

2.1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

A hatályban lévő településrendezési eszközök

Településszerkezeti terv

125/2008. Képv. t. határozattal jóváhagyott

Településszerkezeti terv leírása

Módosító határozatok

78/2014.(VI.05.) határozat

5/2015.(II.05.) határozat

84/2016.(V.26.) határozat

17/2017.(II.9.) határozat

161/2017.(IX.14.) határozat

Településszerkezeti terv

m=1:20 000 T-1

Belterületi térség szerkezeti terve

m=1: 6 000 T-2

Helyi építési szabályzat

11/2008.(VII.7.) rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat (HÉSZ)

Szabályozási tervek (HÉSZ mellékletei)

Igazgatási terület szabályozási terve (átnézeti lap+34 db

m=1:8000 szelvény) SZ-1

Belterületi térség szabályozási terve (átnézeti lap+74 db

m=1:2000 szelvény) SZ-2

Járáspuszta szabályozási terve

m=1: 2 000

SZ-3

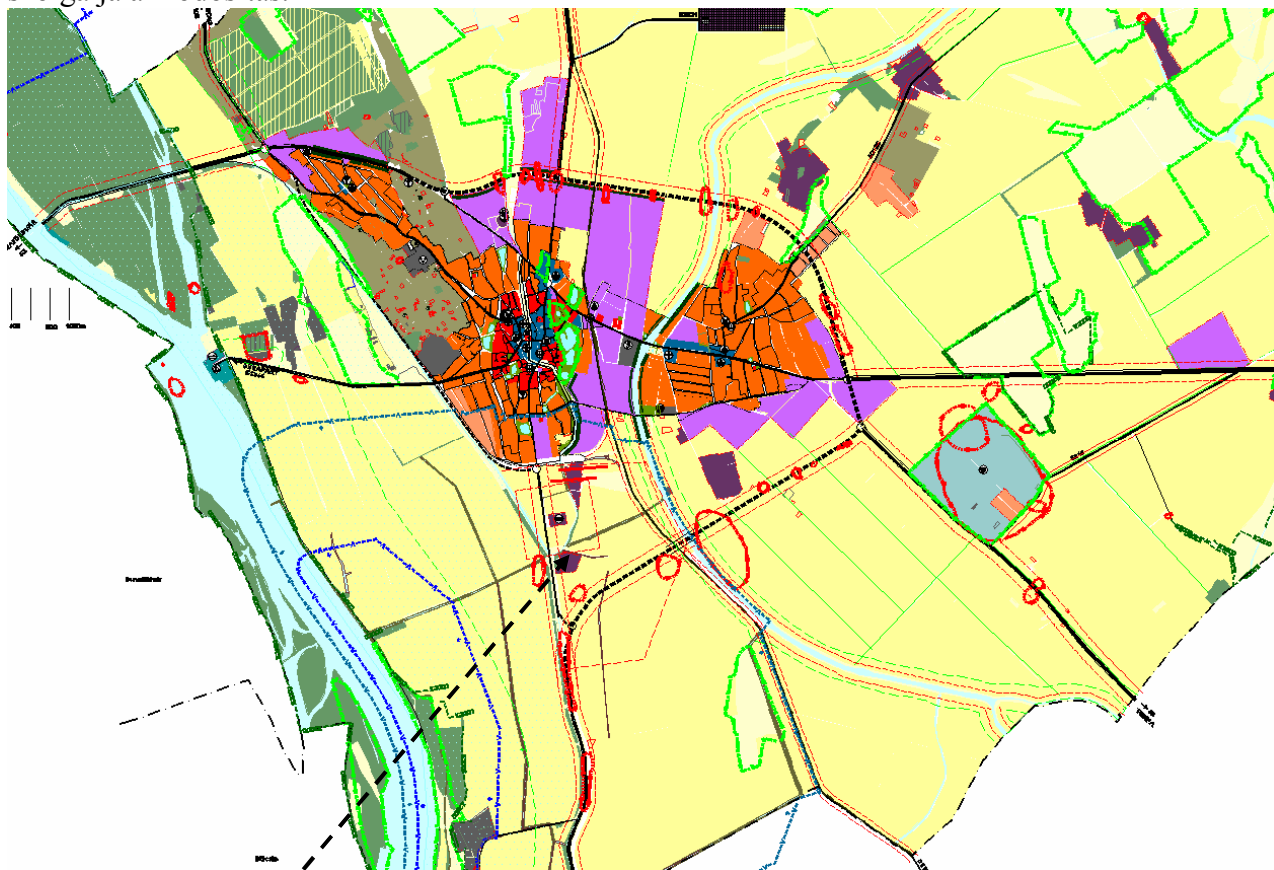
Tételhegy szabályozási terve

m=1: 2 000

SZ-4

Helyzetfeltárás, helyzetelemzés, helyzetértékelés

A módosítással érintett helyszín külterületen, a város déli bevezetésében az 51. főúttól keletre található. A város egyik meghatározó üzemének a fehérje feldolgozónak a tulajdonában lévő, a földhivatali nyilvántartásban telephely, a településrendezési tervben mezőgazdasági területbe sorolt 0188/43 és 0188/45 hrsz-ú telkek ipari területbe tartozó 0191/2 hrsz-ú telekhez csatolhatóságát szolgálja a módosítás.



Módosítási helyszín

Alaptérkép (0188/43 hrsz 2017. 12. 12-i földhivatali nyilvántartásban)

BKMKH Kalocsai Járási Hivatala
Kalocsa 6301 Kalocsa, Szent István út 1. Pf. 36.

E-hiteles térképmásolat

2017.12.12 13:03:20

Helyrajzi szám: SOLT külterület 188/43

Megrendelés szám: 7/906/2017

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzs szám: 15300500002017



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

Alaptérkép (0188/45 hrsz 2017. 12. 12-i földhivatali nyilvántartásban)

BKMKH Kalocsai Járási Hivatala
Kalocsa 6301 Kalocsa, Szent István út 1. Pf. 36.

