

NAGYVENYIM

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

ÉS

SZABÁLYOZÁSI TERV

MÓDOSÍTÁSA

**MEZŐFALVI ÚT ÉSZAKI OLDALA
GAZDASÁGI TERÜLETEN**

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. § szerinti

v é l e m é n y e z é s i d o k u m e n t á c i ó

2014. OKTÓBER

NAGYVENYIM

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

ÉS

SZABÁLYOZÁSI TERV

MÓDOSÍTÁSA

MEZŐFALVI ÚT ÉSZAKI OLDALA GAZDASÁGI TERÜLETEN

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. § szerinti

v é l e m é n y e z é s i d o k u m e n t á c i ó

Megrendelő: Nagyvenyim Nagyközség Önkormányzata
2421 Nagyvenyim, Fő u. 43.

Tervező: TT1 Tanácsadó és Tervező Kft.
Budapest, 1121 Kakukkhegyi út 9.
Tel: 1-246-3104, 20-244-8492
e-mail: tt1ildiko@vnet.hu

Felelős tervező

Településtervező: Nemesánszky Ildikó TT/1 01-1641
okl. építészmérnök, településrendező vezető tervező

T a r t a l o m j e g y z é k

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Rendelet-tervezet
Szabályozási terv

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

Szöveg
Földhivatali térképmásolat

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

RENDELETTERVEZET

*A *-gal jelölt eredeti szövegrészeket a véleményezési dokumentációban tájékoztatásul közöljük, a jóváhagyásra előkészített rendelettervezetben nem fognak szerepelni.*

Nagyvenyim Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének/.....(.....) önkormányzati rendelete

Nagyvenyim Építési Szabályzatáról szóló 9/2006. (VII.01.) önkormányzati rendelet módosításáról

Nagyvenyim Nagyközség Önkormányzati Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogalkotási hatáskörében eljárva, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (3) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

1.§ Nagyvenyim Község Önkormányzati Képviselő-testülete Nagyvenyim Építési Szabályzatáról szóló 9/2006.(VII.01.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: NÉSZ) 7. § „Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató övezet” alcím alatti (1) bekezdés az alábbira cserélődik:

„ (1) A terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású, gazdasági tevékenységi célokat szolgáló, min. 4,5m, a szabályozási tervlap szerint 5,0m, 6,0m és 12 m legnagyobb megengedett építménymagasságú építmények befogadására kijelölt terület.”

(Eredeti szöveg: A terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású, gazdasági tevékenységi célokat szolgáló, min. 4,5m, a szabályozási tervlap szerint max. 5,0m ill. 6,0m építménymagasságú építmények befogadására kijelölt terület.)

2. § A NÉSZ 27. § (2) bekezdés 2.5. pontja az alábbira cserélődik:

„2.5 A 6219 számú út tengelyétől számított 100-100m széles sávban:

2.5.1. épület tetejének hajlásszöge legalább 30° kell legyen

2.5.2. az építménymagasság az építménymagasság legfeljebb 6 m lehet ott is, ahol egyébként az építési övezetben nagyobb érték megengedett.”

*(Eredeti szöveg: 2.5 A 6219 számú út tengelyétől számított 100-100m széles sávban – településképi okokból - lapostetős épület gazdasági épület építése esetén sem építhető. A tető hajlásszöge min: 30° kell legyen.)

3. § (1) A NÉSZ 28.§ 6. pont kiegészül a g) alponttal:

g) a Mezőfalvi út déli oldala Szabályozási Terv (m=1:2000) 2.6. sz. melléklet

(2) Jelen rendelet 1. melléklete a NÉSZ 2.6. sz. melléklete

4. § A NÉSZ 8. melléklete szerinti táblázat a „Gksz – gazdasági kereskedelmi, szolgáltató terület” cím alatt kiegészül az alábbi sorral:

ÖVEZETI BESOROLÁS építési övezet jele			az építési telek					az épület	
			legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett		legkisebb kötelező	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
			területe	szélessége	beépítés mértéke	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagasság	
			m ²	m	%	%	%	m	m)*
Gksz	SZ	30	5000	40	30		30	4,5	12,0
	12,0	5000							

5. § Hatályát veszti a NÉSZ 27. § (2) 2.2, 2.6, 2.7, 2.8, 2.10, 2.11 pontjai.

*(Törölve: 2.2 A 6219 számú úttól északra a telephely megközelítése a jelenleg meglévő behajtón keresztül bonyolítható le, a Tánicsics M. utcáról nyíló telephelyek a 6219 számú útról nem szolgálhatók ki, parkolók innen nem nyithatók.

2.6 A község „bejáratának” településképi védelme érdekében a szabályozási tervlapon jelölt ültetési kötelezettség 21. § szerinti teljesítése a használatbavételi engedély kiadásának feltétele.

2.7 A területen áthaladó árok védelme érdekében a mellette kialakított építési korlátozási sávban épületet, építményt, melléképületet elhelyezni nem lehet.

