

SZARVAS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA
TÖBB TERÜLETRE VONATKOZÓAN



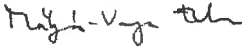
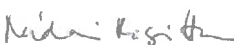




PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

2021. szeptember

PESTTERV

PEST MEGYEI TERÜLET, TELEPÜLÉS, KÖRNYEZET
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.
BUDAPEST 1085, KÓFARAGÓ U. 9.
TEL.: 267-0508, 267-7078
E-MAIL: pestterv@pestterv.hu

TERVEZŐK NÉVSORA

Településrendezés:	Mátyás-Varga Eszter	okl. építészmérnök, vezető településtervező TT/1 01-4863, É 01-4863	
Zöldfelületek, környezetrendezés:	Nádai Brigitta	okl. táj- és kertépítész mérnök, településrendezési vezető tervező, környezetrendezési szakmérnök TT/1, TK 01-5049	
Közlekedés:	Rhorer Ádám	kam. szám: 01-3157 Tkö	
Közműellátás:	Dima András	kam. szám: 01-2130 TE, TH, TV	
Tervlap szerkesztés, grafika:	Vancsóné Jánossy Zsuzsanna		
Ügyvezető igazgató:	Schuchmann Péter	TR1-01-5068	

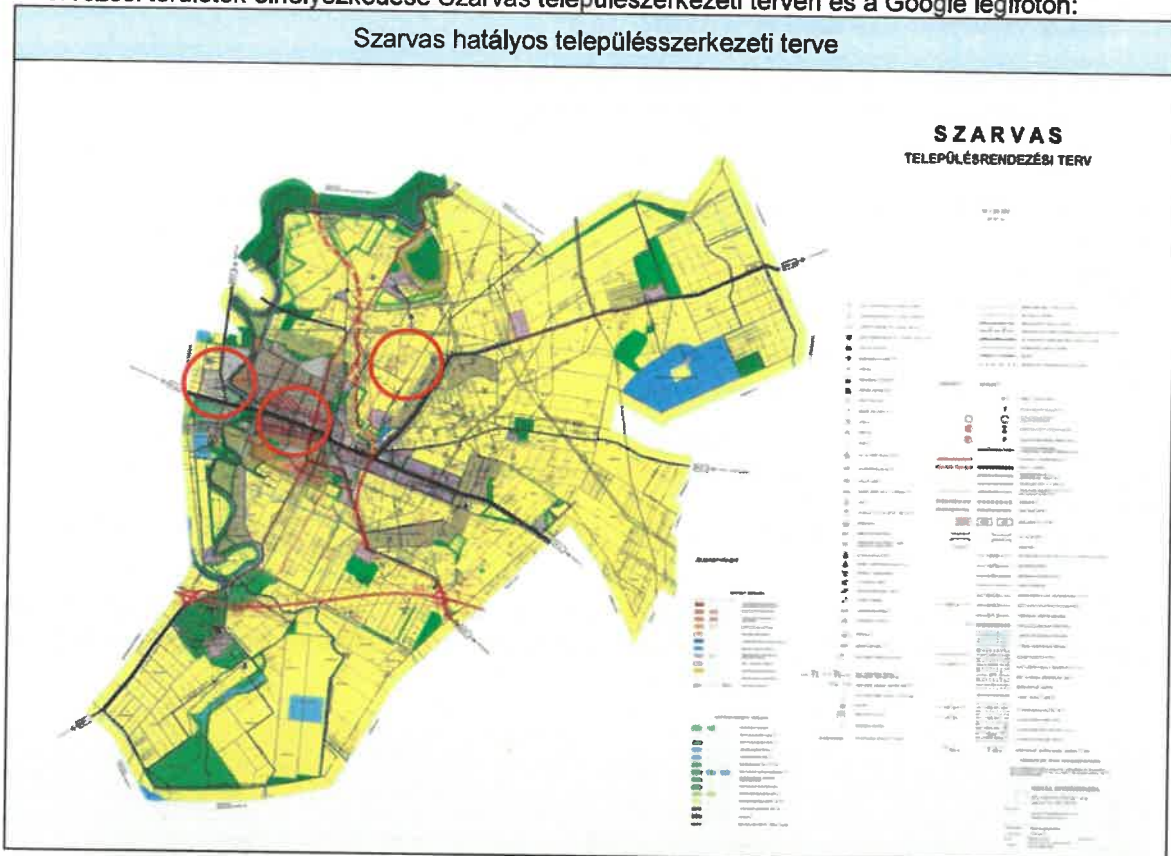
Ez a mű szerzői jogvédelem alatt álló alkotás.
Ezért a mű részben vagy egészben történő közzétevése, másolása vagy módosítása
kizárólag a PESTTERV Kft. engedélyének birtokában lehetséges.