E-hiteles térképmásolat

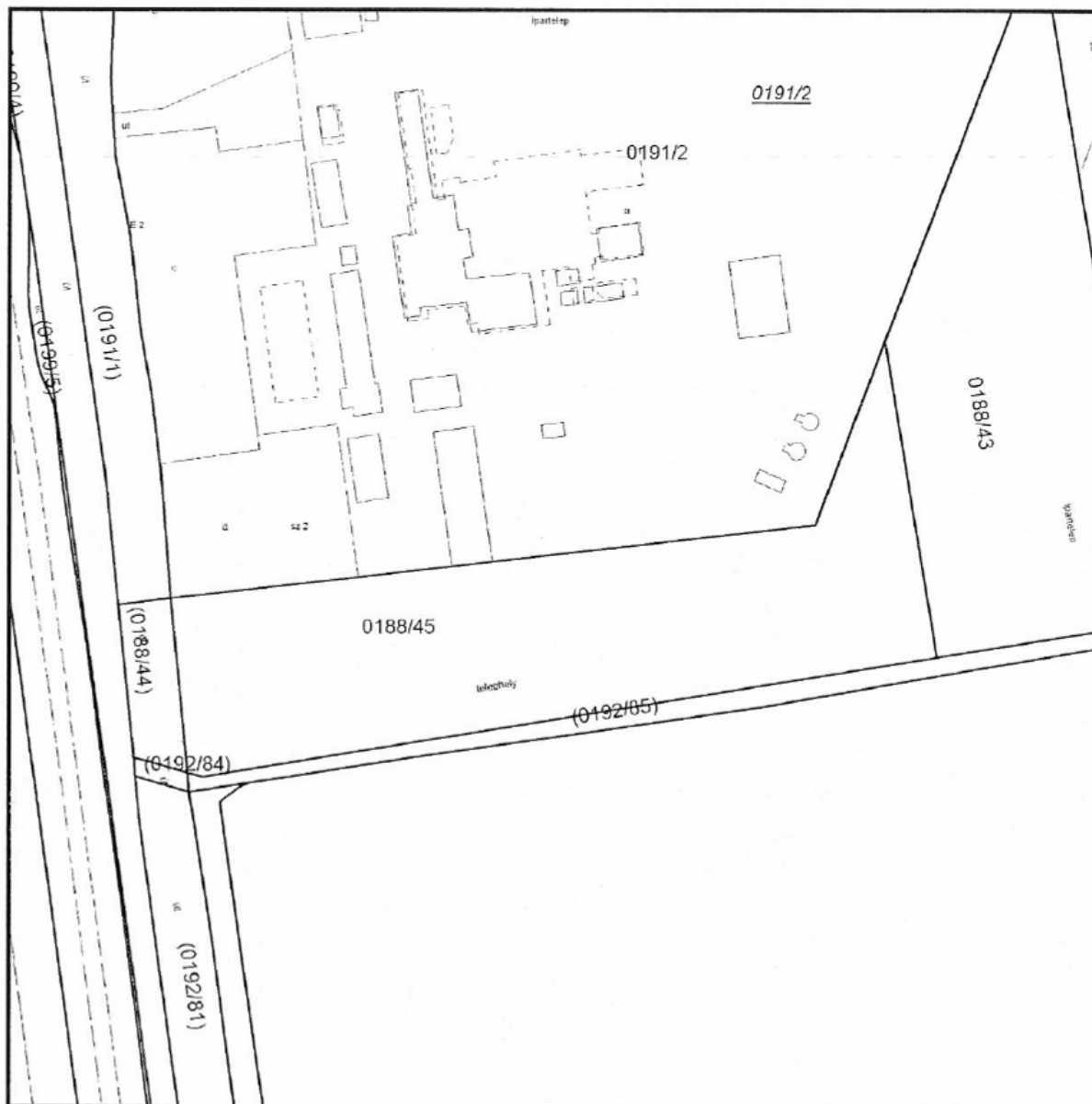
2017.12.12 13:05:12

Helyrajzi szám: SOLT külterület 188/45

Megrendelés szám: 7/907/2017

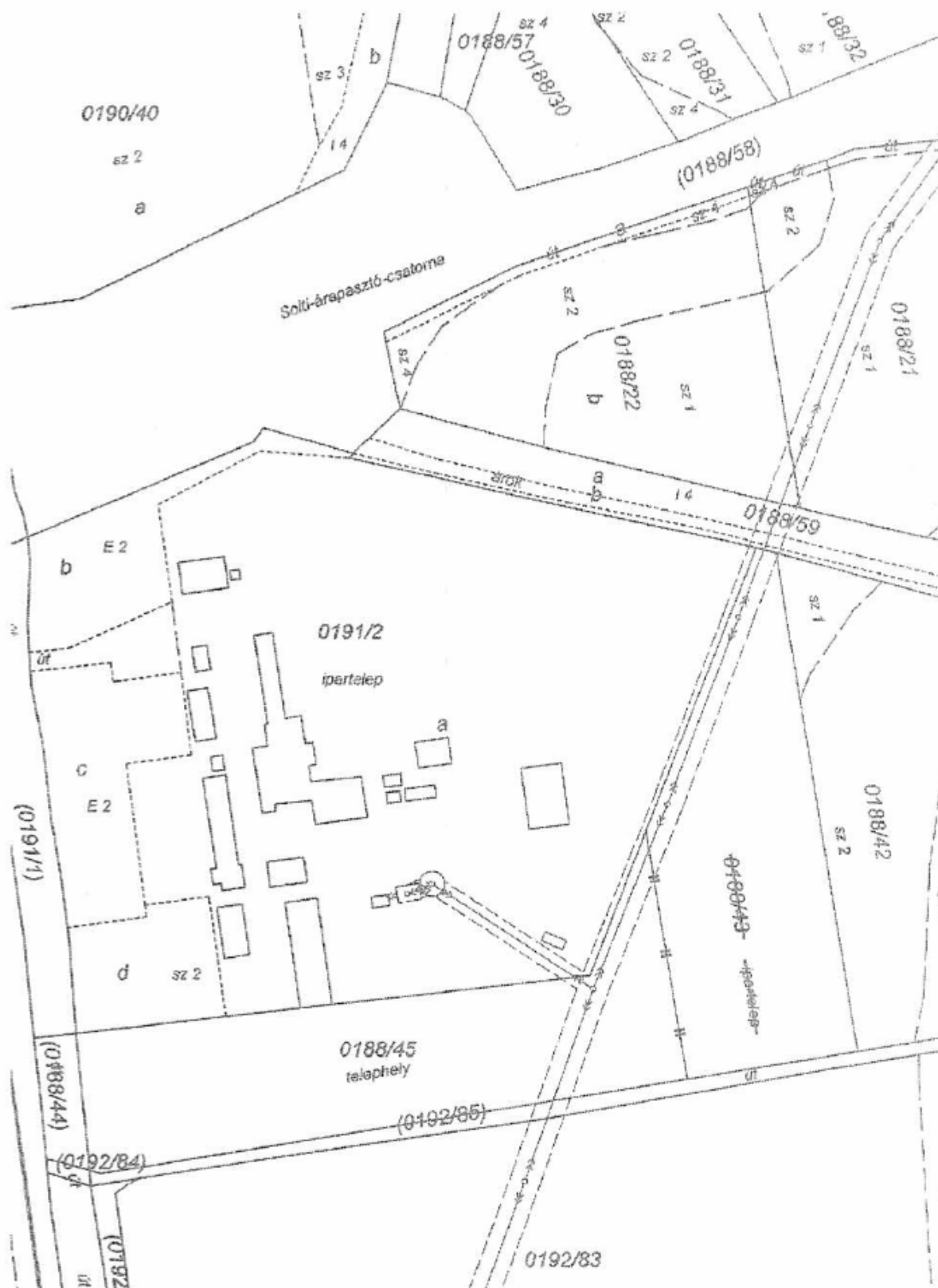
Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 15300510002017



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

Telekösszevonások megosztási vázrajza (Készítette: Serfőző Krisztián 2018. június 29.)



