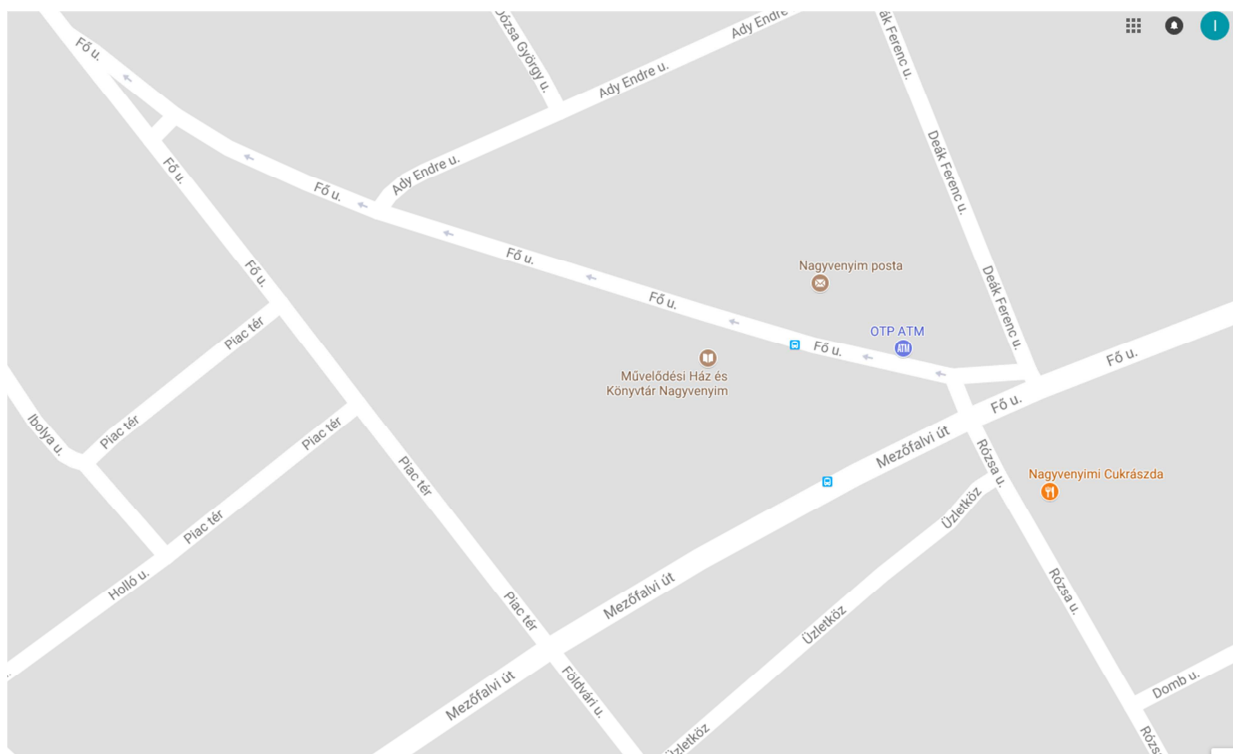


ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

1. A MÓDOSÍTÁS OKA ÉS CÉLJA

Nagyvenyim, új Helyi Építési Szabályzatot készített a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított településközpont területére, több, pályázati források bevonásával tervezett beruházás megvalósíthatósága érdekében.

A tervezési területet a Mezőfalvai út, Deák Ferenc utca, Ady Endre utca, Fő utca, Piac tér, Fő utca.



Az új helyi építési szabályzat elkészítésének célja kettős:

Egyrészt változtatni kell a hatályos szabályozás néhány, a későbbiekben részletezett előírásán annak érdekében, hogy a tervezési területen elhelyezhető legyen piac, fitneszpark, futópálya és a későbbiekben más, településközponti rendeltetés, amelyet a hatályos szabályok nem tesznek lehetővé.

