

Cserépfalu

község

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA



I. ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI SZAKASZ TERVANYAGA

Megbízó: Cserépfalu község Önkormányzata

Készítette: Sáth és Társa Építész Iroda

2021. október 25.

1. KÜLZETLAP

Településtervező: SÁTH Péter	
TT1-05-0293	
Munkatársak: Molnár Ádám	
Csomós Orsolya	

Mezőkövesd, 2021. október 25.

2. TARTALOMJEGYZÉK

1. Külszetlap
2. Tartalomjegyzék
3. Tervezői nyilatkozat
4. Áttekintő térkép
5. Alátámasztó munkarészek
 - 5.1. A tervezett módosítások leírása
6. Településszerkezeti terv módosítása
 - 6.1. TSZ-00 - Településszerkezeti terv – jelmagyarázat
 - 6.2. TSZ-1 Településszerkezeti terv jelenlegi állapot
 - 6.3. TSZ-2 Településszerkezeti terv tervezett állapot
7. Szabályozási terv módosítása
 - 7.1. SZ-00 - Szabályozási terv – jelmagyarázat
 - 7.2. SZ-01 Szabályozási terv jelenlegi állapot
 - 7.3. SZ-02 Szabályozási terv tervezett állapot

3. TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírott Sáth Péter tervező kijelentem, hogy Cserépfalu község településrendezési tervének módosításához készült tervdokumentáció készítése során betartottam az alábbi törvények és rendeletek előírásait:

- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (Építési Törvény),
- a 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet az országos településrendezési és építési követelményekről, (OTÉK)
- a 2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről,
- az 1995. évi LIII. törvény a környezet védelmének általános szabályairól,
- az 1996. évi LIII. törvény a természet védelméről,
- a 312/2012. (XI.8.) Korm. rendelet Az építésügyi és építésfelügyeleti eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról.
- A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről
- A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről
- 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

Kijelentem, hogy a tervezést az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szabályairól szóló 266/2013. (II.11.) Korm. rendeletben foglaltak szerinti tevékenységi körön belül végeztem.

Kijelentem továbbá, hogy Cserépfalu község településrendezési tervének módosításához Az Országos Területrendezési Terv (OTrT) és Borsod-Abaúj-Zemplén Megye Területrendezési Terv Cserépfalu község területét érintő országos és térségi övezetekre vonatkozó előírásait, ajánlásait jelen rendezési terv módosításnál figyelembe vettük.

Mezőkövesd, 2021. október 25.