PESTTERV

PEST MEGYEI TERÜLET, TELEPÜLÉS, KÖRNYEZET
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.
BUDAPEST 1085, KÓFARAGÓ U. 9.
TEL.: 267-0508, 267-7078
e-mail: pestterv@pestterv.hu

A tervezési területek bemutatása:

A módosítással érintett területek 3 különálló területen található Szarvas belterületén és külterületén. A tervezési területek elhelyezkedése Szarvas település szerkezeti tervén és a Google légifotón:



A város közigazgatási területére vonatkozóan a következő településrendezési tervek vannak hatályban:

- A többször módosított/20... (.....) számú Képviselő-testületi határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terv.
- A többször módosított 19/2006. (V. 19.) önkormányzati rendelet Szarvas Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről.

A tervi megoldások kidolgozásában a hatályos településfejlesztési koncepció megfelelő alapot biztosít a tervmódosításhoz, ezért ennek módosítása nem szükséges.

A tervmódosítás Szarvas közigazgatási területén belül 3 részterületre vonatkozik.

Az első tervezési terület a 0227/26, 27, 28 és 29 hrsz. ingatlanok területe, melyek a város belterületétől észak-keletre helyezkednek el.

A terület a belterület és a Malom-zugi főcsatorna között található, és jelenleg mezőgazdasági területbe tartozik. A terület mérete ~65 ha.

A tervezési terület körül szintén mezőgazdasági területek találhatók, de nyugati oldalán egy kisebb területen már megvalósult napelempark területe található. Ezenkívül pedig a tervezési terület közrefogja egy régebbi major területét.

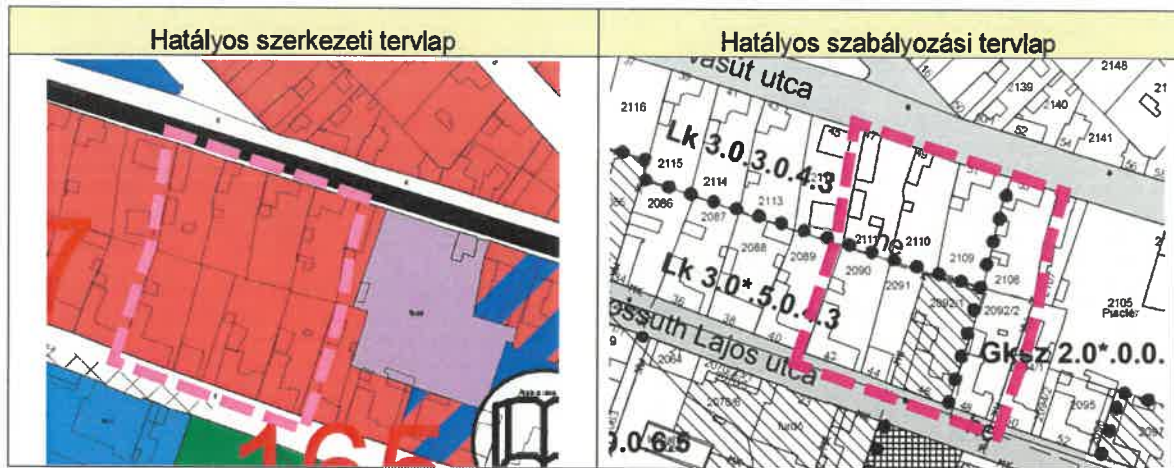
A terület közelében található dél-keleti irányban a 443 sz. út, mely Gyomaendrőd felé biztosít összeköttetést.

A tervezési területen a terület fejlesztője szintén egy megújuló energia hasznosításra szolgáló területet, napelemparkot tervez, ezért szükséges a területre vonatkozóan a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat részleges módosítása.

