

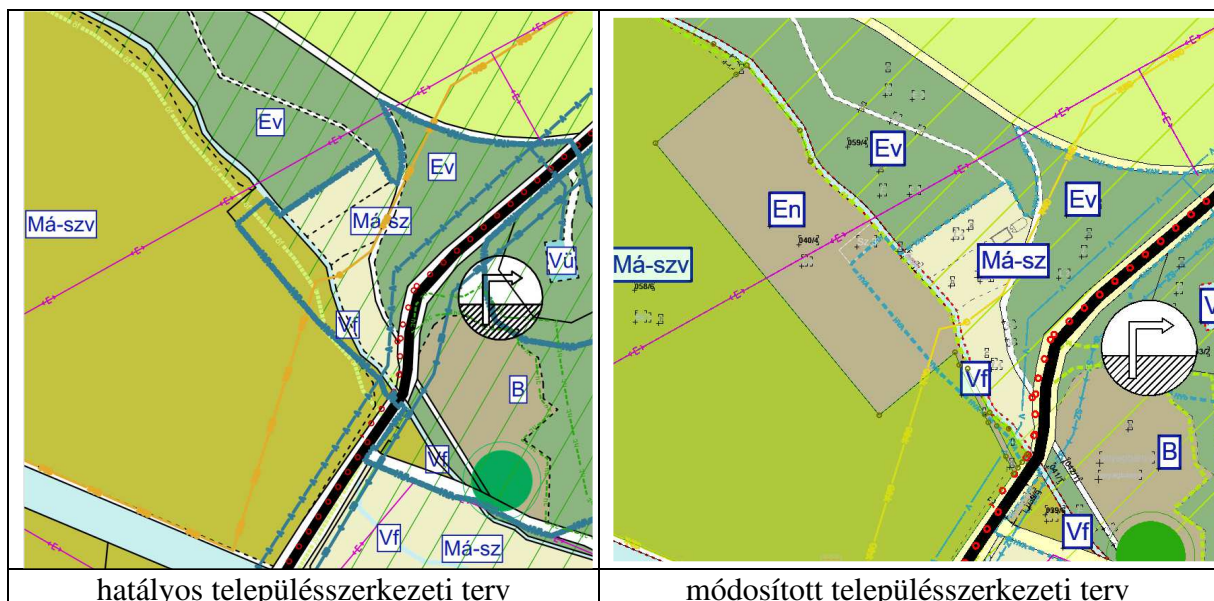
Tájékoztató Bodajk településrendezési eszközök 2. módosításáról

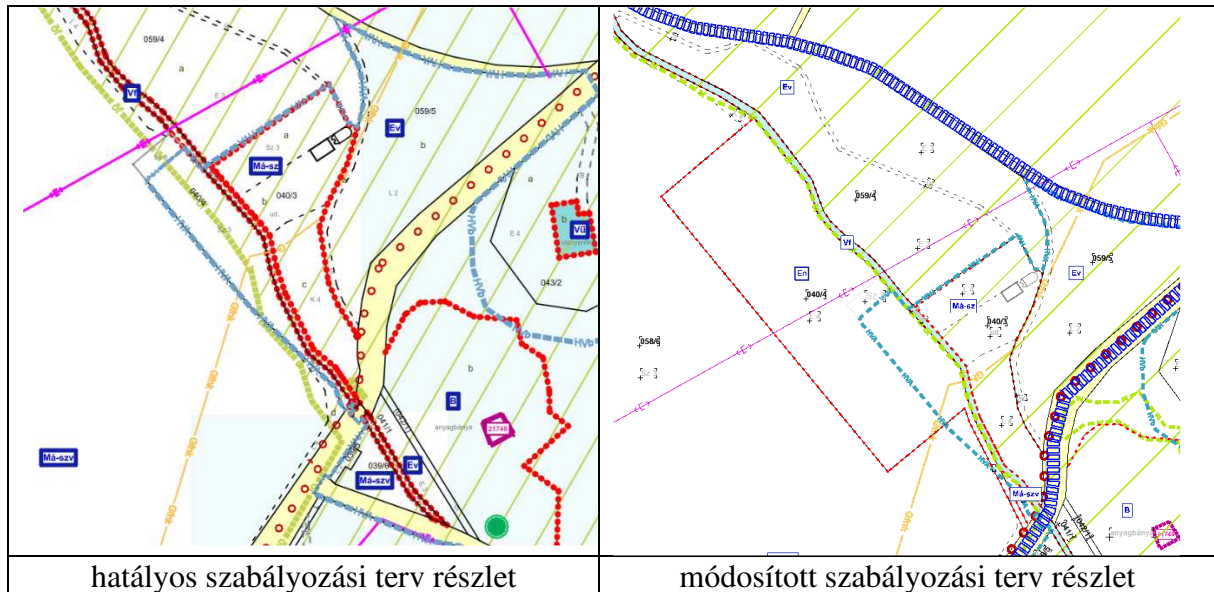
Bodajk Város Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosításáról határozott. A módosítási pontok a következők:

1. Bodajk 040/4 hrsz-ú ingatlant tartalmazó telektömbben különleges beépítésre nem szánt megújuló energiahasznosítás céljára szolgáló területfelhasználás és övezet meghatározása.
2. A Bodajk, 995 hrsz-ú ingatlan közlekedési területbe sorolása.
3. A Körtefa utcánál a 011/30 hrsz-ú áthelyezett árok feliratú vízfolyás megszüntetése, új beépítésre szánt lakóterület kijelöléssel. A Körtefa utcai játszótér területe zöldterület lesz.
4. Az Arany János utca 1462-1467 hrsz-ú telkeken többlakásos társasház építésének lehetővé tétele.
5. Bodajk 317/1 hrsz-ú ingatlant tartalmazó telektömbben különleges beépítésre nem szánt közmű céljára szolgáló területfelhasználás és övezet meghatározása, a tervezett útszabályozások módosítása.
6. A temető területén a különleges beépítésre nem szánt és a beépítésre szánt temető területfelhasználás módosítása a beépítésre szánt terület növelésével.
7. A 31/1 hrsz-ú különleges beépítésre nem szánt kegyeleti park területének az ingatlan tényleges területével megegyező szerepeltetése a településrendezési eszközökben.
8. A szabályozási terven a közlekedési területek megkülönböztetése közterületi és magánutakként.
9. Az elővásárlási jog a bodajki 565, 566 és 264 hrsz-ú ingatlanokra.
10. A HÉSZ egyéb módosítása, a jogalkalmazás során felmerült előírások pontosítása.