Légifotó (Google 2018. március)



Fotók



Terület az 51. útról (2012. Google)



Terület az 51. úttal párhuzamos földútról (2018. augusztus)



Terület a 0192/85 hrsz-ú út felől

HELYZETELEMZÉS

Az iparterület 0188/43 hrsz-ú és a 0188/45 hrsz-ú telkekkel való megnövelése tényleges változást nem eredményez, mivel a telkek már jelenleg is telephelyként funkcionálnak. A 0191/2 hrsz-ú telkekhez csatolásuk gyakorlatilag már megvalósult.

HELYZETÉRTÉKELES

A módosítással új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. A biológiai aktivitásérték változatlansága érdekében a településszerkezeti tervben a módosítási helyszínen túli változtatásra is szükség van.

A területfelhasználással járó módosítás gazdaságfejlesztési szempontból kívánatos. A már meglévő beépítés okán a külterületi tájban lényegi változtatást az iparterület-bővítés nem eredményez.

2.2. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

A változással érintett terület

Solt igazgatási területén van gazdasági beépítésre kijelölt szabad terület, jelen módosítás ennek ellenére, tekintettel arra, hogy meglévő beépítés szerves folytatásában valósul meg, helyhez kötöttnek minősül, a már kijelölt gazdasági területen nem valósítható meg.

A fehérjefeldolgozó védőterületét a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat is tartalmazza. A fehérjefeldolgozó területének kiterjesztésével az 1000 m-es védőterület is értelemszerűen változik.

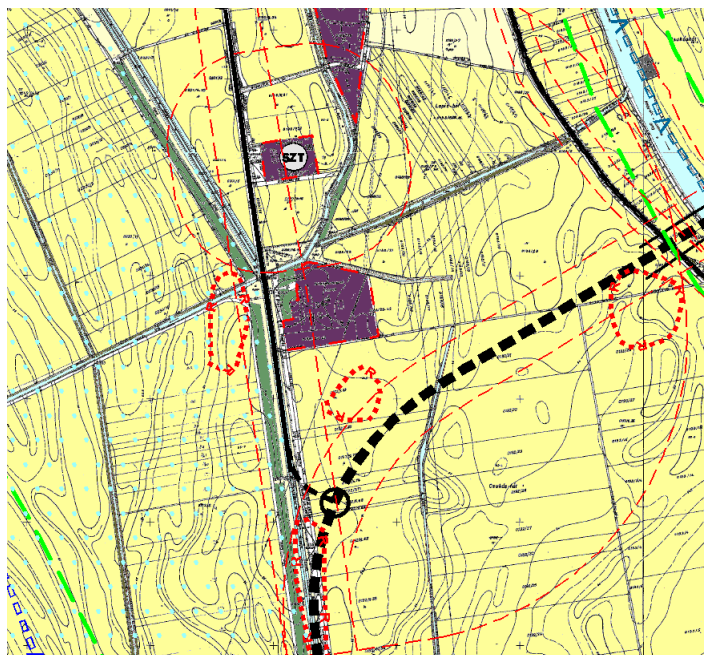
Jelen módosítással a fehérjefeldolgozó és a szennyvíztelep védőterületének lehatárolása -,a sarkok levágásával” pontosításra kerül az alábbiak szerint.