2.8 A telephelyhez tartozó OTÉK szerinti parkolószám 100%-át telken belül kell elhelyezni.

2.10 A területen - feltöltéshez - csak szennyezésmentes talajok használhatók.

2.11 A területen hulladékok még ideiglenesen sem helyezhetők el.)

6. § Jelen rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba, és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

Nagyvenyim,

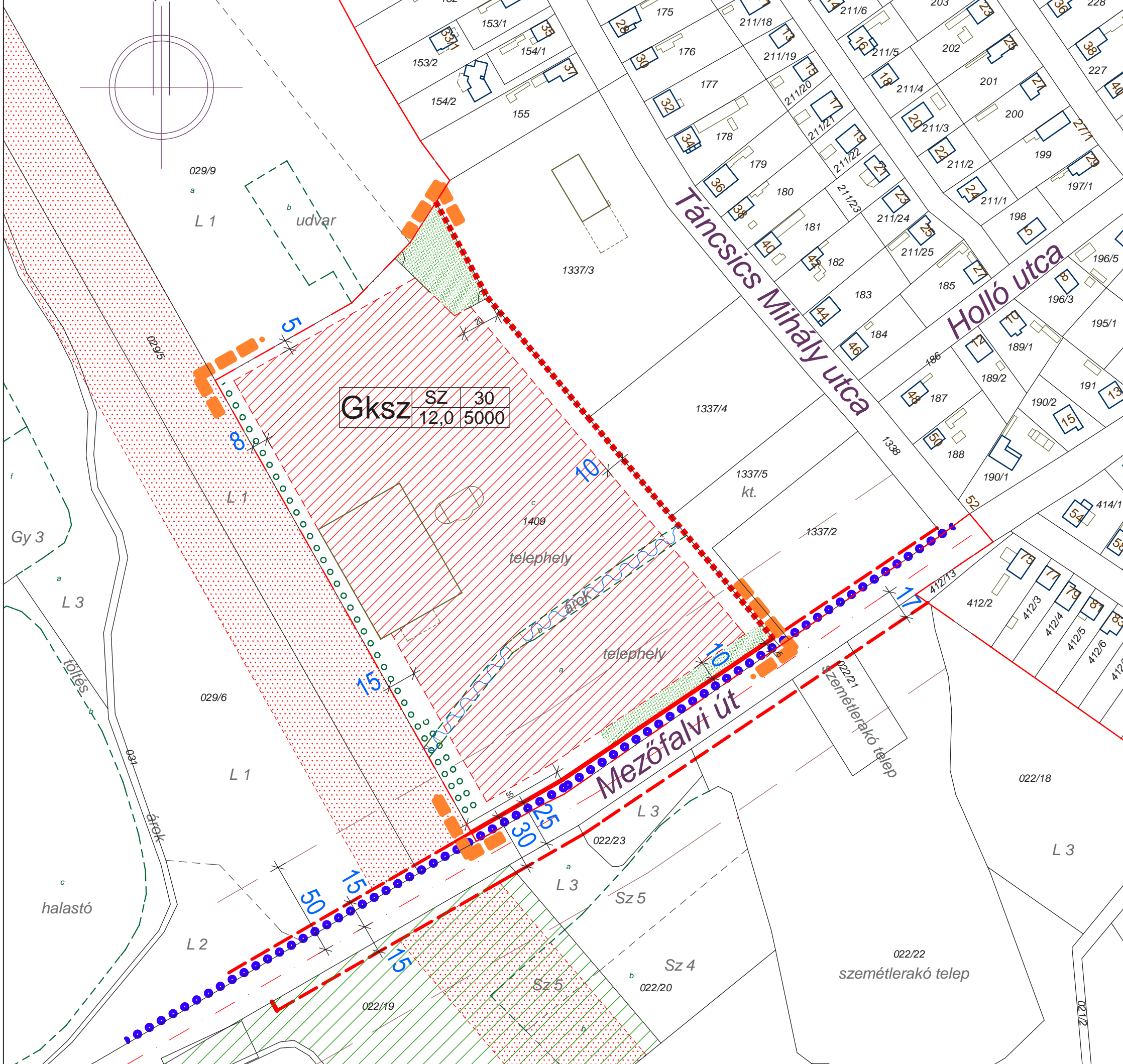
polgármester

jegyző

E rendelet Nagyvenyim Nagyközség Polgármesteri Hivatalának hirdetőtáblájánkihirdetésre került.

Nagyvenyim,.

készült az állami alapadatok felhasználásával



1. melléklet a/..... (.....) ÖK rendelethez

NAGYVENYIM

Mezőfalvi út északi oldala

SZABÁLYOZÁSI TERV

a NÉSZ 2.6. számú melléklete m 1:2000

A 314/2012 (XI. 8.) Korm. rendelet 41. § szerinti
véleményezési dokumentáció

tervezési terület határa

- alaptérképi elemek**
- telekhatár
 - lakóépület
 - üzemi épület
 - belterület határa
 - alrészlet határa
 - minőségi osztály határa
 - vízvezető árok

- kötelező szabályozási elemek**
- szabályozási vonal
 - övezethatár
 - telek kötelezően fásítandó része
 - építési hely

- javasolt elemek**
- telken belüli fasor

- tájékoztató elemek (tervezési területen kívül)**
- úttengely
 - országos út tervezett szabályozási vonala tervezési területen kívül
 - térségi jelentőségű tervezett kerékpárút
 - ökológiai hálózat területe
 - távlati út helybiztosítása

- más jogszabály szerinti elem**
- országos út védőtávolsága (csak külterületi szakasz mentén)

Megrendelő: **Nagyvenyim Önkormányzata**
2421 Nagyvenyim Fő utca 43.