A tervezett módosítások összefoglalója

1. *Bodajk 040/4 hrsz-ú ingatlant tartalmazó telektömbben különleges beépítésre nem szánt megújuló energiahasznosítás céljára szolgáló területfelhasználás és övezet meghatározása.*





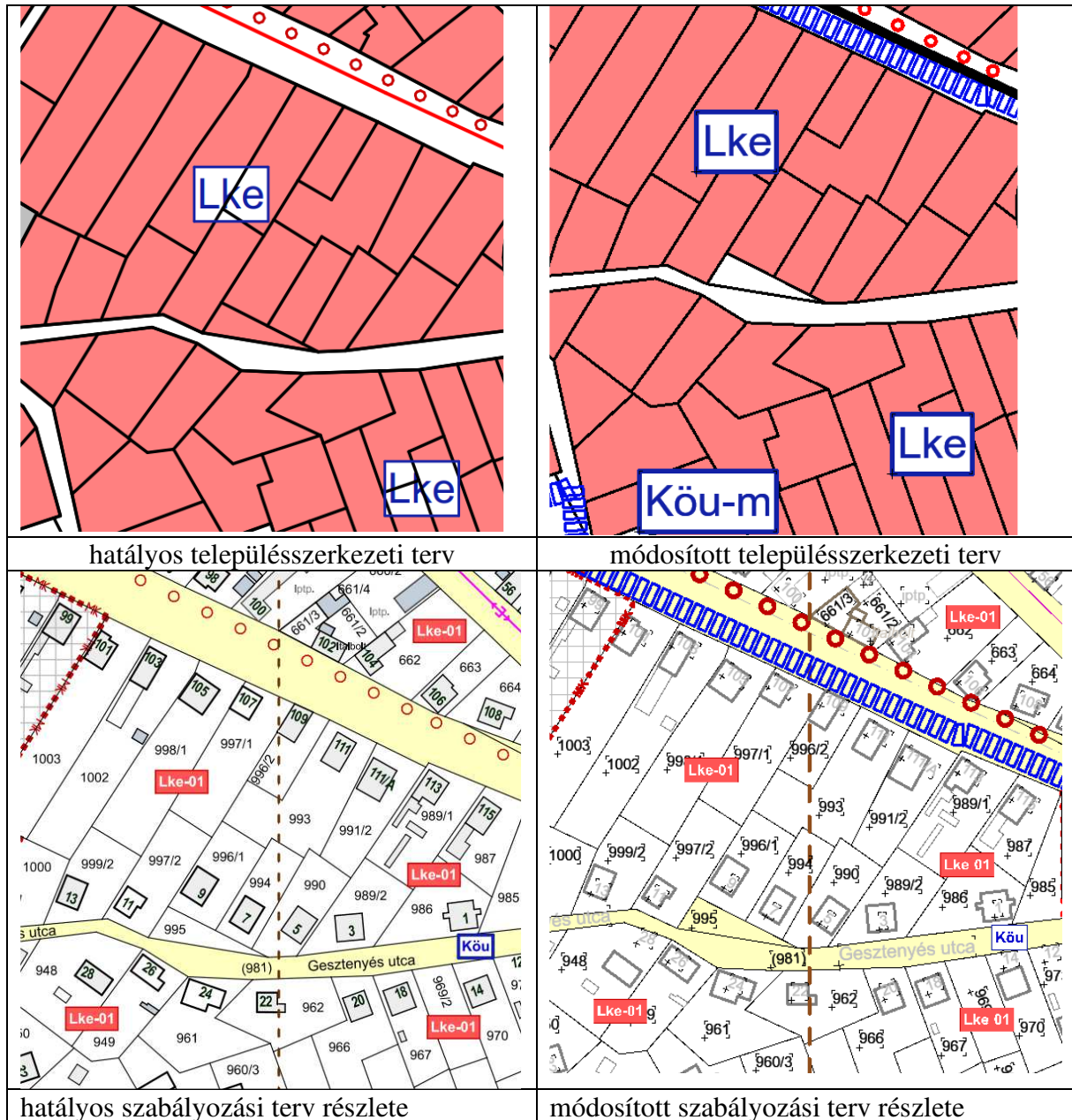
A 040/4 hrsz-ú ingatlan területét a képviselő-testület döntése értelmében ki kell jelölni különleges beépítésre nem szánt megújuló energiahasznosítás céljára szolgáló területként. A módosítást követően az ingatlanon egy beruházó cég 1 MWp teljesítményű napelemparkot kíván létesíteni.

A változások összegzése:

- Településszerkezeti terv: különleges beépítésre nem szánt megújuló energiahasznosítás céljára szolgáló terület kijelölés történik. Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területének lehatárolását pontosítani szükséges az ingatlant érintően. A pontosítást a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságnál az önkormányzat külön eljárásban kezdeményezte.
- HÉSZ és szabályozási terv: a különleges beépítésre nem szánt megújuló energiahasznosítás céljára szolgáló övezet kijelölés történik.

A településrendezési eszközök módosításának jóváhagyása csak abban az esetben lehetséges, amennyiben Fejér Megye Területrendezési tervének 3.19. mellékletét Fejér Vármegye Önkormányzat Közgyűlése hatályon kívül helyezi.

