

1. MÓDOSÍTÁS

Béke u. - Petőfi Sándor u. - Korhány csatorna - Mezőgyáni út területének övezeti módosítása

Tervezési Program

A címbeli területen a Zsadányi önkormányzat rendelkezik olyan telkekkel, melyet a jelenlegi szabályozás mellett nem tud beépíteni, mert az építési szánt létesítmények adatai nem férnek bele a jelenlegi szabályozásba. Pl.: Jelenleg egy kétszintes szalmabála kazán épülete az egyik telken, mely nem engedélyezhető a 4,5m előírt építménymagasság miatt.

A módosítás leírása

E módosításra szánt két építési tömbben jelenleg falusi lakóterületi szabályozás van érvényben (Lf-OK2) oldalhatáronálló beépítéssel 25% beépíthetőséggel, 4,5m építménymagassággal és min. 900 m² teleknagysággal. A jelenlegi változtatás e paramétereket emeli meg az alábbiak szerint: Az építési övezet megmarad falusi lakóövezetnek, oldalhatáronálló beépítéssel, 30% beépíthetőséggel, 7,5m építménymagassággal, min. 600 m² teleknagysággal.

A településszerkezet változása

A településszerkezet nem változik, a területfelhasználás megmarad falusi lakóterületnek, csak a paraméterek lesznek magasabbak. A környező utcák helye szabályozása sem változik. A közelben álló egyetlen műemlék templomnak sem változik a helyzete, műemléki környezet.

A szabályozási terv módosulása

A tömbökben a szabályozás úgy módosul, hogy a település fő utjai felé eső teleksorok építési feltételei változnak meg. A Mezőgyáni út és a Béke utca mentén lévő telkek szabályozásának paraméterei megnövekednek, megengedőbb lesz a szabályozás (a módosítás leírásában foglaltaknak megfelelően).

A HÉSZ szövegének módosulása

A HÉSZ-be bekerül egy új Lf-OK4-es építési övezet, melynek paraméterei a fentebb megemlíttettek.

A HÉSZ "2. számú Melléklet az építési övezetek beépítési paramétereiről" táblázata kiegészül az új Lf-OK4 övezetre vonatkozó sorral:

Sajátos Területfelhasználás	Övezeti jel	Beépítés módja	Megengedett legkisebb telekterület (m ²)	Megengedett legnagyobb beépíthetőség (%)	Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	Megengedett legnagyobb szélterhelési sebesség (m/s)	Legkisebb szélterhelési sebesség (%)	Kialakítandó új telekterületi méretezési szabvány (m)	Kialakítandó új telek legkisebb méretezési mérete (m)	Megjegyzés
Falusias lakó	Lf-OK4	Kialakult oldalhatáron álló	600	30	7,5	0,5	40	18 (20)	45	(20) Saroktelken

Biológiai aktivitás érték

A tervezéssel érintett területen a területfelhasználás nem változik, így a biológiai aktivitás érték sem változik.

Táj- és kertépítészeti

A jelzett övezeti módosításnak nincs zöldfelületi vonatkozása.

Közlekedés

A módosítással érintett területeket a Béke út / 4219 jelű Furta-Gyula országos mellékút belterületi szakasza /, a Mezőgyáni utca / 4242 jelű Zsadány-Mezőgyán országos mellékút belterületi szakasza /, a Petőfi utca / helyi gyűjtőtűt egy szakaszon / és a Lengyel Ferenc utca / helyi gyűjtőtűt / határolja. A közutak kiépítettek, hagyományos keresztmetszetűek, hosszú távon is biztosítják az érintett ingatlanok közötti kiszolgálását. Az utak szabályozási szélessége kialakult, tervezési osztályuk nem változik.