A terület elhelyezkedését, környezetét és beépítését az alábbi Google űrfelvétel mutatja be:



Szarvas településszerkezeti és szabályozási tervének tervezési területet érintő részleteit a következő ábrák mutatják be:

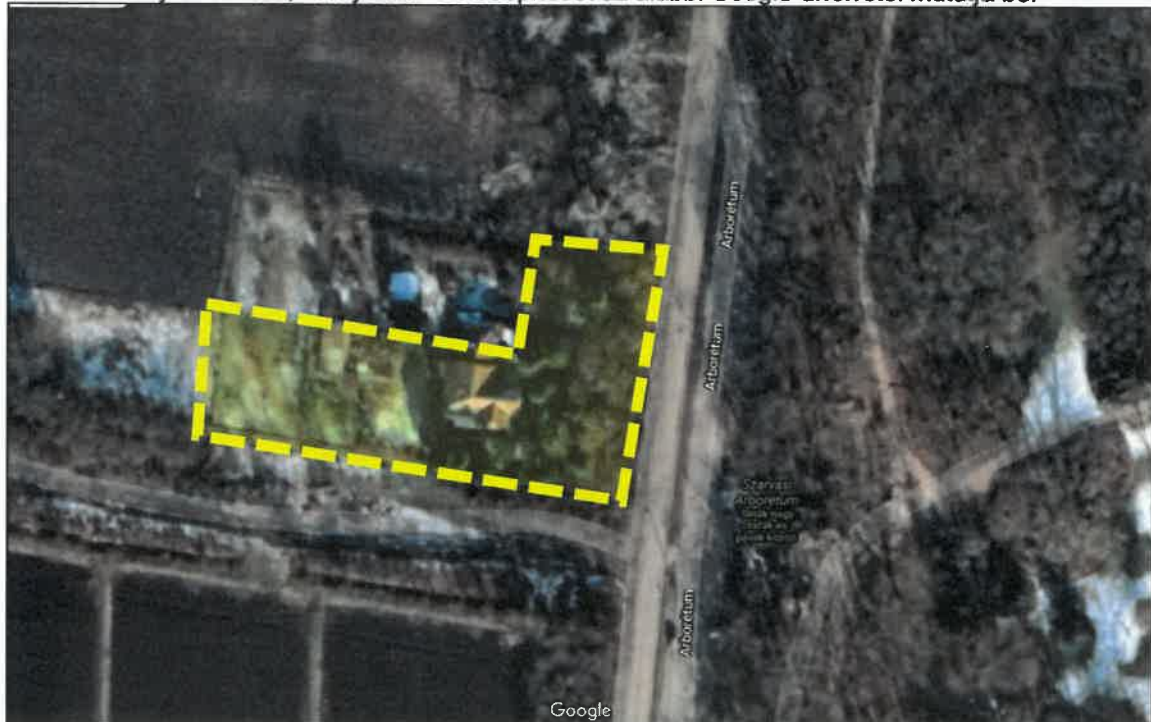


A harmadik tervezési terület az Arborétum mellett elhelyezkedő kisebb terület a 01374/2, 790, 789 hrsz. ingatlanok területén, a 4631 j. út mentén. A terület a közigazgatási terület nyugati részén helyezkedik el, a 4631 út mentén az Arborétum bejáratával szemközi oldalon.

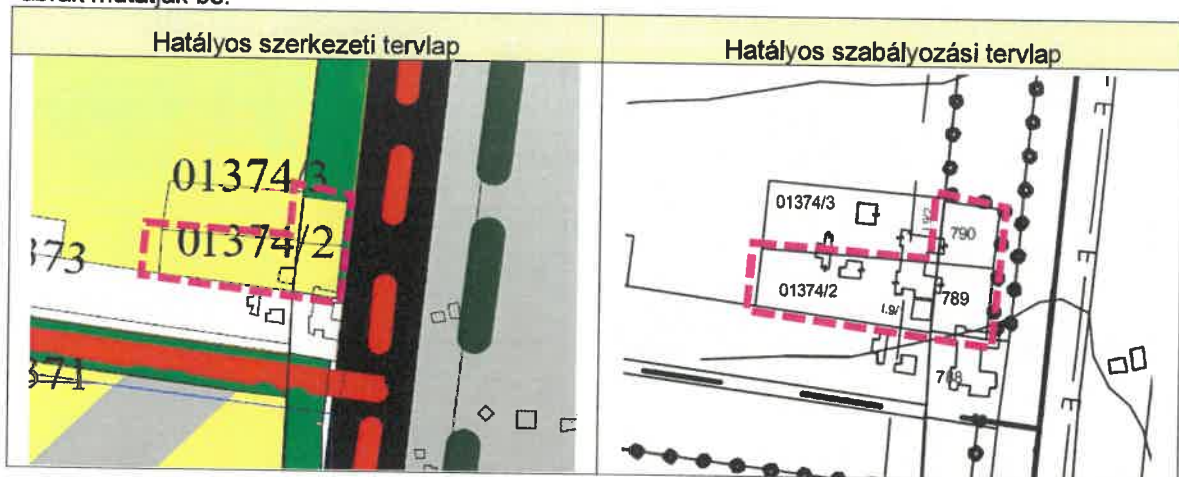
A területet jelenleg mezőgazdasági területbe sorolja a hatályos terv, mellette pedig szintén mezőgazdasági területek és az arborétum területe található a 4631 j. út keleti oldalán. A terület mérete 2,09 ha.