2. A Bodajk, 995 hrsz-ú ingatlan közlekedési területbe sorolása.

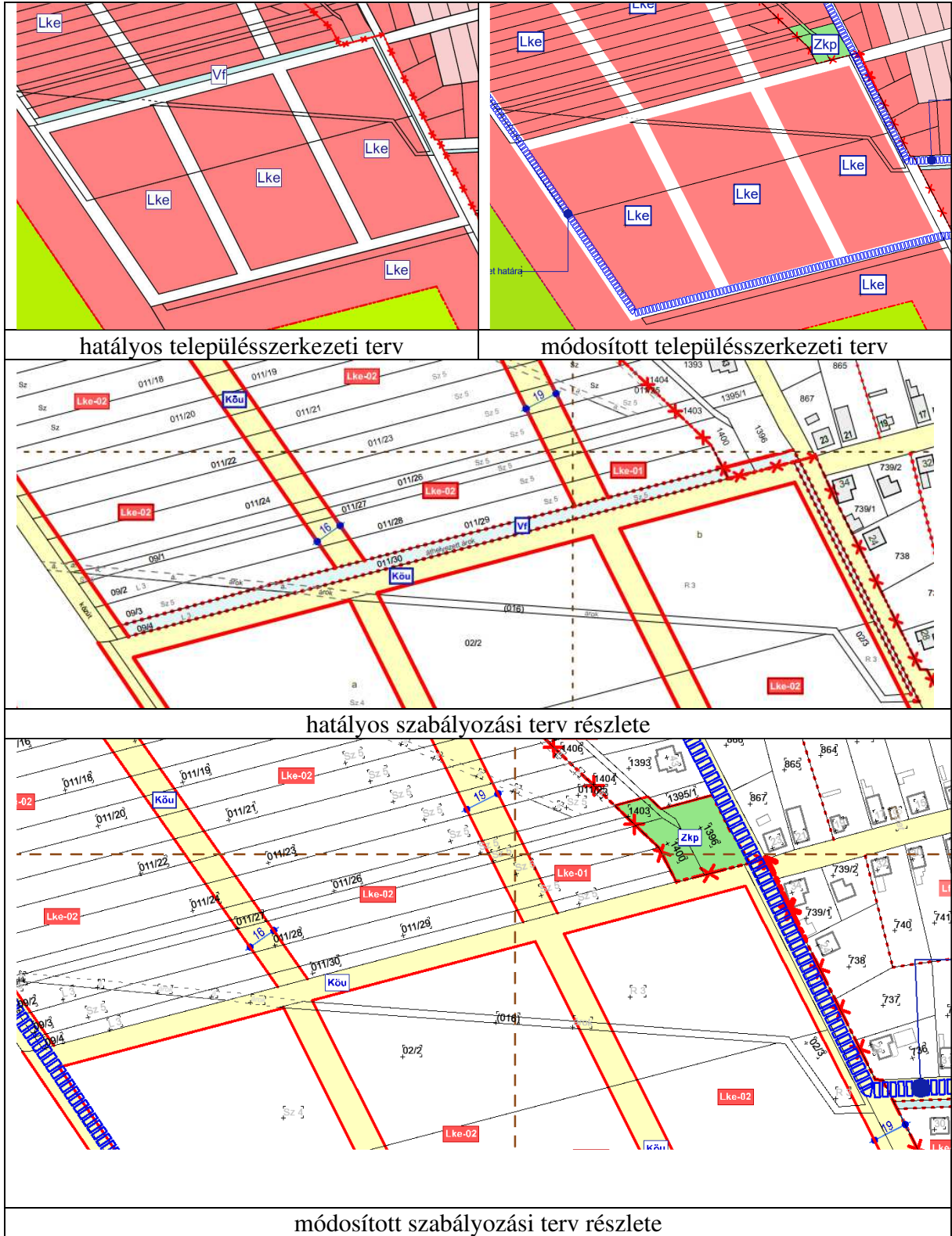


A 995 hrsz-ú út területét a hatályos településrendezési eszközök lakóterületbe sorolták, valójában az ingatlan közlekedési terület, a 996/1 és a 994 hrsz-ú lakótelkek megközelítésére szolgál.

A változások összefoglalása

1. Településszerkezeti terv: a kertvárosias lakóterület csökken, a közlekedési területfelhasználás nő. Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.
2. HÉSZ és szabályozási terv: a szabályozási terven a kertvárosias lakóterület Lke-01 építési övezetbe tartozó 995 hrsz-ú ingatlan közlekedési övezetbe kerül.

3. A Körtefa utcánál a 011/30 hrsz-ú áthelyezett árok feliratú vízfolyás megszüntetése, új beépítésre szánt lakóterület kijelöléssel. A Körtefa utcai játszótér területe zöldterület lesz.

