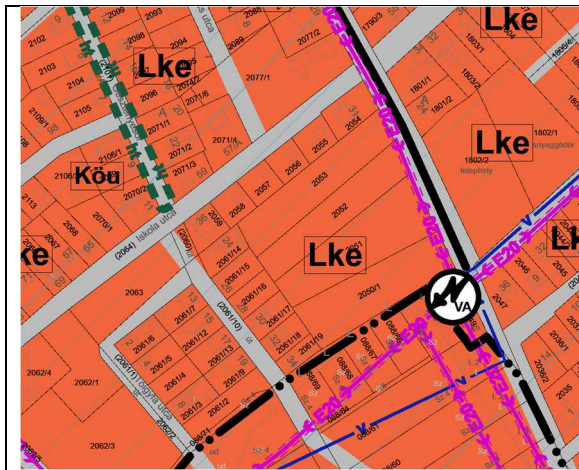
Lakossági tájékoztató

Velence településrendezési eszközök több tervezési területet érintő módosításáról

Velence Város Önkormányzata módosítani kívánja a településrendezési eszközöket több területet érintően.

A módosítással érintett tervezési területek a következők:

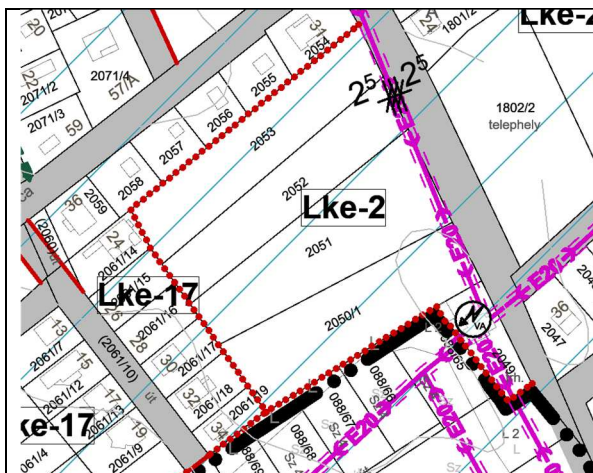
1. tervezési terület: a 2050/1 hrsz-ú ingatlant tartalmazó telektömb módosítása



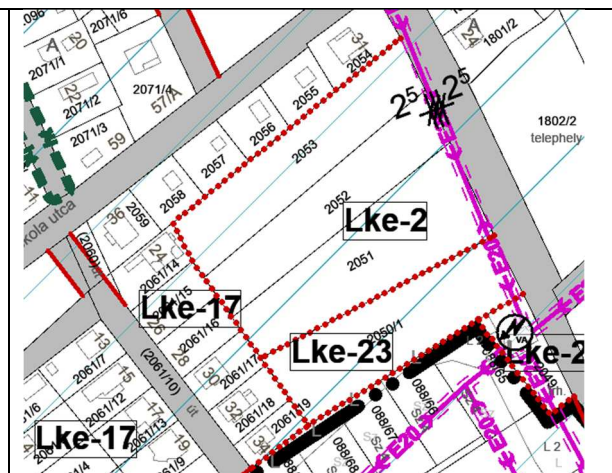
Hatályos településszerkezeti terv



Településszerkezeti terv nem változik



Hatályos szabályozási terv



Módosított szabályozási terv

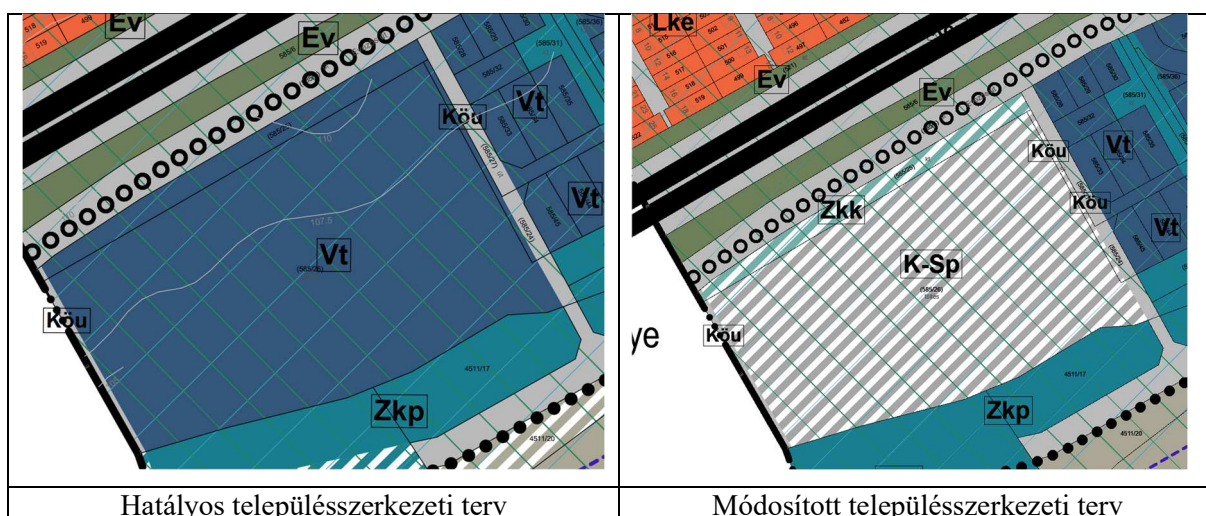
A Velence 2050/1 hrsz alatti ingatlan jelenleg Lke-2 jelű kertvárosias lakóövezetbe tartozik, ahol telkenként legfeljebb egy db kétlakásos lakóépület és egy melléképület építhető. Építetési igény szerint az ingatlan olyan övezetbe kerülne átsorolásra, amelyben 4 db különálló rendeltetési egység építése válik lehetővé azzal, hogy a homlokzatmagasság legfeljebb 4,5 méter lehet. A változások összefoglalása:

Településszerkezeti terv nem változik.

HÉSZ és szabályozási terv változása:

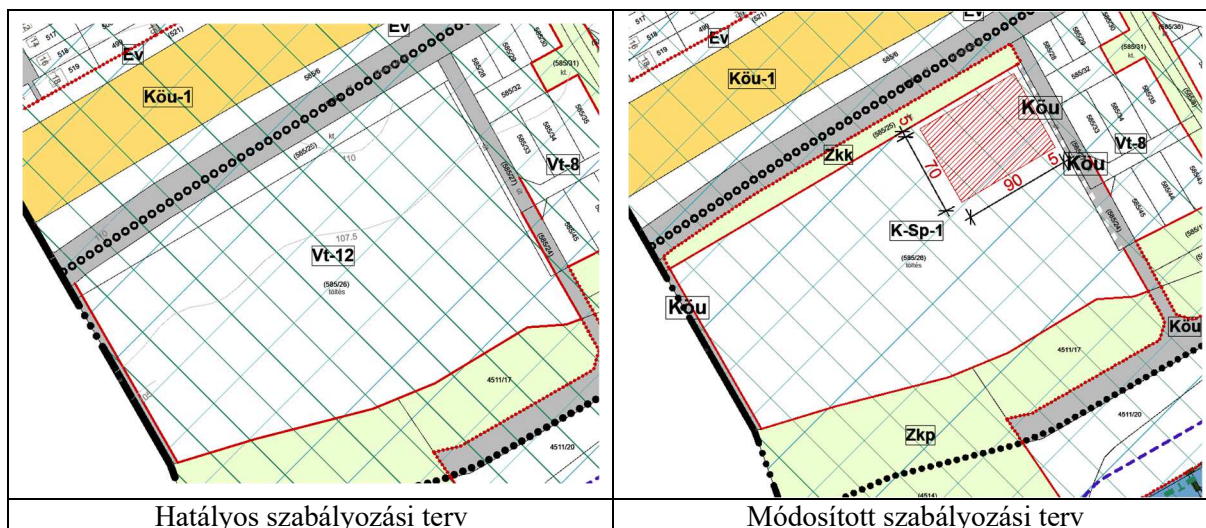
- A 2050/1 hrsz-ú ingatlan Lke-23 jelű kertvárosias lakóövezetbe fog tartozni, ahol négy főépületben összesen négy önálló rendeltetési egység lesz elhelyezhető. A megengedett legnagyobb beépíthetőség 20 %, a homlokzatmagasság 4,5 m lesz.