A terület átsorolása azért vált szükségessé, mert a területen beépítésre szánt különleges szállás és vendéglátás céljára alkalmas területre jelentkezett igény, mely az Arborétumhoz közeli elhelyezkedése miatt ideális lenne. Ezért szükséges a területre vonatkozóan a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat részleges módosítása.

A terület elhelyezkedését, környezetét és beépítését az alábbi Google űrfelvétel mutatja be:



Szarvas településszerkezeti és szabályozási tervének tervezési területet érintő részleteit a következő ábrák mutatják be:

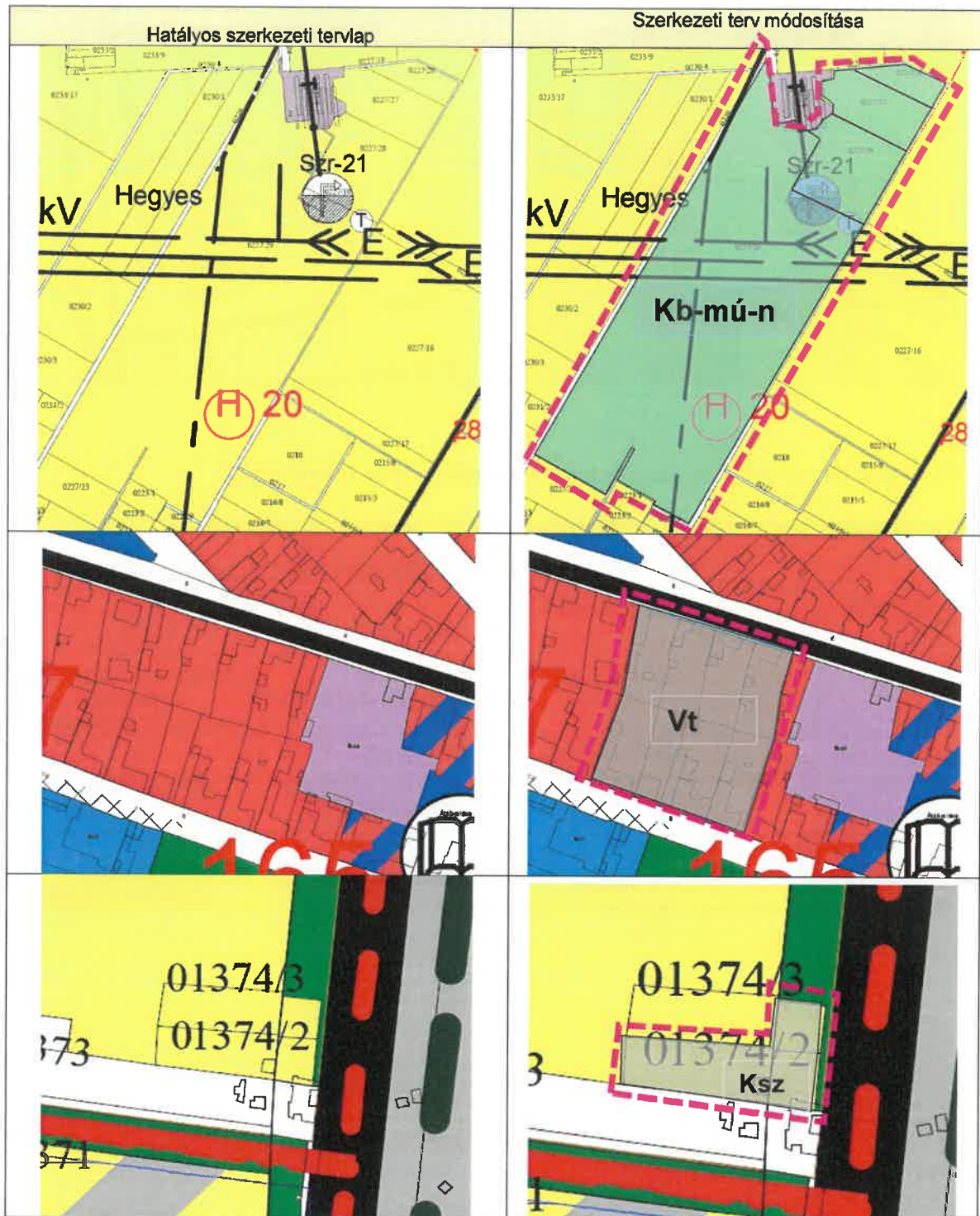


A településszerkezeti és szabályozási tervi változások bemutatása

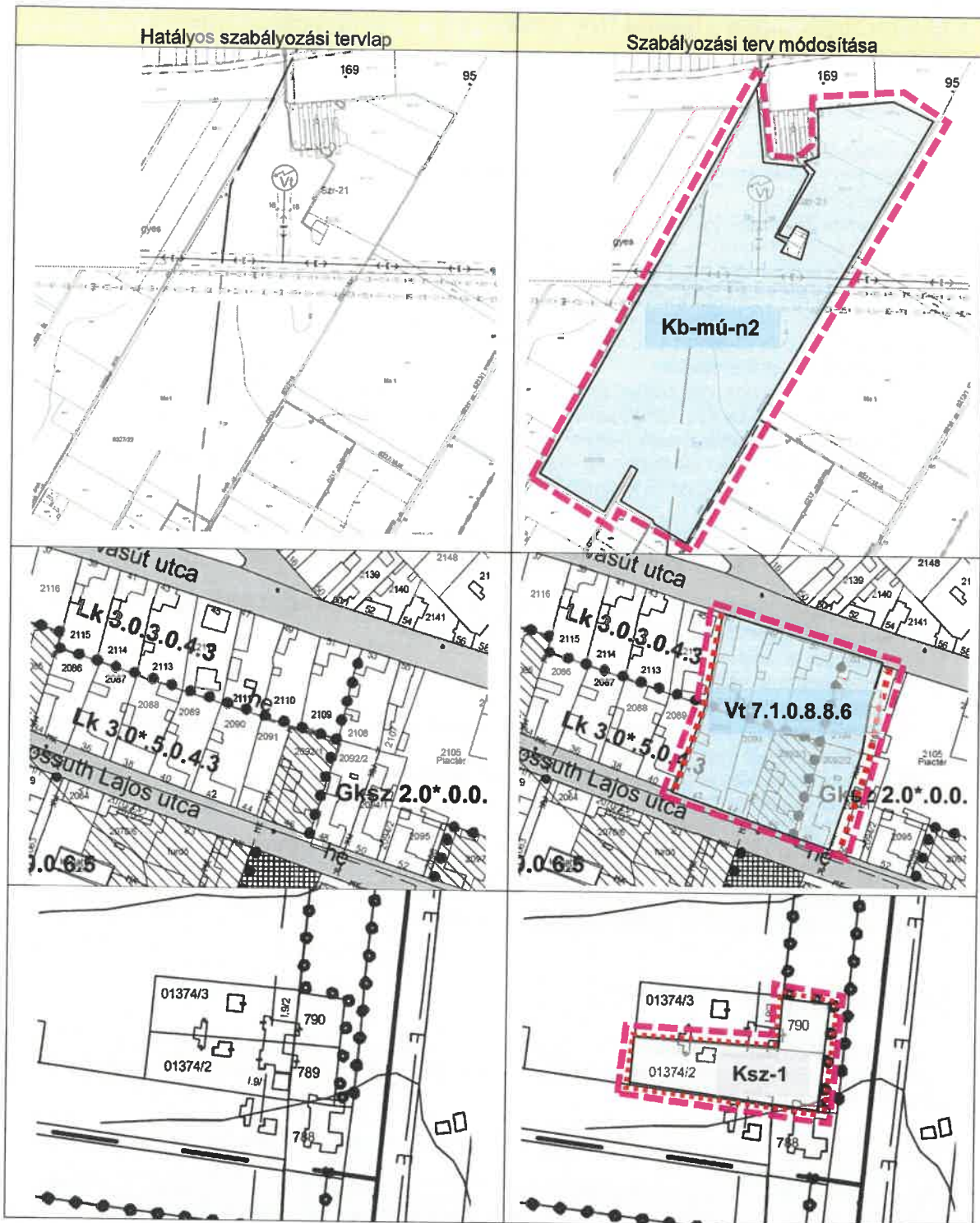
A szerkezeti és szabályozási tervi módosítások mértékét mutatja be az alábbi táblázat:

sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	TSZT/SZT Területfelhasználás/övezet módosítás	
			hatályos	tervezett
1	65,1	0227/26, 27, 28 és 29 hrsz.	Má mezőgazdasági terület	Kb-mú-n beépítésre nem szánt különleges napelempark területe
2	1,05	2090, 2091, 2092/1, 2092/2, 2108, 2109, 2110, 2111 hrsz.	Lk kisvárosias lakóterület gazdasági terület	Vt településközponti vegyes terület
3	2,09	01374/2, 790, 789 hrsz.	Má mezőgazdasági terület	Ksz különleges szálláshely terület

Javaslat a település szerkezeti terv módosítására



Javaslat a szabályozási terv módosítására



A Településrendezési eszközökben felmerült módosítási igények

A helyi építési szabályzat módosítási javaslata

A tervezett strand területe a hatályos Helyi építési szabályzat jelmagyarázata alapján a Vt 7.1.0.8.8.6 jelű övezetbe tartozna.

Ezen kívül a helyi építési szabályzat kiegészül az alábbi 17/B és 48/C §-sal.

17/B § Különleges célú szálláshely terület (Ksz)

- (1) A Ksz jelű szállás szolgáltatás építési övezet előírásai:
- | | |
|--|----------------------|
| a) Beépítési mód | Szabadonálló |
| b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²) | 1500 |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 40 |
| d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 40 |
| e) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 8,0 |
| g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 40 |
| h) A közműellátás mértéke: | hiányos |
- (2) Az építési övezetben egészségügyi célú, sportolási, kereskedelmi szállásférőhelyek és ezekkel összefüggő szolgáltatási, vendéglátási létesítmények valamint az ezeket a funkciókat kiegészítő funkciójú épületek, építmények helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetekben elhelyezhető melléképítmények, létesítmények a következők:
- közműcsatlakozási és közműpótló műtárgy
 - kerti építmény
 - hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

48/C § A megújuló energia felhasználására irányuló beépítésre nem szánt különleges terület övezete a Kb-mú-n2 jelű, napenergia hasznosítására szolgáló övezet.

- (1) Beépítési paraméterek:
- megengedett legnagyobb beépítettség 3 %,
 - beépítési mód szabadonálló,
 - építménymagasság technológiai építményeknél a technológiai kívánalmak szerint, a további építményeknél maximum 5,5 méter,
 - épület földszintes kialakítású lehet, melynek tetőtere nem építhető be,
 - minimális zöldfelület 60%.
- (2) Kb-mú-n2 övezetben elhelyezhető:
- napelemes erőmű építményei, 0,5 MW-ot meghaladó teljesítménnyel is,
 - az erőmű üzemeltetéséhez szükséges utak, parkolók,
 - szociális épület,
 - kizárólag a működést szolgáló gazdasági épület.

A biológiai aktivitás érték számítás

A tervmódosítási dokumentáció alátámasztó és határozati munkarésze is tartalmazza a Biológiai Aktivitásérték (BAÉ) egyenleg számítását. A BAÉ alakulását érintő területfelhasználási változás közvetlen hatása az alábbi.

Az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet alapján)

Tervezési terület	terület (ha)	Meglevő terület-felhasználás	BAÉ szorzó	Tervezett területfelhasználás	BAÉ szorzó	BAÉ változás
3	2,09	Má	3,7	Ksz	3	-1,46
Összesen:						-1,46

A BAÉ változásának összege -1,46, a változás egyenlege negatív, tehát a jelenlegi TSZT módosítás során kompenzáció szükséges, amely megoldható például 0,28 ha mezőgazdasági terület erdőterületté sorolásával a város területén vagy a különleges szálláshely terület egy részének erdőterületté sorolásával.