Tervező: **TT1 Tanácsadó és Tervező Kft.**
1121 Budapest, Kakukkhegyi út 9.
tel:1/246-3104, 20/244-8492
e-mail: tt1ildiko@vnet.hu

településrendezés:
Nemesánszky Ildikó TT/1 01-1641

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

I. ELŐZMÉNY

Nagyvenyim Helyi Építési Szabályzatát (a továbbiakban NÉSZ) és Szabályozási tervét 2006-ban hagyták jóvá a Nagyvenyim Építési Szabályzatról szóló Nagyvenyim község Képviselő-testületének 9/2006. (VII.01.) számú rendeletével. Ezt követően négy ízben, a 5/2009.(II.10.), a 13/2012.(X.11.), a 6/2013.(V.23.), valamint a 13/2013.(XII.12.) önkormányzati rendeletekkel módosították azt.

A rendezési terv a település Mezőfalva felé eső, nyugati határában jelölte ki a település kereskedelmi, szolgáltató célra szánt gazdasági területeit, egyfelől a Mezőfalvi út északi oldalán, a lakóházakkal beépült Zrínyi utcától nyugatra fekvő, akkor még részben külterületen, másfelől az út déli oldalán, a volt szeméttelpepet felhasználva.

A kijelölt területek java része mai napig beépítetlen maradt. Az egyetlen nagyobb telephely a Tilla Trans Kft.-é, ezen kívül két kisebb területre korlátozódik a tényleges gazdasági tevékenység.

A raktározással és szállítmányozással foglalkozó vállalkozás bővülni szeretne a telkén belül. Ennek akadálya az építési övezetben meghatározott 6 m-es legnagyobb építménymagasság, amely nem elegendő egy korszerűen gépesített raktár megvalósításához, valamint az, hogy a telkén az építési hely rendkívül szűkösen került kijelölésre.

A Tilla Trans Kft. kérésének helyt adva a nagyközség Képviselő-testülete úgy döntött, hogy módosítja Nagyvenyim helyi építési szabályzatát és szabályozási tervét annak érdekében, hogy a tervezett bővítés megvalósulhasson.

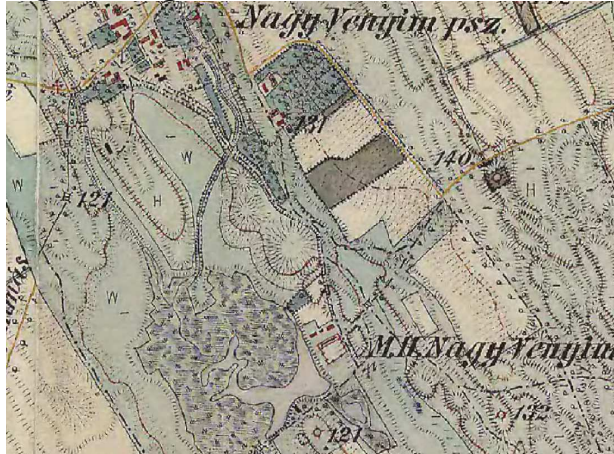
A módosítás a belterület szabályozási tervét érinti (NÉSZ 2. számú melléklete). A tervezési megbízás csak a Tilla Trans Kft. telephelyének területére, ezen belül

1. az építési helyek
2. a létesítendő zöldfelületek és
3. a legnagyobb építménymagasság felülvizsgálatára szorítkozik.

II. ADOTTSÁGOK

A TERVEZÉSI TERÜLET MAI ÁLLAPOTA

A gazdasági terület kialakulása



a XIX század második fele



XX. század második fele

A terület korábban egy, a vizes-mocsaras környezetből kiemelkedő dombocskák egyike volt. A XX. században aztán jelentősen átalakult a táj: a mocsarokat lecsapolták, utat építettek a korábbi lápos területen Mezőfalva irányába, és a dombokon homokbányát nyitottak.

A bánya bezárását követően a terepet rendezték, de termő réteggel nem megfelelően borították a korábban megbolygatott felszínt. A jelenlegi tulajdonos ebben a rekultivált állapotban vásárolta a telket az önkormányzattól néhány évvel ezelőtt, majd felépített rá egy raktárépületet és egy irodát.

Településképi adottságok, zöldfelületek

A terület a mai napig kissé rendezetlen. Településképi szempontból igen kitett helyen fekszik, Mezőfalva felől az út két oldalán fekvő volt bányaterületek, ma még csak részben beépült telephelyek látványa fogadja az érkezőt. A volt bányaterületeken fásszerű növényzet ezideig nem települt meg, a zöldfelületek rendezése várat magára.

Környezet

A tervezési területet északi és nyugati irányból mélyebben fekvő, jó minőségű legelők övezik. A legelők és a településhatár között töltésekkel övezett horgásztavak létesültek.