2. tervezési terület: a Velence 585/26 hrsz alatti ingatlant tartalmazó telektömb módosítása



Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

Sorszám	Terület	Terület (ha)	Korábbi ter.felhaszn.	Jelenlegi ter.felhaszn.	Érintett hrsz	Megjegyzés
1	Vt > K-Sp	6,268	Vt	K-Sp	585/26	
2	Vt > Köu	0,07	Vt	Köu	585/24	
3	Vt > Zkk	0,576	Vt	Zkk	585/25	



A Velence belterület 585/26 hrsz alatti önkormányzati tulajdonú ingatlant településközponti vegyes területből különleges beépítésre szánt sport területbe (K-Sp) kell átsorolni.

A változások összefoglalása:

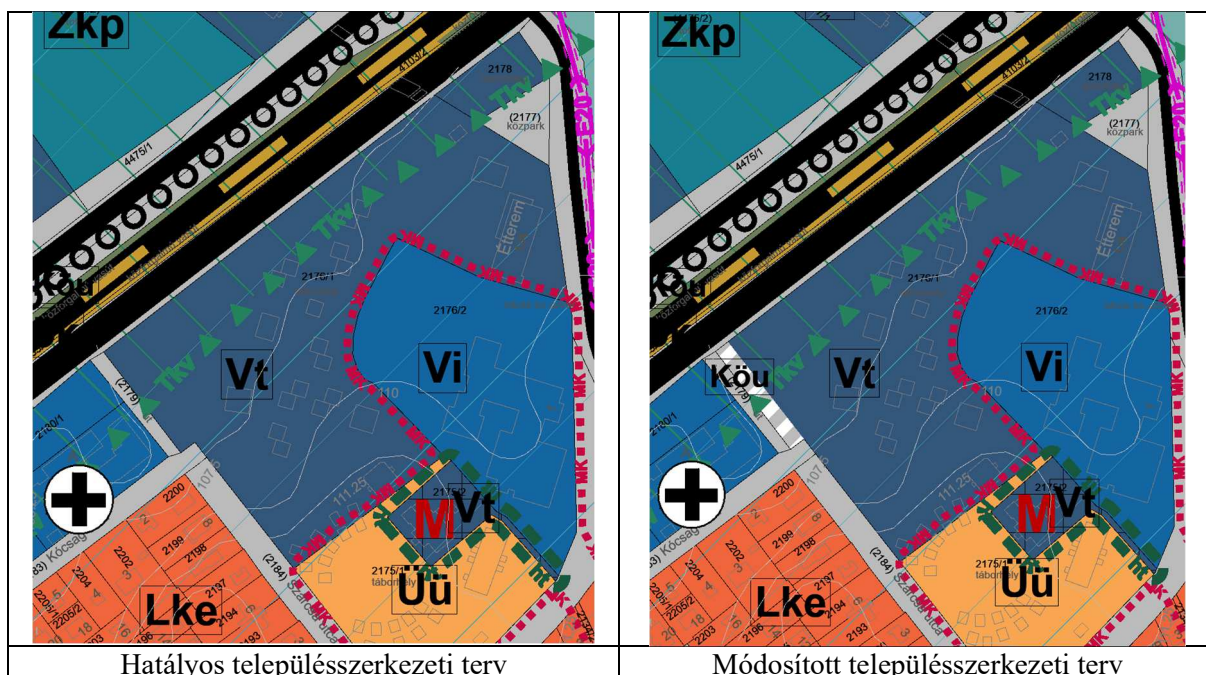
Településszerkezeti terv változásai:

- Az 585/26 hrsz-ú ingatlan Vt területfelhasználásból K-Sp területfelhasználásba fog tartozni.
- Az 585/25 hrsz-ú ingatlan Vt területfelhasználásból Zkk - közkert területfelhasználású lesz.
- Az 585/24 hrsz-ú ingatlan egésze közúti közlekedési területfelhasználásba kerül

HÉSZ és Szabályozási terv változásai:

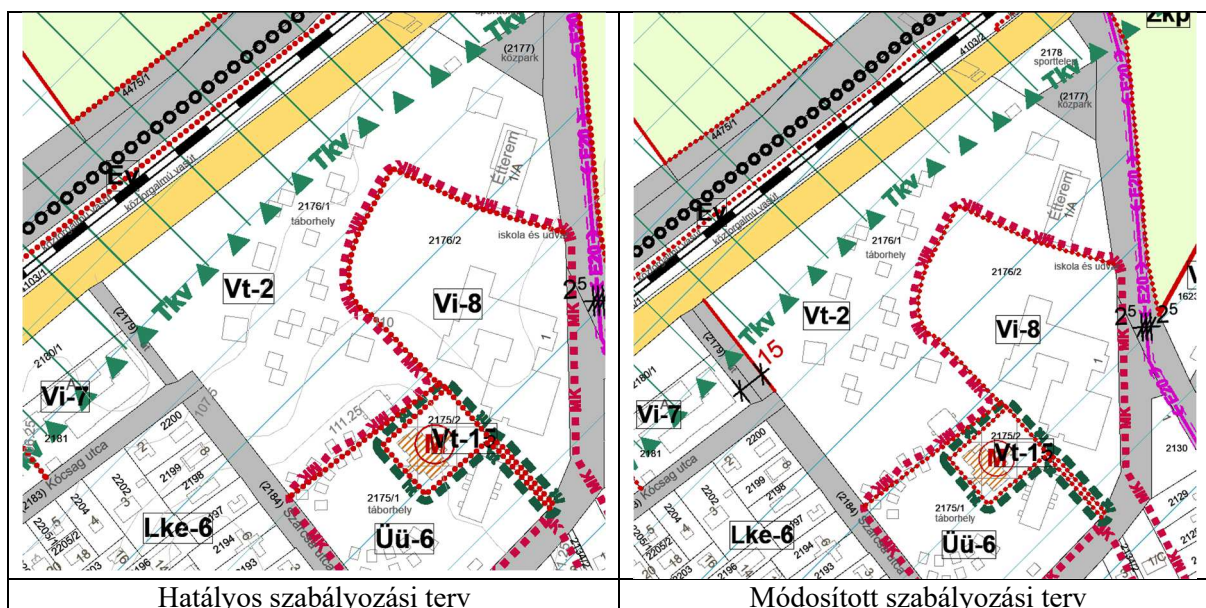
- Az 585/26 hrsz-ú ingatlan Vt-12 építési övezetből K-Sp-1 építési övezetbe fog tartozni. A HÉSZ K-Sp-1 építési övezetre vonatkozó előírásait ki kell egészíteni azzal, hogy a területen a lovassporttal kapcsolatos építmények is elhelyezhetők legyenek
- Az 585/25 hrsz-ú ingatlan Vt-12 építési övezetből Zkk - közkert övezetbe fog tartozni.
- Az 585/24 hrsz-ú ingatlan egésze közúti közlekedési övezetbe fog tartozni.