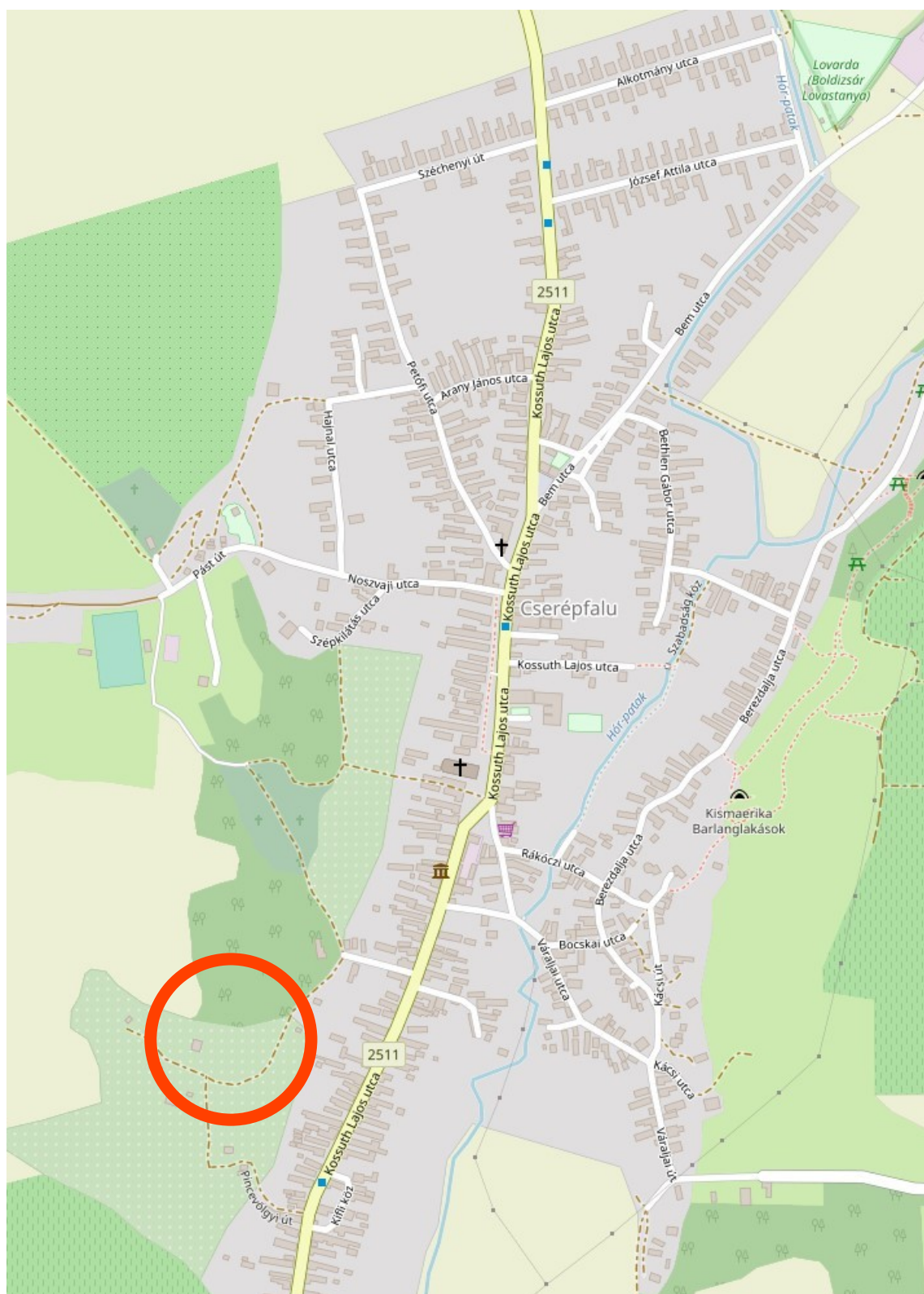


Sáth Péter

vezető településtervező

TT 1 05-0293

4. ÁTTEKINTŐ TÉRKÉP



Cserépfalu község TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

5. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA

Megbízó: Cserépfalu község Önkormányzata

Készítette: Sáth és Társa Építész Iroda

2021. október 25.

5.1 A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK LEÍRÁSA

BEVEZETÉS

Cserépfalu község képviselő-testületéhez az elmúlt évben egy kérelem érkezett egy magán-személy részéről, amely az érvényben lévő településrendezési tervek módosítására vonatkozik. A tervezett módosítást a kérelmező részéről felmerült építési igények indokolják. A településrendezési eszközök módosításának előkészítése a 2021. év során kezdődött meg. Mivel a tervezett változtatás során új beépítésre szánt terület kijelölése történik, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI.8.) kormányrendelet 36. §-a alapján a szükséges egyeztetési eljárás a teljes eljárás szabályai szerint folytatható le.

A jelenlegi fázisban a módosítások előzetes tájékoztatási szakasza van folyamatban, amelyet részletesen a kormányrendelet 37.§-a szabályoz.

A tervezett módosítást az alábbiakban ismertetjük:

A változtatás indokai:

Új lakóterület kialakítása

A község dél-nyugati részén, a Kossuth utcában sarkán található a kérelmező tulajdonában lévő ingatlan. (307 hrsz.). A telkek területe a közelmúltban ki lett egészítve a vele szomszédos 308 helyrajzi számú telek területéből. A megnövelt telekterület jelenleg 964 m².