Keleti irányból szabályozott, de még nem teljesen kiépült gazdasági területekkel szomszédos. A Zrínyi utcai gazdasági rendeltetésű teleksort viszont már lakóterület veszi körül. A lakóterület és a gazdasági terület egymás mellettsége konfliktusok forrása volt a múltban, és lehet a jövőben is.

A tervezési területet délről a 6219. jelű országos mellékút, a Mezőfalvi út határolja. A tervezési területet ugyan nemrég belterületbe vonták, a közvilágítást ezen a szakaszon kiépítették, de az út továbbra is külterületi jellegű maradt.

Az út túloldalán, a volt szeméttelp helyén szintén kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területet terveztek, de mind a mai napig egyetlen TÜZÉP telep működik az út mentén.

A település belterületétől távolodva a régenvolt bányaművelést követően megmaradt mélyedésben megálló víz környezetében településképi szempontból mindenképpen értékes facsoport teszi barátságosabbá az egyébként ezen a rövid szakaszon kedvezőtlen településképet.



Mezőfalvi út



a telephely, háttérben a horgásztavak

HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Hatályos Településszerkezeti Terv

A településszerkezeti terv 2005-ben készült, a Képviselő-testület a 126/2005. (XII. 13.) számú határozatával fogadta el.

Kereskedelmi, szolgáltató terület a településen kizárólag a település belterületének nyugati kapujában, a Mezőfalvi út két oldalán, a volt bányaterületeken került kijelölésre.

A Mezőfalvi út déli oldalán a tervezett településszerkezet 2013-ban megváltozott, a tervezett gazdasági terület kismértékben bővült.

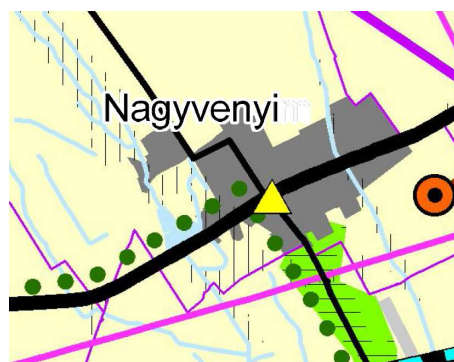
A kijelölt területet kis részben használták fel, összesen 3 telephely működik.



hatályos TSZT részlete

A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területtel határosan az iparterület megközelítését célzó új út építését irányozza elő, amely a Baracs-Perkátai összeköttetést is hivatott elősegíteni.

A 2005-ben elfogadott tervben javaslat született a Mezőfalvi út mentén a településen áthaladó kerékpárút meghosszabbítására Mezőfalva felé. Ez ezen a szakaszon összhangban van a 2009-ben elfogadott Fejér Megye Területrendezési Tervével, amely a Megye Szerkezeti Tervében és 1/9. mellékletében Baracs felől elérve Nagyvenyimet és itt Mezőfalva felé fordulva regionális kerékpárutat jelöl a Mezőfalvi út mentén (Gárdony [Agárd] – Seregélyes – Dunaföldvár (Tolna megye) térségi jelentőségű kerékpárút).



részlet a megye szerkezeti tervéből

A hatályos településszerkezeti terv módosítása sem a területfelhasználást, sem a tervezett infrastruktúra vonatkozásában, sem egyebekben nem szükséges, ezért nem vizsgáljuk a területrendezési terv(ek) és a településszerkezeti terv összhangját. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a biológiai aktivitásérték változását sem kell vizsgálni.

A hatályos szabályozás

- Az építési övezet jellemzői

A tervezési terület teljes egészében gazdasági (NÉSZ 7. §), ezen belül kereskedelmi szolgáltató terület, mely „elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célokat szolgáló, min. 4,5m, a szabályozási tervlap szerint max. 5,0 m ill. 6,0 m építménymagasságú építmények befogadására kijelölt terület. A területen mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységű célú épület, igazgatási, egyéb irodaépület, üzemanyagtöltő helyezhető el, valamint kivételesen az OTÉK 31.§ (2) bekezdés figyelembevételével oktatási, egészségügyi, szociális épület is létesíthető. Egy telken több, a funkciónak megfelelő főépület is elhelyezhető.”

A NÉSZ szerint „a terület építési övezeti besorolása (beépítési mód, beépítési százalék, max. építménymagasság, min. telekméret) a szabályozási terven, az építési övezetekhez tartozó min. telekméretek és min. zöldfelületi százalék jelen előírás (NÉSZ) 8. sz. mellékletében szerepel.”

A tervezési területen a beépítés módja szabadonálló, a legnagyobb megengedett beépítettség 30 %, az építménymagasság 6 m, a legkisebb kialakítható telekméret 5000 m². A NÉSZ 8. melléklete szerint a legkisebb kialakítható zöldfelület aránya 30 %.

A Gksz építési övezetben: „...az elő-, oldal- és hátsókert mérete egységesen 10 m, kivéve ahol

a) a szabályozási terven ettől eltérő építési hely került meghatározásra, vagy

b) a szabályozási terv kötelezően fásítandó részt határoz meg; az építési hely a fásítandó területre nem nyúlhat.”