3. tervezési terület: a Velence 2179 hrsz-ú önkormányzati út felszabályozás az orvosi rendelő mellett.



Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

Sorszám	Terület	Terület (ha)	Korábbi ter.felhaszn.	Jelenlegi ter.felhaszn.	Érintett hrsz	Megjegyzés
1	Vt > Köu	0,56	Vt	Köu	2170/1	



A 2179 hrsz-ú közlekedési terület felszabályozása a 2176/1 hrsz-ú településközponti vegyes építési övezetben lévő táborhely telkének terhére.

A változások összefoglalása:

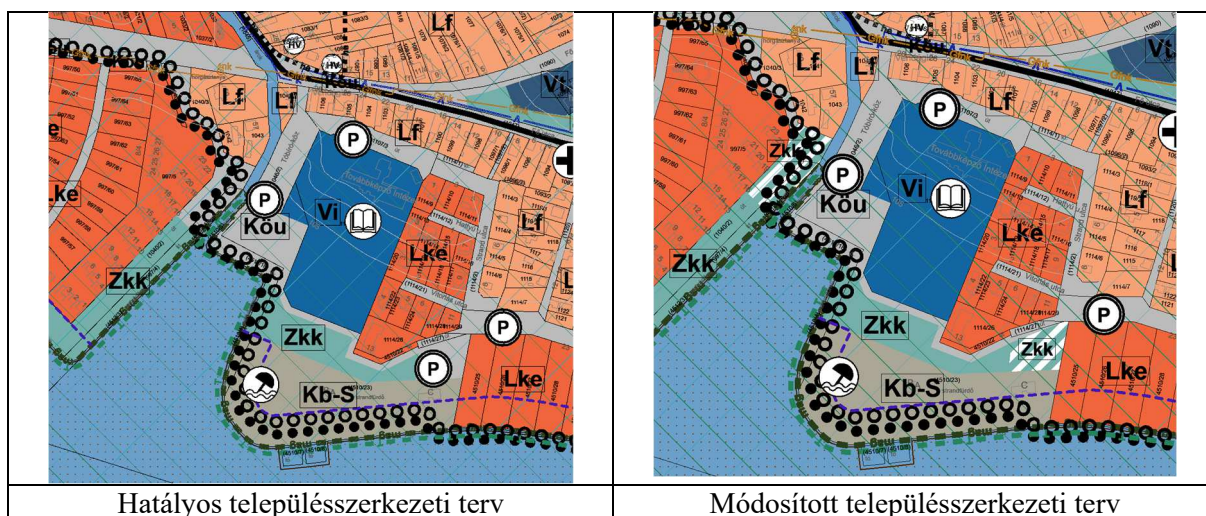
Településszerkezeti terv változásai:

- 2176/1 hrsz-ú ingatlan egy része az 2179 hrsz-ú út felszabályozása miatt közúti közlekedési területfelhasználásba fog tartozni.

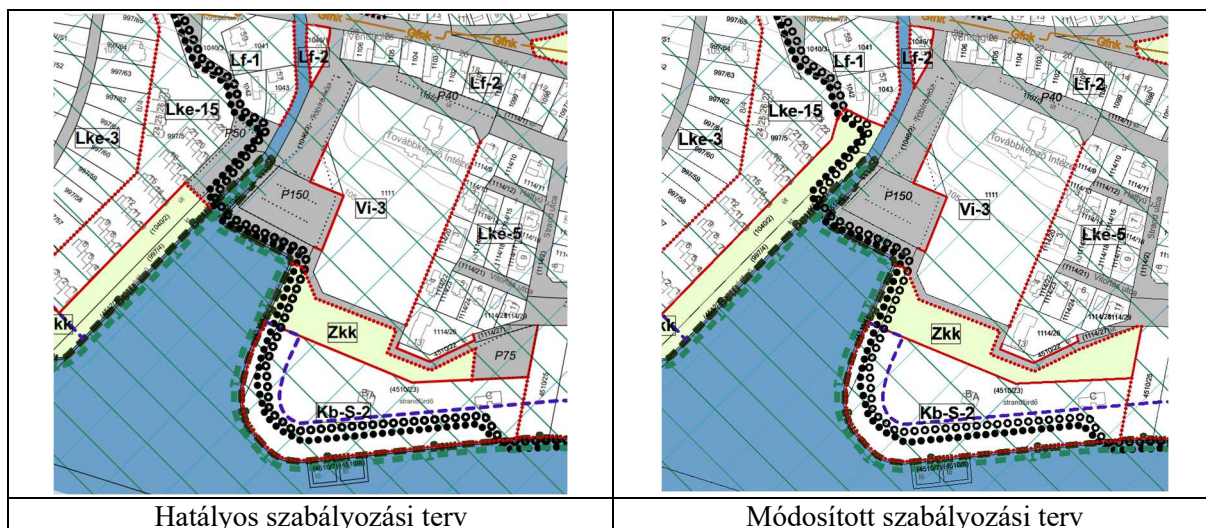
HÉSZ és Szabályozási terv változásai:

- a 2179 hrsz-ú út szabályozási szélessége 15 m lesz.

4. tervezési terület: Velence 1040/2 és 4510/23 hrsz-ú önkormányzati ingatlanokat tartalmazó telektömb területe



Sorszám	Terület	Terület (ha)	Korábbi ter.felhaszn.	Jelenlegi ter.felhaszn.	Érintett hrsz	Megjegyzés
1	Köu > Zkk	0,252	Köu	Zkk	997/4, 1040/2	
2	Köu > Zkk	0,162	Köu	Zkk	4510/23	



A 1040/2 és 4510/23 hrsz-ú önkormányzati ingatlanok közúti közlekedési területből közkert területfelhasználásba és övezetbe kerülnek

A változások összefoglalása:

Településszerkezeti terv változásai:

