CSIKÓSTŐTTŐS KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
5. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

CSIKÓSTŐTTŐS KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
2021. ÉVI I. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN

készítette

DR CSABA DERS

építész, településtervező
TT 02-0637
É 02-0637

2021. JÚNIUS

Tartalomjegyzék

I. ELŐZMÉNYEK 3
Fejlesztési szándék 3
Hatályos településrendezési eszközök 3
Módosításhoz rendelkezésre álló alapadatok 3
II. A TERVEZÉSSEL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA 4
Területrendezési tervekkel való összefüggések 8
Szerkezeti tervi összefüggések 9
Szabályozási összefüggések 10
Belterületbe vonás 10
Új közterület kialakítása 11
Új lakóövezet szabályozása 11
Településképi összefüggések 14
Közmű ellátottság 24
IV. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT 25
A szerkezeti terv módosítási javaslata 25
Jelmagyarázat a szerkezeti tervlaphoz 24
A szerkezeti terv műszaki leírásának módosítása 24
Szabályozási koncepció 24
A helyi építési szabályzat jelmagyarázata 27
A helyi építési szabályzat módosítása 27
V. JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK 28
A településszerkezeti tervet módosító önkormányzati határozat tervezete 28
A helyi építési szabályzat módosító rendeletének tervezete 30

I. ELŐZMÉNYEK

A település szeretne felkészülni a várható otthonteremtési támogatásokra és ennek érdekében szeretné a 013/10-013/28 helyrajzi számú – jelenleg Hétvégi-házas üdülőterület besorolású – területet lakóépületek építésére alkalmassá tenni. Ennek érdekében Csikóstőttős Község Polgármestere, a veszélyhelyzet kihirdetésére tekintettel *a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló* 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján Csikóstőttős község Önkormányzatának Képviselő-testülete hatáskörében eljárva, kezdeményezte a község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról és Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 15/2003. (XII. 25.) számú önkormányzati rendeletének módosítását a 22/2020. (XI.27.) önkormányzati határozattal. (lásd 1. számú melléklet)

A határozatban döntött arról, hogy a *Településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló* 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 32. § (4) pontja szerint, a tervezett módosítást egyszerűsített eljárásrendben tervezi végrehajtani, hiszen

- a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik és
- nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése
- nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése

A partnerségi egyeztetés a településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetések szabályairól szóló 10/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelet alapján történik. (lásd 2. számú melléklet)

A tervezett módosítás a község településfejlesztési koncepciójával összhangban van, ezért jelen módosítás csak a településrendezési és a településképi eszközök módosítását indokolja.

Fejlesztési szándék

A tervezési terület a település legmagasabb környezeti minőségű területévé vált ezért a tulajdonosok az eredetileg üdülőnek szánt telkeiket szeretnék lakóterületként használni megőrizve a terület értékeit. A cél a mai 40m^2 bruttó alapterületet 80m^2-re növelni a beépíthetőség 10%-ról 20%-ra növelésével.

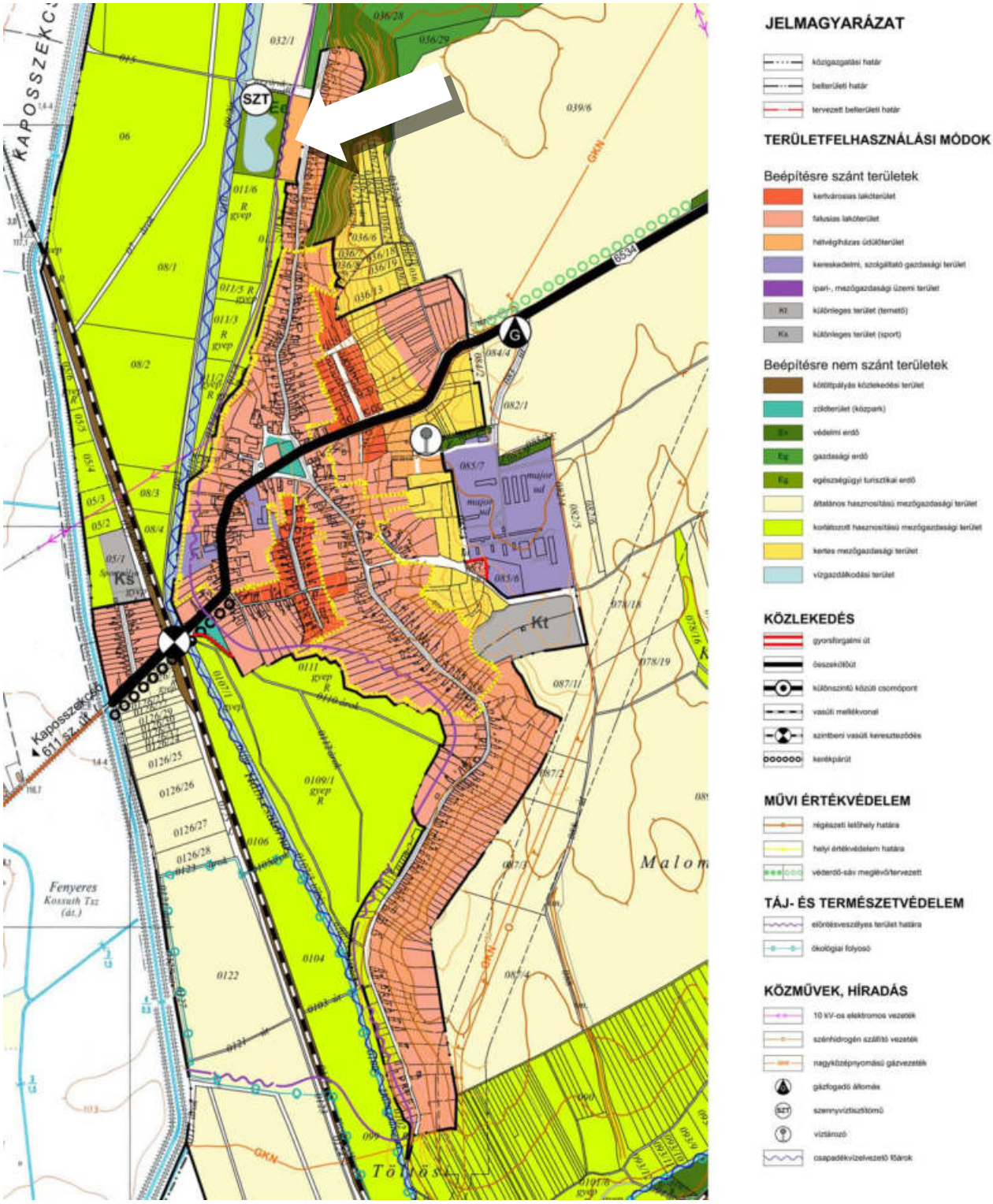
Hatályos településrendezési eszközök

- Csikóstőttős Község Önkormányzat Képviselőtestületének négyszer módosított 15/2003.(XII.25.) önkormányzati rendelete a község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról és Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról
- Csikóstőttős településszerkezeti terve a 89/2011 (XII.15) számú képviselő testületi határozattal jóváhagyva
- Csikóstőttős Község Önkormányzat Képviselő-testületének 4/2019.(III.28.) önkormányzati rendelete Csikóstőttős Község településképi védelméről

Módosításhoz rendelkezésre álló alapadatok

- Lechner Központ által biztosított térinformatikai alapadatok
- Tolna Megye Területrendezési Terve szerkeszthető formátumban[1]

[1] http://www.tolnamegye.hu/fooldal/rendezesi-tervek/megyei-rendezesi-terv



A tervezéssel érintett terület a település szerkezetében

II. A TERVEZÉSSEL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

Áttekintő térkép a tervezés helyszínéről a Lechner központ adatszolgáltatása alapján | M=1:1500

A módosítással érintett terület a település belterületének északi határában helyezkedik el, a 2013-ban kialakított horgásztó körül szerveződő rekreációs funkciócsoport részeként. A terület településtervezési alapjainak a lefektetése során (Csaba Gyula † Csikóstőttős 4. számú módosítása 2011.) pontosításra került a 2011-ben megvalósult szennyvíztisztító létesítmény védőtávolsága, megtervezésre került a horgásztó területe és kialakításra került az új hétvégi-házas üdülő övezet, a Béke utca nyugati oldalán végigfutó falusias lakóövezethez észak felől kapcsolódóan. A település belterületének és a tervezési területnek a nyugati határát, vízrajzi értelemben az észak-déli irányban végig futó árok nyomvonala jelöli ki, ami egyben a Habi csatornához kapcsolódó elöntés veszélyes terület határa is. A terület fejlődése e koncepció mentén 2015-ben vesz lendületet, részben a tóhoz kapcsolódó új létesítményekkel és szolgáltatásokkal, részben pedig hétvégi házas beruházásokkal. A műholdképen jól látszik, hogy a tó déli oldalán egy földút jelzi a közlekedési kapcsolat hiányát, igazából a szántóterületek irányába is.