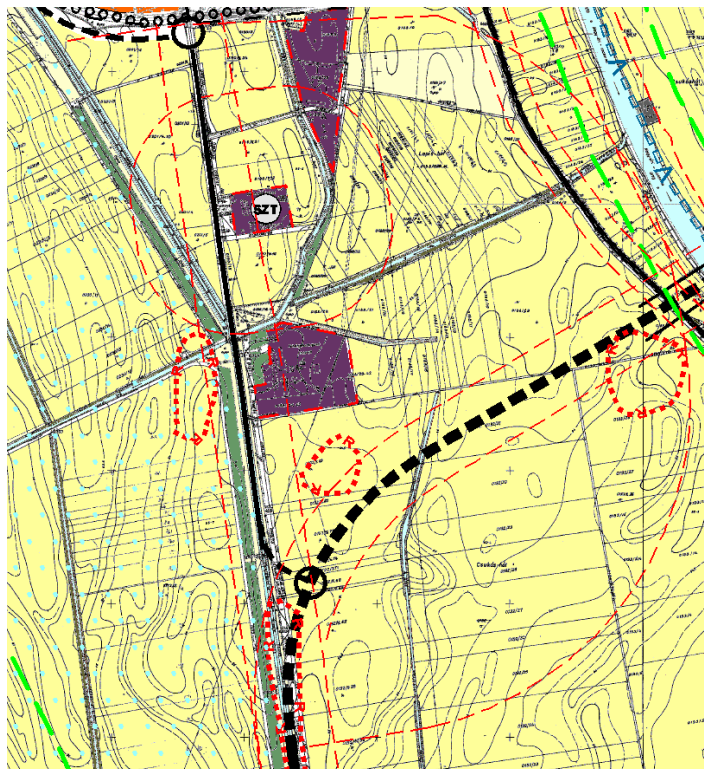
A hatályos szabályozási tervi lehatárolás késsel, a módosított határvonal pirossal jelölve

A településszerkezeti változások bemutatása

Érvényes településszerkezeti terv részlete



Módosított településszerkezeti terv részlete



Szabályozási koncepció, szabályozási változások

A szabályozás a településszerkezeti változást leköveti.

A helyi építési szabályzat (HÉSZ) szöveg módosítására nincs szükség. Módosítással a hatályos HÉSZ ipari terület Gip-1 építési övezeti előírásai lépnek hatályba a 0188/43 és 0188/46 hrsz-ú telkekre.

Ipari terület

11.§

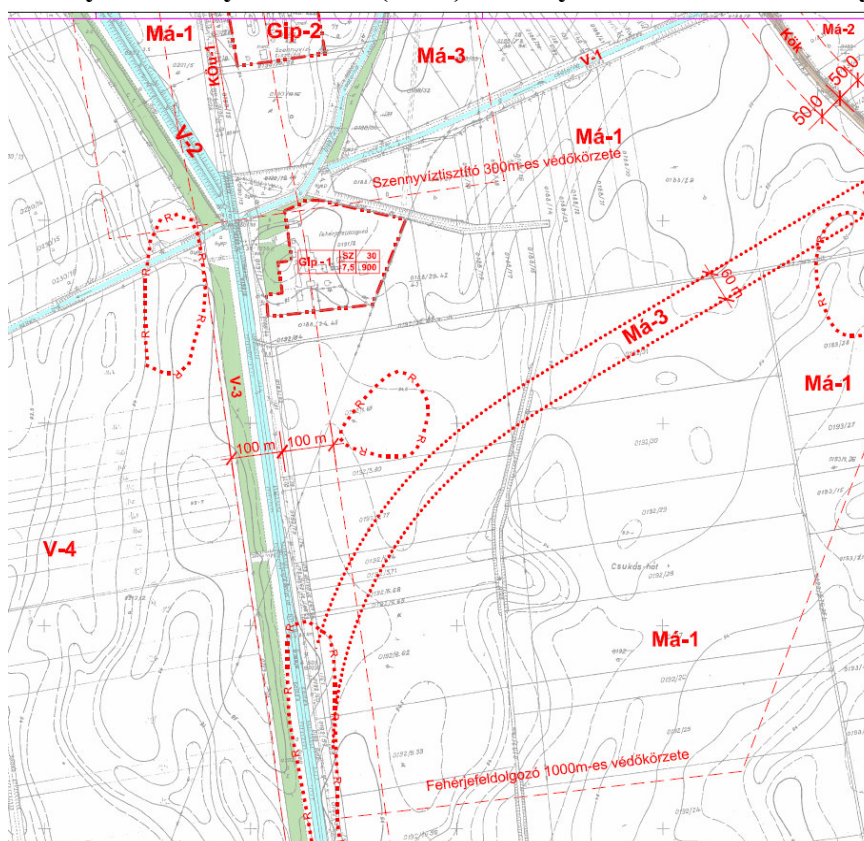
- (1) Az ipari terület termelő gazdasági tevékenységi és városgazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.*
- (2) Az ipari terület az alábbi építési övezetekre tagolódik:*
 - (Gip-1) majorsági*
 - (Gip-2) településgazdálkodási*
- (3) (Gip-1) majorsági építési övezet*
 - a) Elhelyezhető: -szolgálati lakás*
 - iroda*
 - üzemanyagtöltő*
 - mindenfajta gazdasági tevékenységi célú épület, beleértve a nagylétszámú állattartás építményeit is*
 - b) Kialakítható telek: min 900m²*
 - c) Beépítés módja: szabadon álló*
 - d) Beépítettség: max 30%*
 - e) Építménymagasság max 7,5m, ami technológiai szükségszerűségből változhat.*
 - f) Zöldfelület: min 40%, a telekhatár mentén az ültetési távolságok figyelembevételével kötelező őshonos növényzettel megvalósítandó a fásítással*
 - g) (Gip-1*) övezetben csak a természetvédelmi fenntartást szolgáló állattartó építmények helyezhetők el.*