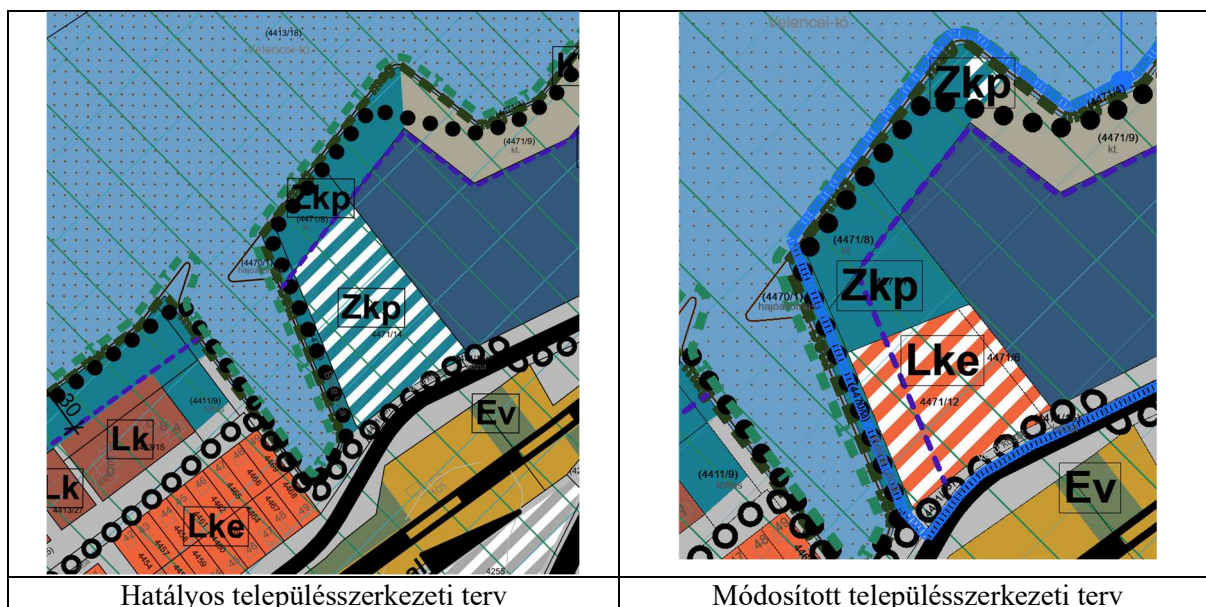
- A 1040/2 és 4510/23 hrsz-ú önkormányzati ingatlanok közúti közlekedési területből közkert területfelhasználásba kerülnek.

HÉSZ és Szabályozási terv változásai:

- a 1040/2 és 4510/23 hrsz-ú önkormányzati ingatlan közúti közlekedési területből közkert övezetbe kerülnek.

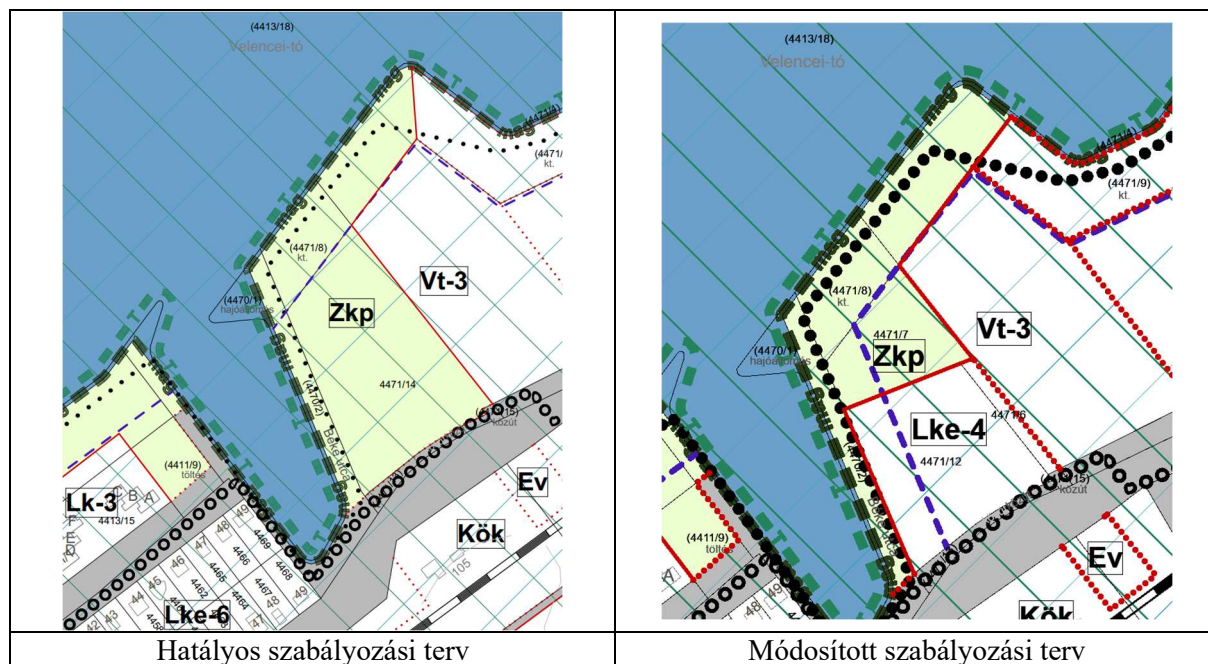
5. tervezési terület: a Velence Béke utca 4471/12 hrsz-ú ingatlant tartalmazó telektömb területe

A településszerkezet az alábbi módon változik:



Új beépítésre szánt terület kijelölés történik.

Sorszám	Terület	Terület (ha)	Korábbi ter.felhaszn.	Jelenlegi ter.felhaszn.	Érintett hrsz	Megjegyzés
1	Zkp > Lke	0,56	Zkp	Lke	4471/12	Új beépítésre szánt terület kijelölés
2	Kb-S > Zkp	0,04	Kb-S	Zkp	4471/9	zöldterület pótlás



A Béke utca 4471/12 hrsz-ú, a Sárkányos rét nevű területen lévő, kb. 5000 m² területű ingatlan korábban Vt-3 övezetbe tartozott, amely intenzív beépítésre adott lehetőséget. (homlokzatmagasság: 7,5 m, beépíthetőség: 30 %, lakásszám: korlátlan) A 2022. január 28-án hatályba lépett szabályozás szerint a terület besorolása Zöld közpark (Zkp) övezetre változott, ezzel a beépítés lehetősége megszűnt.

Az önkormányzat és az ingatlan tulajdonos megállapodása szerint az a Képviselő-testületi döntés született, hogy a 4471/12 hrsz-ú területet kertvárosias lakóterületbe kell sorolni, ahol a kialakítható telekterület 1000 m², a homlokzatmagasság legfeljebb 4,5 méter, az elhelyezhető rendeltetési egységek száma telkenként legfeljebb kettő lehet.