Átnézeti kép észak-keleti irányból | jobb szélen a szennyvíztisztító, bal szélen a központi épület

Az utcafronti beépítés tó felöli oldala déli irányból a jól látható egy méter körüli rézsűvel

Az utcafrontra épített három új épület, amik még nincsenek feltüntetve az alaptérképen

Bejárat a déli központi épülethez

A műholdfelvételeken látszó anomáliát a helyszíni szemle visszaigazolta, a központi épülethez vezető út ugyanis valóban a 013/11 hrsz.-ú telken vezet.

Épülő új csapadékvíz csatorna áteresze

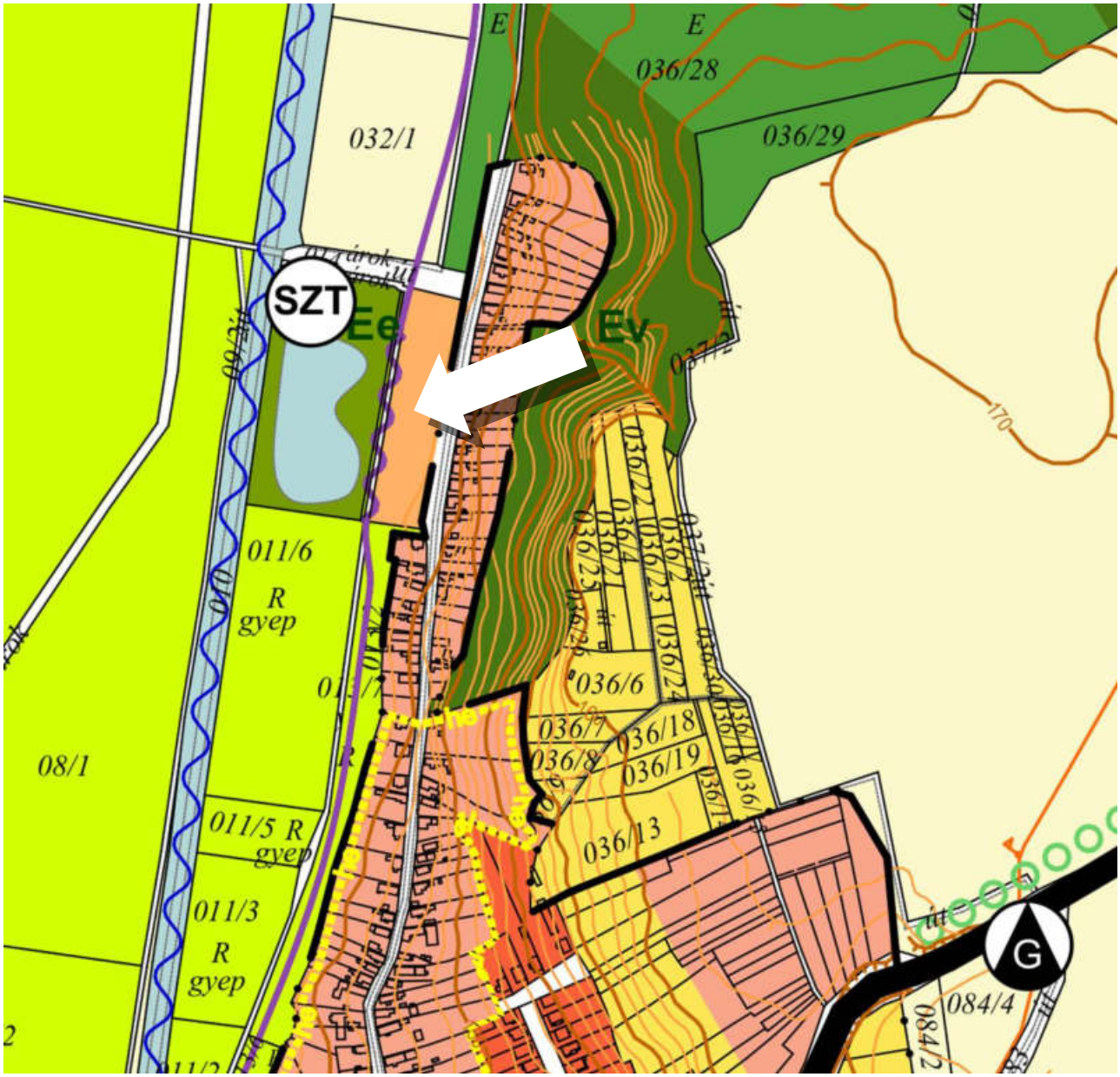
A helyszíni szemle során az is kiderült, hogy a 013/8 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú ingatlan Béke utca felöli nyúlványát a vele határos 330 hrsz.-ú telek tulajdonosa részben elkerítette. A készülő csapadék csatorna miatt azonban ezt az elbirtoklási kísérletet fel kell számolni. Az is látszik azonban, hogy az önkormányzati telek szélessége nem elégséges a csapadékcsatorna mellett a központi épület és a beépítés mögötti szántóterületek megközelítéséhez szükséges út/közterület biztosítására, ezért a jelenlegi informális térhasználatot a szabályozási terven rögzíteni kell. Ez azt jelenti, hogy a 013/11 hrsz.-ú telekből az önkormányzatnak ki kell sajátítania a kellő méretű közterületet.

Kivágat Tolna Megye Területrendezési Tervéből

Területrendezési tervekkel való összefüggések

A területrendezési tervek digitális térinformatikai adatainak elemzés alapján[2] az látszik, hogy a tervezési terület a települési térség részeként, csak a *Földtani veszélyforrással érintett övezettel* érintett. Mivel azonban nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, ezért a *területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló* 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 11.§ (2) pontjában foglaltak alapján, a módosítási javaslat az övezettel összhangban van. Összességében elmondható ezért, hogy a tervezett módosítás, a hatályos területrendezési tervekkel összhangban van.