Ezzel egyidejűleg felülvizsgálatra kerülnek az építési övezetek paraméterei, a beépíthetőség és a legkisebb megengedett zöldfelületi arány vonatkozásában.

Másrészt, mivel a közterületen számos parkoló került kialakításra, a tervezett létesítmények használatához szükséges gépkocsik elhelyezése, az egyidejűségeket is figyelembe véve, megoldott. Új Helyi Építési Szabályzat megalkotásával, számításokkal alátámasztva, a szabályozás eszközével el lehet kerülni a szükségtelen parkolók megépítését, ami nem csak finanszírozási, hanem környezetvédelmi és településképi szempontból is fontos.

A Településszerkezeti terv módosítására nincs szükség, ezért a területrendezési tervek és a településszerkezeti tervösszhangját nem vizsgáljuk.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (6) bekezdésének c) pontjának megfelelően a Helyi Építési szabályzat egyeztetése, mivel a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt, tárgyalásos eljárás szerint történik.

2. ADOTTSÁGOK ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLATOK

2.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, REGIONÁLIS ÖSSZEFÜGGÉSEK

Nagyvenyim Fejér megyében, a Duna jobb partján található település, Dunaújvárostól nyugatra, azzal határosan fekszik.



A tervezéssel érintett településközpont a Mezőfalvát Dunaújvárossal összekötő 6219. sz. országos mellékút mentén helyezkedik el. Az M6 autópálya, legközelebbi, a 6219. sz. úttal alkotott csomópontjától a közúton mért távolsága megközelítőleg 2,6 km, ebből 1,6 km Nagyvenyim belterületén halad. Dunaújváros belterülete és az 6. sz. országos főút ugyanezen az úton keresztül, a tervezési területtől kb. 3,6 km távolságban érhető el.

Mezőfalva központja 7,5 km, közúton személygépkocsival 15 perc alatt érhető el.

Az észak-déli kapcsolatok nem épültek ki, Baracsra egy keskeny, rossz minőségű úton lehet átjutni, Perkátával és a 62. sz. úttal semmilyen közvetlen közúti kapcsolat nincs.

A vasúti hálózat nem érinti Nagyvenyim területét, és más kötőtpályás közlekedés sincs.

A közúti közösségi közlekedés a belterületet átszelő 6219. j- úton bonyolódik, az összes járat érinti a tervezési területet.

A település közigazgatási szempontból a dunaújvárosi járáshoz tartozik. A járás négy városból (Dunaújváros és Rácalmás határosak Nagyvenyimmel) és 12 községből áll.

A járás lakosságának több, mint a felét Dunaújváros lakossága teszi ki, Nagyvenyim 4,3 %-ot képvisel.

A munkalehetőségek, a közép- és felsőfokú oktatás és a városi szintű szolgáltatások, mint pl. kórház, színház, uszoda is Dunaújvároshoz kötik a települést.