Légi fotó a jelenlegi állapot ábrázolásával

A kérelmező a szóban forgó telekingatlant a közelmúltban vásárolta meg. A telek a település szabályozási terve alapján jelenleg Kertes mezőgazdasági terület (MK) terület-felhasználási kategóriába van sorolva. Az építtető a telken lakóépületet kíván építeni, azonban a jelenlegi övezeti besorolás ezt nem teszi lehetővé.

Az építtető ezért azzal a kérelemmel fordult az önkormányzathoz, hogy az önkormányzat módosítsa a telkére vonatkozó szabályozást annak érdekében, hogy a tervezett lakó épület megépíthető legyen.

Az érintett telektömbben a kertes gazdálkodás gyakorlatilag már megszűnt, ugyanakkor megindult a telkek összevonásának folyamata (sőt, a 311 helyrajzi számú, négy telek összevonásával létrejött ingatlanon már áll is egy lakóépület). A szomszédos telektömbök között szintén találhatók falusias lakóterületek, amelyekhez ez a telektömb szervesen csatlakozhatna. A közelmúltban tapasztalható lakásépítési tendenciák szintén azt jelzik, hogy van igény új lakóterületek kialakítására. A fenti indokok alapján a kérelmező szándéka a terület-fejlesztési kategória megváltoztatására megalapozott, és nem sérti a település érdekeit.

JELMAGYARÁZAT
CSERÉPFALU TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁHOZ (TSZM-1/2012-06)
BELTERÜLET

Belterületi határ



BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:

Lakóterületek:

Kisvárosias lakóterület

Lk



Falusias lakóterület

Lf



Vegyes területek:

Településközpont vegyes terület

Vt



Gazdasági területek:

Ipari gazdasági terület

Gip



Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület

Gksz



Üdülőterületek:

Üdülőtábor üdülőterület

Üü



Hétvégi házas üdülőterület

Üh



Különleges területek:

Temető

Kt



Sportpálya

Ksp



Kemping

Kc



Pince, prérház terület

Kpi



Kisamerika barlanglakások területe

Ka



Idegenforgalmi célú terület

Kif



BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:

Közlekedési területek:

Közúti közlekedési terület

KÖu



Zöldterületek:

Zöldterület

Z



Erdőterületek:

Védelmi célú erdőterület

Ev



Mezőgazdasági területek:

Kertes mezőgazdasági terület

Mk



Vízgazdálkodási területek:

Vízgazdálkodási terület

V



HÁLÓZATI ELEMEEK:

Országos mellékút szintbeni közúti csomóponttal



Turistaút



EGYÉB:

Intézmény



Helyi védelem alatt álló épület



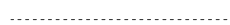
Helyi értékvédelmi terület határa



Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület övezetének határa



Védőtávolság



Megengedett szintterületsűrűség mutató (max.)

0,4

PIKTOGRAMOK:

- Igazgatási
- Oktatási
- Egyházi
- Egészségügyi
- Művelődési
- Gyógyszertár
- Szabadidős tevékenység
- Sport
- Kereskedelmi
- Pincék
- Szálláshely
- Múzeum
- Kilátó
- Temető
- Posta
- Kemping

CSERÉPFALU KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV TERV, JELMAGYARÁZAT

MEGBÍZÓ:
CSERÉPFALU KÖZSÉG
ÖNKORMÁNYZATA
3413 Cserépfalu, Kossuth út 125.