A gazdasági területet a NÉSZ (Nagyvenyim Építési Szabályzatáról szóló 9/2006. (VII.01.) számú önkormányzati rendelet) 2. számú melléklete, a belterület szabályozási terve szabályozza.

A tervezési területen az elő-, oldal- és hátsókertek nem normatívan, hanem az építési hely kijelölésével egyedien került meghatározásra. A kijelölt 2 építési hely annyira szűkös, hogy a 30 %-os beépíthetőség ténylegesen nem használható ki.

- Védőtávolságok

A tervezési területet átszeli egy közcélú csapadékvíz-elvezető árok, amelynek a tulajdonjogát az önkormányzat a telekkel együtt eladta, de a karbantartásáról szerződött partnerén keresztül gondoskodik. A szabályozási tervlapon jelölt, az árok partját érintő korlátozásra a NÉSZ 22. § (3) bekezdés (is) vonatkozik:

(3) Vízfolyások [és az ökológiai folyosó] védelmét szolgáló építési korlátozás területe

- telken belül beépítésmentes zöldsáv megtartása a szabályozási terven közzétett szélességben....

Ez a korlátozás sokkal szigorúbb, mint akár a vízfolyások kezelési sávjára vonatkozó országos érvényű szabály, akár a NÉSZ 24. § (4) bekezdés szerinti „Községi kezelésű fő vízvezető csatorna: (a védőtávolság, helyesen a kezelési sáv): mindkét part mentén a partéltől számított 3,0 m széles szabadon hagyandó sáv”.

A szabályozási terv részben a lakóterületek védelmében, részben a település kapuja településképi szempontból előnyösebb kialakítása érdekében, az akkori jogszabályi környezetnek megfelelően, a környező gazdasági területeken igen bőkezűen jelölt ki ültetési kötelezettségű területeket. 2013-ban a tulajdonosok kérésének engedve a déli oldalon a kijelölt sáv 10 m-re csökkent, és figyelembe véve az ültetési kötelezettséget érintő a jogszabályi változásokat, a NÉSZ 21. §-ban az ültetési kötelezettség kötelező fásítássá szelődött. A fásításra vonatkozó előírás tartalmilag a korábbi ültetési kötelezettségével azonos (de hatósági szempontból alapvetően más): a fásítás ültetési sűrűsége legalább 25 m²-enként a természeti és táji adottságoknak megfelelő, legalább közepes lombkoronát növelő 1 fa.

A tervezési területen a szabályozási terv csak a Mezőfalvi út mentén jelöl ki egy 20 m széles zöldsávot.

- Egyéb sajátos előírások

A zöldsáv és az árok között épületet elhelyezni nem lehet, a szabályozási terv parkolók kialakítását teszi lehetővé a közúttól számított közel 100 m-es teleksávban.

A gazdasági területekre vonatkozó szabályok kiegészülnek a „TELEPÜLÉSRÉSZEK SAJÁTOS ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSAI”, 27. §-ban megfogalmazott egyedi szabályokkal:

(2) Mezőfalva felé eső, belterületi határ melletti kereskedelmi, szolgáltatási gazdasági terület sajátos építési előírásai

- 2.1 Az út két oldalán kialakuló kereskedelmi, szolgáltatási területeken nem létesíthető olyan funkció, mely a településképet rontja (pl. autóbontó-telep, roncstelep, fémgyűjtő-telep, ömlesztett anyagtaroló-telep, stb.).
- 2.2 *A 6219 számú úttól északra a telephely megközelítése a jelenleg meglévő behajtón keresztül bonyolítható le, a Táncsics M. utcáról nyíló telephelyek a 6219 számú útról nem szolgálhatók ki, parkolók innen nem nyithatók.*
- 2.5 A 6219 számú út tengelyétől számított 100-100m széles sávban – településképi okokból - lapostetős épület gazdasági épület építése esetén sem építhető. A tető hajlásszöge min: 30° kell legyen
- 2.6 *A község „bejáratának” településképi védelme érdekében a szabályozási tervlapon jelölt ültetési kötelezettség 21. § szerinti teljesítése a használatbavételi engedély kiadásának feltétele.*
- 2.7 A területen áthaladó árok védelme érdekében a mellette kialakított építési korlátozási sávban épületet, építményt, melléképületet elhelyezni nem lehet.
- 2.8 *A telephelyhez tartozó OTÉK szerinti parkolószám 100%-át telken belül kell elhelyezni.*
- 2.9 A ingatlanokon kialakítandó parkolókat minden megkezdett 2 db parkolóhely után 1 db fa ültetésével fásítani kell.
- 2.10 *A területen - feltöltéshez - csak szennyezésmentes talajok használhatók.*
- 2.11 *A területen hulladékok még ideiglenesen sem helyezhetők el.*

(Itt dőlt betűvel szedve azok az előírások, amelyek tervezői vélemény szerint magasabb (nem helyi) szintű jogszabályokkal szabályozottak.)



*A tervezési terület hatályos szabályozása (elforgatva), a NÉSZ 2. mellékletének részlete
A Mezőfalvi út déli oldala módosult, a NÉSZ 2.4. melléklete szabályozza*

III. TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

TERVEZETT BEÉPÍTÉS

A telephelyen működő vállalkozás szállítmányozással foglalkozik. A telken megépült raktárépületet kinőtte, új raktárat szeretne létesíteni.