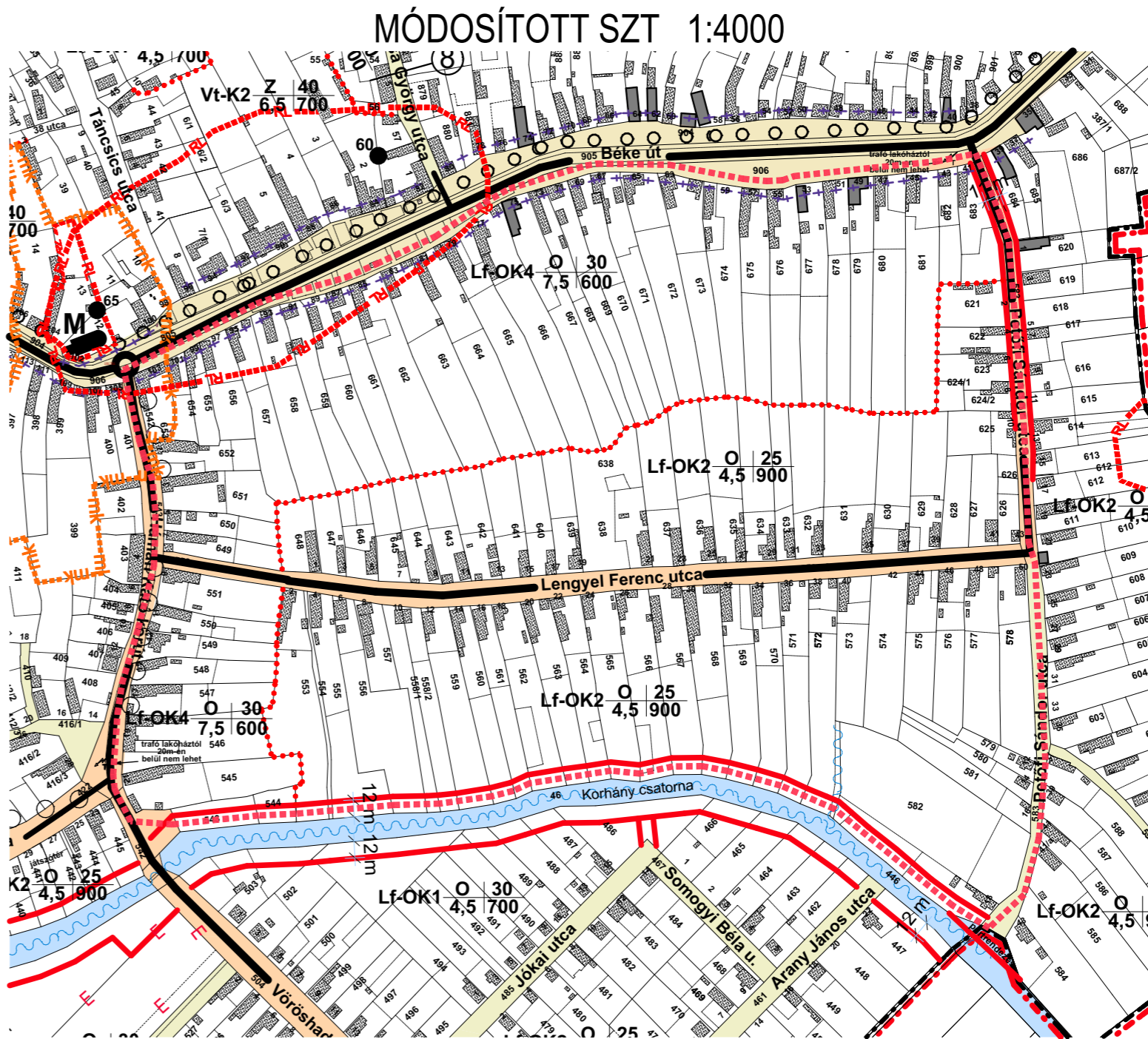
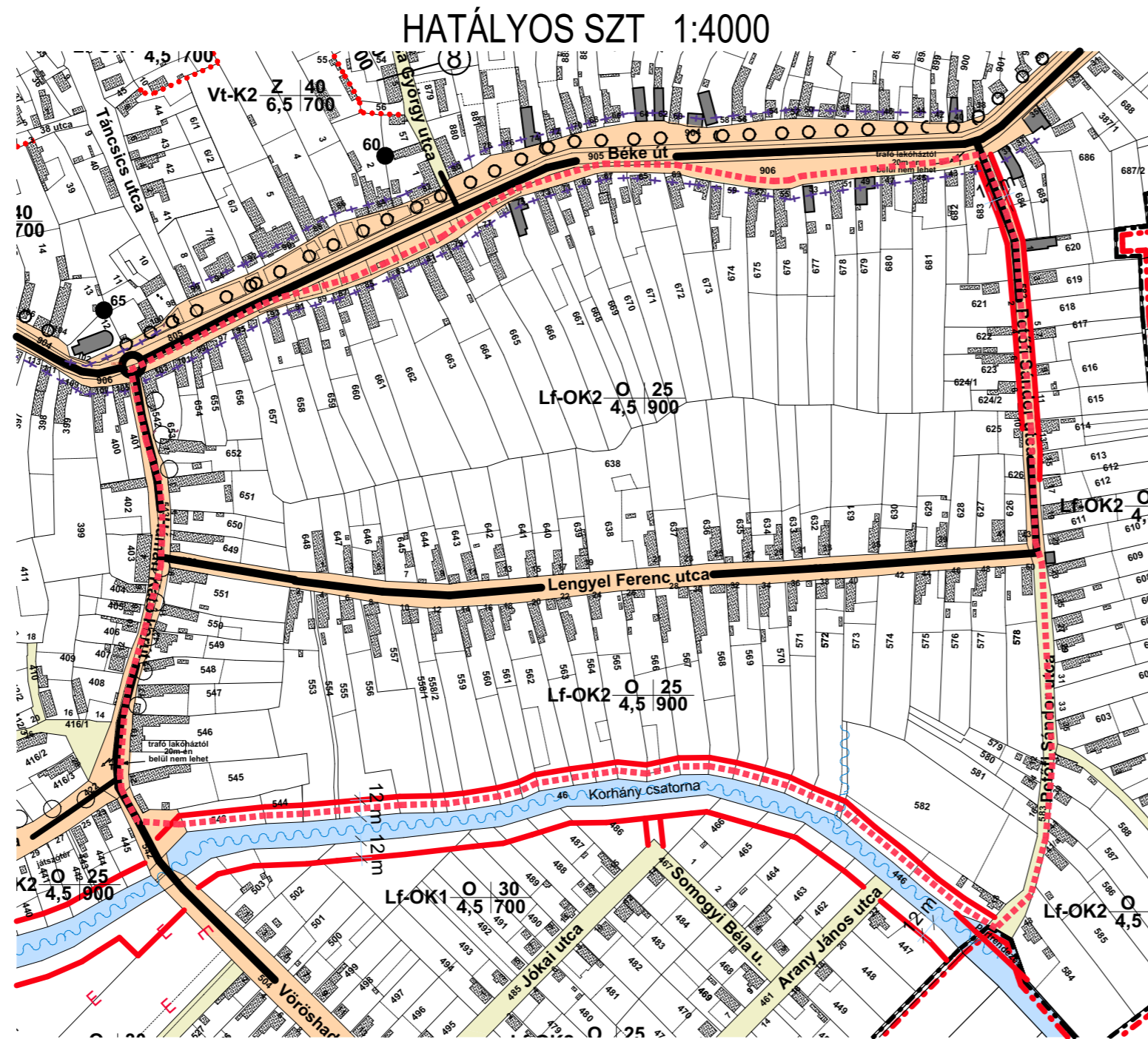
Tervezési osztályok: Béke út B.V.c.A.

