



Szabályozás módosítását megalapozó Főépítészeti feljegyzés

A főépítészeti feljegyzés Tass településrendezési eszközei módosításához a tervezési feladat és cél figyelembevételével a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (továbbiakban: Vhr) rendelkezései alapján készült.

Módosítandó településrendezési eszközök

Településszerkezeti terv
Helyi építési szabályzat (9/2004./IV.15./ önk. rendelet)

Módosítás célja és tartalma

1. módosítás

Tass, Egecsei körút 524 helyrajzi számú ingatlan és környezetének rendezése.

Jelenlegi állapot:

Az FL-1 jelű falusias lakóövezetben lévő 524 helyrajzi számú lakóingatlant egy szabályozási vonal metszi az 555 helyrajzi számú utca szélesítése érdekében.

Továbbá 818 helyrajzi számú utcát ugyanez a szabályozási vonal metszi az 524 helyrajzi számú lakóingatlan geometriai rendezése érdekében, hogy azt később három használható ingatlanra fel lehessen osztani.

Tervezett állapot:

Az 524 helyrajzi számú lakóingatlant metsző szabályozási vonal megmarad az 555 helyrajzi számú utca szélesítésének érdekében. Így az ~5 m széles utca ~8 m szélességűre fog változni. A szabályozási vonal egybe esik a töltés tetején álló jelenlegi kerítés vonalával. A jelenlegi telekhatár a kerítésen kívül, a töltés alatt húzódik.

Továbbá 818 helyrajzi számú utcát metsző szabályozási vonal megszűnik. A domborzati adottságok, a közterület használhatósága, valamint a közművek helyzete miatt a saroktelek geometriai rendezése nem célszerű. Az 524 helyrajzi számú lakóingatlan ebben a formában is felosztható három használható ingatlanra.



2. módosítás

Tass, Dunai út 1064/1 helyrajzi számú ingatlan rendezése.

Jelenlegi állapot:

Az FL-1 jelű falusias lakóövezetben lévő 1064/1 helyrajzi számú lakóingatlanon álló lakóépületben évtizedekkel ezelőtt az állam három lakást alakított ki, amik később magántulajdonba kerültek. A Helyi Építési Szabályzat szerint „Az FL-1 jelű övezetben elhelyezhető: a) lakóépület (telkenként legfeljebb 2 lakás helyezhető el, a lakásokat egy épületben kell elhelyezni)”.

Tervezett állapot:

A Helyi Építési Szabályzat azzal a kiegészítéssel módosul, hogy „Az FL-1 jelű övezetben elhelyezhető: a) lakóépület (telkenként legfeljebb 2 lakás, vagy a kialakult állapot szerinti lakásszám helyezhető el, a lakásokat egy épületben kell elhelyezni)”.

3. módosítás

Tass, Móra Ferenc utca déli oldalára és a Jókai utca nyugati oldalára tervezett FL-1 jelű falusias lakóövezeti beépítés módosítása.

Jelenlegi állapot:

A Móra Ferenc utca déli oldalára és a Jókai utca nyugati oldalára tervezett FL-1 jelű falusias lakóövezeti beépítés és ~90 m mélységű elméleti telekkiosztásának helyét jelenleg még többnyire külterületi szántók foglalják el.

Tervezett állapot:

A Móra Ferenc utca déli oldalára és a Jókai utca nyugati oldalára tervezett FL-1 jelű falusias lakóövezeti beépítés ~90 m mélységű elméleti telekkiosztása a már kialakult 0228/2 és 0228/16 helyrajzi számú ingatlanok mélységéhez igazodik.

4. módosítás

Tass, Akácfa utca és Honfoglalás utca csatlakozásának és annak környezetének rendezése.

Jelenlegi állapot:

A ~12 m széles Honfoglalás utca nevű zsákutca keleti vége északi irányba fordulva ~3-5 m széles közzé szűkül a Március 15. utcái csatlakozásáig. A köz a Március 15. utcái beépítési adottságok miatt a közeljövőben nem lesz szélesíthető. A köz ~5 m széles használaton kívüli szakasza déli irányba az Akácfa utca ~5 m széles végével találkozik. A két utca



találkozásánál lévő 096,14 és 096/15 helyrajzi számú ingatlanok rendezetlenek. A tulajdonos évtizedekkel ezelőtt épített lakóépülete az engedélyezett építési hely mellett, a szomszédos ingatlanon épült fel.

Tervezett állapot:

A kereskedelmi és szolgáltató övezetben lévő 096,14 és 096/15 helyrajzi számú ingatlanok falusi turizmus övezeti besorolást kapnak, majd össze lesznek vonva, hogy a rajta álló főépület legalizálásának és az eddig is egységesen használt terület rendezésének legyen a lehetősége.

5. módosítás

Tass, Duna-part telekméreteinek rendezése.

Jelenlegi állapot:

A Duna-part hétvégi házas és övezetének minimálisan kialakítható telekmérete 400 m². Az övezetek egyes területein 200 m² és 100 m² területű telkek csoportjai találhatók.

Tervezett állapot:

Egyértelműsítve, hogy a már kialakított telkek esetében a min telekterülettől való eltérés megengedett.

Eljárás típusa

Vhr. 69.§ szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárás.

Területi lehatárolás

Módosítási helyszíneket tartalmazó tömbök.

Megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi követelményei

Vhr. 7.§ és átmeneti rendelkezései alapján figyelembe véve a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 1. és 3. mellékleteit, az alábbi tartalmi elemeket kell a tervezési területet érintően kidolgozni.



Eljr. 1. melléklete (A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményei) alábbi tartalmi elemei

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ (csak a módosítással érintett helyszínrre)

1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai

1.3. Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök

1.14. Az épített környezet vizsgálata a módosítással érintett helyszínrre

2. HELYZETELEMZŐ és HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ (csak a módosítással érintett helyszínrre)

2.1. Vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk elemzése térségi kapcsolatok és településrendezés vonatkozásában

Eljr.3. melléklete (Az alátámasztó javaslat tartalmi követelményei) alábbi tartalmi elemei

11. 1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása

12. 1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

39. 7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

(a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)

A jóváhagyandó munkarészekben az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II.-III. fejezete és 1. sz. melléklete szerinti elemeket kell alkalmazni a Vhr 135.§(1) bekezdés alapján.

Telepítési tanulmány felhasználhatósága

Egyik módosításhoz sem készült, ezért felhasználására nem kerülhet sor.

Tass, 2025. augusztus 12.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Szombati Gyula'.

Szombati Gyula
főépítész