Encsencs Község Településrendezési Tervének módosításához

Teljes eljárás – Előzetes tájékoztatási dokumentáció

Módosítások - 2016

Tervező:

Art Vital Tervező, Építő és Kereskedelmi Kft.

2016.

KÜLZETLAP

Encsencs Község
Településrendezési Tervének
- módosításához –

Teljes eljárás - Előzetes tájékoztatási dokumentáció
„Módosítások - 2016”

Település tervező/ Építész vezető tervező

.....
Végh József
TT-15-0023
É/1-15-0124

Település tervező / projektvezető:

.....
Labbancz András
TT-15-0378

Tervező munkatárs:

.....
Pánczél Zsófia

Környezetmérnök:

.....
Szalai Sándor
környezetmérnök,
környezetvédelmi-ökológus,
vízellátás-csatornázás
szakmérnök
SZKV-hu; SZKV-le;
SZKV-vf; SZKV-zr
mksz: *15/0640.*
njsz: 939/2004.

TARTALOMJEGYZÉK

Encsencs Község
Településrendezési Tervének
- módosításához –

Teljes eljárás - Előzetes tájékoztatási dokumentáció
„Módosítások – 2016”

1. Előzmények 3.
1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályba 3.
1.2. Átnézeti térkép 3.
1.3. Beavatkozási pont bemutatása 4.
2. Beavatkozási pont ismertetése 9.