TERVEZŐ:
SÁTH ÉS TÁRSA BT.
3400 MEZŐKÖVESD, BAGOLY ÚT 42.
06-(49)-500-416

SÁTH PÉTER - OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK, TELEPÜLÉSTERVEZŐ N.SZÁM.: TT 1 05-0293
CSOMÓS ORSOLYA, MUNKATÁRS
MOLNÁR ÁDÁM, MUNKATÁRS

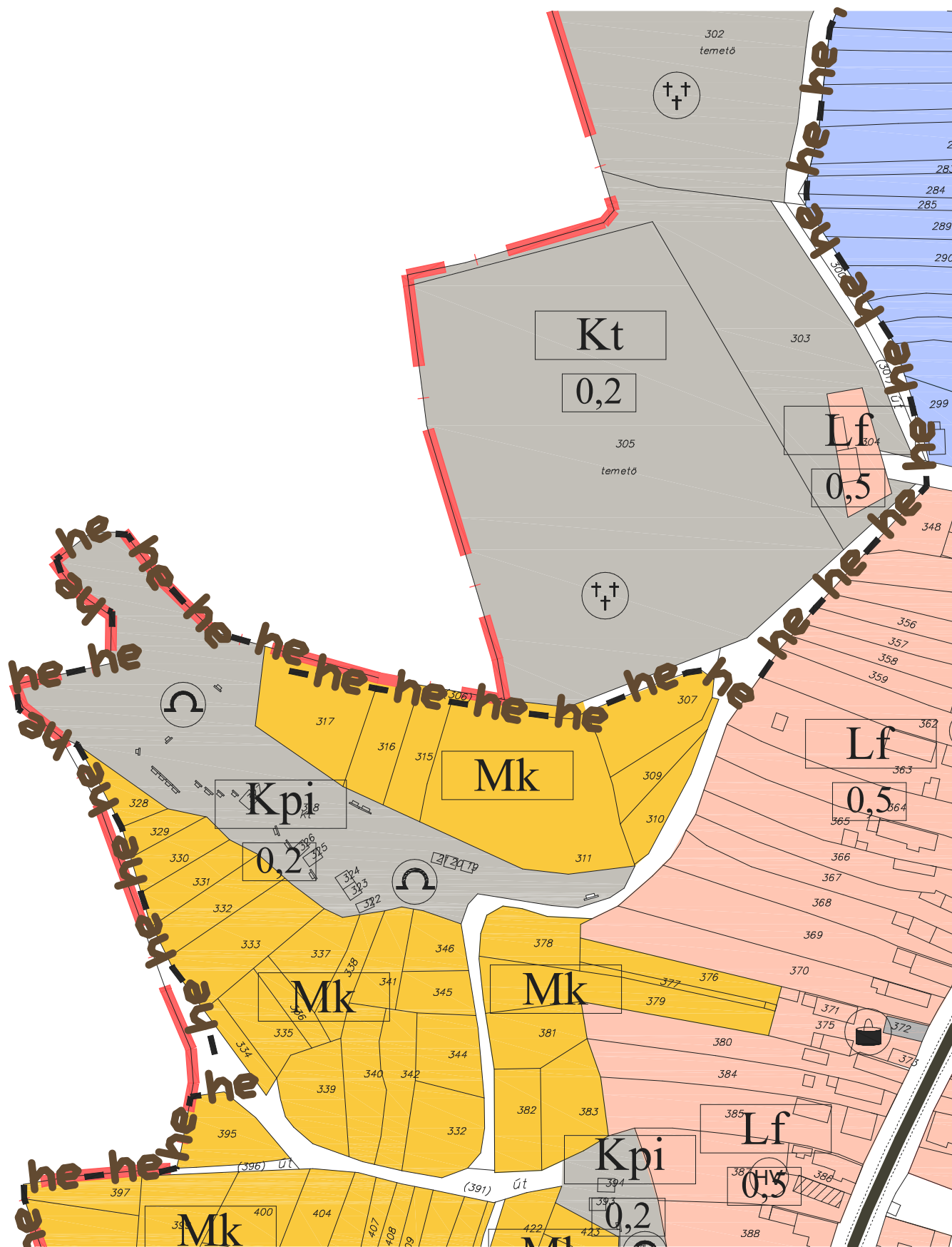
ALÁÍRÁS(OK):

DÁTUM: 2021. október 25.