A raktározás technológiája sokat változott az elmúlt évtizedben. Az anyagmozgatás gépesíthetősége bizonyos épületméretet, és különösen építménymagasságot követel meg. Elsősorban erre figyelemmel kezdeményezte a vállalat vezetése a Helyi Építési Szabályzat módosítását, és kérte a megengedett legnagyobb építménymagasság 12 m-re növelését. A meglévő közelítőleg 6 m-es építménymagasságú raktár, a 3 m-es építménymagasságú irodaépület és az új csarnok összhangját, a telep tájba illesztését a telekhatárok mentén és az épületek közötti, fásított zöldsávok teremthetik meg.

Az új beépítés kialakításnál tekintettel kell lenni a területhasználat jellegéből fakadó gépkocsiforgalomra; a raktár(ak) megközelítése, az áruk mozgatása jelentős méretű burkolt felületek kialakítását teszi szükségessé az épületek környezetében.

A telephely optimális beépítését akadályozza a meglévő árok. Az árok helyét a jelenlegi szabályozás köti a kijelölt korlátozás miatt. A telek optimális beépítéséhez célszerű lehet az árkot a közterületi telekhatárhoz közelebb, a kötelező zöldsáv mellé, vagy a hatályos szabályozás alapján közterületté váló, jelenleg még a telek részét képező majdani közterületre áthelyezni.

A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSA

- A NÉSZ módosítása

A tervezési terület Gksz gazdasági területe paraméterei közül az építménymagasság 6-ról 12 m-re nő. Ehhez a Nész 7. §-ban megfogalmazott általános részben, és a paramétereket részletesen tartalmazó NÉSZ 8. sz. mellékletet (Övezeti besorolás, telekalakítás összefoglaló táblázat) kell kiegészítéseket tenni:

ÖVEZETI BESOROLÁS építési övezet jele			az építési telek				az épület		
			legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett		legkisebb kötelező	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
			területe	szélessége	beépítés mértéke	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagasság	
			m ²	m	%	%	%	m	m
Gksz	SZ	30	5000	40	30		30	4,5	12,00
	6,0 12,0	5000							

Az egyes településrészek sajátos előírásait megfogalmazó 27. § vonatkozó (2) bekezdésnek törölni kell azokat a pontjait, amelyek általános szabályokban, vagy hatósági eljárásban előirtakra vonatkoznak:

„2.2 A 6219 számú úttól északra a telephely megközelítése a jelenleg meglévő behajtón keresztül bonyolítható le, a Tánacsics M. utcáról nyíló telephelyek a 6219 számú útról nem szolgálhatók ki, parkolók innen nem nyithatók.”

Utak külterületi szakaszai mentén a közút tengelyétől számított 50 m-es távolságon belül , illetve belterületen a közút mellett ipari, kereskedelmi, vendéglátó-ipari, továbbá egyéb szolgáltatási célú építmény elhelyezéséhez a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges. Az útcsatlakozás kialakítása a közlekedési hatóság engedélyezési hatáskörébe tartozik, ennek szabályait nem a helyi építési szabályzatban kell rögzíteni.

„2.6 A község „bejáratának” településképi védelme érdekében a szabályozási tervlapon jelölt ültetési kötelezettség 21. § szerinti teljesítése a használatbavételi engedély kiadásának feltétele.”

Az építéshatósági eljárások feltételrendszerét nem lehet helyi szinten szabályozni.

2.7A telephelyhez tartozó OTÉK szerinti parkolószám 100%-át telken belül kell elhelyezni.

A hivatkozott országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 42. § szerint általános előírás, sürgősen a NÉSZ-ben szabályozni.

2.8A területen - feltöltéshez - csak szennyezésmentes talajok használhatók.

2.9A területen hulladékok még ideiglenesen sem helyezhetők el.

Ezek más, nem építési jogszabályokban meghatározott, alapvető szabályok.

A 2.5 pont: „a 6219 számú út tengelyétől számított 100-100m széles sávban – településképi okokból - lapostetős épület gazdasági épület építése esetén sem építhető. A tető hajlásszöge min: 30° kell legyen” előírást az építési övezet paramétereinek változása miatt ki kell egészíteni azzal, hogy a településképi szempontjából legkötetesebb, a közúttól számított 100 m-es sávban, az új építési övezetben elhelyezett épületek építménymagassága sem lehet 6 m-nél nagyobb. (Erre a korlátozásra addig nyilván nem volt szükség, amíg az egész építési övezetben nem lehetett 6 m-nél magasabb épületet építeni.)

- Szabályozási Terv

A szabályozási terv a NÉSZ 2. mellékletét fogja módosítani.

A szabályozási tervlapon is megváltozik a megengedett legnagyobb építménymagasság.

A NÉSZ hatályba lépése óta megváltozott az ültetési kötelezettséghez kapcsolódó jogi környezet. A szabályozási terven ezért az ültetési kötelezettség helyett a Mezőfalvi út déli oldalához hasonlóan „fásítandó terület” került jelölésre.