[2] Lásd 2. számú melléklet

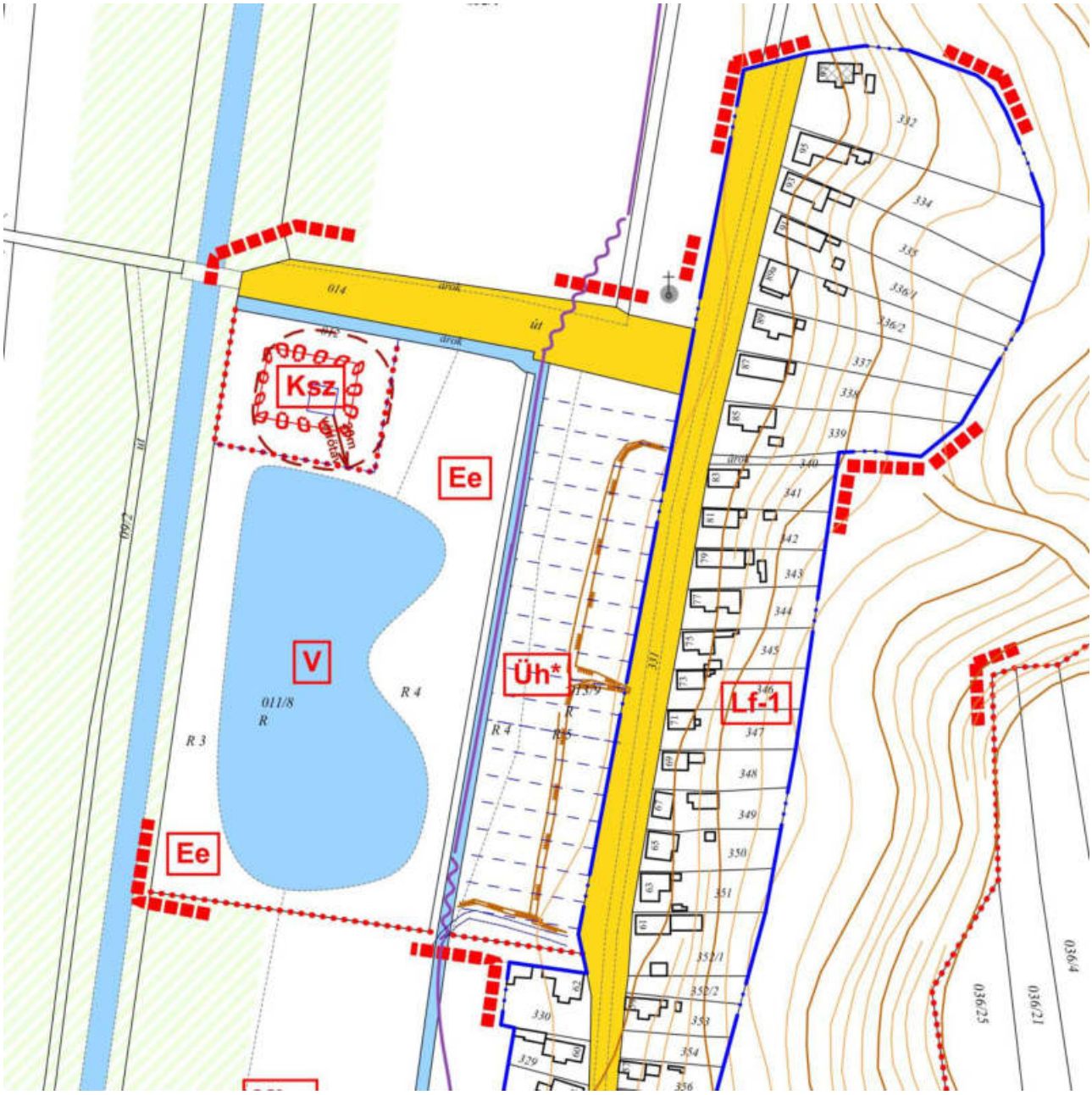


Kivágat Csikóstőttős hatályos szerkezeti tervéből

Szerkezeti tervi összefüggések

A tervezési terület Csikóstőttős északi belterületi határában helyezkedik el, a település fő észak-déli tengelyére szerveződő mesterséges tóhoz kapcsolódó rekreációs célú területegység részeként. A jelenlegi üdülő övezet lakóterületté alakítása nem teremt új szerkezeti helyzetet a rekreációs terület működésében, a műhold felvételen látható informális bekötő út a 013/11 hrsz.-ú telken keresztül azonban felveti egy esetleges új déli megközelítési pont kialakításának a lehetőségét.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében, újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. Jelen eljárásban foglalt módosítás során, újonnan beépítésre szánt terület kijelölése azonban nem történik, biológiai aktivitás érték számítást ezért nem kell végezni.



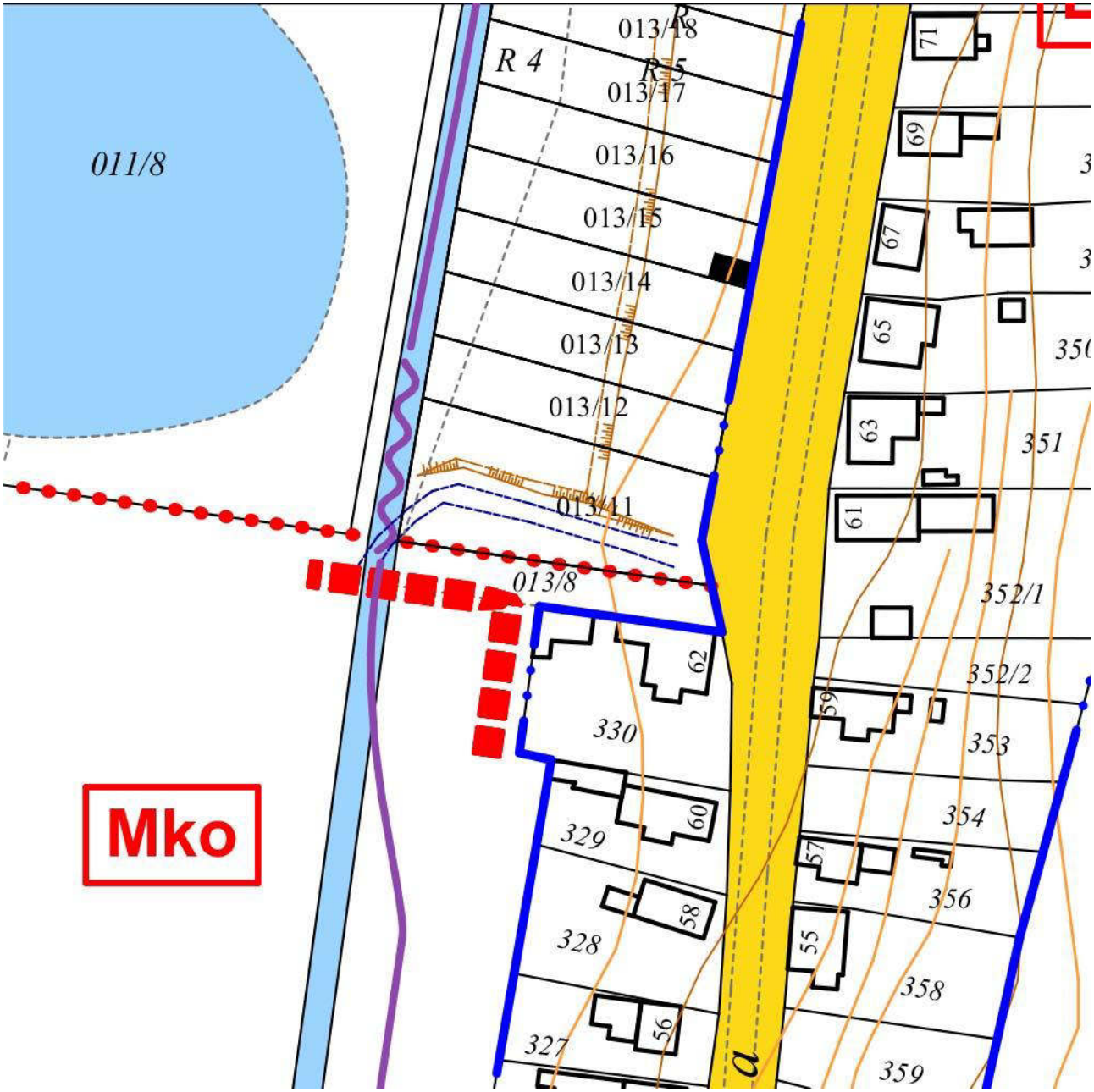
Kivágat a hatályos szabályozási tervlapból

Szabályozási összefüggések

A tervezett fejlesztések szempontjából három szabályozási kérdés merül fel: 1) belterületbe vonás; 2) a központi épülethez és a tervezett közműfejlesztésekhez kapcsolódó közterület szabályozás; 3) az új lakóövezet szabályozása

Belterületbe vonás

A területszervezési eljárásról szóló 321/2012. (XI.16) Kormányrendelet 1.§ értelmében „1. belterület: a település közigazgatási területének - jellemzően a település történetileg kialakult, összefüggő, beépített, vagy beépítésre szánt területeket tartalmazó - a helyi építési szabályzatban kijelölt része”. A Helyi Építési Szabályzat 25.§ (1) értelmében „A rendezési tervi célok megvalósítása érdekében a beépítésre szánt területek, a település fejlődése által megkívánt ütemben, belterületbe vonhatók.” a lakóövezetbe sorolás a belterületbe vonással együtt hajtható csak végre.



Kivágat a hatályos szabályozási tervlapból, a telekalakítások rávezetésével

Új közterület kialakítása

A tó központi épületének a megközelítése jelenleg a 013/11 hrsz.-ú telken keresztül informálisan történik, de valójában a 013/8 hrsz. önkormányzati ingatlan is innen közelíthető meg, hiszen a most zajló csapadékvíz csatorna építése a 7m széles nyeles telekrészt szinte teljes egészében elfoglalja. A 330 hrsz. telekhez illegálisan elkerítéssel kapcsolt önkormányzati tulajdon visszaállításával és a 013/11 hrsz. telek felhasználásával ezért közterületet kell kijelölni, ami a közművek és azt útkapcsolat kialakításához elégséges területet biztosít.