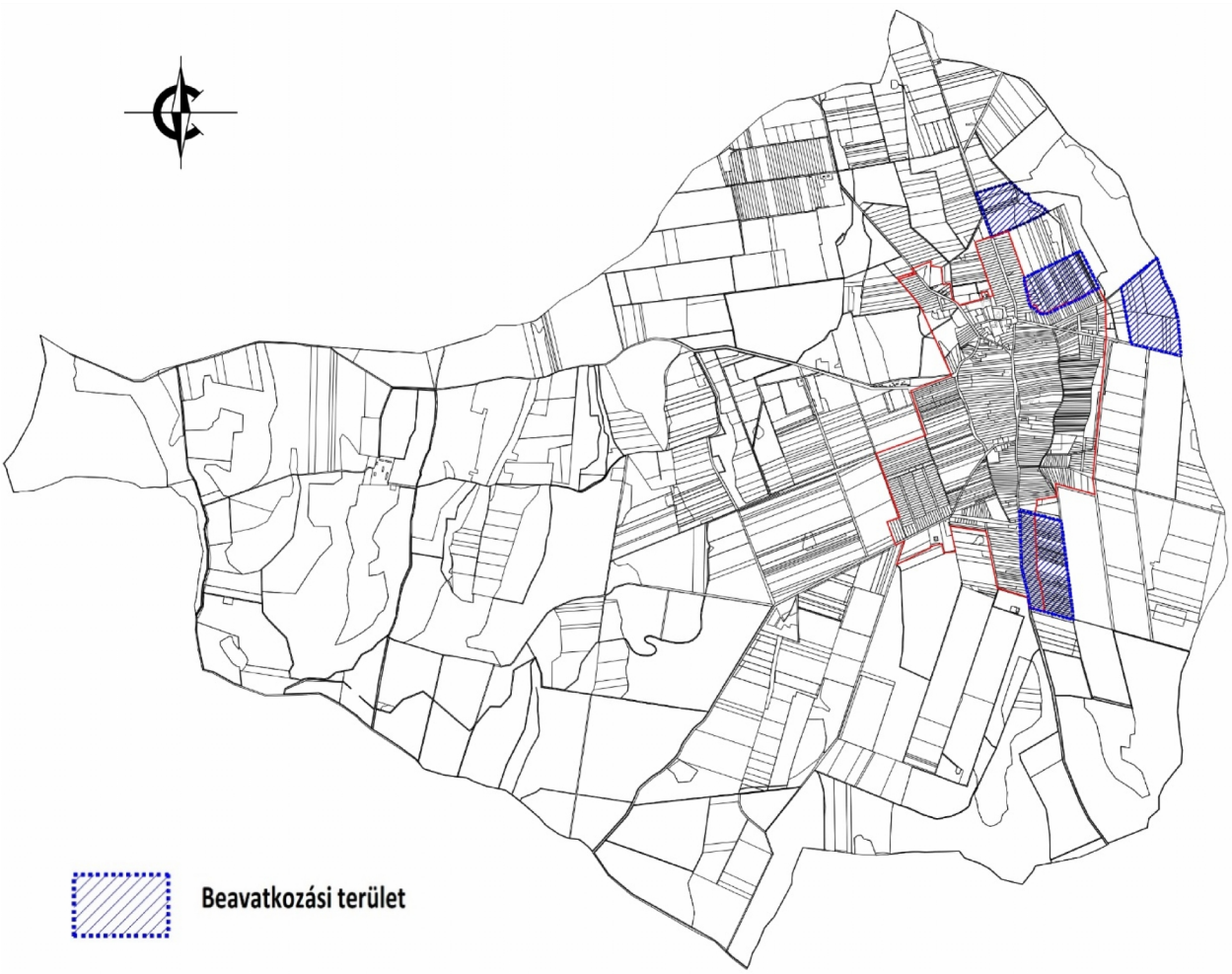
1. Előzmények

1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

- 15/2006. (V. 02.) KT. számú határozat, Encsencs Község módosított Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának elfogadásáról

- 5/2006. (V. 02.) számú rendelet, Encsencs Község módosított Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozás Tervének elfogadásáról

1.2. Átnézeti térkép



1.3. A beavatkozási pont bemutatása:

1. beavatkozási pont:

49131. sz. út külterületi szakaszán, északi oldalon, a 05/1-4 hrsz-okon. A terület beépítésre szánt területként nevesített a településrendezési eszközökben, de felhasználása mind a mai napig nem történt meg. Jó megközelíthetősége, infrastrukturális ellátottsága miatt a fejlesztési elképzelések potenciális célterülete.

A jelenlegi módosítás keretében olyan különleges övezet kialakítása a cél, amely alkalmas speciális igények – pl. sportlövészet – kielégítésére, továbbá az ide látogatók elszállásolására, kiszolgálására, ellátására. Az övezet kialakításakor a beépítési intenzitás a lehetséges max. normatív érték 50%-ban kerül rögzítésre.

2. beavatkozási terület:

Nyírbéltek felé vezető út keleti oldalán elhelyezkedő lakóingatlanok és külterületi folytatásuk, a 022 hrsz-ú útig, közel azonos sávozású telekstruktúrát mutatnak. Ez annak köszönhető, hogy eredetileg ezek az ingatlanok egy hrsz-t képeztek, azonban a múltban a belterületi határok rögzítésénél csak az épülettel ellátott, az utcától mért kb. 100,0 méteres sávok kerültek bevonásra.

Így jöhetett létre az eltérő helyrajzi szám az azonos ingatlan és tulajdonosi struktúrán. A külterületi részek mezőgazdasági területekként élik további életüket, de még mindig szorosan kapcsolódva a belterületi ingatlanhoz.

Ez okozza azt a problémát, hogy tulajdonos váltás esetén a belterületi ingatlan gond nélkül cserélhet gazdát, azonban a külterületi rész a fennálló jogszabályok miatt csak kifüggesztést követően. Így előfordulhat hogy nem helyi vásárló esetén, az eredeti szándéktól eltérően, a két ingatlan (amely eredetileg azonos tulajdonosú volt) nem azonos tulajdonoshoz kerül. Amely sok esetben az ingatlan adás-vételt a szándék szintjén megrekeszti.

A módosítás folyamán a külterület cca. 200,0 méter mélységű területrész a belterülethez kerül csatolásra, az övezeti besorolása pedig kertes mezőgazdasági terület övezetére változik. A módosítás folyamán az átsorolással – jogi értelemben - kativitás érték jön létre, ez azonban a tervezés folyamán nem kerül kihasználásra, tényleges átalakulás hiánya miatt.

3. beavatkozási terület:

A Béke utca északi oldalán elhelyezkedő lakóingatlanok és külterületi folytatásuk, a 0260 hrsz-ú útig közel azonos sávozású telekstruktúrát mutatnak.

