

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK ISMERTETÉSE:

1. 0114/26 (Takács Horses)



a hatályos településszerkezeti terv részlete



a hatályos szabályozási terv részlete

A terület új tulajdonosa a korábban is lovastanyaként működött ingatlanon a lovasturizmust tovább kívánja fejleszteni, mely a jelenlegi besorolás megtartásával nem valósítható meg.

Jelenlegi állapot:



A telken három épület áll, egy fedett lovarda, egy istálló, melyben egy lakás is helyet kapott és egy tároló melyet a terv szerint istállóvá alakítanak.

A lovarda felszereltségéhez tartozik a lovas kifutópálya, valamint a tribün közösségi tér, amelyben található konyha és vizesblokk. Ezen kívül a terület északi részén egy üzemen kívüli trapplovó pálya is elhelyezkedik.

A terület rendelkezik két szabadtéri elkerített lovas kifutóval. Egyik a lótarthoz szükséges szabad kifutást biztosítja, a másik pedig szabadtéri lovas kifutó pálya, amely a lovas versenyekre való felkészülést segíti elő. Található még egy körkarám és gépesített lófuttató,

gépjármű elhelyezésre alkalmas térkő parkoló. Ezeken felül van még a területen egy nagyobb kiterjedésű tó, amely tűzvíz tárolására is alkalmas, valamint a tó és a fedeles lovarda között egy terepszinthez képest süllyesztett gyepes rész.

Tervezett fejlesztés:

A meglévő lovas infrastruktúra bővítése és új, turisztikai funkciók elhelyezése során a jelenlegi raktárépület átalakításával és bővítésével egy új, 20 állásos istálló készül füves kifutópályával, 9 apartmanház épül két közösségi épülettel, a fedett lovarda egy konyha egységgel bővül, a tulajdonosok számára pedig két lakóépület épül. A meglévő tó fölé nyúló stég átépítésével egy multifunkciós tér jön létre.

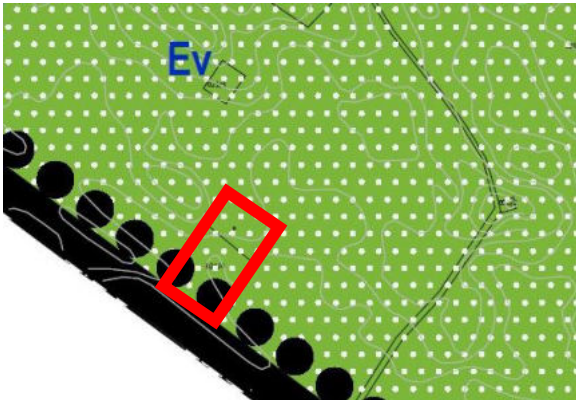
Az alábbi beépítési terv ábrázolja a fejlesztési elképzelések lehetséges térbeli elrendezését:



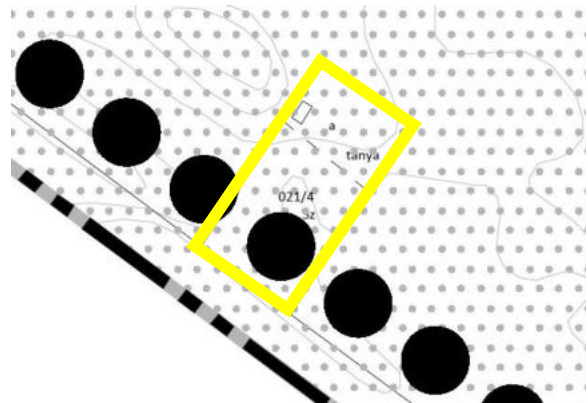
A hatályos és a tervezett szabályozás összehasonlítása:

jelenleg hatályos szabályozás	tervezett szabályozás
Kb-Te-2	Kb-Sp-Rek
elsősorban a mező- és erdőgazdálkodáshoz kapcsolódó épület, valamint legfeljebb egy, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakóépület helyezhető el	elsősorban a sportoláshoz és rekreációs tevékenységhez kapcsolódó épület helyezhető el az övezetben lakóépület elhelyezhető
kereskedelmi, szolgáltató, szállás rendeltetésű épület is elhelyezhető	kereskedelmi, szolgáltató, szállás rendeltetés, valamint a személyzet számára szolgáló épület is elhelyezhető
a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m	
a beépítettség legnagyobb mértéke 5%	legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
3.500 m ² -nél kisebb telken épület nem helyezhető el	a legkisebb kialakítható telek 10.000 m ²
	a zöldfelület borítottság min. 60%

2. hrsz.: 021/4 (Szilágyi tanya)