A tájba illesztés érdekében, és tekintettel a 12 m-es építménymagasságra, a külterület felőli telekhatárokon is javasolt fasorok, facsoportok telepítése, csakúgy, mint a lakóterületek környezetében.

Nagyvenyimen a gazdasági területeken az elő-, oldal és hátsókert általánosan 10 m, de sok helyen egyedileg, a szabályozási tervlapokon határozták meg az építési helyet. A tervezési területen a már megépült épület és a technológiai kötöttségek miatt az építési hely egyedi kijelölése szükséges. Nyugati irányban az úthoz közeli részen, a külterület felé 15 m-es oldalkert került meghatározásra, amely széles sávban már megfelelő tájképi hatású és a szélétől is védő növényzónát lehet kialakítani. Sajnálatosan a meglévő épület mellett és a hozzá kapcsolódó bővítés és a telekhatár

között 8 mélységű sáv adódik, ami már kevésbé ad lehetőséget a többszintes növényzet telepítésére, de legalább egy megfelelő fafajokból álló fasor telepítése javasolható a csarnokok takarására. Északi irányból a tervezett csarnok elhelyezhetősége érdekében a hátsókert helyenként 5 m-re csökken, a lakóterületekhez közeli részen viszont nagyobb összefüggő zöldfelület kialakítására van lehetőség.

- A telket átszelő árok

A telket átszelő árok mellett a hatályos NÉSZ és a szabályozási terv 10-10 m széles, beépítetlenül hagyandó és zöldfelületként megtartandó sávot rögzít. Pedig az árok partján jelentősebb növényzet nem települt meg, részben a rendszeres karbantartás miatt a mederben vizes élőhely nem alakult ki, így a parti sáv ilyen mértékű védelme nem indokolt. Az árok a megfelelő tervek elkészítése és engedélyezése után áthelyezhető lenne. A települések vízvezető rendszereit törvény védi (a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 20. § (1) „az ingatlan tulajdonosa (használója) köteles túrni, hogy a vízügyi hatóság határozata alapján a közcélú vízi létesítményt az ingatlanán elhelyezzék és üzemeltessék, illetve az ehhez szükséges vízi munkákat elvégezzék, feltéve, ha az ingatlan rendeltetésszerű használatát nem zárja ki (vízvezetési szolgalmi jog)”, 22. § (1) „az ingatlan tulajdonosa (használója): a) az ingatlant csak úgy hasznosíthatja, művelheti, hogy ezáltal a vizek természetes lefolyását ne akadályozza; a meder, valamint a parti és a part menti létesítmények és egyéb közcélú vízilétesítmények állapotát, üzemeltetését, fenntartását ne veszélyeztesse, továbbá a víz minőségét ne károsítsa;...”), így az árok használata akkor is biztosított, ha erre vonatkozóan a NÉSZ nem alkot szabályokat.

Fentiekre tekintettel a tervezési területen húzódó árok védősávjainak megszüntetése elfogadható, a nyomvonalat tájékoztató elemként, mint a csapadékvíz-elvezető rendszer elemét kell jelölni.

Egyebekben a hatályos szabályozás előírásai megfelelőek, nem kerülnek módosításra.

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A tervezési területen értékes növényzet a bányaművelést követően nem alakult ki.

A tervezési terület az országos ökológiai hálózattal közvetlenül nem határos, annak nem része. A tervezett változtatás védett természeti értéket nem érint.

KÖRNYEZETVÉDELEM

A gazdasági területen a jelenlegihez képest a végzett tevékenységekben nem lesz változás. Szükség esetén le kell majd folytatni a tevékenység jellegéből következő, jogszabályokban meghatározott környezetvédelmi eljárást, amely során meg lehet határozni a környezet védelme érdekében szükséges teendőket.

Az beépítés intenzitásából többlet tehergépjármű-forgalom fog származni, ez azonban a 6219 jelű országos út meglévő forgalmához képest nem számottevő, így a közlekedésből származó zaj- és rezgésterhelés előreláthatóan érdemben nem változik.

INFRASTRUKTURÁLIS VÁLTOZÁSOK

A tervezett módosítás a beépítés intenzitásának növelésével járhat (de nem a beépítési határértékek növekedése, hanem az építési hely bővítése miatt), az építési övezetben végezhető tevékenységek nem változnak. A változás előre láthatóan nem igényli a közmű-, vagy hírközlő hálózatok fejlesztését.

A tervezett módosítás alapvetően nem igényli az úthálózat fejlesztését. A módosításból eredő új beépíthetőségből következhet a nehézgépjármű-forgalom növekedése, de az országos út jelenlegi forgalmához képest ennek aránya elenyésző.

A telephelyen a tervezett raktárépület építési engedélyezési folyamatába a közút kezelőjét be fogják vonni. A közút kezelője a várható forgalom és az út jellegének megfelelően meg fogja határozni azokat a feltételeket, amelyek a telep biztonságos közlekedési kapcsolatát biztosítják.