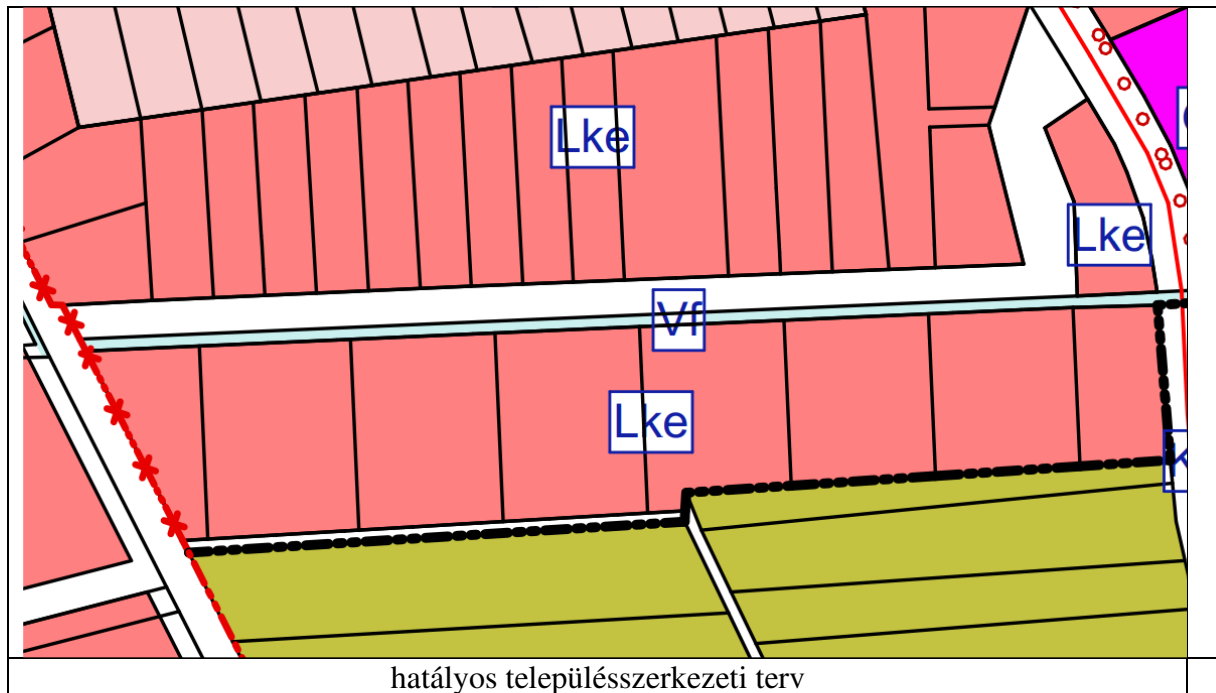


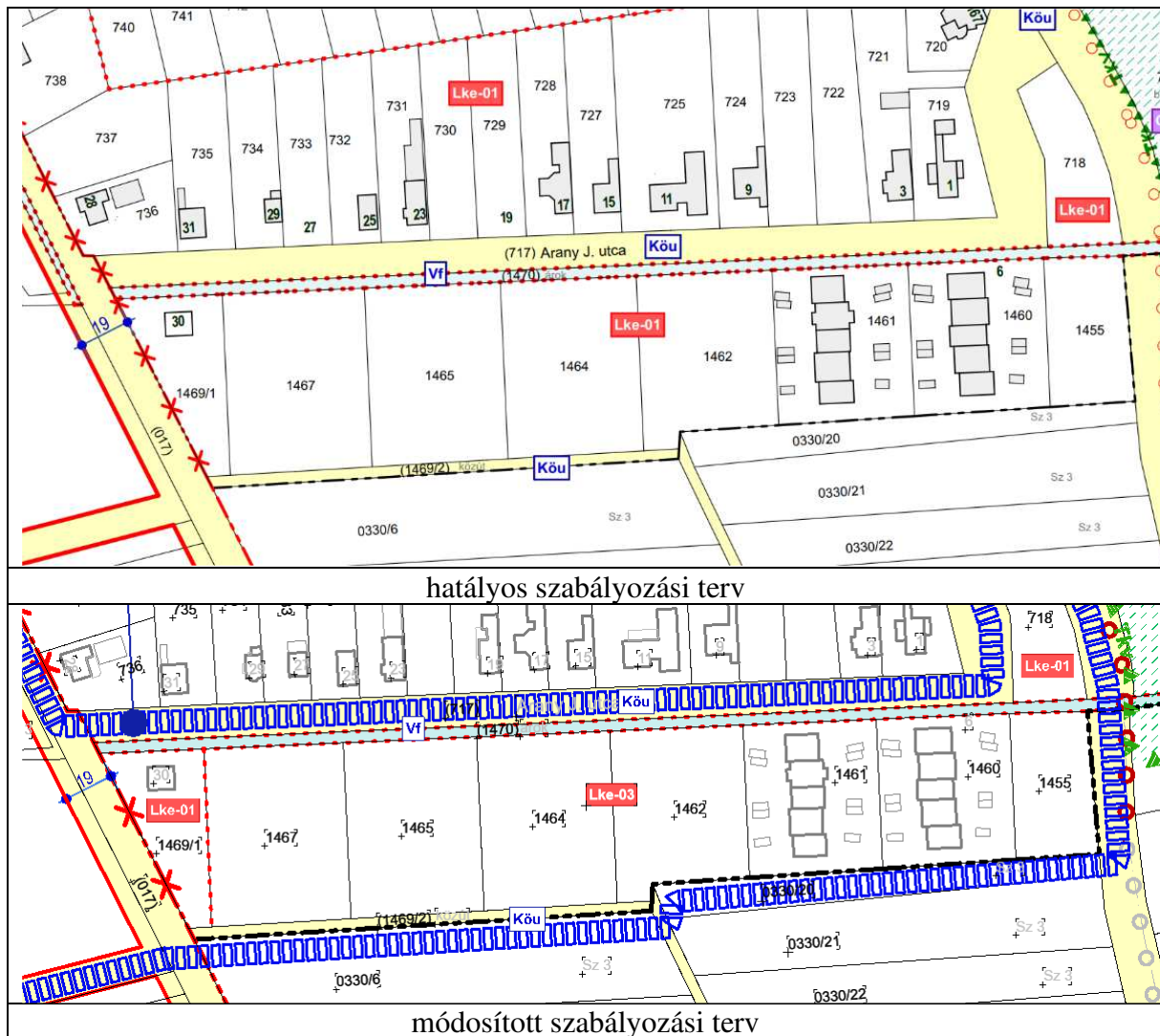
011/30 hrsz-ú áthelyezett árok feliratú vízgazdálkodási terület megszűnik, helyette kertvárosias lakóterület és közlekedési terület kijelölés történik. A 016 hrsz-ú árok azon része, mely a 017 hrsz-ú közút mellett található szintén megszűnik és a közlekedési terület része lesz. A Körtefa utcai játszótér területe zöldterületbe kerül. Új beépítésre szánt terület kijelölés történik.

A változások összefoglalása

1. Településszerkezeti terv: a kertvárosias lakóterület és a közlekedési területfelhasználás nő, a vízgazdálkodási terület csökken. Az új beépítésre szánt terület kijelöléssel összefüggésben zöldterület kijelölés történik.
2. HÉSZ és szabályozási terv: a szabályozási terven a kertvárosias lakóterület Lke-01 építési övezet és a közlekedési övezet területe nő, a vízgazdálkodási övezet a tervezési területen belül megszűnik. Zöldterület közpark övezet kijelölés történik.