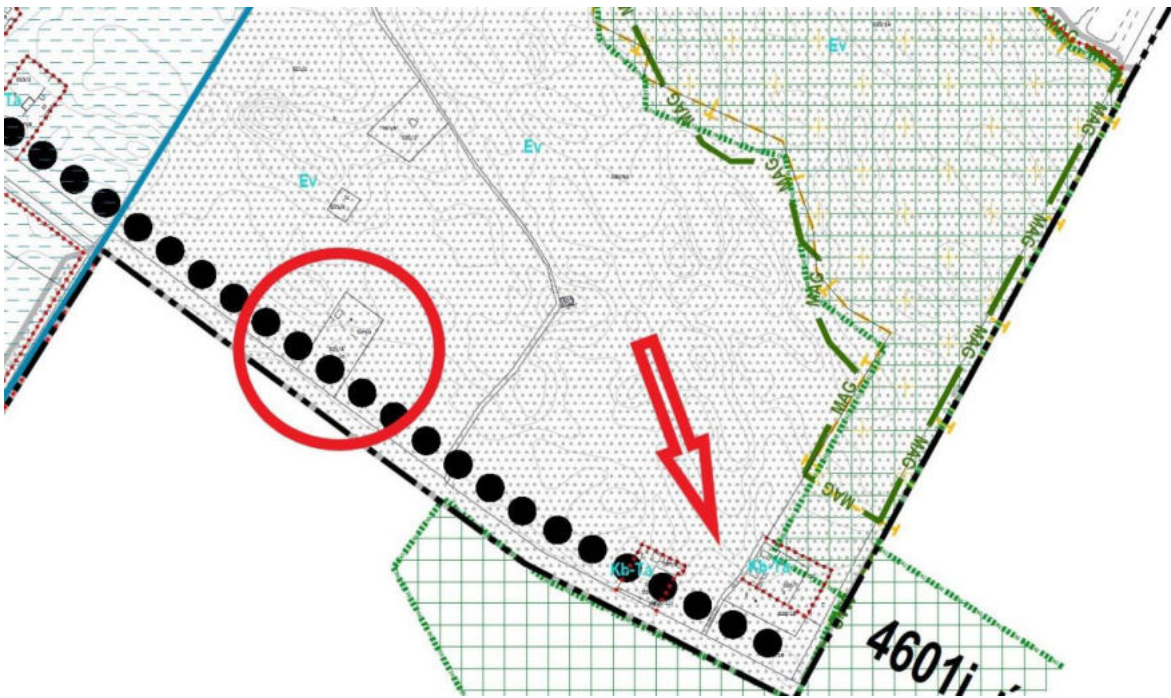
a hatályos településszerkezeti terv részlete



a hatályos szabályozási terv részlete

A terület tulajdonosa a korábban is tanyaként funkcionáló, jelenleg véderdő besorolású ingatlanának eredeti funkcióját szeretné visszaállítani. Jelenleg nem áll rajta épület, a korábbi állapot szerinti épület még rajta van a földhivatali térképen.

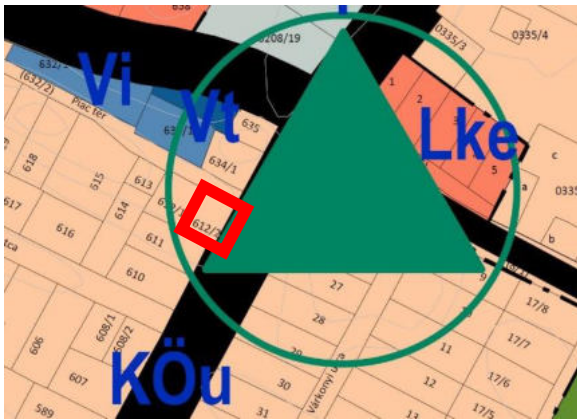
Az ingatlan az ökológiai hálózat pufferterületén helyezkedik el. Ugyanebben a környezetben már van két tanya besorolású ingatlan.



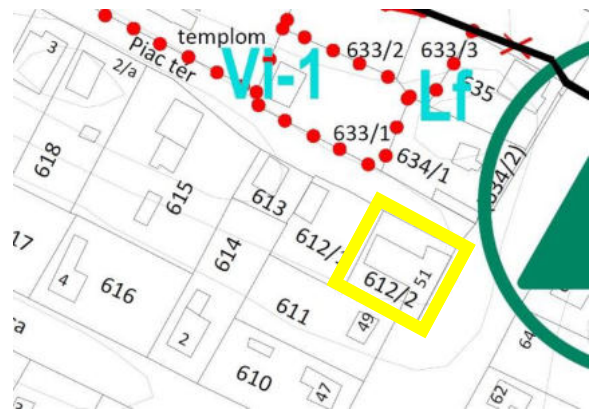
A javasolt övezet Kb-Ta jelű tanyagazdaság övezet, melyben a hatályos helyi építési szabályzat szerint elsősorban a mező- és erdőgazdálkodáshoz kapcsolódó épület, valamint legfeljebb egy, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakóépület helyezhető el. Kereskedelmi, szolgáltató, szállás rendeltetésű épület is elhelyezhető. Telekmegosztás kizárt. A megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10%.

A szabályozási előírások megfelelnek a tervezett funkciónak, módosításukra, új övezet bevezetésére nincs szükség.

3. hrsz.: 612/2 (Gáspár bolt)



a hatályos településszerkezeti terv részlete



a hatályos szabályozási terv részlete

Az ingatlan a belterület peremén, de forgalmas helyen található, az M5 autópálya felől Ceglédre vezető két út, valamint a temető felé vezető út keresztesződésében, a református templom, a bölcsőde és a sportpályák közvetlen közelében, a lakóingatlanok szövetében helyezkedik el.

Besorolása a környező lakóingatlanok besorolásával megegyező: Lf jelű falusias lakóterület.

Az üzlet működtetéséhez nagyobb beépített területre van szükség, ami a falusias lakóterületen nem biztosítható.

A település központjában található Coop abc telke Vt jelű településközpont területfelhasználási egységbe sorolt. A vizsgált ingatlan közvetlen környezete is intézményeivel, funkcióival alközpontként működik, ahol intézményterület és településközpont területek is vannak kijelölve. A településközpont besorolás, egy már meglévő 80%-os beépítettséget megengedő területfelhasználási egységbe sorolás (Vt-2) megoldja a bolt működtetését.

A cél eléréséhez szükséges mind a településszerkezeti terv, mind a helyi építési szabályzat, szabályozási terv módosítása.

A hatályos és a tervezett szabályozás összehasonlítása:

	jelenleg hatályos szabályozás	tervezett szabályozás
övezet	Lf	Vt-2
beépítési mód	oldalhatáron álló	zárt sorú
legnagyobb beépítettség	30	80
legnagyobb épületmagasság	4,5 m	4,5 m
legkisebb zöldfelület	40%	10%