A megközelítést biztosító út az országos hálózat része, külterületi szakasz. A településrendezési terv szerint az út mindkét oldala beépítésre szánt. A kétoldali beépítés megvalósulását követően indokolt lehet a külterületi jelleg megszüntetése. Ennek feltétele a közvilágítás és a legalább egyoldali járda megléte. A két feltétel közül a közvilágítás már kiépült. A közeli horgásztavakhoz sokat látogatnak el gyalogosan, ezért a járda jelentősen hozzájárulhatna a közlekedés biztonságának növeléséhez, és egyben lehetőséget ad az út jellegének megváltoztatására.

A telephely előtt Fejér Megye Területrendezési Tervében regionális jelentőségű kerékpárút tervezett.

A közút tervezett 30 m-es szabályozási szélessége lehetőséget ad az esetlegesen szükségessé váló lassító- és kanyarodósávok kialakítására, valamint a regionális kerékpárút és járda elhelyezésére.

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A hatályos településrendezési tervekhez elkészült a jogszabályi követelményeknek megfelelő örökségvédelmi hatástanulmány, régész által készített régészeti munkarésszel együtt.

A tervezett módosítások védett értéket (műemlék, műemléki környezet, régészeti lelőhely) nem érintenek.

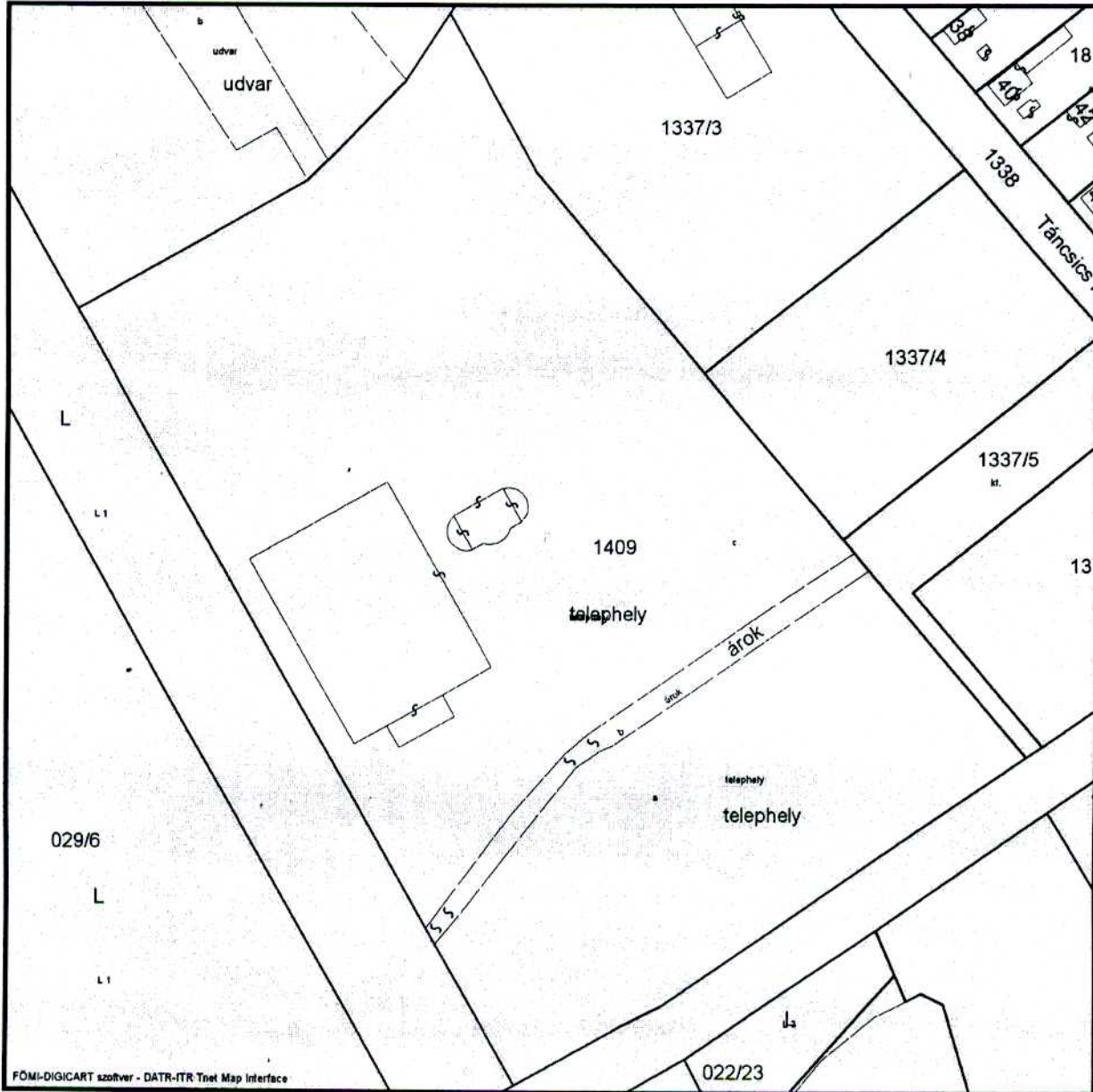
Körzeti Földhivatal
2400 Dunaújváros Vasmű út 39. 1. 101.

Térképmásolat

Helyrajzi szám: NAGYVENYIM belterület 1409

Megrendelés szám: 7/759/2012

Méretarány: 1 : 2000



2012.12.13 08:27:42