4. *Az Arany János utca 1462-1467 hrsz-ú telkeken többlakásos társasház építésének lehetővé tétele.*



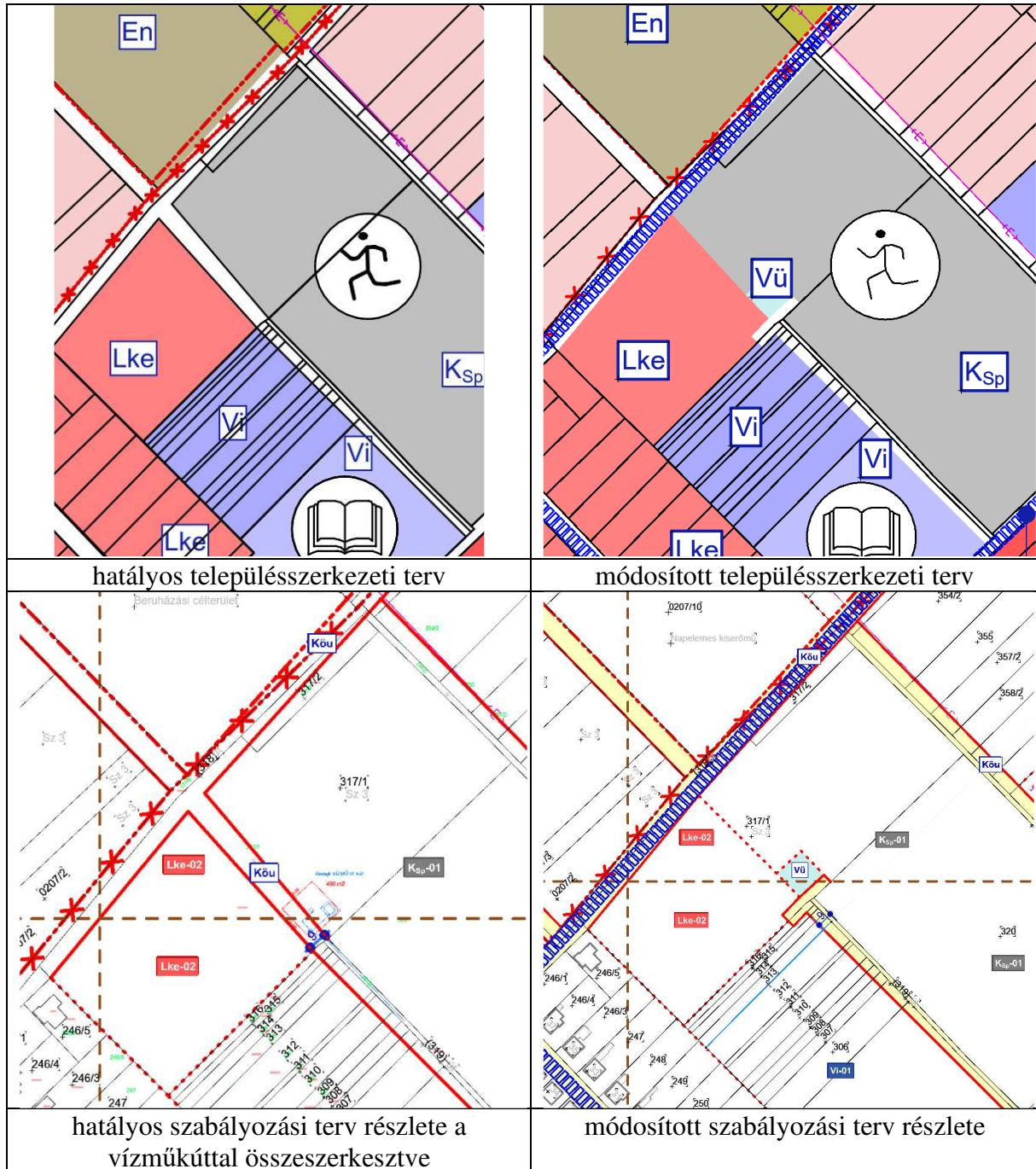


A 1462-1467 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa az ingatlanokon többlakásos lakóépület építését tervezi, melyhez az ingatlanok építési övezetének módosítása szükséges

A változások összefoglalása

1. Településszerkezeti terv: nem változik
2. HÉSZ és szabályozási terv: a szabályozási terven a 1462-1467 hrsz-ú telkek területe Lke-03 jelű építési övezet lesz, ahol többlakásos lakóépület is építhető.

5. Bodajk 317/1 hrsz-ú ingatlant tartalmazó telektömbben különleges beépítésre nem szánt közmű céljára szolgáló területfelhasználás és övezet meghatározása, a tervezett útszabályozások módosítása.