A változások összefoglalása:

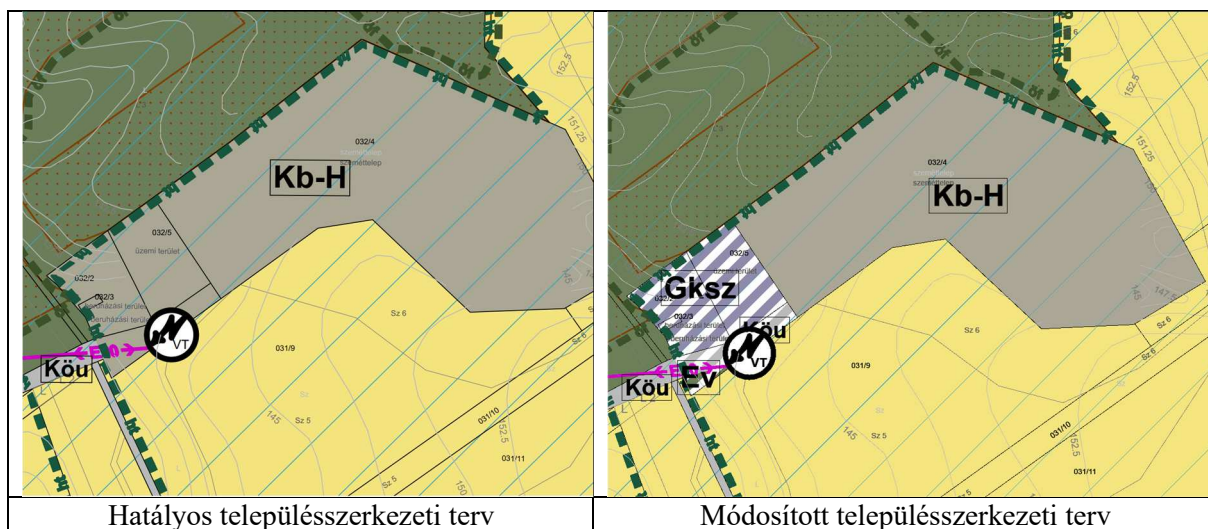
Településszerkezeti terv változásai:

- a 4471/12 ingatlan és a 4471/6 hrsz-ú magánút területete közpark helyett kertvárosias lakó területfelhasználásba kerül. Új beépítésre szánt terület kijelölés történik, ezért a módosított tervnek meg kell felelnie a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXIII. törvény (MaTrT) 12. § (3) bekezdésében foglaltaknak a megfelelés érdekében a 4478/18 hrsz-ú ingatlanon zöldterület kijelölés történik

HÉSZ és Szabályozási terv változásai:

- a 4471/12 ingatlan és a 4471/6 hrsz-ú magánút területet közpark övezet helyett kertvárosias lakó Lke-4 építési övezetbe fog tartozni. A szabályozási terven ábrázolni kell a 4471/12 hrsz-ú ingatlant érintően a 30 m-es parti sávot is.

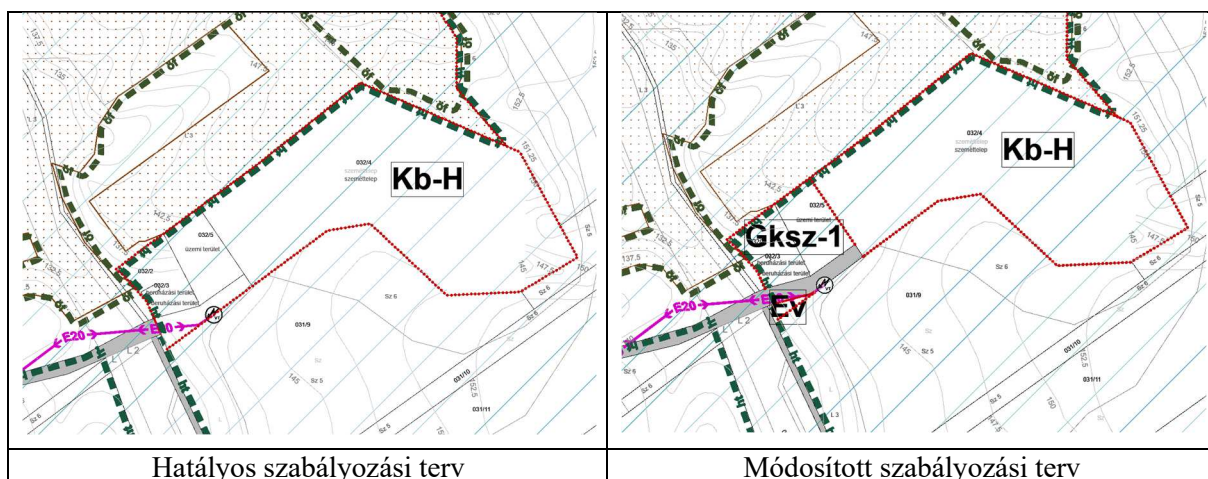
6. tervezési terület: a Velence 032/2-5 hrsz-ú ingatlanokat tartalmazó telektömb területe



Új beépítésre szánt terület kijelölés történik.

Sorszám	Terület	Terület (ha)	Korábbi ter.felhaszn.	Jelenlegi ter.felhaszn.	Érintett hrsz	Megjegyzés
1	Kb-H > Gksz	0,618	Kb-H	Gksz	032/2, 032/3, 032/5	Új beépítésre szánt terület kijelölés
2	Kb-H > Köu	0,135	Kb-H	Köu	036/2	Meglevő közlekedési terület
3	Kb-H > Ev	0,028	Kb-H	Ev	036/2	MaTrT 12. § (3) szerinti erdő pótlás

Szabályozási terv változás:



Az önkormányzati tulajdonú 032/2, 032/3, 032/5 hrsz-ú telkek hasznosítása különleges beépítésre nem szánt hulladékátrakó és komposzttelep helyett kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználásként tervezett.

A területtől északra fekvő 032/4 hrsz-ú ingatlanon a korábbi hulladéklerakó rekultivációja megtörtént. A KDV Zrt által megküldött rekultivációs terv szerint a rekultiváció nem érintette a 032/2, 032/3, 032/5 hrsz-ú ingatlanokat. A terület beépítése hulladékgazdálkodási és egyéb környezetvédelmi szempontokat figyelembe véve lehetséges.

A változások összefoglalása:

Településszerkezeti terv változásai:

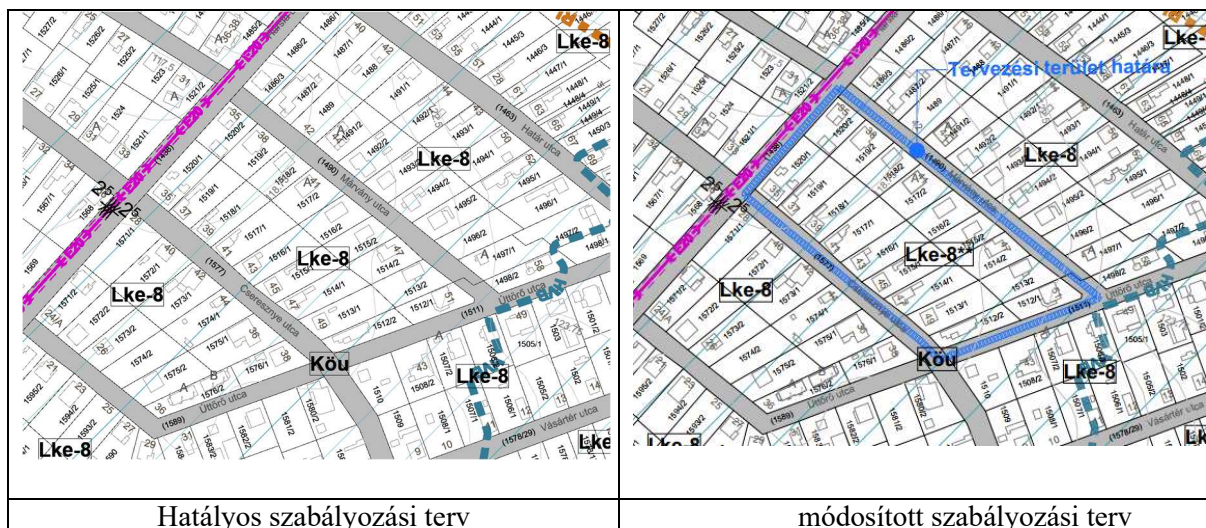
- A 032/2, 032/3, 032/5 hrsz-ú önkormányzati ingatlanok beépítésre nem szánt hulladékátrakó és komposzttelep területből kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználásba kerülnek.
- Az új beépítésre szánt terület kijelölés miatt a MaTrT 12 § (3) bekezdésnek való megfelelés érdekében a 032/2 hrsz-ú ingatlan déli része véderdő, az ingatlan útként használt része közúti közlekedési terület lesz.