MÉRETARÁNY: 1:1000

RAJZSZÁM: TSz-00

ÚJ LAKÓTERÜLET KIALAKÍTÁSA

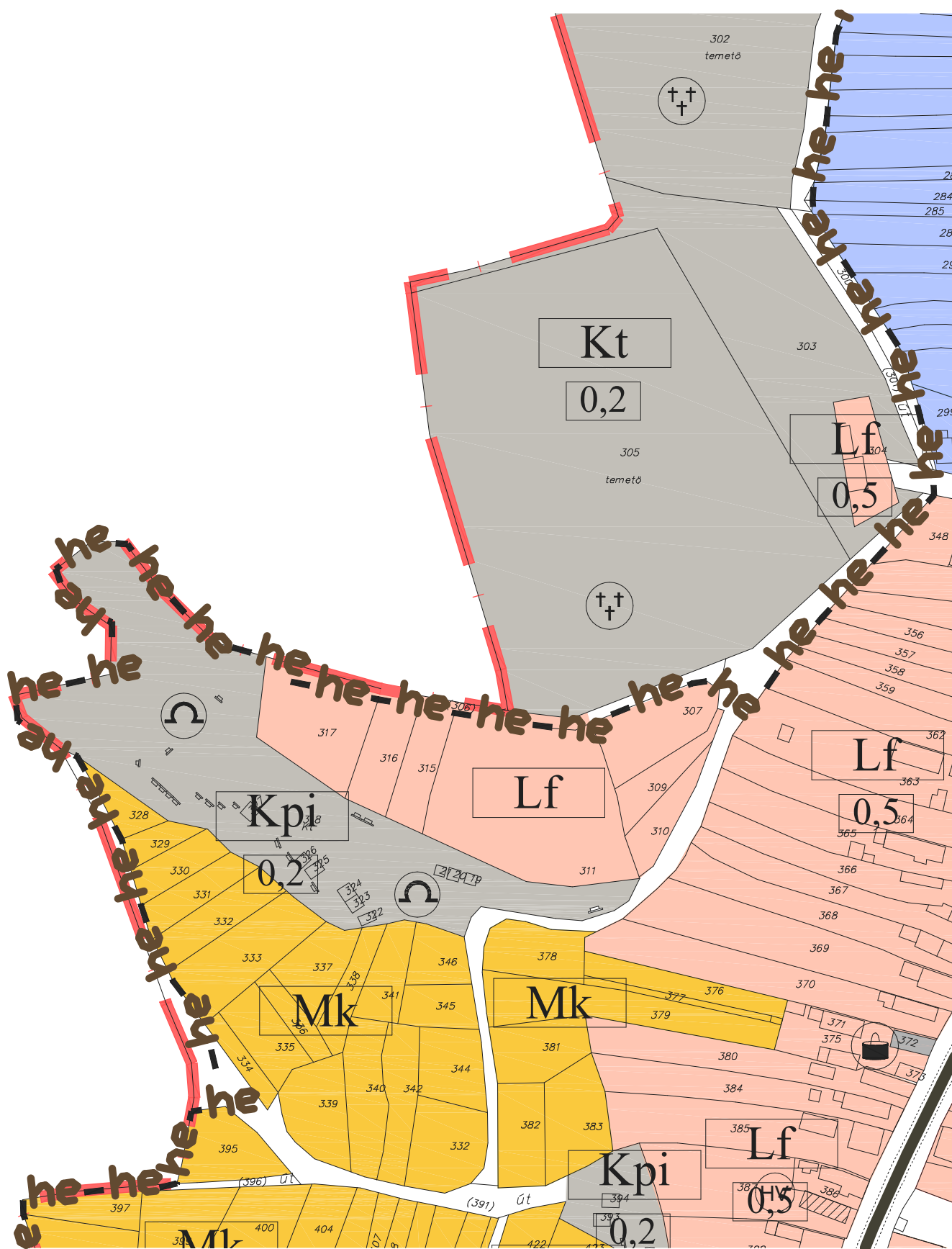


CSERÉPFALU KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, JELENLEGI ÁLLAPOT