Új lakóövezet szabályozása

Az új szabályozás meghatározásához a referencia pontokat egyrészt a kiinduló állapot, másrészt pedig a tervezési területet körül vevő Falusias lakóövezet (**Lf-1**) szabályozási paraméterei jelentik. A tervezési terület beépítést a hatályos helyi építési szabályzat az alábbiak szerint szabályozza:

Hétvégiházas üdülőterület

7/A. §

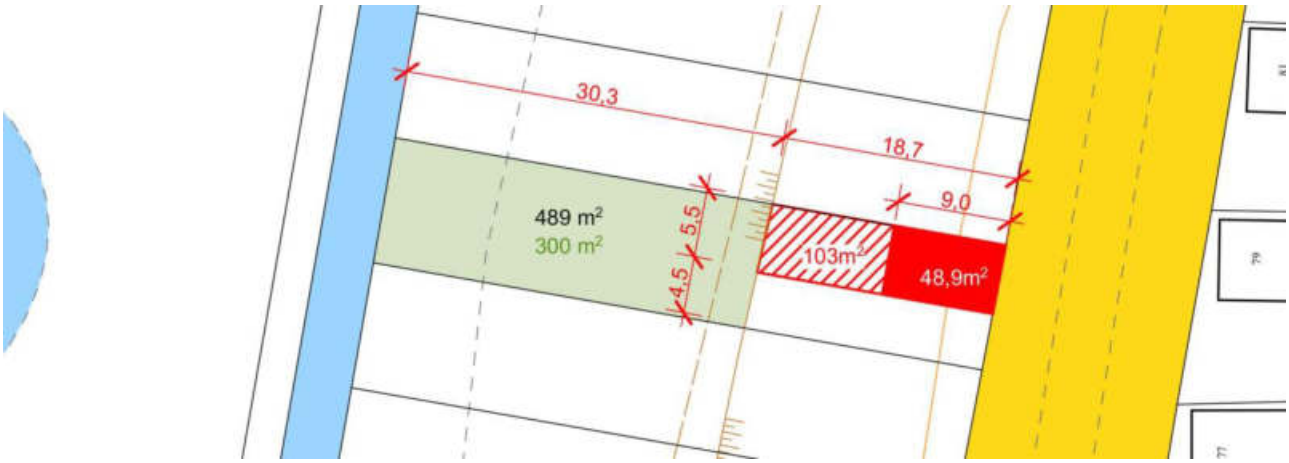
(1) A terület elsősorban hétvégi házak elhelyezésére szolgál, de elhelyezhetők még az üdülőnépesség ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek.

(2)[3] A területen egy telken legfeljebb egy üdülőegység létesíthető. Az Üh* jelű övezetben előkert mérete 0 méter.

(3) A terület építési övezetein az építési telkek kialakítása során alkalmazható legkisebb telekméreteket, azok előírt beépítési módját, legnagyobb beépítettségét és a legkisebb zöldfelületi arányt, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az alábbi táblázat tartalmazza.

övezeti jele	beépítési módja	legkisebb telekterület	legkisebb telek-szélessége	legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldfelületi aránya	legnagyobb építmény-magassága
		m^2	m	%	%	m
Üh	O	450	10	10	60	3,5

A szabályozásban foglalt paraméterek az alábbi beépítést eredményezik:



Az építési hely (piros sraffozott) és a beépítés (piros) vizsgálata a HÉSZ vonatkozó előírásai alapján

A tervezési feladat szempontjából ez több fontos tanulsággal szolgál:

1. Jól látszik, hogy a 60%-os legkisebb zöldfelület csak úgy teljesíthető, ha a telek mélyen fekvő része beépítetlen marad, ezért más eszközzel nincs szükség ennek kikényszerítésére.
2. Jól látszik továbbá, hogy a tervezett 20%-os beépítés ennek a természetes határnak a megtartásával is kényelmesen teljesíthető, vagyis a tervezett növekedés bizonyosan nem írja felül az eredeti beépítési koncepciót.
3. Az is jól látszik azonban, hogy a terület ennél intenzívebb beépítése szétfeszítené a kialakult telekstruktúrát, ezért a terület szabályozására egy új övezetet kell bevezetni.
4. Ezzel egy időben törölni szükséges az Üh* övezetre vonatkozó előírásokat

[3] Módosította a 2/2017. (III.31.) Önkormányzati rendelet

Ezek alapján a tervezett új Falusias lakóövezet (**Lf-3**) szabályozási paraméterei, a tervezési területre jelenleg is vonatkozó előírásoktól csak a legnagyobb beépítettség tekintetében – és a többi a környező Lf-1 lakóövezethez igazodva – a megengedett legnagyobb építmény magasságban kell változzanak csak, az alábbiak szerint:

övezeti jele	beépítési módja	legkisebb telekterület	legkisebb telek-szélessége	legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldfelületi aránya	legnagyobb építmény-magassága
		m^2	m	%	%	m
Lf-3	O	450	10	~~10~~ 20	60	~~3,5~~ 4,5

Kivágat az elfogadott településarculati kézikönyvből

Településképi összefüggések

Településképi értelemben a tervezési terület, részben a Horgásztó környezetének részeként értelmezhető, részben pedig a Béke utca térfalaként. A településképi rendelet[4] a tervezési területet - a funkcionális kapcsolat miatt - a Horgásztó településrészként értelmezi és a 22.§-ban a következőképpen szabályozza:

[4] Csikóstőttős Község Önkormányzat Képviselő-testületének 4/2019.(III.28.) önkormányzati rendelete Csikóstőttős Község településképi védelméről
https://or.njt.hu/onkormanyzati-archiv-csatolmany/40b221f1e2bdb74b616b806a751dcb12_31460

22. § *(1) A Horgásztó településrészre a (2) és (3) bekezdésben meghatározott településképi követelmények vonatkoznak.*

(2) Területi építészeti követelmények:

a) Az épületek telepítését az építési helyen belül az utcaképbe illeszkedően kell megválasztani. Amennyiben az előkert mérete az utcaképben egyértelműen meghatározható jellemző, és annak mérete az utcakép kialakításában meghatározó, az épületet erre az építési határvonalra kell telepíteni.

b) Újonnan épülő gazdasági épület és a lakóépülettől különálló garázs az utcafrontra nem telepíthető.

(3) Egyedi építészeti követelmények:

a) Tömegformálás:

aa) A településrészen kizárólag magastetős épületek helyezhetők el.

ab) Új tetőzet az épület környezetétől eltérő módon és anyaghasználattal nem alakítható ki.

ac) A magastető 25°-nál kisebb és 45° –nál nagyobb hajlásszögű nem lehet.

ad) Az egyes övezetekben előírtak szerinti magastetős épület tömegétől kiálló épületrészek, tetőfelépítmények eltérő tetőhajlásszöggel is kialakíthatók.

ae) Lapostető csak zöldtetőként alakítható ki, amely legalább 30 cm termőréteggel készül.

af) A területen áttört kerítés létesíthető.

ag) Új építmény építése esetén a kialakítandó tömeg szélességének és a tetőidomnak illeszkednie kell a területen kialakult beépítéshez. Illeszkedés során, a horgásztó partján és a Béke utca horgásztó területével határos ingatlanjainak adottságait kell vizsgálni.

b) Homlokzati kialakítás:

ba) Új épület homlokzati tagolása, nyílászáróinak és tömör falfelületének aránya a környezethez nem illeszkedő módon nem kerülhet kialakításra.

bb) Az utcafronti homlokzati nyílások és nyílászárók osztásrendje a homlokzat összhangjától eltérően nem változtatható meg. Egyedi nyílászáró csere esetében a nyílásméretek és a nyílászárók osztása nem térhet el az épület homlokzatán kialakult nyílásrendtől, méretektől és osztásrendszertől.

bc) Épület homlokzatának részleges felújítása csak a homlokzat struktúráját is figyelembe vevő tagolás szerint történhet.

bd) Utcai homlokzaton 1 db-nál több és 4 m-nél szélesebb garázskapu nem létesíthető.

be) Antenna felépítmény, klíma-berendezés kültéri egysége és egyéb gépészeti berendezés tetőfelületen és közterületről látható homlokzaton, erkélyen és loggián közterületről látható módon, takaratlanul nem helyezhető el.

bf) Új építmény építése esetén a kialakítandó megjelenésnek, illeszkednie kell a területen kialakult beépítéshez. Illeszkedés során, a horgásztó partján és a Béke utca horgásztó területével határos ingatlanjainak adottságait kell vizsgálni.

c) Anyag és színhasználat:

ca) A magastető égetett agyagcseréptől, vagy ahhoz hasonló megjelenésű egyéb anyagból készült tetőfedő anyagtól eltérő anyagú héjazattal nem alakítható ki. A héjazat színe rikító árnyalatú, a felületképzése csillogó, magas fényű kivitelű nem lehet.

cb) Új épület anyag- és színhasználata a környezethez nem illeszkedő módon nem kerülhet kialakításra.

cc) Látszó beton felületű és ipari kerítések nem építhetők. Kerítésként élő sövény alkalmazható.