HÉSZ és Szabályozási terv változásai:

- A 032/2, 032/3, 032/5 hrsz-ú önkormányzati ingatlanok beépítésre nem szánt hulladékátrakó és komposzttelep övezetből kereskedelmi szolgáltató gazdasági Gksz-1 jelű építési övezetbe kerülnek. Az építési övezet beépítési előírásai nem változnak.
- A 032/2 hrsz-ú ingatlan déli része véderdő övezet, az ingatlan útként használt része közúti közlekedési terület lesz.

7. tervezési terület: az 1520/1 hrsz-ú ingatlant tartalmazó telektömböt érintő módosítás

--



A 1520/1 hrsz-ú ingatlant tartalmazó telektömbben a saroktelekre vonatkozó egyedi előírásokról döntött az önkormányzat

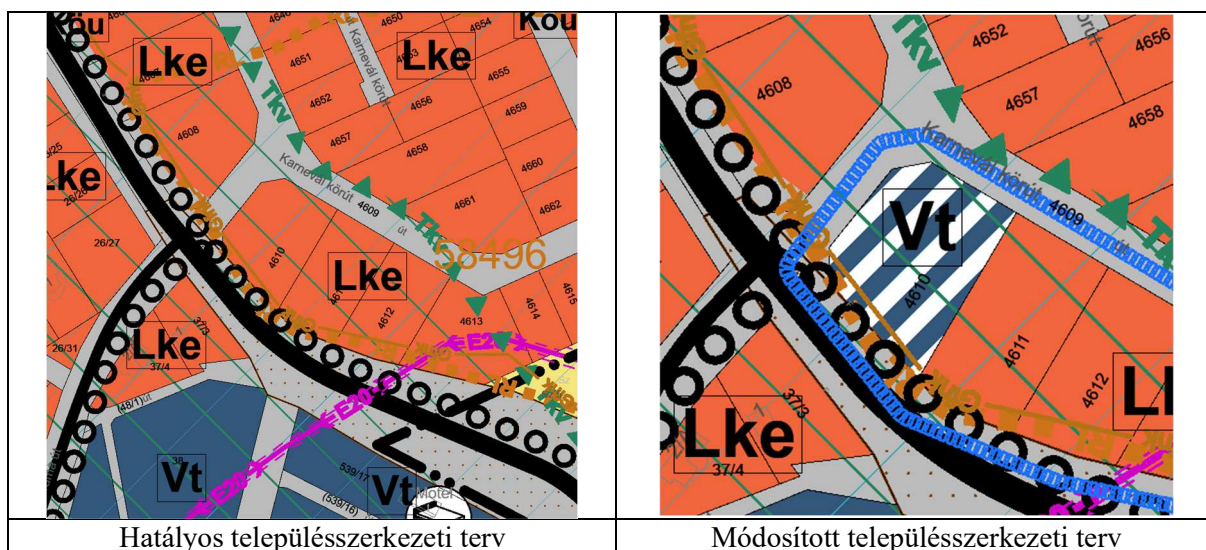
A változások összefoglalása:

Településszerkezeti terv nem változik.

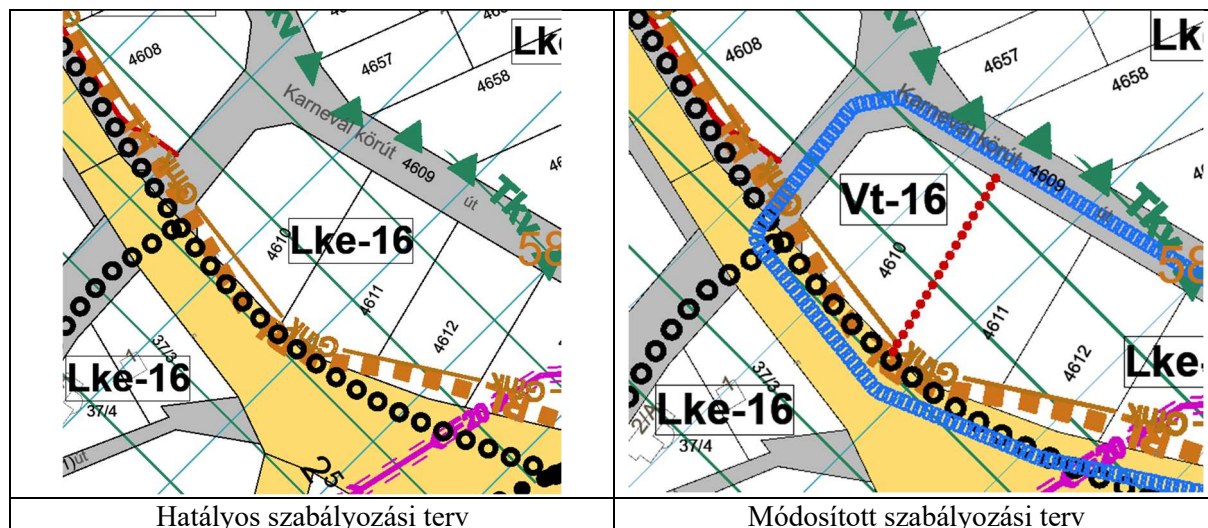
A HÉSZ és Szabályozási terv változásai:

- A 1520/1 hrsz-ú ingatlant tartalmazó telektömb Lke-8** építési övezetbe kerül. A HÉSZ rendelkezést ki kell egészíteni az Lke-8** építési övezetre vonatkozó egyedi előírásokkal, melyek lehetővé teszik saroktelkek esetén a két önálló rendeltetési egység két különálló épületben történő elhelyezését.

8. tervezési terület: a Velence 4610 hrsz-ú ingatlant tartalmazó telektömb módosítása



Sorszám	Terület	Terület (ha)	Korábbi ter.felhaszn.	Jelenlegi ter.felhaszn.	Érintett hrsz	Megjegyzés
1	Lke > Vt	0,245	Lke	Vt	4610	



A 4610 hrsz-ú ingatlan korábban Településközpont-vegyes övezetbe (Vt-20) tartozott, amely intenzív beépítésre adott lehetőséget. (beépítés: oldalhatáros, beépíthetőség: legfeljebb 60 %, homlokzatmagasság: max. 10,5 m, lakásszám: korlátlan) A terület a 2022-es módosítással Lke-16 jelű kertvárosias lakóterület építési övezet lett (beépítés: oldalhatáros, beépíthetőség: legfeljebb 20 %, homlokzatmagasság: max. 7,5 m, lakásszám: max. 2).