Szabályozási tervi szelvények változását a következők indokolják:

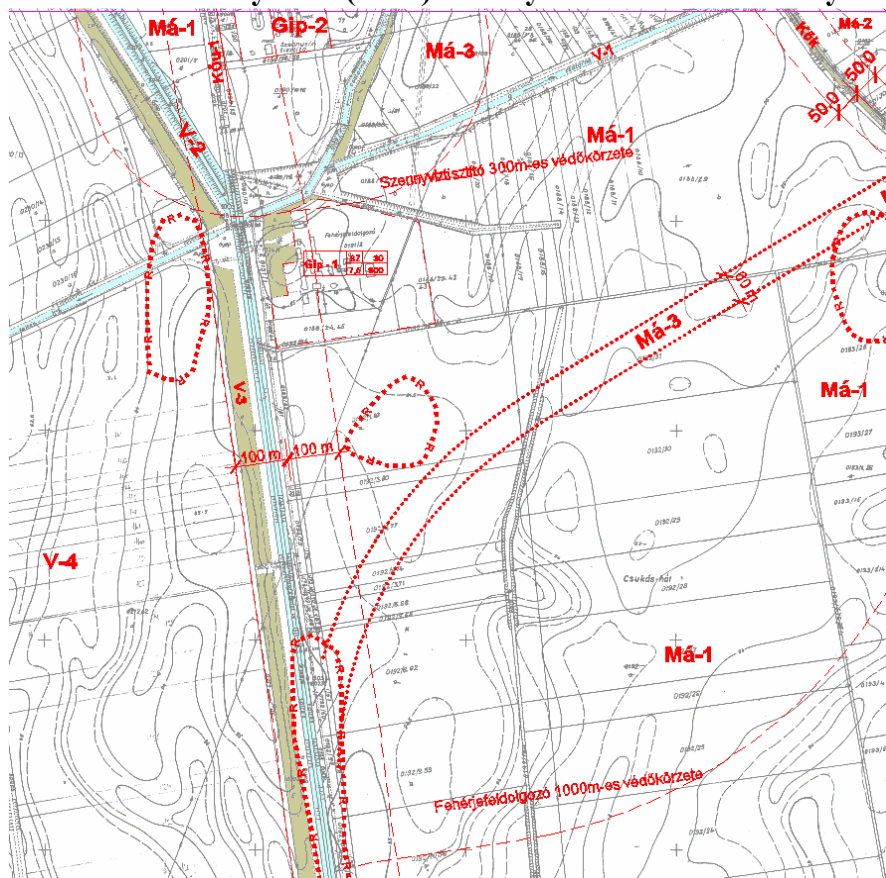
26. szelvény: Gip-1 építési övezet kiterjesztése, védőterületi határ változása

27. szelvény: védőterületi határ változása

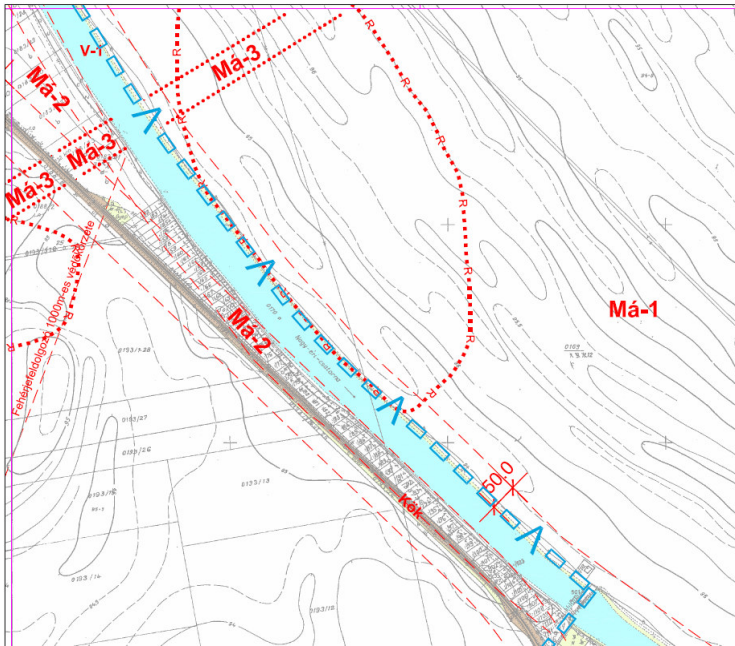
Hatályos szabályozási terv (SZ-1) szabályozási terv 26. szelvényének részlete