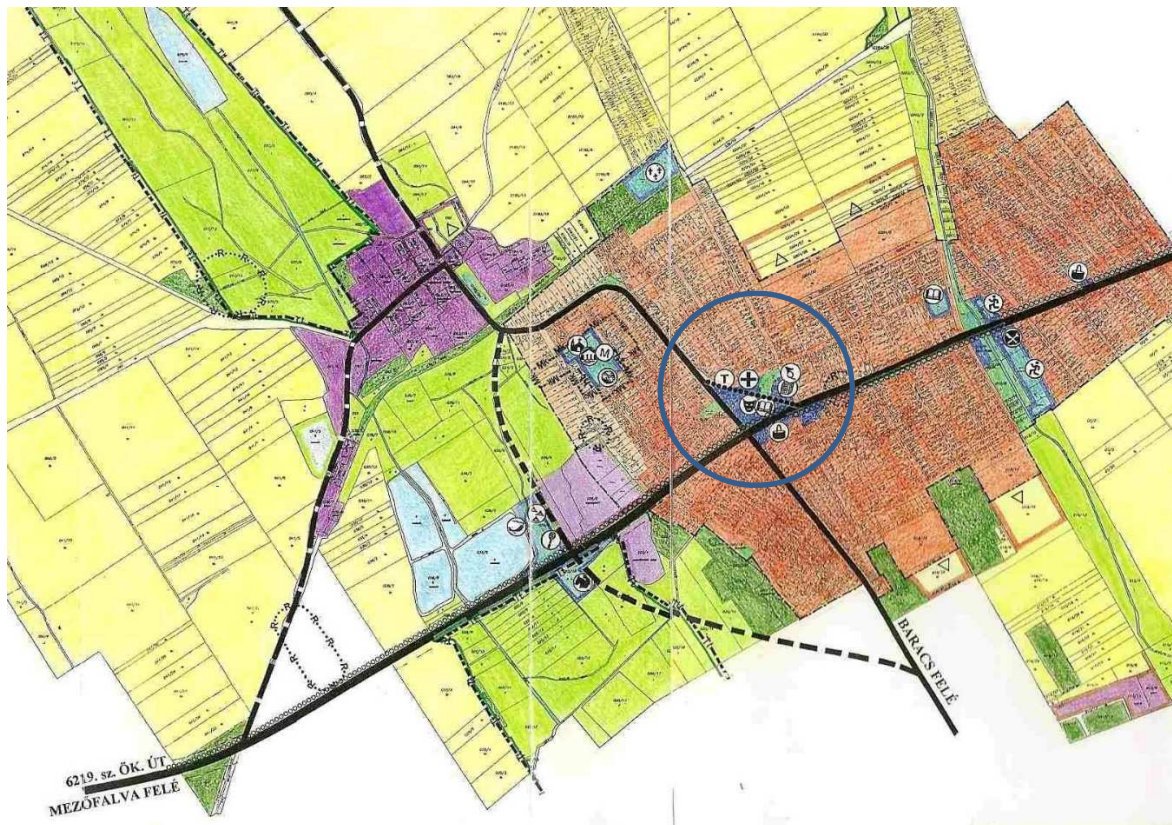
A dunaújvárosi kistérséghez Nagyvenyimen kívül a szomszédos Dunaújváros, Rácalmás, Mezőfalva, Baracs, valamint a távolabb fekvő települések közül Kisapostag, Nagykarácsony, Daruszentmiklós és Előszállás tartoznak.

Testvértelepülései Altomünster, (Dél-Bajorország), és Egeres, (Kolozsvártól 32 km-re északnyugatra). Mindkét településsel élénk a kapcsolat.