Petőfi u.-Mezőgyáni u.- Lengyel F.u. B.V.d.A.

Az övezeti besorolás módosítása miatt a rendezési terv és a HÉSZ közlekedési munkarészeit nem kell módosítani.

Környezetvédelem

A tervezett módosításnak a környezeti elemekre (felszíni és felszín alatt vizek, talaj, levegő), illetve hulladékgazdálkodási, és zajvédelmi szempontból nincs káros hatása. Az tervezési terület semmilyen környezetvédelmi védelmi övezetet (pl.: zaj/víz/bázis/levegő stb.) nem érint. A 2/2005 (I.11) Kr. szerinti környezeti vizsgálat lefolytatására nincs szükség.



Közmű (vízellátás, gázellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz-elvezetés)
Zsadány egész közigazgatási területe, így a módosítással érintett terület is belvízveszélyes, aminek a beépítési paraméterek tervezett megváltoztatására nincs káros hatása. A tervezési terület eddig is beépítésre szánt terület volt, a belterületi csapadékvíz-hálózat a belvíz elvezetését biztosítja. A tervezési terület közművel (víz, gáz, csapadékvíz elvezetés) részben ellátott, a tervezett övezet módosítás nem igényel plusz kapacitás kiépítést, vagy a meglévő hálózat módosítását, a közművekre vonatkozó meglévő szabályozás megfelelő, újra nincs szükség.

Energiaellátás

A módosítás az elektromos energiaellátás közműveket nem érinti.

Távközlés

A terület hírközlési ellátása jelenleg is megoldott. Zsadány belterület besorolás változás hírközlési szempontból nem jelent módosulást. A HÉSZ-t a tervezett változtatások miatt nem kell módosítani.

JELMAGYARÁZAT:

- VÍZGAZD.-I TER. tó, csatorna, ér
- Műemlék épület
- Helyi védelem alatt álló épület
- Egyéb épület
- Övezeti határvonal
- Szabályozási vonal
- Műemléki környezet határa
- Meglévő belterület határa
- Beépítésre szánt terület határa
- Megszűnő beépített területi határ
- Védendő utcakép
- Régészeti lelőhely
- Övezeti jel: beépítési mód - max. beépítési% - max. ép. mag. - min. telek ter.
- Védendő - ültetési kötelezettség
- Országos mellékút
- Helyi gyűjtőtűt
- Kerékpárút
- Régészeti lelőhely határa
- Gyűjtő- és magasabbrendű út
- Egyéb köztűt
- Keresztszelvények helye

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

ERBO-PLAN
Mérnöki Szolgáltató KFT.
Székhely: 5700 Gyula, Hold utca 10.
Iroda: 5700 Gyula, Munkácsy M. utca 21.
Tel./fax.: +36 66/561 940

megrendelő :
Zsadány Község Önkormányzata
5537 Zsadány, Béke u. 82.

létesítmény :
Zsadány Község településrendezési eszközeinek egy területen történő módosítása 2018

rajz megnevezése :
ÖVEZETI BESOROLÁS MÓDOSÍTÁSA

Településtervező :
Nemes Roland
okl. építészmérnök
Gyula, Cinka Panna u. 26.
TT1 04-0098

Szakági településtervező :
Tájrendezés: Boldog Mária TK/1 06-0010
Közlekedés: Fehér Géza TK/04-0043
Víz közmű: Erdész Béla TV 04-0023
Energia közmű: Fekete Ferenc TE 04-0239
Hírközlés: Buzás Zoltán TH 04-0341
Környezetvédelem: Tárnok Barbara SZKV 04-421

egyeztették :
tervfajta: településrendezési
mértarány : 1:4000, 1:10 000
dátum : 2018.11.05.

TrT-1