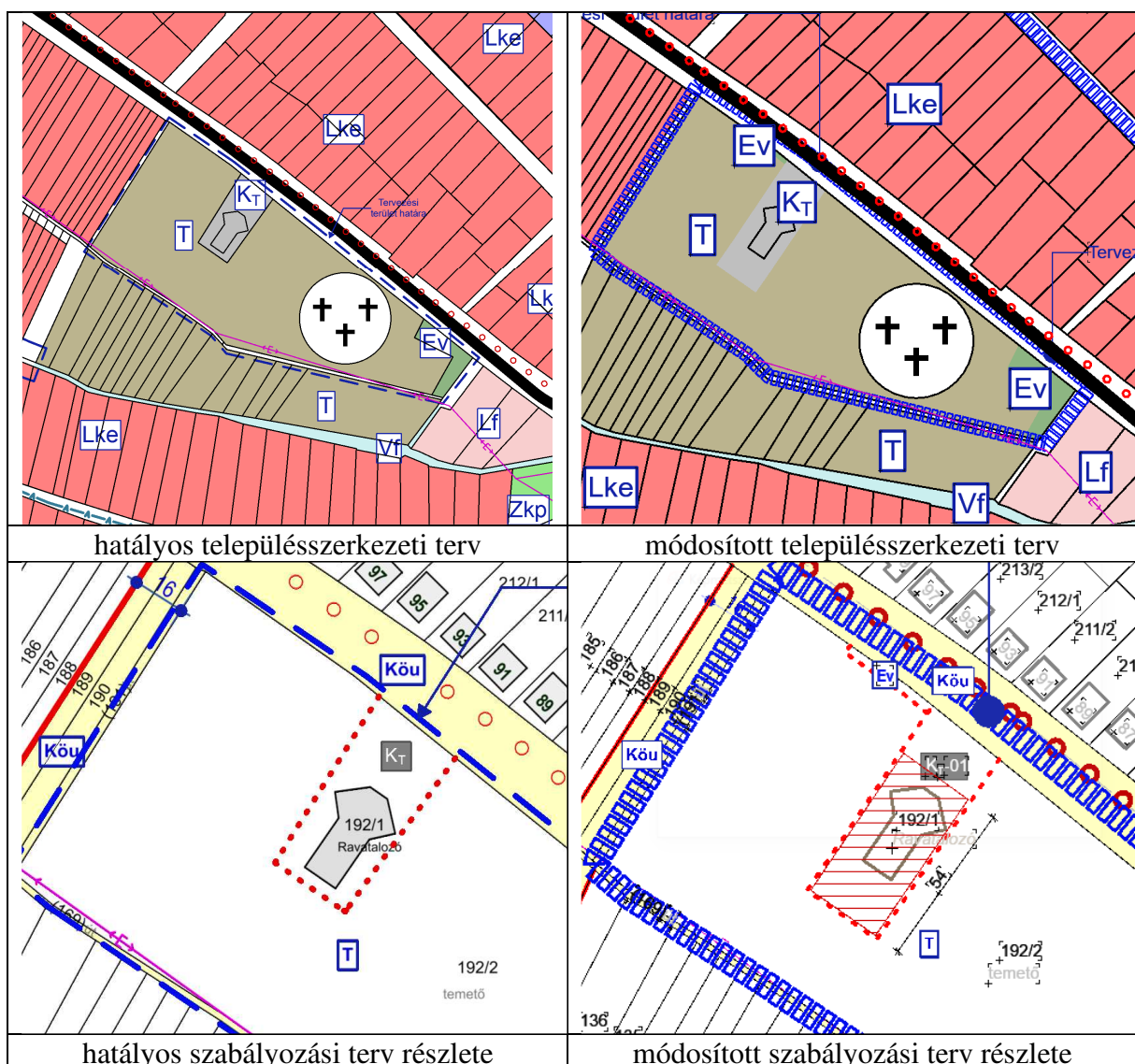


A Bodajk, 317/1 hrsz-ú ingatlanon található Bodajk III. jelű vízmű kútja. A kút 20 x 20 méter területen lekerített, de nem rendelkezik önálló helyrajzi számmal. Annak érdekében, hogy a III. kút önálló ingatlan legyen, a településrendezési eszközök módosítása szükséges.

A településrendezési eszközök változtatásai:

1. Településszerkezeti terv módosítása szükséges, a vízműkút területe vízgazdálkodási terület - vízmű üzemi terület lesz. A 317/1 hrsz-ú ingatlanon tervezett feltáró út területe módosul.
Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.
2. Szabályozási terv: a különleges beépítésre nem szánt Vü jelű vízgazdálkodási terület övezet lesz, ahova vízmű üzemi területek tartoznak. Az övezetben kizárólag a hasznosításhoz szükséges kezelő építmények helyezhetők el.
A tervezett feltáró út szabályozása változik.

6. A temető területén a különleges beépítésre nem szánt és a beépítésre szánt temető területfelhasználás módosítása a beépítésre szánt terület növelésével.



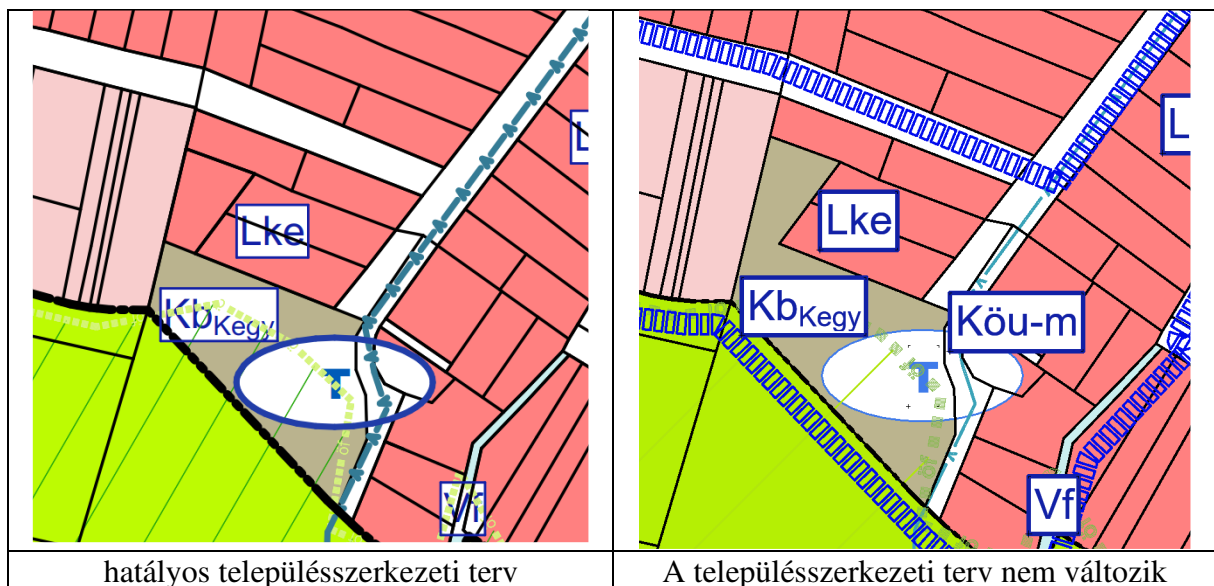
A 0192/2 hrsz-ú temető területébe útcsatlakozás nélkül beekelődik a 192/1 hrsz-ú ravatalozó ingatlana.