A lakóövezetbe való átsorolás felveti azonban annak a lehetőségét is, hogy a tervezési terület váljon a „Spontán fejlődésű terület” részévé, amit a településképi rendelet 18.§ a következőképpen szabályoz:

18. § *(1) A spontán fejlődésű településrészre a (2) és (3) bekezdésben meghatározott településképi követelmények vonatkoznak.*

(2) Területi építészeti követelmények:

a) Új építmény építése esetén a kialakítandó megjelenésnek, telepítés módjának, a tömeg szélességének és a tetőidomnak illeszkednie kell a kialakult utcaképhez. Illeszkedés során, az 5-5 szomszédos, és 5, az utcában szemben álló ingatlan adottságait kell vizsgálni.

b) Az épületek telepítését az építési helyen belül az utcaképbe illeszkedően kell megválasztani. Amennyiben az előkert mérete az utcaképben egyértelműen meghatározható jellemző, és annak mérete az utcakép kialakításában meghatározó, az épületet erre az építési határvonalra kell telepíteni.

(3) Egyedi építészeti követelmények:

a) Tömegformálás:

aa) A településrészen kizárólag magastetős épületek helyezhetők el.

ab) Új tetőzet az épület környezetétől eltérő módon és anyaghasználattal nem alakítható ki.

ac) Lapostető kizárólag földdel borított pince esetében létesíthető legalább 30 cm-es termőréteggel zöldtetőként kialakítva.

ad) Magastető 35o-nál kisebb és 45o –nál nagyobb hajlásszögű nem lehet.

ae) Az egyes övezetekben előírtak szerinti magastetős épület tömegétől kiálló épületrészek, tetőfelépítmények és udvari épületszárnyak eltérő tetőhajlásszöggel is kialakíthatók.

af) A legnagyobb épületszélesség 10 m-nél nagyobb nem lehet.

ag) A településrészen áttört, tagolt felületű kerítés létesíthető.

b) Homlokzati kialakítás:

ba) Nyílás nélküli utcai homlokzat nem létesíthető.

bb) Új épület homlokzati tagolása, nyílászáróinak és tömör falfelületének aránya a környezethez nem illeszkedő módon nem kerülhet kialakításra.

bc) Az utcafronti homlokzati nyílások és nyílászárók osztásrendje a homlokzat összhangjától eltérően nem változtatható meg. Egyedi nyílászáró csere esetében a nyílásméretek és a nyílászárók osztása nem térhet el az épület homlokzatán kialakult nyílásrendtől, méretektől és osztásrendszertől.

bd) Épület utcai homlokzatának részleges felújítása csak a homlokzat struktúráját is figyelembe vevő tagolás szerint történhet.

be) Utcai homlokzaton 1 db-nál több és 4 m-nél szélesebb garázskapu nem létesíthető saroktelek kivételével.

bf) Portálok, kirakatok az építmény homlokzatának struktúrájától, tagolásától eltérő módon nem alakíthatók ki.

bg) Antenna felépítmény, klíma-berendezés kültéri egysége és egyéb gépészeti berendezés tetőfelületen és közterületről látható homlokzaton, továbbáerkélyen és loggián közterületről látható módon, takaratlanul nem helyezhető el.

c) Anyag és színhasználat:

ca) Új tetőzet az épület környezetétől eltérő anyaghasználattal nem alakítható ki.

cb) A magastető égetett agyagcseréptől, vagy ahhoz hasonló megjelenésű egyéb anyagból készült tetőfedő anyagtól eltérő anyagú héjazattal nem alakítható ki.

cc) Nyílászárók körül nem alkalmazható díszítő elemként csempe vagy hasított kőburkolat.

cd) Új épület anyag- és színhasználata a környezethez nem illeszkedő módon nem kerülhet kialakításra.

ce) Látszó beton felületű és ipari kerítések nem építhetők. Tégla, terméskő és vakolt felületű kerítések acél és fa anyagú szerkezetekkel kiegészítve alkalmazhatók. Kerítésként élő sövény is alkalmazható.

A településképi helyzetet és a szabályozási környezetet vizsgálva azonban az tűnik logikusnak, hogy a tervezési területet településképi értelemben maradjon változatlan formában szabályozva az alábbi megfontolások alapján:

1. A tervezett módosítások nem teszik szükségessé a településképi övezeti átsorolást, hiszen a tervezési terület településképi identitásában a Horgásztóhoz való kapcsolódás és a Béke utcaképbe való illeszkedés azonosan fontos.

2. A Horgásztó területére vonatkozó településképi előírások nem akadályozzák a lakó funkció megvalósítását, a Béke utca képébe való illeszkedést pedig a rendelet a jelen formájában már biztosítja.

3. Szakmailag nem indokolható egy ilyen kompakt, vizuálisan is szorosan összetartozó terület eltérő szabályozása.

Jelen módosítás ezért településképi módosítást nem javasol!

Közmű ellátottság

A tervezett új lakóövezet közműellátottsága az E-közmű adatbázisa alapján biztosított, a kellő kapacitások rendelkezésre állnak.

0 1 : 2000 100 m

E-KÖZMŰ

Csikóstőttős 5. módosítás

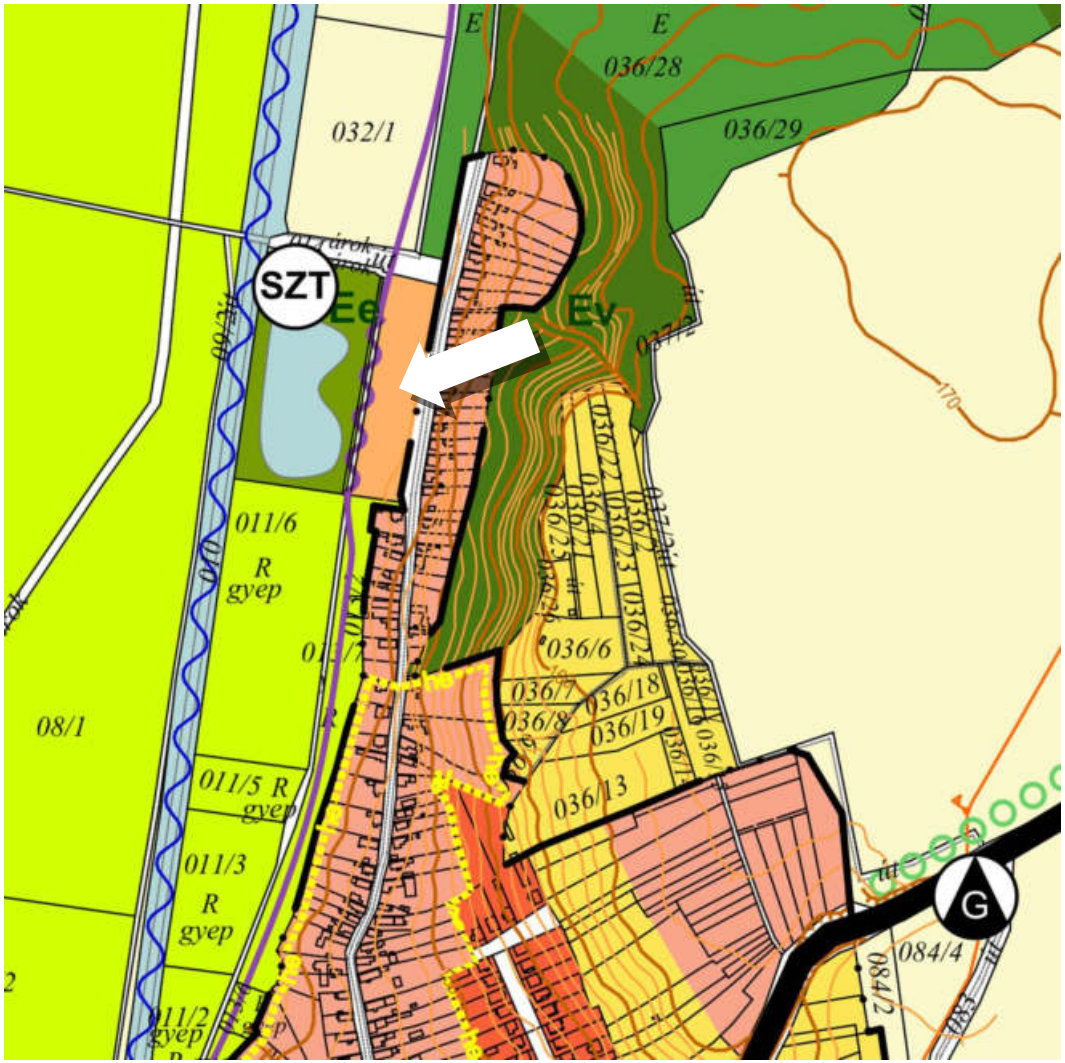
Hírközlés
Szénhidrogén
Távhő
Villamos energia
Vízellátás
Vízelvezetés