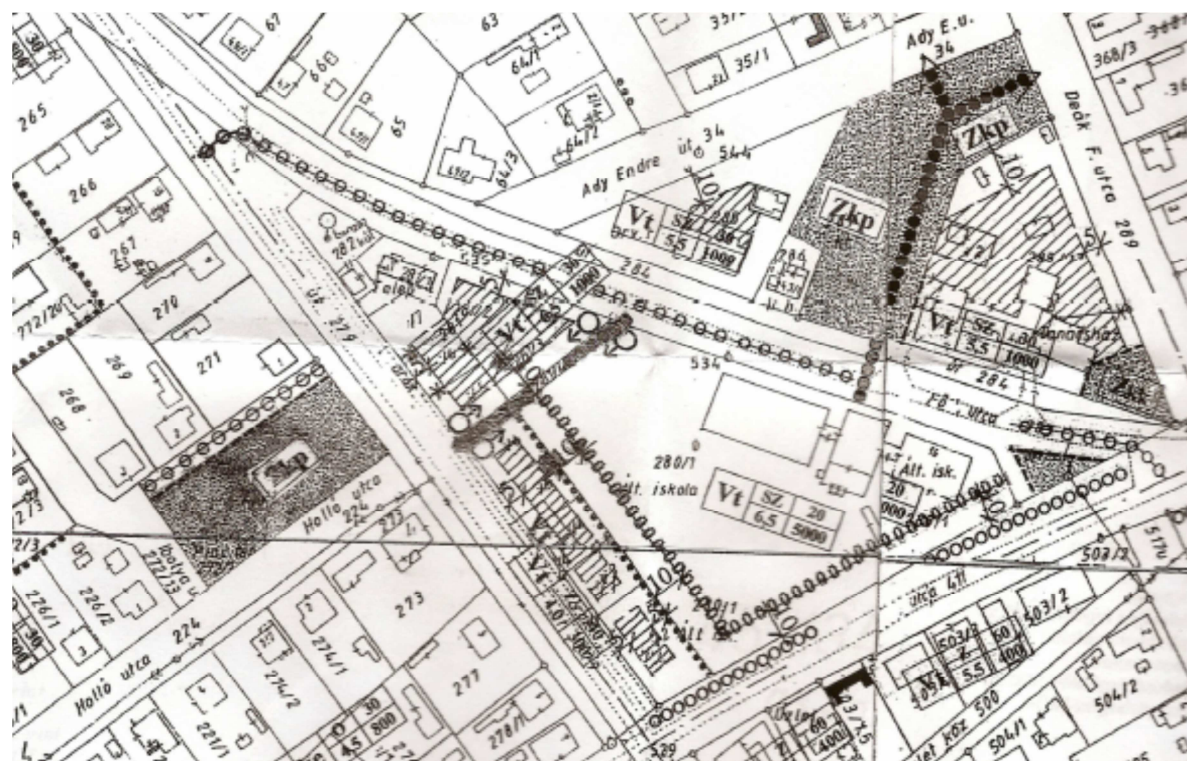
2.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

2.2.1. A Településszerkezeti és a Szabályozási terv

hatályos TSZT



hatályos szabályozási terv



A hatályos Településszerkezeti Terv és Szabályozási terv a rendelkezésre álló papír tervlapok és a lépték által megengedte részletezettségnek megfelelően összhangban vannak.

A tervezési területet a hatályos településrendezési tervek szerint nem érinti

- régészeti lelőhely, műemléki védettség,
- természeti védettség, és nem része az ökológiai hálózatnak.

A településszerkezeti terv szerint a területfelhasználás településközponti vegyes, a beépítésre szánt területeket közparkok tagolják.

A terv szerinti közparkok kialakultak, a Piac tér és az un. Kiserdő jó állapotú növényállománnyal rendelkező fásított területek. A Mezőfalvi út melletti kis köztéren találjuk azt a sziklát, amit a testvértelepülés Altomünster ajándékozott Nagyvenyimnek, amely 2016 óta a dél-bajor falu nevét viseli. A kis park a szabályozási terven közkert.

A szabályozási terv a településközponti területfelhasználású területeket több övezetre tagolja. Az iskola telkének akkori, nyugati határa mentén ültetési kötelezettségű sáv húzódik. A zöldsáv, amelynek rendeltetése az iskolaudvar védelme és árnyékolása lett volna, nem valósult meg, és azóta a telekhatár is módosult.

Az egyes építési övezetek nincsenek kódolva, a szabályozási terv az egyes övezetekben a beépítési módot, a legkisebb kialakítható telekméretet, a megengedett legnagyobb építménymagasságot és beépítettséget a rajzon feltünteti. A legkisebb zöldfelületi arányt ennek alapján lehet a NÉSZ 8. mellékletében megkeresni.

A Településszerkezeti terv gyűjtőútnak jelöli a Fő utca Piac tér felőli szakaszát, amely a tervben része a Baracs-Nagyvenyim-Perkáta tervezett útnak. Gyalogútként javasolja felhasználni a Fő utca Mezőfalvi út és Ady Endre utca közötti szakaszát. Ezt az útszakaszt a szabályozási terv az iskola bejáratától kezdődően vegyesforgalmúként határozza meg.

Jelenleg ez az útszakasz egyirányúsított, és ide fűzték fel az intézményeket kiszolgáló parkolókat.