MEGBÍZÓ: CSERÉPFALU KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA 3413 Cserépfalu, Kossuth út 125.	TERVEZŐ: SÁTH ÉS TÁRSA BT. 3400 MEZŐKÖVESD, BAGOLY ÚT 42. 06-(49)-500-416	SÁTH PÉTER - OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK, TELEPÜLÉSTERVEZŐ N.SZÁM.: TT 1 05-0293 CSOMÓS ORSOLYA, MUNKATÁRS MOLNÁR ADÁM, MUNKATÁRS	ALÁÍRÁS(OK):	DÁTUM: 2021. október 25. MÉRETARÁNY: 1:2000 RAJZSZÁM: Tsz-01
--	--	--	--------------	--

ÚJ LAKÓTERÜLET KIALAKÍTÁSA



CSERÉPFALU KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, TERVEZETT ÁLLAPOT

MEGBÍZÓ: CSERÉPFALU KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA 3413 Cserepfalu, Kossuth út 125.	TERVEZŐ: SÁTH ÉS TÁRSA BT. 3400 MEZŐKÖVESD, BAGOLY ÚT 42. 06-(49)-500-416	SÁTH PÉTER - OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK, TELEPÜLÉSTERVEZŐ N.SZÁM.: TT 1 05-0293 CSOMÓS ORSOLYA, MUNKATÁRS MOLNÁR ADÁM, MUNKATÁRS	ALÁÍRÁS(OK):	DÁTUM: 2021. október 25. MÉRETARÁNY: 1:2000 RAJZSZÁM: Tsz-02
--	--	--	--------------	--

JELMAGYARÁZAT

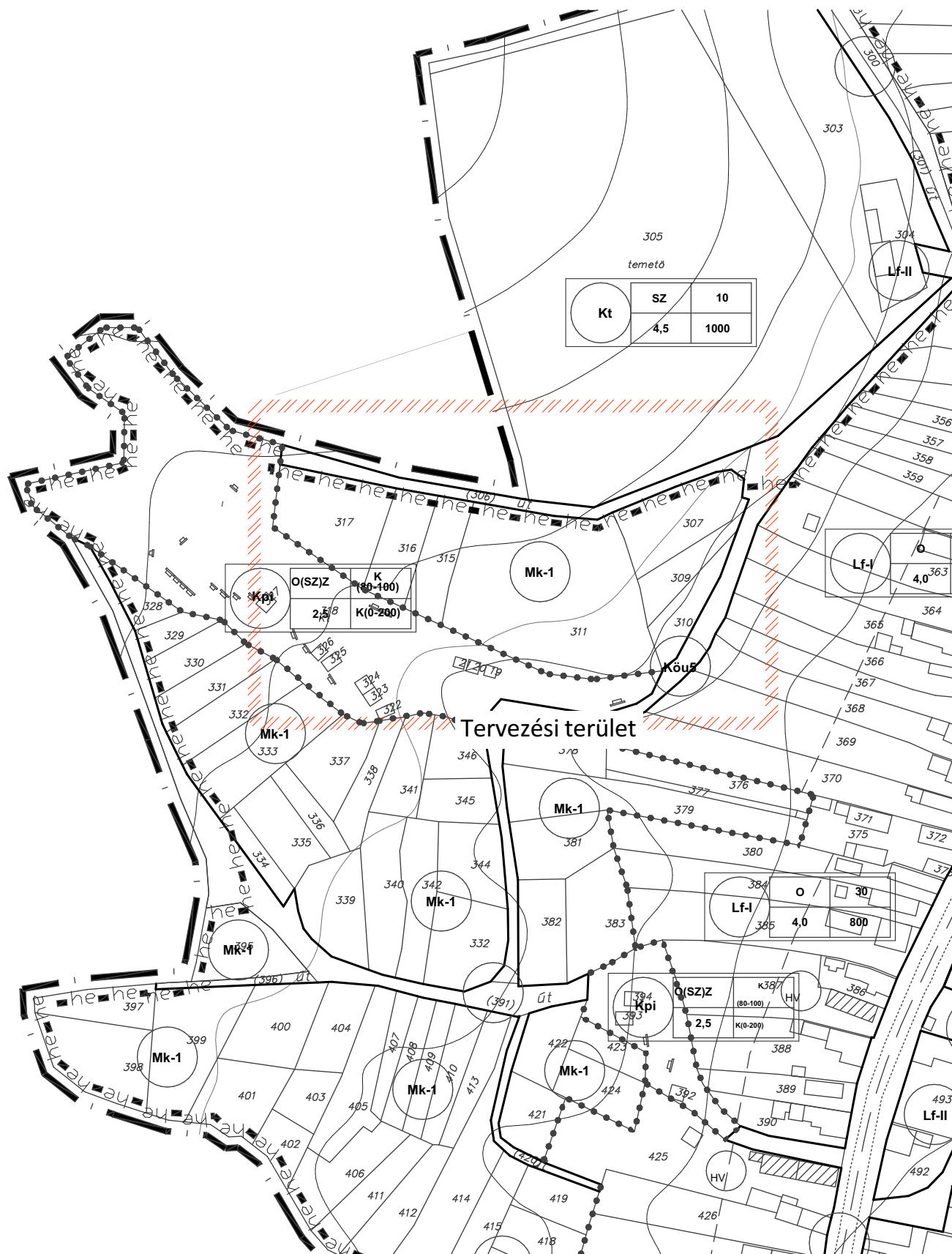
	Belterületi határ
	Meglévő szabályozási vonal
	Tervezett szabályozási vonal
	Övezet határa
	Hátsókert max. beépítési határa
	Meglévő épület
	Helyi védelemre javasolt épület
	Helyi értékvédelmi terület határa
	Közút tengelye
	Kerékpárút
	Turistaút
	Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezetének határa
	Régészeti lelőhely határa
	Védőtávolság
	Tervezett útmintaszelvény helye