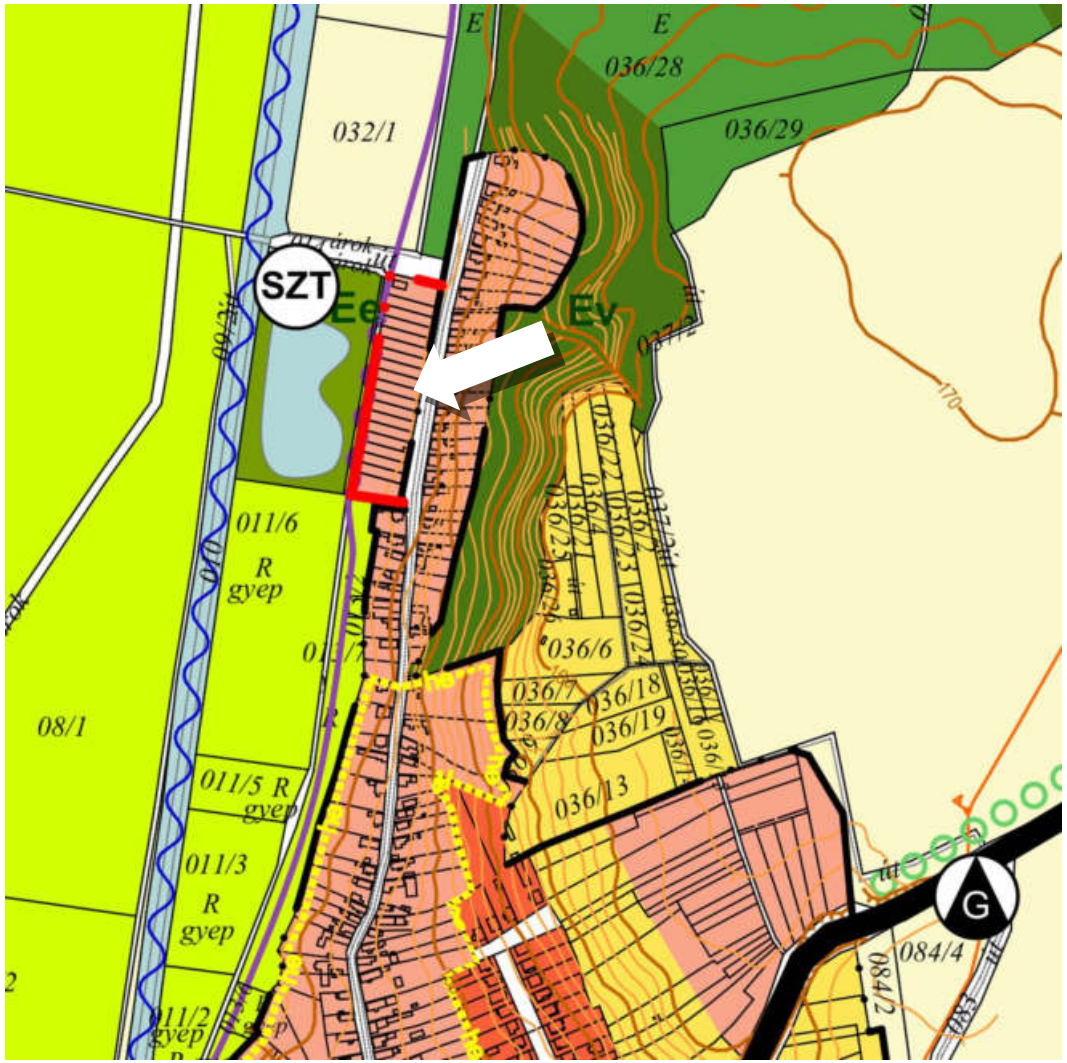
Készült az E-közmű rendszerben (2021. 05. 18.). Az adatok tájékoztató jellegűek.

IV. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

A szerkezeti terv módosítási javaslata

A módosítással érintett terület a hatályos szerkezeti tervben	A módosítással érintett terület szerkezeti tervi javaslata
	1. A tervezési terület belterületbe vonásra kerül 2. A tervezési terület övezeti besorolása hétvégiházas üdülőterületből falusias lakóövezetre változik