Ez annak köszönhető, hogy eredetileg ezek az ingatlanok egy hrsz-t képeztek, azonban a múltban a belterületi határok rögzítésénél csak az épülettel ellátott, az utcától mért kb. 100,0 méteres sávok kerültek bevonásra

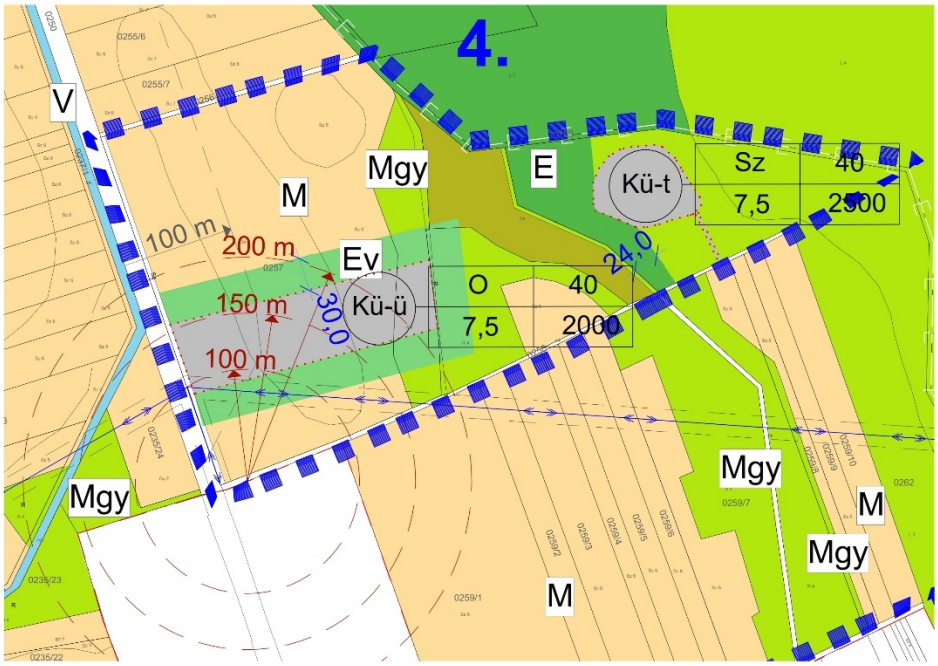
Így jöhetett létre az eltérő helyrajzi szám az azonos ingatlan és tulajdonosi struktúrán. A külterületi részek mezőgazdasági területekként élik további életüket, de még mindig szorosan kapcsolódva a belterületi ingatlanhoz.

Ez okozza azt a problémát, hogy tulajdonos váltás esetén a belterületi ingatlan gond nélkül cserélhet gazdát, azonban a külterületi rész a fennálló jogszabályok miatt csak kifüggesztést követően. Így előfordulhat hogy nem helyi vásárló esetén, az eredeti szándéktól eltérően, a két ingatlan (amely eredetileg azonos tulajdonosú volt) nem azonos tulajdonoshoz kerül. Amely sok esetben az ingatlan adás-vételt a szándék szintjén megrekeszti.

A módosítás folyamán a külterület cca. 200,0 méter mélységű területrész a belterülethez kerül csatolásra, az övezeti besorolása pedig kertes mezőgazdasági terület övezetére változik. A módosítás folyamán az átsorolással – jogi értelemben - kativitás érték jön létre, ez azonban a tervezés folyamán nem kerül kihasználásra, tényleges átalakulás hiánya miatt.

4. beavatkozási terület:

Encsencs külterületén, a belterülettől északra, a 0257 hrsz-ú ingatlanon jelenleg is működik egy kisméretű állattartó telep, viszonylag kis számú juh tartásával. A terület jelenleg ipari gazdasági területként került a hatályos településrendezési eszközökbe. A módosítás folyamán az építési övezet a tényleges használathoz kerül igazításra, mezőgazdasági üzemi területre.