A 4610 hrsz-ú ingatlanon felépült a SPAR áruház, amelyet bővíteni kíván az ingatlantulajdonos.

A változások összefoglalása:

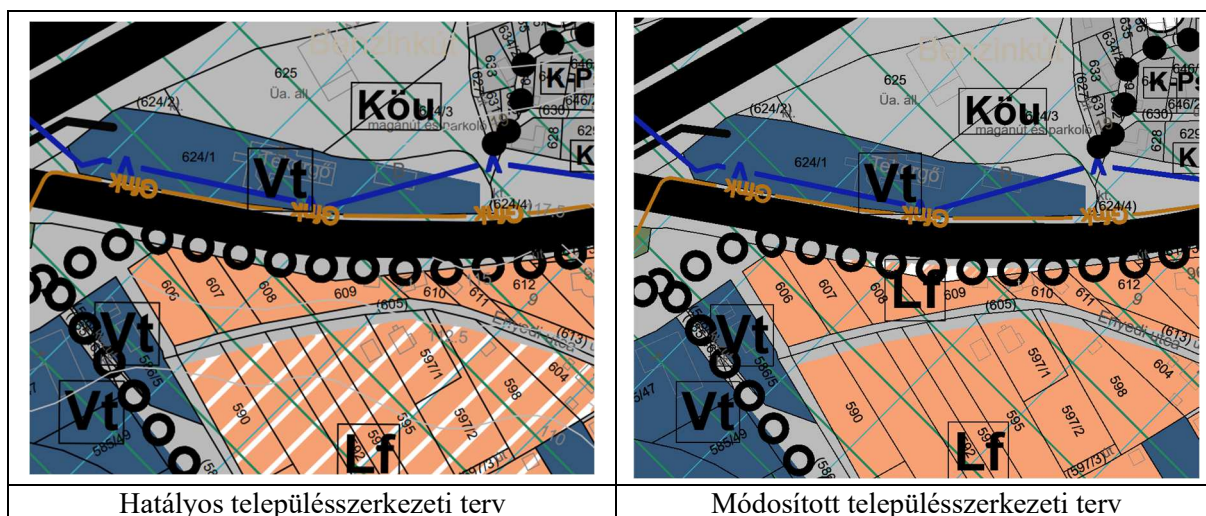
Településszerkezeti terv változásai:

- A 4610 hrsz-ú ingatlan kertvárosias lakóterületből Településközpont vegyes területfelhasználásba kerül.

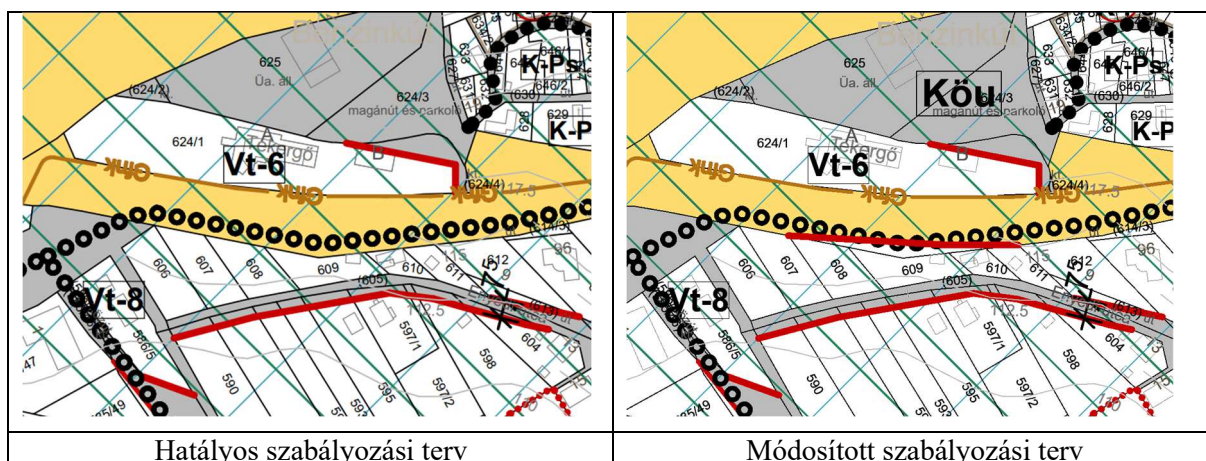
HÉSZ és Szabályozási terv változásai:

- A 4610 hrsz-ú ingatlan kertvárosias lakóterület Lke-16 építési övezetből településközpont vegyes Vt-16 építési övezetbe kerül.

9. tervezési terület: a 609 hrsz-ú ingatlant tartalmazó telektömb területe



Sorszám	Terület	Terület (ha)	Korábbi ter.felhaszn.	Jelenlegi ter.felhaszn.	Érintett hrsz	Megjegyzés
1	Köu > Lf	0,031	Köu	Lke	623	



A 623 hrsz-ú közlekedési terület egy részét a 608, 609, 610, 611 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai használják. A természetbeni állapotnak megfelelően az falusias lakó építési övezetbe tartozó területbe kerül.

Új beépítésre szánt terület kijelölés történik.

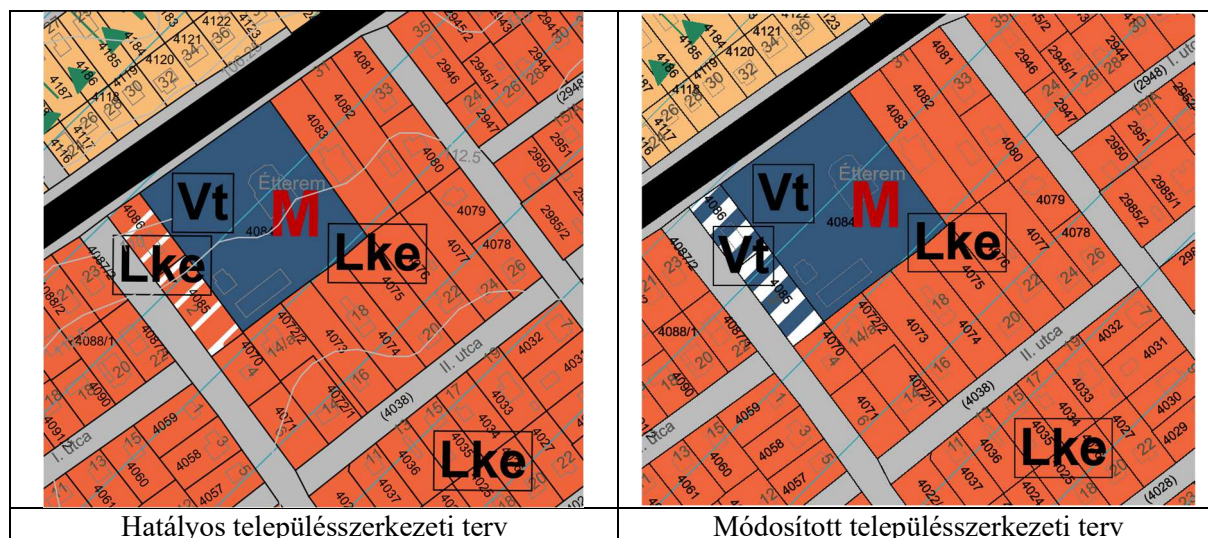
MaTrT 12. § (3) bekezdésnek való megfelelés érdekében az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterület kijelölésre nincs mód. A tervezési területhez legközelebb eső új zöldterület kijelölés az 585/25 hrsz-ú területen történik.