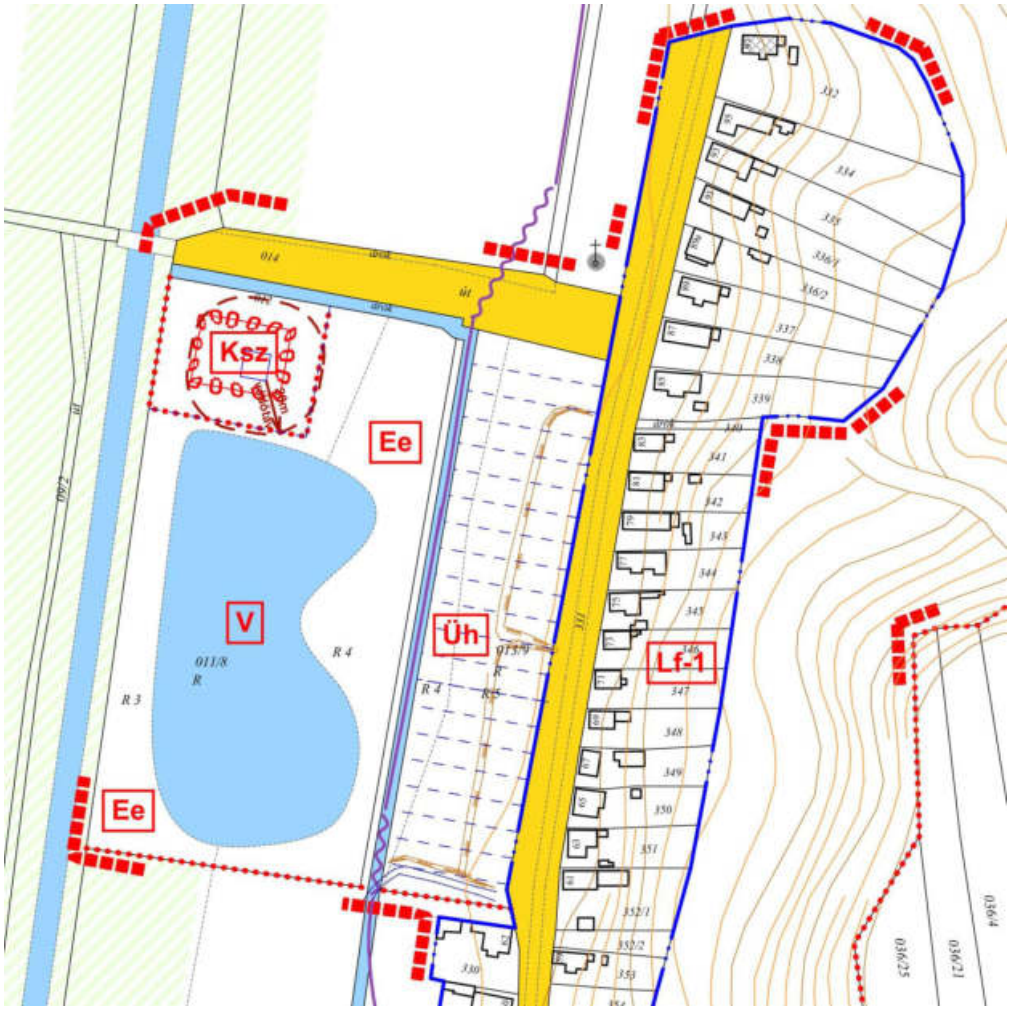
Jelmagyarázat a szerkezeti tervlaphoz

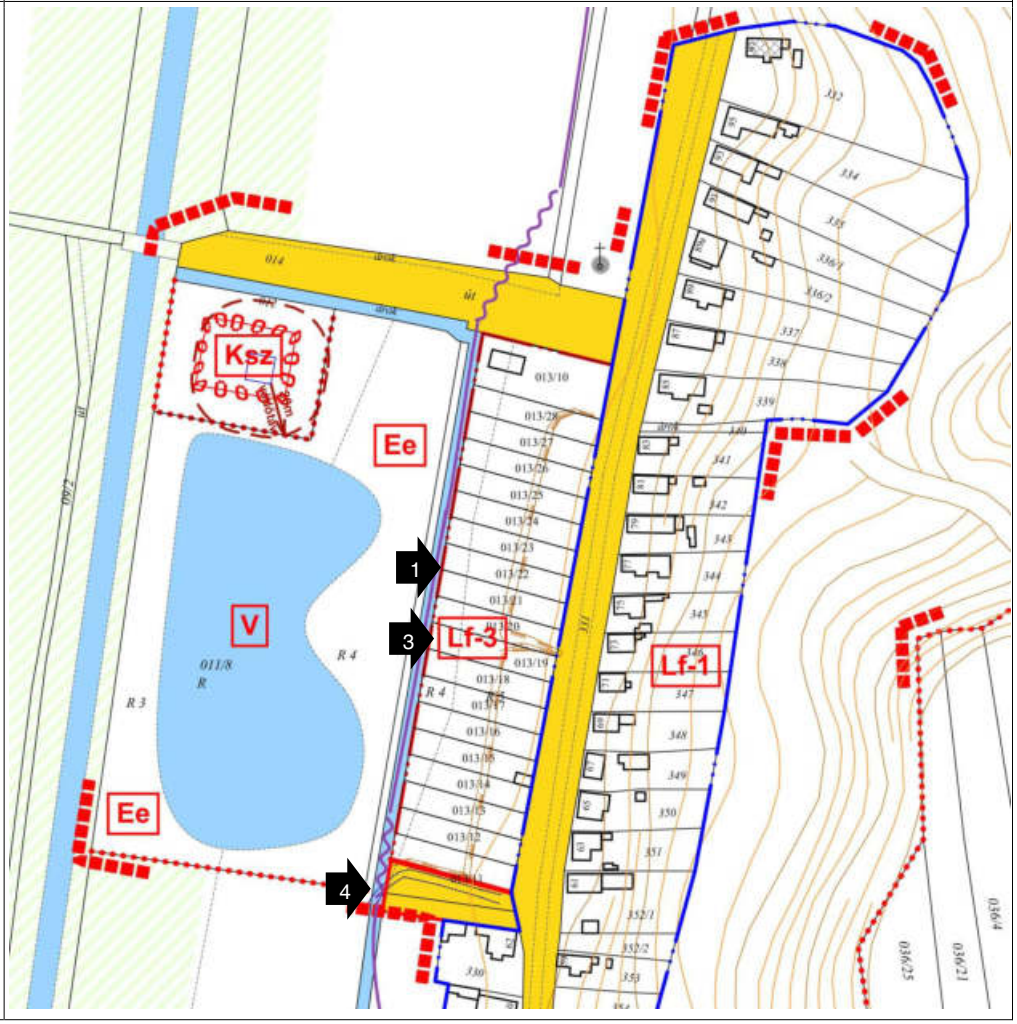
A szerkezeti terv műszaki leírásának módosítása

Lásd 3. számú melléklet

Szabályozási koncepció

A tervezési terület a hatályos HÉSZ-ben	A tervezési területet módosítási javaslat
	1. A tervezési terület belterületbe vonásra javasolttá válik 2. Bevezetésre kerül a Lf-3 jelű Falusias lakóterület övezete 3. A tervezési terület átsorolásra kerül Lf-3 övezetbe 4. Új közterület kerül kijelölésre a 013/11 és a 013/8 hrsz. telkek





A helyi építési szabályzat jelmagyarázata

JELMAGYARÁZAT

SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- közterületszabályozási vonal
- építési övezet, övezet határa
- MK — műemléki környezet határa
- he — helyi értékvédelmi terület határa
- ökológiai hálózat, természeti terület határa
- szabályozási terv határa
- telek be nem építhető része
- országosan védett műemlék
- H1 védett helyi művi érték
- H2 védett helyi művi érték
- 8,5 — szabályozási szélesség
- beültetési kötelezettségű terület határa
- megszüntető jel
- országos mellékutak övezete
- belterületi lakóutak övezete
- nem közlekedési célú közterület
- önálló gyalogút övezete
- elöntésveszélyes terület határa

INFORMATÍV ELEMEK

- belterületi határ
- tervezett belterületi határ
- közigazgatási határ
- irányadó telekhatár
- építés javasolt helye
- vízfelület
- övárok javasolt helye
- meglévő épület
- alaptérképen nem szereplő épület

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

- **Lke** — kertvárosias lakóterület
- **Lf** — falusias lakóterület
- **Gksz** — kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- **Kt** — különleges terület (temető)
- **Ks** — különleges terület (sport)
- **Ksz** — különleges terület (szennyvíztelep)
- **Üh** — hétvégiházas üdülőterület

KÖZMŰVEK

- 10 kV-os elektromos vezeték
- GKN — 8 bar nagyközépnyomású gázvezeték

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- **Z** — zöldterület (közpark)
- **V** — vízgazdálkodási terület
- **Ev** — védelmi erdő
- **Ee** — egészségügyi, turisztikai erdő
- **Mko** — korlátozott hasznosítású mezőgazdasági terület
- **Mke** — kertes mezőgazdasági terület

A helyi építési szabályzat módosítása

Lásd 4. számú melléklet

V. JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

A településszerkezeti tervet módosító önkormányzati határozat tervezete

Csikóstőttős Községi Önkormányzat Képviselő-testülete

../2021. (…..) sz. határozata
a HÉSZ 5. számú módosítási eljárásához kapcsolódóan a településszerkezeti terv jóváhagyásáról szóló 73/2003. (XII.22.) számú határozat módosításáról

1.) A Képviselő-testület a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 9. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján úgy dönt, hogy a község Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének az előterjesztéshez csatolt rajzi és szöveges munkarészek megalapozásával a határozat mellékletében ábrázoltak szerint módosítja a 73/2003. (XII.22.) számú határozattal megállapított és a 89/2011. (XII.15.) számú határozattal módosított településszerkezeti tervet.

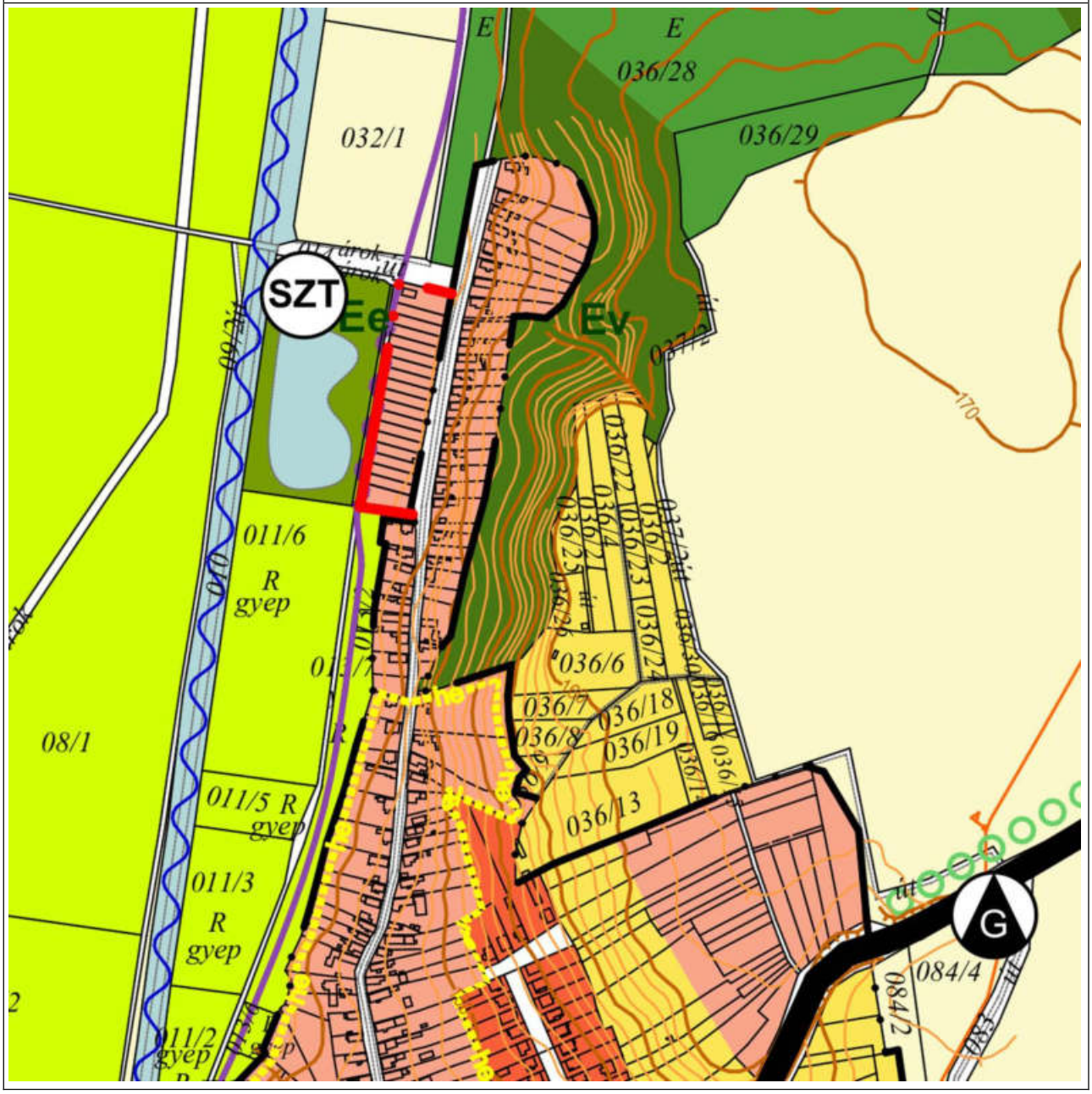
2.) A Képviselő-testület felkéri Kreb Imre polgármestert, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (4) bekezdése alapján a jelen határozat 1.) pontja szerint módosított tervnek gondoskodjon a nyilvánosságáról, valamint a Korm. rendelet 43. §-a szerint 15 napon belül küldje meg a tervet, és az arra beérkezett, figyelembe nem vett vélemények elvetése indokolását az azok véleményezésében részt vett államigazgatási szerveknek és szakmai vizsgálat céljából az Állami Főépítésznek, majd ezt követően az önkormányzat irattárában is archiválja.