A Vt építési övezetbe tartozik az önkormányzat előtti, jelenleg közterületként nyilvántartott parkoló.

A TSZT-ben nem, de a szabályozási terven gyalogutat jelöltek az iskola északi telekhatára mentén, ez a piac tér és a nyugati lakóterületek gyalogos kapcsolatát biztosítja a falu jelentős közintézményeivel. Folytatásaként gyalogút vezet keresztül a közparkon is.

2.2.2. Nagyvenyim hatályos helyi építési szabályzata

Nagyvenyim helyi építési szabályzata (továbbiakban NÉSZ) a területre vonatkozó előírásait az alátámasztó munkarész 1. mellékletébe gyűjtöttük össze. Ebből csak a legfontosabbakat emeljük ki.

A hatályos NÉSZ a 27. § (1) bekezdésben a település központjaként határozza meg Mezőfalvai út – Földvári út (egyres térképeken Földvári út lehet a Fő utca iskola „mögötti” szakasza) – Ady Endre utca – Deák Ferenc utca által határolt területet. Ezt a

területet nyilvánította a képviselő-testület 2017. júniusában beruházás megvalósítása érdekében kiemelt fejlesztési területté.

A 27. § (1) bekezdésének a sajátos előírásai:

- a) a vegyes területen) nem helyezhető el az iskolai használatán kívül sportépítmény, és új töltőállomás, (már működik egy töltőállomás az Ady Endre utca-fő utca csomópontja mellett),
- b) szabályozza a forgalmi rendet, fekvőrendőrös forgalomcsillapítást ír elő,
- c) a parkolást kötelezően az előkertben kell megoldani, telken belül 100 %-ban, 2 állásonként fásítva,
- d) a zárt sorú beépítés övezetében pavilonsor építését adottságként kezeli, az erre vonatkozó előírások az egységes arculat kialakítását szolgálják, a pavilonsor azóta sem épült meg, és mára már lekerült a napirendről a megvalósítás,
- e) a fák kivágását tiltja mind a közparkokban, mind a vegyes területeken, konkrétan a Fő utca, Deák Ferenc utca, Ady Endre utca által határolt területen.

A NÉSZ 6. §, a Vt építési övezeteinek általános előírásaiban hivatkozik az OTÉK 16. § 2013. január 1-ével hatályon kívül került pontjaira (kivételesen elhelyezhető rendeltetések), és a 86. pontra változott 1. melléklet 54. pontjára a melléképítmények vonatkozásában.

Nagyvenyimen a Vt övezetekben általánosságban nem helyezhető el önálló sportépítmény, parkolóház, üzemanyag-töltő, állattartó építmény.

A parkolókat 100 %-ban telken belül kell elhelyezni. Garázst elhelyezni csak a főépülettel egy tömegben lehet.

Az építhető szintszámot az építménymagassághoz köti: „Az övezet max. 4,0m, 4,5m és 5,5m építménymagasságú épületei esetében csak F (földszintes), vagy F + tetőtér beépítéses épületek építhetők, ahol a térdfal magassága max. 1,2m lehet, a max. 6,5m magas építménymagasságú épületek esetében F+1 szintes épületek építhetők.” Megjegyzendő, hogy az iskola épülete most is már F+1+tetőtér szintszámú.

A tervezési terület Vt építési övezeteinek beépítési határértékei a 8. melléklet szerint az alábbiak:

Övezeti besorolás, telekalakítás összefoglaló táblázat

8. sz. melléklet

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	építménymagassága		
	m ²	m	%	%	%	m	m	
Vt –településközpont vegyes terület								
<i>(a tervezett üzletsor, nem valósult meg)*</i>								
Vt	Z	40	300	16	40	20	4,0	4,0

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

	4,0	300							
<i>önkormányzat, orvosi rendelő, posta, takarékpénztár*</i>									
Vt	SZ	30	1000	30	30		40	4,5	5,5
	5,5	1000							
<i>töltőállomás, művelődési ház*</i>									
Vt	SZ	30	1000	30	30		40	4,5	6,5
	6,5	1000							
<i>általános iskola*</i>									
Vt	SZ	20	5000	50	20		50	4,0	6,5
	6,5	5000							

* a NÉSZ 8. mellékletében nincs feltüntetve, csak az érthetőség kedvéért közöljük.