CSERÉPFALU KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

SZABÁLYOZÁSI TERV, JELMAGYARÁZAT

MEGBÍZÓ: CSERÉPFALU KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA 3413 Cserépfalu, Kossuth út 125.	TERVEZŐ: SÁTH ÉS TÁRSA BT. 3400 MEZŐKÖVESD, BAGOLY ÚT 42. 06-(49)-500-416	SÁTH PÉTER - OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK, TELEPÜLÉSTERVEZŐ N.SZÁM.: TT 1 05-0293 CSOMÓS ORSOLYA, MUNKATÁRS MOLNÁR ÁDÁM, MUNKATÁRS	ALÁÍRÁS(OK):	DÁTUM: 2021. október 25. MÉRETARÁNY: 1:1000 RAJZSZÁM: Sz-00
--	--	--	--------------	---

ÚJ LAKÓTERÜLET KIALAKÍTÁSA



CSERÉPFALU KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

SZABÁLYOZÁSI TERV, JELENLEGI ÁLLAPOT

MEGBÍZÓ:
CSERÉPFALU KÖZSÉG
ÖNKORMÁNYZATA
3413 Cserépfalu, Kossuth út 125.

TERVEZŐ:
SÁTH ÉS TÁRSA BT.
3400 MEZŐKÖVESD, BAGOLY ÚT 42.
06-(49)-500-416

SÁTH PÉTER - OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK, TELEPÜLÉSTERVEZŐ N.SZÁM.: TT 1 05-0293
CSOMÓS ORSOLYA, MUNKATÁRS
MOLNÁR ADÁM, MUNKATÁRS

ALÁÍRÁS(OK):