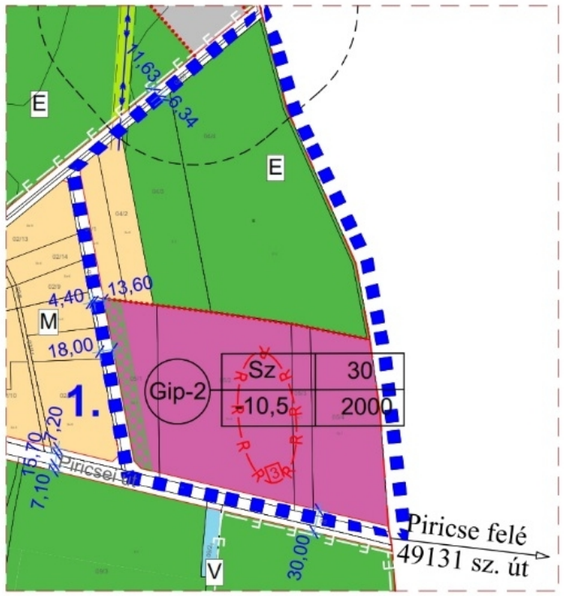
A viszonylag közel elhelyezkedő (cca. 90-100 méter) belterületi lakóingatlanok védelme érdekében szükséges jelentős kiterjedésű védelmi rendeltetésű erdő kialakítására, továbbá a zavaró hatású műtárgyak minél távolabb történő elhelyezésére.

Ezzel párhuzamosan, a szomszédos 0262 hrsz-ú ingatlanon turisztikai építési övezet, vendéglátás, szolgáltatás célterülete számára építési övezet kialakítása tervezett.

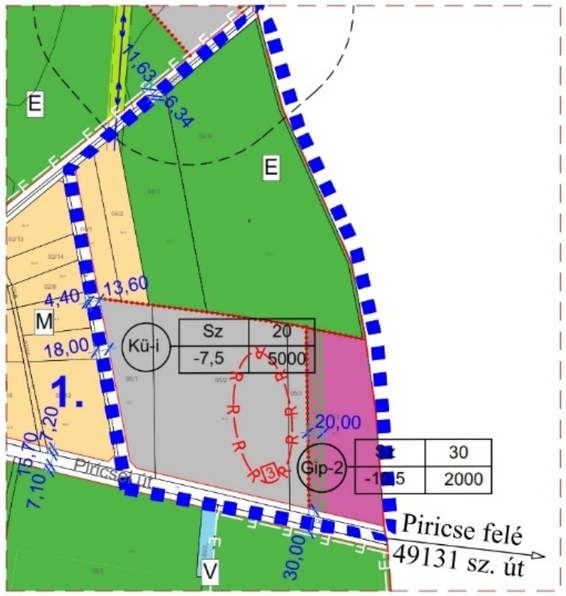
A két terület közötti cca. 160-170 méter távolság miatt a fásítás, erdősítés mindenképpen szükséges védelmi jelleggel. Függetlenül attól, hogy a területek tulajdonosa, a beruházó valamint a működtető mindkét esetben azonos érdekkörhöz tartozik (férj és feleség jelenleg).

2. Beavatkozási pont ismertetése (a módosított tervezetek csak tájékoztató jellegűek, a véleményezési dokumentáció elkészültéig megváltozhat!)

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
1.	49131. sz. út Piricse felé vezető szakaszán, északi oldalon kijelölt ipari terület.	Különleges idegenforgalmi terület kialakítása, amely alkalmas speciális kiegészítő tevékenységek létesítményeinek (pl. sport lőtér) befogadására is.	- beépítésre szánt terület (művelésből kivett)	- ipari gazdasági terület (Gip-2)	5,82	2,32	- különleges idegenforgalmi terület (Kü-i)	5,82	8,73	Speciális aktív kikapcsolódást segítő létesítmények elhelyezhetőségének biztosítása.



Joghatályos terv részlete!

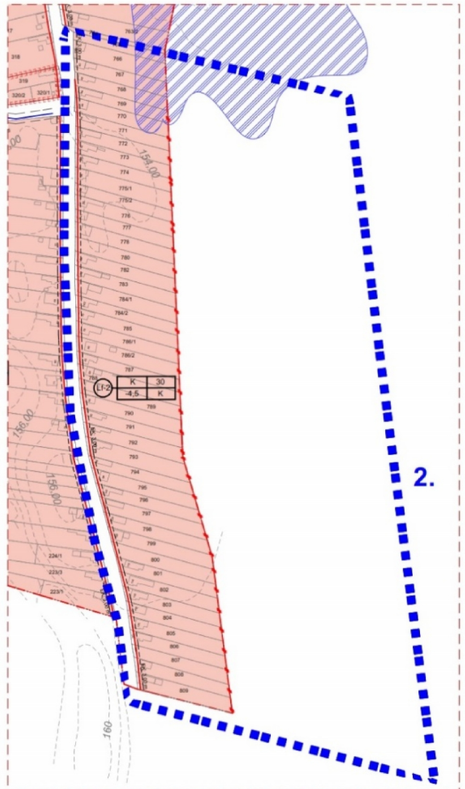


Módosított terv részlete!

HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs
A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs
A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs
A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Nem változik, hatása nincs
A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs
Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs
Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs
Építészeti és régészeti örökség védelme: Építészeti örökség által nem, régészti örökség által viszont érintett terület.
Környezet-, természet- és tájképvédelem: Nem változik, hatása nincs.
Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs
Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Nem változik, hatása nincs
Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs
Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs
Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Nem változik, hatása nincs
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: Nem változik, hatása nincs

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
2.	Nyírbéltek felé vezető út keleti oldalán elhelyezkedő lakóingatlanok és külterületi folytatásuk, a 022 hrsz-ú útig	A belterületi ingatlanokhoz kapcsolódó, közel azonos struktúrájú külterületi telektömb belterületbe csatolása, mezőgazdasági kertes övezetbe való átsorolása.	- beépítetlen terület (szántó, gyümölcsös)	- általános mezőgazdasági terület övezete (M) - mezőgazdasági terület – zömében gyep övezete (Mgy)	12,38 1,15	45,80 4,25	- mezőgazdasági kertes övezet	13,53	67,65	-



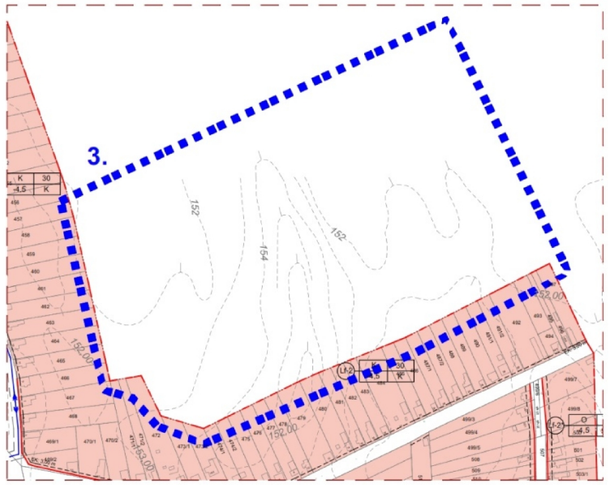
Joghatályos terv részlete!

Módosított terv részlete!

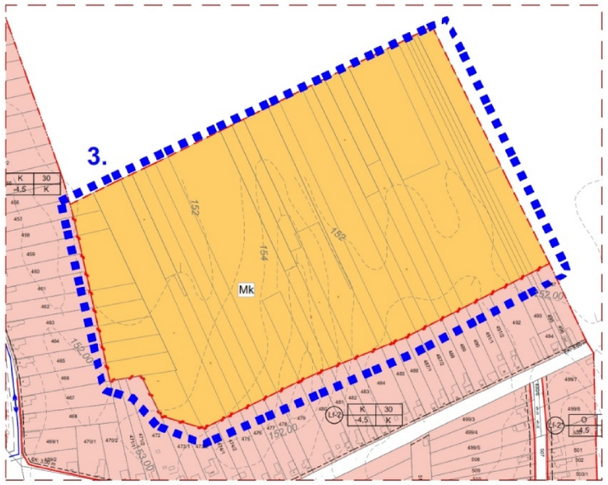
HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs
A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs
A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs
A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Nem változik, hatása nincs
A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs
Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs
Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs
Építészeti és régészeti örökség védelme: Építészeti és régészeti örökség által nem érintett terület.
Környezet-, természet- és tájképvédelem: Nem változik, hatása nincs.
Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs
Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Nem változik, hatása nincs
Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs
Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs
Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Nem változik, hatása nincs
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: Nem változik, hatása nincs

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
3.	A Béke utca északi oldalán elhelyezkedő lakóingatlanok és külterületi folytatásuk, a 0260 hrsz-ú útig	A belterületi ingatlanokhoz kapcsolódó, közel azonos struktúrájú külterületi telektömb belterületbe csatolása, mezőgazdasági kertes övezetbe való átsorolása.	- beépítetlen terület (szántó, gyümölcsös)	- általános mezőgazdasági terület övezete (M) - mezőgazdasági terület – zömében gyep övezete (Mgy)	13,38	49,50	- mezőgazdasági kertes övezet (belterületi)	13,38	66,9	-



Joghatályos terv részlete!