A zöldterületek közkert, vagy közpark övezetek. A szabályzat tiltja a mélygarázs építését, a parkolókat "zöldbeton" burkolattal (a zöldbeton nincs definiálva), fásítva, a telek területének legfeljebb 5 %-án kell elhelyezni.

Zöldterületen csak a játék, sport, pihenés, ismeretterjesztés és a terület fenntartási célját szolgáló építmények, valamint vendéglátó építmények helyezhetők el. Közkertben (Zkk övezet) épület nem építhető, közparkban (Zkp övezet) a legnagyobb megengedett beépítettség 2%, az építménymagasság 4,5 m.

Közpark közhasználat elől elzárt területe az adott telek legfeljebb 5%-a lehet.

Mélygarázs (terepszint alatti parkoló) nem létesíthető.

A közpark legalább 60%-ának zöldfelületnek (növényzettel, jellemzően fákkal beültetett területnek) kell lennie. A közkertre nincs meghatározva a zöldfelületi arány.

Zöldterületen építmény-elhelyezés, gépkocsi parkoló építés érdekében a fák kivágása tilos.

Új zöldterület kialakítása, meglévő átépítése, átalakítása csak kertépítészeti engedélyezési terv alapján történhet.

A szabályozási terven a KöU övezetek nincsenek lehatárolva, a NÉSZ ezekre vonatkozó előírásai (9. §) vélhetően az összes közútra vonatkoznak. A közlekedési terület telkein elhelyezhető építmények által elfoglalt terület a telekterület 2%-át, magassága a 4,0 m-t, illetve a technológiai okból szükséges mértéket nem haladhatja meg.

A közművek elhelyezésére vonatkozó rendelkezéseket a Közműterület (KÖZ) cím alatt sorolja fel, nehezen értelmezhető módon.

2.3. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA

2.3.1. A területen elhelyezkedő (meglévő) rendeltetések

A tervezési terület a kétközpontú település nagyobbik, egyre növekvő jelentőségű központja. Itt helyezték el:

- a nagyközség (egyetlen) általános iskoláját, ezzel egy épületben ennek a tornatermet és a művelődési ház és könyvtárat, amelyből a könyvtár 2016-ban új épületbe költözött
- a polgármesteri hivatalt,
- a postát,
- az orvosi rendelőket és a védőnői szolgálatot, ezzel egy épületben a gyógyszerterületet,
- az új, és további bővítésre tervezett művelődési házat,
- a takarékpénztárat, ATM-et,
- a körzeti megbízott telephelyét,
- üzemanyagtöltő-állomást.

Ezek az intézmények a település egyik legrégebbi útjára, a Fő utcára fűződnek fel. A Fő utca ezen a szakaszon egyirányú. Az intézményeket kiszolgáló parkolókat, az új művelődési házat kivéve, a közterületen építették ki. A Könyvtár parkolói a saját telkén, murvás burkolattal vannak ellátva.

2.3.2. Telkek jelenlegi beépítettsége

Az építési telkek jelenlegi beépítettségi adatai (az adatszolgáltatás szerinti bemért helyszínrajz alapján):

telekterület	épületek által elfoglalt t.		burkolt területek		egyéb
	m2	%	m2	%	

A fenti adatok közül a zöldfelületek és burkolt felületek hozzávetőleges értékkel szerepelnek.

Az épületek földszintesek, az iskola a tetőtérrel együtt 3 szintes, az új Könyvtár a tetőtérrel 2 szintes.