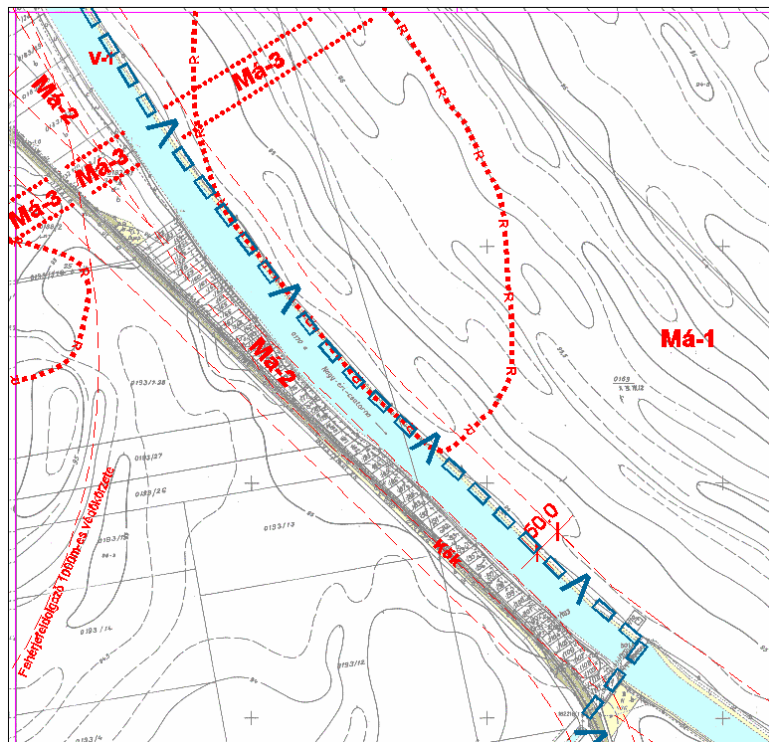
Módosított szabályozás: (SZ-1) szabályozási terv 26. szelvényének részlete



Hatályos szabályozási terv (SZ-1) szabályozási terv 27. szelvényének részlete



Módosított szabályozás: (SZ-1) szabályozási terv 27. szelvényének részlete



Biológiai aktivitás-érték változás kimutatása

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§(3)b) szerint az „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”

Számítás a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet alapján készült.

Meglévő területfelhasználás adatai

Módosítási helyszín	Terület minősége	Terület nagysága (ha)	Érték-szorzó	Érték-mutató
0118/43	ált. mezőgazdasági terület	1,08	3,7	
0118/45	ált. mezőgazdasági terület	1,28	3,7	
		2,36	3,7	8,73

Tervezett területfelhasználás adatai

Módosítási helyszín	Terület minősége	Terület nagysága (ha)	Értékszorzó	Érték-mutató
0118/43	Ipari terület			
0118/45	Ipari terület			
		2,36	0,4	0,94

A tervezett és a meglévő területfelhasználás ill. szabályozás közötti biológiai aktivitásérték különbsége $8,73 - 0,94 = 7,79$

A biológiai aktivitásérték változatlanlansága érdekében a az igazgatási területen belül mezőgazdasági terület helyén a 065/1023 hrsz -ú telken 4 ha erdőterület tervezett.