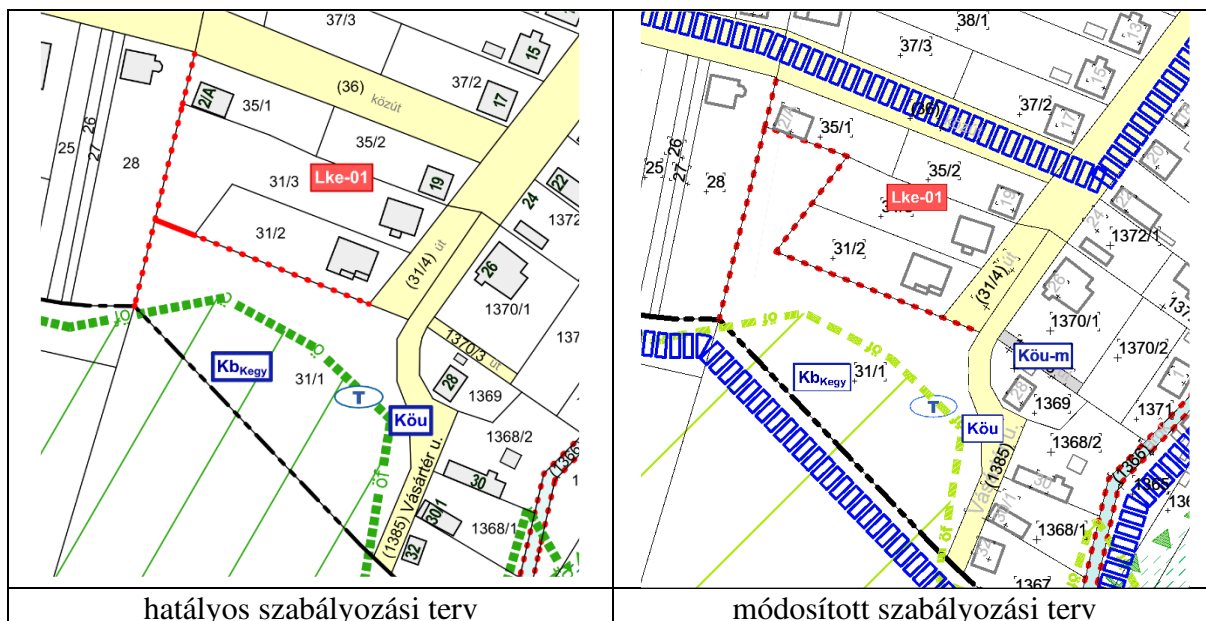
A ravatalozó bővítése tervezett, ezért a ravatalozó telkét építési telekként kell kialakítani. Ehhez a beépítésre nem szánt temető terület egy részét beépítésre szánt temető területbe kellett átsorolni a korábbi módosítás során. A beépítésre szánt temető területének növelése szükséges. A beépítésre szánt terület növekszik.

A településrendezési eszközök változtatásai:

1. Településszerkezeti terv módosítása szükséges, a különleges beépítésre nem szánt temető terület csökken, a beépítésre szánt temető területe nő.
Új beépítésre szánt terület kijelölés történik, ezért a módosítás során meg kell felelni a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdésében foglaltaknak.
A megfelelés érdekében a temető területét érintően véderdő kijelölés történik.
2. Szabályozási terv: a különleges beépítésre nem szánt temető T övezet csökken, új beépítésre szánt különleges temető építési övezet kijelölés történik. Új Ev övezet kijelölés történik.

7. *A 31/1 hrsz-ú különleges beépítésre nem szánt kegyeleti park területének az ingatlan tényleges területével megegyező szerepeltetése a településrendezési eszközökben.*





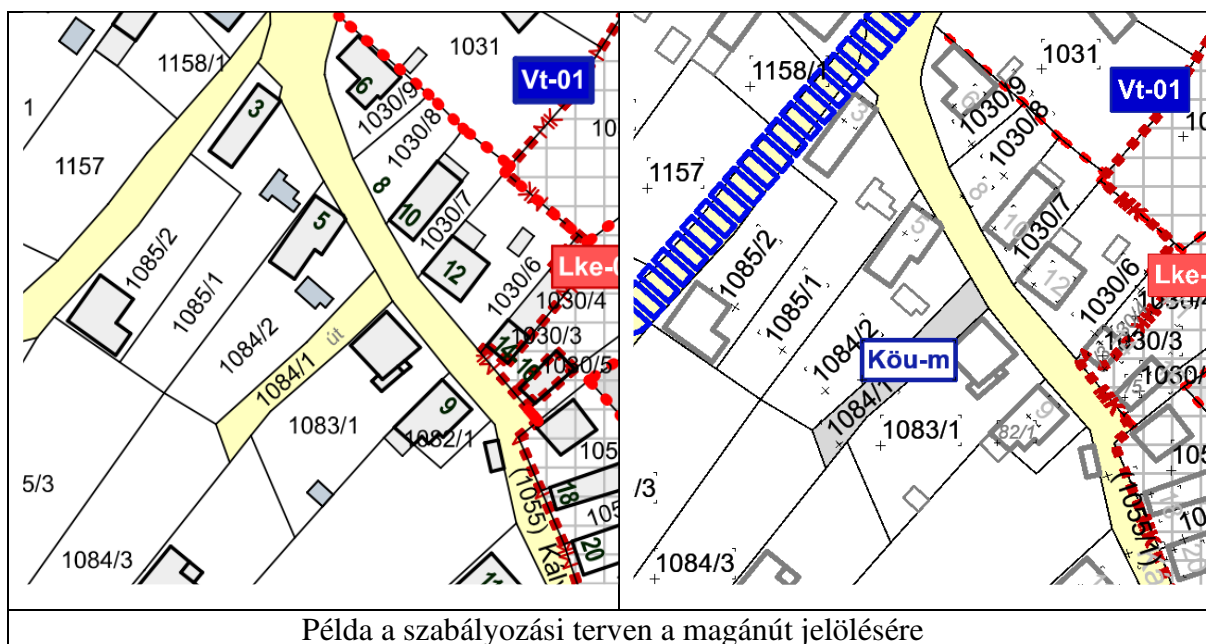
A 31/1 hrsz-ú kegyeleti park területének egy része a településrendezési eszközök szerint lakóterületbe tartozik. A tervi hiba javítása érdekében a településszerkezeti és szabályozási terv módosítása szükséges.

A településrendezési eszközök változtatásai:

1. Településszerkezeti terv: a különleges beépítésre nem szánt kegyeleti park területfelhasználást a 31/1 hrsz teljes területén kell jelölni.
2. Szabályozási terv: a Kb-Kegy övezet és az Lke – 01 építési övezet határa módosul.