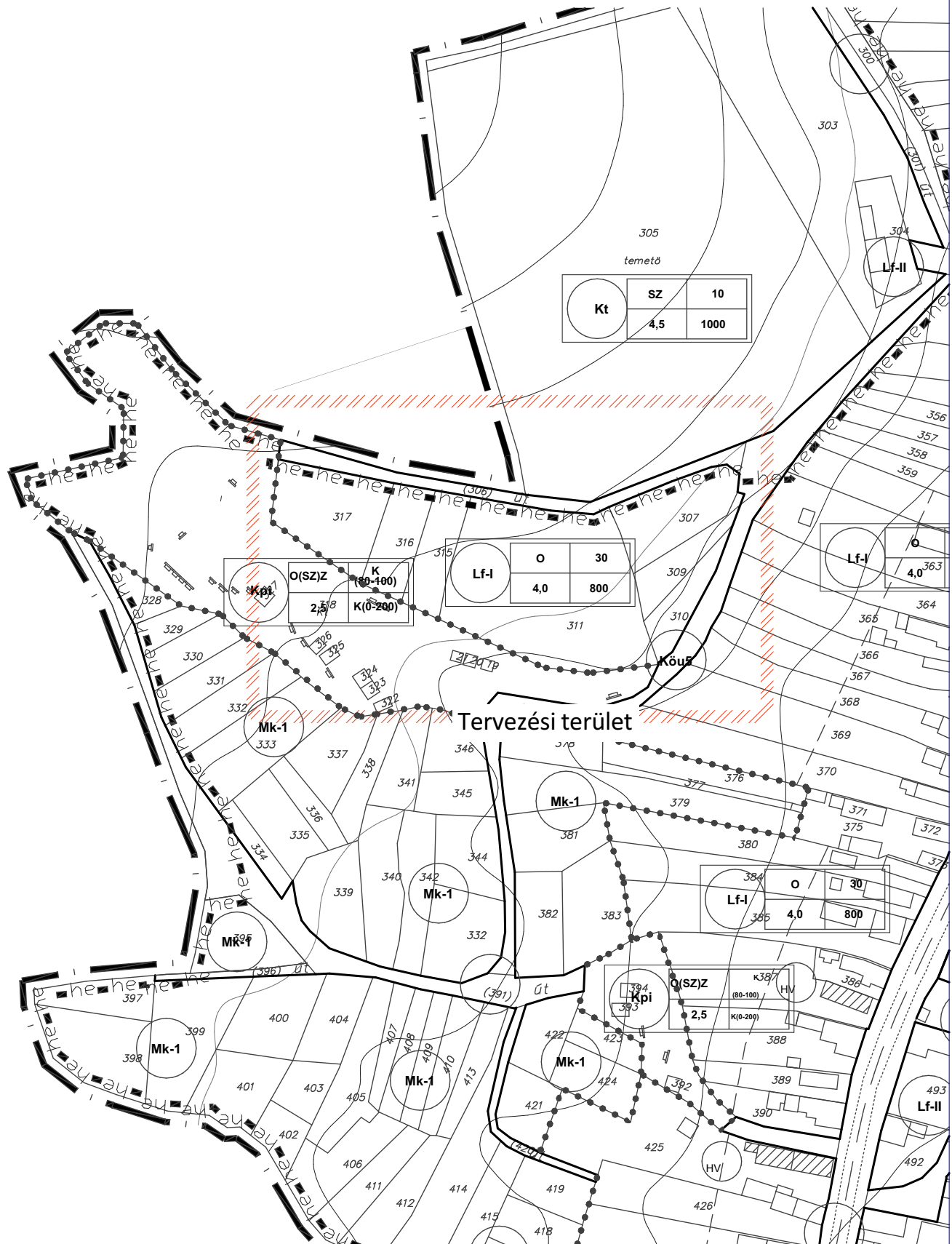
Sáth

DÁTUM: 2021. október 25.

MÉRETARÁNY: 1:2000

RAJZSZÁM:

Sz-01



SZABÁLYOZÁSI TERV, TERVEZETT ÁLLAPOT

DÁTUM: 2021. október 25.
MÉRETARÁNY: 1:2000
RAJZSZÁM: Sz-02