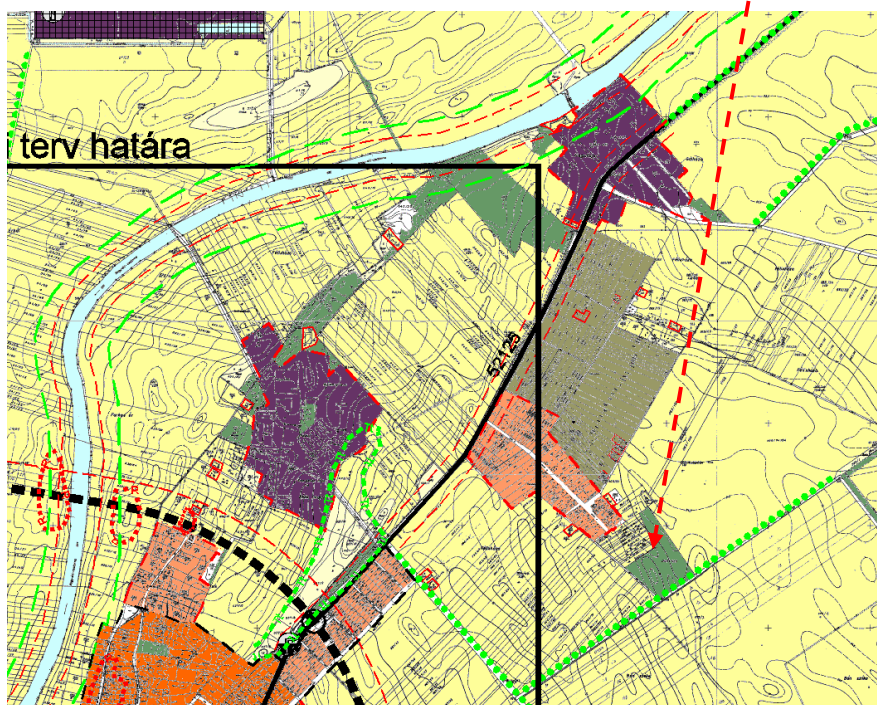
4 ha mezőgazdasági terület biológiai aktivitásértéke: $4 \times 3,7 = 14,8$

4 ha erdőterület biológiai aktivitásértéke: $4 \times 9 = 36$

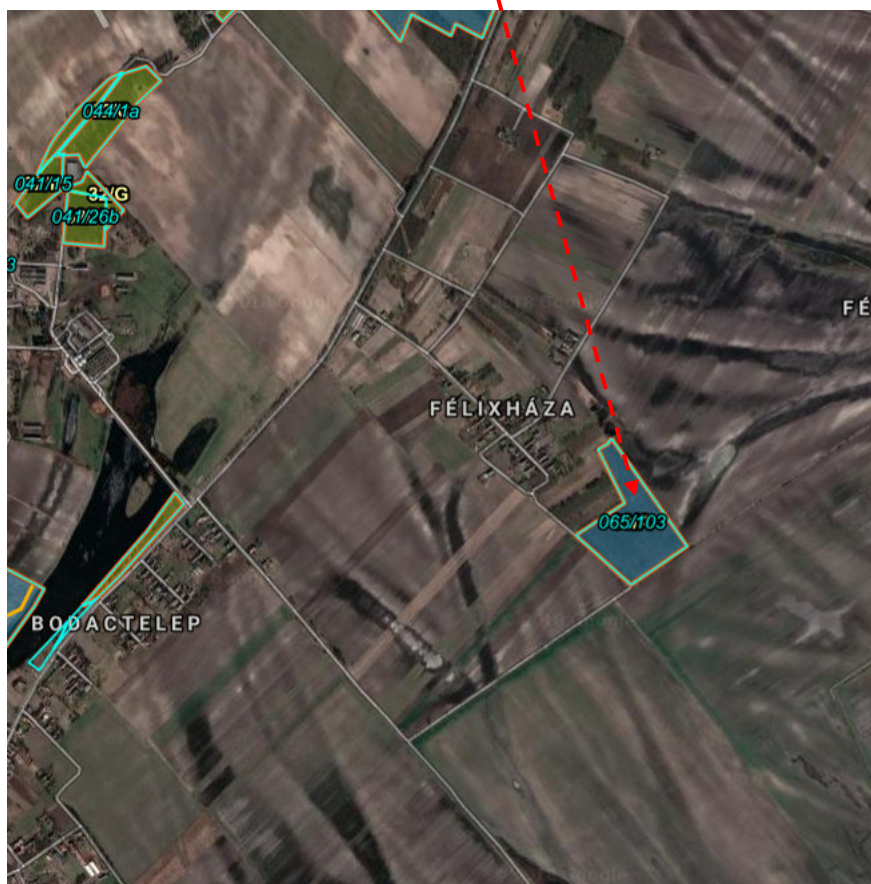
A két érték különbsége: $36 - 14,8 = 21,2$ nagyobb, mint 7,79 tehát a biológiai aktivitásérték változatlanlansága biztosított.

Egyúttal hektárban számolva $21,2 - 7,8 = 13,4$ biológiai aktivitás-érték többlet rögzíthető.

Tervezett erdőterület településszerkezeti terv részletén jelölve:



Tervezett erdőterület az erdészeti térképen



A változás csak a településszerkezeti tervet érinti a szabályozást nem.