Határidő: 2021…….
Felelős: Kreb Imre polgármester
Kapják: Kreb Imre polgármester

Csikósítőttős Községi Önkormányzata Képviselő-testületének …./2021. (….) számú határozatának 1. számú melléklete

CSIKÓSTŐTTŐS KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA / T-1 tervlap

CSIKÓSTTŐTTŐS KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE
T-1 tervlap (kivágat)



A helyi építési szabályzat módosító rendeletének tervezete

Csikóstőttős Község Önkormányzata Képviselő-testületének

../2021. (… ...) önkormányzati rendelete
a község Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének megállapításáról szóló 15/2003. (XII.25.) önkormányzati rendelet módosításáról

Csikóstőttős Község Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv) 7. § (3) bekezdés c.) pontjában kapott felhatalmazás alapján a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az Étv. 9.§ (6) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Baranya Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatala - Állami Főépítész véleményének kikérésével, valamint az Étv. 9.§ (3) bekezdésében, és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 5.§ (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Dél-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség; Tolna Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerv; Tolna megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Tolna Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége; Nemzeti Közlekedési Hatóság Légiközlekedési Igazgatóság; Baranya Megyei Kormányhivatal Kulturális Örökségvédelmi Irodája; Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság; Tolna Megyei Kormányhivatal Földhivatala; Baranya megyei Kormányhivatal Hivatal Erdészeti Igazgatósága; Tolna megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatósága; Honvédelmi Minisztérium Hadműveleti és Kiképzési Főosztály; Pécsi Bányakapitányság; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala; Tolna Megyei Önkormányzati Hivatal Megyei Főépítész; Tolna Város Jegyzője, - mint elsőfokú építésügyi hatóság, Közép-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Igazgatóság véleményének kikérésével, valamint a Dombóvár Hivatásos Tűzoltósága; Magyar Közút Nonprofit Zrt. Tolna Megyei Igazgatósága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A HÉSZ 1. § (3) bekezdésében meghatározott 2. melléklet részét képező SZ-2 jelű szabályozási tervlap a rendelet mellékletében ábrázolt terv kivágat szerinti tartalommal módosul.

2. §

A HÉSZ 7.§-a kiegészül a (6) bekezdéssel.

(6) Az **Lf-3** lakóterületeken legfeljebb egy lakás létesíthető és az előkert mérete 0 méter.

3. §

A HÉSZ 7.§-ban foglalt táblázat helyébe az alábbi táblázat lép.

övezeti jele	beépítési módja	legkisebb telekterület	legkisebb telek-szélessége	legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldfelületi aránya	legnagyobb építmény-magassága
		m2	m	%	%	m

Lf-1	K	500 (K)	16	30	40	4,5
Lf-2	K	500 (K)	16	40	40	4,5
Lf-3	O	450	10	20	60	3,5
Lke-1	K	750	16	30	50	7,5
Lke-2	Sz	750	16	30	50	7,5

4. §

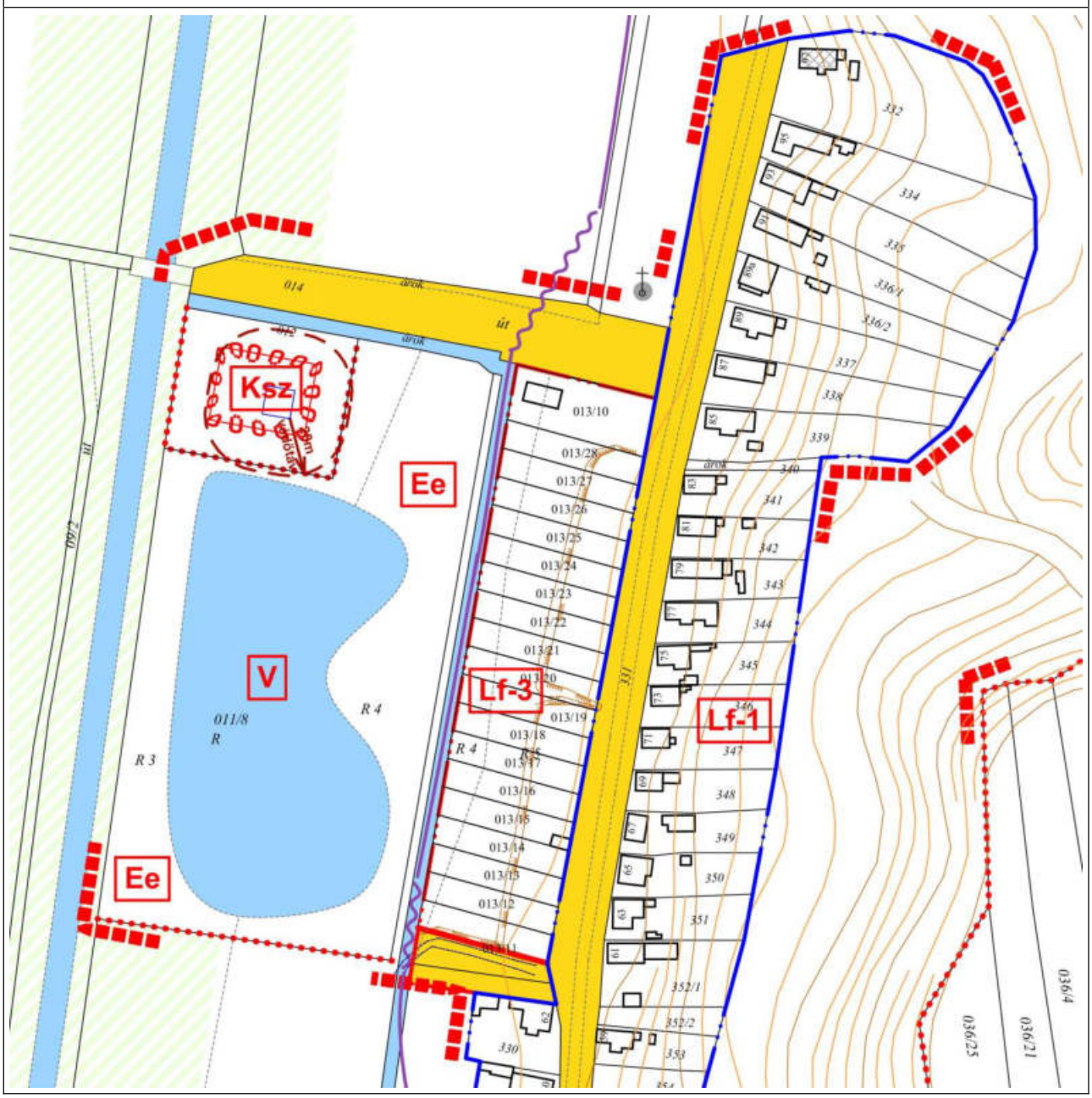
A HÉSZ 7/A.§ (2) pontja törlésre kerül.

5. §

E rendelet az elfogadást követő napon lép hatályba.

Kreb Imre
polgármester

Dr. Szemes Ádám
jegyző

Záradék:
Megalkotta: a Képviselő-testület a 2021. …… ..-i ülésén.
Kihirdetve: 2021. ……..-án.

CSIKÓSTŐTTŐS KÖZSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVE
SZ-2 tervlap