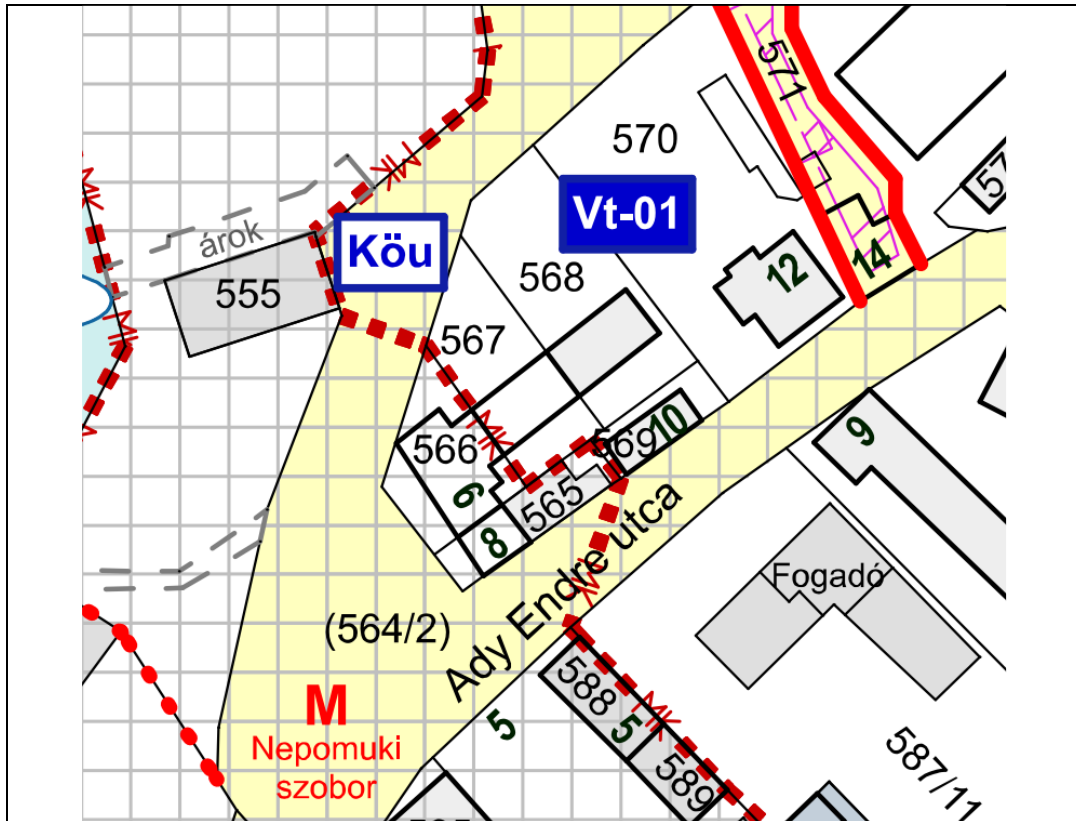
8. A szabályozási terven a közlekedési területek megkülönböztetése közterületi és magánutakként

A belterületi szabályozási terv a város közterületi közútjait és a magánútjait azonos módon ábrázolja. Az önkormányzat döntése értelmében a meglévő közlekedési területbe tartozó magánutakat eltérő módon kell ábrázolni a szabályozási terven.

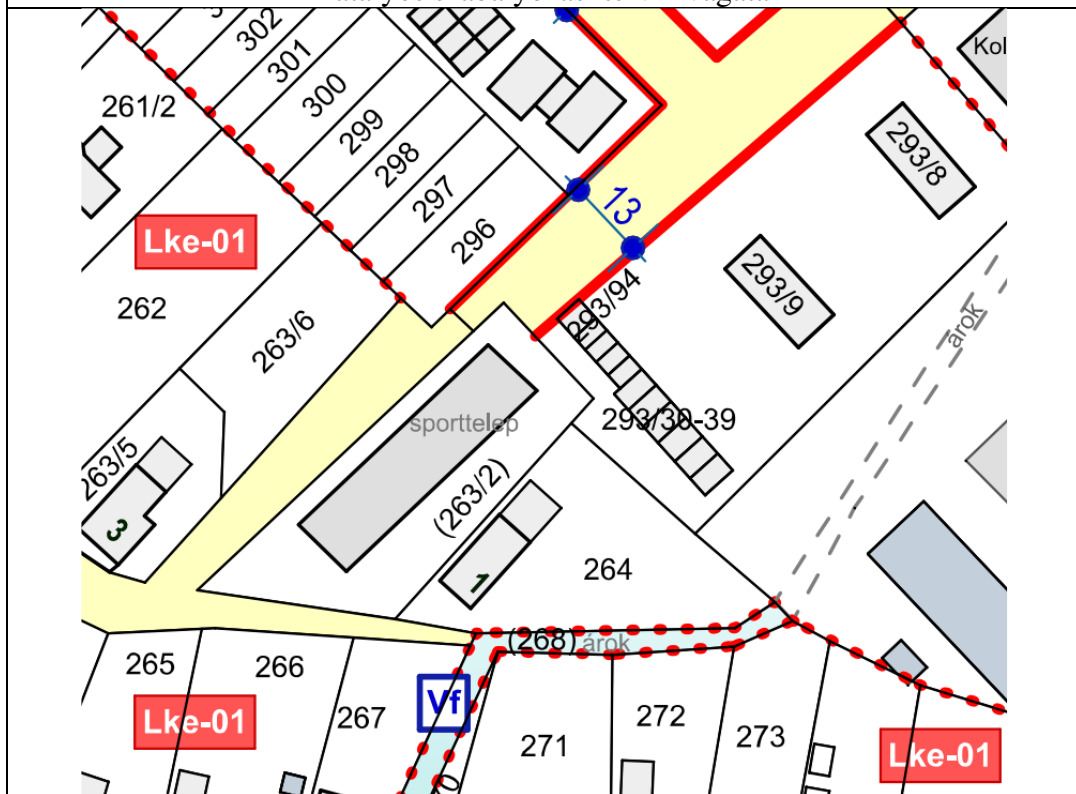


Példa a szabályozási terven a magánút jelölésére

9. Az elővásárlási jog a bodajki 565, 566 és 264 hrsz-ú ingatlanokra.



hatályos szabályozási terv kivágata



hatályos szabályozási terv kivágata

10 HÉSZ egyéb módosítása, a jogalkalmazás során felmerült előírások pontosítása.

Építéshatósági és jegyzői jogalkalmazás során felmerültek alapján a HÉSZ pontosítása szükséges néhány pontban az egyértelmű jogszabályi értelmezés miatt.

Székesfehérvár, 2023. július 24.



Bodó Beáta
településtervező