A változások összefoglalása:

Településszerkezeti terv változásai:

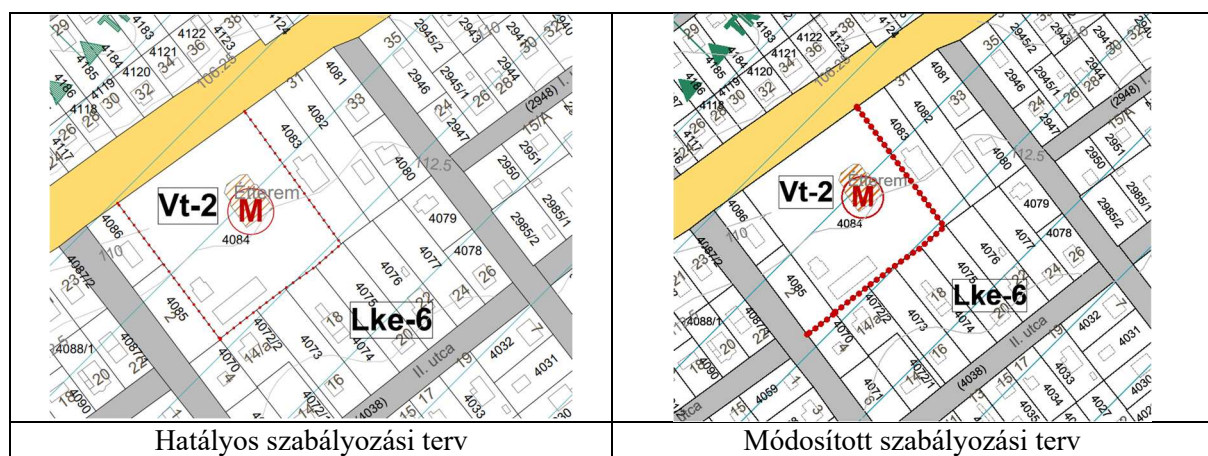
- A 623 hrsz-ú közúti közlekedési terület egy része falusias lakó területfelhasználásba kerül.
- 1. HÉSZ és Szabályozási terv változásai:
 - A 623 hrsz-ú közúti közlekedési terület egy része falusias lakó építési övezet lesz.

10. tervezési terület: a 4085 és 40861 hrsz-ú ingatlanokat érintő telektömb területe



Sorszám	Terület	Terület (ha)	Korábbi ter.felhaszn.	Jelenlegi ter.felhaszn.	Érintett hrsz	Megjegyzés
1	Lke > Vt	0,125	Lke	Vt	4085, 4086	

Szabályozási terv változás:



Az Arany János utca 4085 és 4086 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa kezdeményezte a településrendezési eszközök módosítását. A két földrészlet korábban Vt-3-as övezetbe volt sorolva, amelyeket a 2022-ben elfogadott szabályozási terv Lke-6 építési övezetbe sorolta át az ingatlanokat. Az önkormányzat döntött a Vt-2 övezet kiterjesztéséről az érintett ingatlanokra.

A változások összefoglalása:

Településszerkezeti terv változásai:

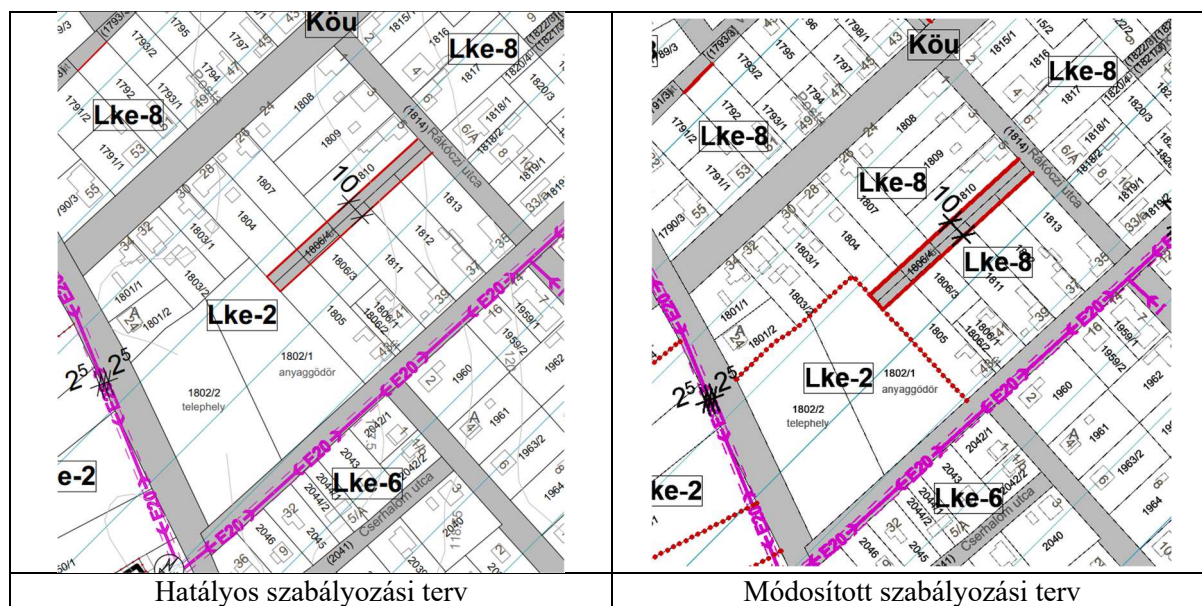
- A 4085 és 4086 hrsz-ú ingatlanok kertvárosias lakóból településközponti vegyes területfelhasználásba kerülnek.
- 2. HÉSZ és Szabályozási terv változásai:
 - A 4085 és 4086 hrsz-ú ingatlanok kertvárosias lakó Lke-6 építési övezetből Vt-2 építési övezetbe kerülnek.

11. HÉSZ változtatások a jogalkalmazás során felmerültek szerint

11/1 Változás –Hibajavítás

Szabályozási terv változás:

A hatályos terv készítése során az 1802/1 és 1802/2 hrsz-ú ingatlanok településközponti területből kertvárosias lakóterületbe, Lke-2 építési övezetbe kerültek. A telektömb többi ingatlana az önkormányzati szándék és a korábbi szabályozás szerinti Lke-8 építési övezetbe tartozik. A rajzi hibát javítani szükséges a rendelet 3. mellékletét képező SZT-2 szabályozási tervlapon.



11/2 változás:

Hibajavítás során a tervezett belterületi határ módosítása szükséges a szabályozási tervlapokon, illetve a belterületi és külterületi szabályozási tervlapok területi hatályának egyértelműbbé tétele is szükséges.

11/3 változás:

A HÉSZ normaszövegének pontosítása a jogalkalmazás során felmerültek alapján.

A tájékoztatót összeállította:

Bodó Beáta
településtervező