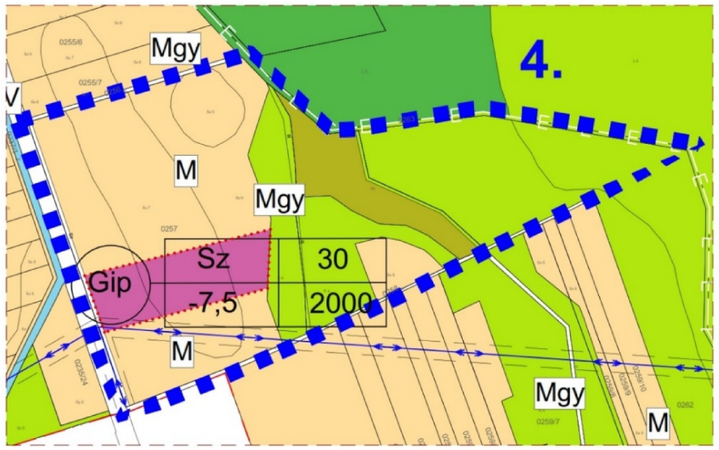


Módosított terv részlete!

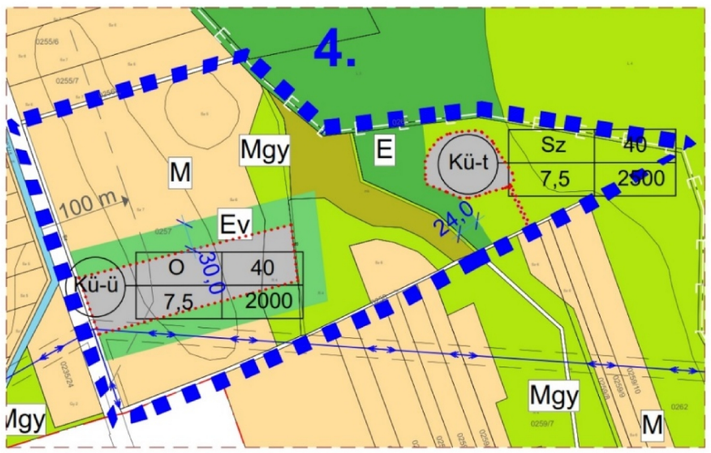
HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs
A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs
A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs
A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Nem változik, hatása nincs
A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs
Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs
Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs
Építészeti és régészeti örökség védelme: Építészeti és régészeti örökség által nem érintett terület.
Környezet-, természet- és tájképvédelem: Nem változik, hatása nincs.
Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs
Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Nem változik, hatása nincs
Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs
Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs
Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Nem változik, hatása nincs
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: Nem változik, hatása nincs

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
4.	Encsencs külterületén, a belterülettől északra, a 0257 és 0262 hrsz-ú ingatlanokon.	Meglévő kisléptékű (cca. 150-200 db juh) állattartó telep övezetének a tényleges tevékenységhez való igazítása, valamint turisztikai terület kialakítása.	- művelés alól kivont terület - beépítetlen terület (szántó, rét – Sz6; Sz7, R4)	- ipari gazdasági terület - általános mezőgazdasági terület - mezőgazdasági terület - gyep	1,24 1,17 2,3	0,49 4,32 8,51	- mezőgazdasági üzemi terület - különleges turisztikai terület - gazdasági erdő - védelmi erdő	1,45 0,53 0,72 1,74	1,01 0,79 6,48 15,66	Az üzemi területet jelentős erdősávval szükséges körülhatárolni, a belterület és a turisztikai terület védelmi érdekében



Joghatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs
A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs
A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs
A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Az állattartó telep – még ilyen kis léptékben is – megélhetést biztosít helyben, a korszerűsítése pedig ennek fényében szükséges, a további működéshez. A turisztikai terület a vidéki életforma, környezet iránt vágyók célterületeként a gazdaság egy, helyben kevésbé jelentős ágazatát erősíti, munkahelyekkel, adóbevételekkel, ..stb.
A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Az újonnan létrejövő munkahelyek betöltésével, azok szolgálhatnak a pénzügyi egyenlőtlenségek csökkentésére, a munkanélküliségből eredő társadalmi feszültségek csökkentésére, lokális szinten.
Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs
Lakó- és munkakörülmények: Az üzemi terület negatív hatásainak kivédésre, kompenzálására jelentős méretű és kiterjedésű védelmi rendeltetésű erdő kialakítása, és fenntartása szükséges a telep körül
Építészeti és régészeti örökség védelme: Építészeti és régészeti örökség által nem érintett terület.
Környezet-, természet- és tájképvédelem: Az épített környezet megjelenésének, a tájra gyakorolt negatív hatásait zöldfelületek (háromszintes) létesítésével kell és szükséges kompenzálni. Az állattartó telep alacsony volumene miatt a környezetre gyakorolt hatása kezelhető.
Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Az épített környezet megjelenésének, a tájra gyakorolt negatív hatásait zöldfelületek (háromszintes) létesítésével kell és szükséges kompenzálni.
Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Az üzemi terület már beépítésre tervezett. A turisztikai terület „L3” minőségű terület valósítandó meg.
Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs
Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs
Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Nem változik, hatása nincs
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A fejlesztések folyamán jelentős méretű „magasabb értékű” zöldfelület jön létre. A terület beépítési intenzitása ugyan növekszik (a meglévő kevés számú építményen felül), azonban ezek negatív hatásai a zöldfelület növelésével ellensúlyozhatóak.

ÖSSZESÍTŐ TÁBLÁZAT

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
1.	49131. sz. út Piricse felé vezető szakaszán, északi oldalon kijelölt ipari terület.	Különleges idegenforgalmi terület kialakítása, amely alkalmas speciális kiegészítő tevékenységek létesítményeinek (pl. sport lőtér) befogadására is.	- beépítésre szánt terület (művelésből kivett)	- ipari gazdasági terület (Gip-2)	5,82	2,32	- különleges idegenforgalmi terület (Kü-i)	5,82	8,73	Speciális aktív kikapcsolódást segítő létesítmények elhelyezhetőségének biztosítása.
2.	Nyírbéltek felé vezető út keleti oldalán elhelyezkedő lakóingatlanok és külterületi folytatásuk, a 022 hrsz-ú útig	A belterületi ingatlanokhoz kapcsolódó, közel azonos struktúrájú külterületi telektömb belterületbe csatolása, mezőgazdasági kertes övezetbe való átsorolása.	- beépítetlen terület (szántó, gyümölcsös)	- általános mezőgazdasági terület övezete (M) - mezőgazdasági terület – zömében gyep övezete (Mgy)	12,38 1,15	45,80 4,25	- mezőgazdasági kertes övezet	13,53	67,65	-
3.	A Béke utca északi oldalán elhelyezkedő lakóingatlanok és külterületi folytatásuk, a 0260 hrsz-ú útig	A belterületi ingatlanokhoz kapcsolódó, közel azonos struktúrájú külterületi telektömb belterületbe csatolása, mezőgazdasági kertes övezetbe való átsorolása.	- beépítetlen terület (szántó, gyümölcsös)	- általános mezőgazdasági terület övezete (M) - mezőgazdasági terület – zömében gyep övezete (Mgy)	13,38	49,50	- mezőgazdasági kertes övezet (belterületi)	13,38	66,9	-
4.	Encsencs külterületén, a belterülettől északra, a 0257 és 0262 hrsz-ú ingatlanokon.	Meglévő kisléptékű (cca. 150-200 db juh) állattartó telep övezetének a tényleges tevékenységhez való igazítása, valamint turisztikai terület kialakítása.	- művelés alól kivont terület - beépítetlen terület (szántó, rét – Sz6; Sz7, R4)	- ipari gazdasági terület - általános mezőgazdasági terület - mezőgazdasági terület - gyep	1,24 1,17 2,3	0,49 4,32 8,51	- mezőgazdasági üzemi terület - különleges turisztikai terület - gazdasági erdő - védelmi erdő	1,45 0,53 0,72 1,74	1,01 0,79 6,48 15,66	Az üzemi területet jelentős erdősávval szükséges körülhatárolni, a belterület és a turisztikai terület védelmi érdekében