2.4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A tervezési területen és szomszédságában nincs épített, sem régészeti örökség nincs.

2.5. TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK

Nagyvenyim **természetföldrajzi szempontból** az Alföld nagytáj, Mezőföld középtáj, Közép-Mezőföld kistájon terül el. A kistáj domborzatát a lösz felhalmozódása és ennek

különbféle lepusztulási formái jellemzik. A leggyakoribb szélirány az észak-nyugati, átlagos szélessége 2,5 m/s feletti. Az éves csapadékösszege 550-600 mm. A talajvíz mennyisége sehol sem számottevő, jellemzően a löszhátak alatt 6 méteren, vagy mélyebben vannak. Országos vagy helyi **természetvédelmi védelem** alatt álló vagy tervezett területek, ex lege védett területek a tervezési területen nem találhatók.

Nem része továbbá a **Natura 2000** hálózatnak, valamint az **Országos Ökológiai Hálózat** területei sem érintik.

A terület élővilág-védelmi szempontból nem értékes.

A tervezési terület az OTrT **tájékvédelmi szempontból** kiemelten kezelendő terület övezeti tervlapja által **nem érintett**.

A területen nincs az Országos Erdőállomány adattárban nyilvántartott erdőterület.

A 287/1 hrsz. közpark növényállományának helyét, a fák fajtáját felmérték. A közpark fafajai: nyír, juhar, hárs, 1 db. akác. A törzsátmérők a 66 cm-t is elérik.

2.6. KÖZLEKEDÉS

2.6.1. Jelenlegi közlekedési hálózat

2.6.1.1. Közúti megközelíthetőség

A település úthálózatának gerince a Mezőfalva-Dunaújvárost összekötő 6219. számú országos mellékút. A környező és távolabbi települések közúti elérhetőségét a 2.1. „a tervezési terület elhelyezkedése, regionális összefüggések” fejezetben fejtettük ki.

A terepviszonyok síkvidékiek tekinthetők, jelentős emelkedők nincsenek.

Forgalmi terhelés

A terület országos közúthálózatán 2015-ben az alábbi forgalmi viszonyok jellemzők:

6219. j. út (0+000 – 1+1159 km szelvények között, mért)

Szgj	Kistgj	Szóló busz	Csuklós busz	Közép-tgj.	Nehéz-tgj.	pót-kocsis	nyerges	speciális	Mkp.	Kp.	Lassú jármű	ANF
(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	Ejm/n
6001	1135	53	2	42	108	49	358	0	99	21	6	8767

A kapacitáskihasználtság 43% 2015-ben. Jelentős a tehergépjármű és figyelemre méltó a motorkerékpáros forgalom.

Települési gyűjtőutak

A település egyetlen meglévő gyűjtőútja éppen a tervezési terület határán haladó Földvári utca-Fő utca nyomvonal, mely Nagyvenyim több száz éve kialakult gazdasági területének megközelítését szolgálja, déli irányban pedig Baraccsal teremt kapcsolatot. Az út meglévő szabályozási szélessége 22 m. A gyűjtőút rosszul kiépített csomóponttal keresztezi a 6219. számú utat, melynek neve Nagyvenyim belterületén Mezőfalvi út.

Kiszolgáló utak

A Fő utca az általános iskola előtti szakasza egyirányúsított, ez fűzi fel a közterületi parkolókat. A helyi építési szabályzat rendelkezett a forgalomcsillapításáról, ez azonban nem valósult meg.

A tervezési területet határoló Ady Endre és Deák Ferenc utcák kiszolgáló utak, forgalmuk csekély. A Deák Ferenc utca déli szakaszán kiépített parkolókból a használók jelentős része ahogy érkezett, úgy a Mezőfalvi út felé távozik is.

A Deák Ferenc utca és a Fő utca egy közös, nagyon rossz geometriájú csomóponttal kapcsolódik a Mezőfalvi úthoz.

2.6.1. 2. Kötőtpályás közlekedési

A gazdasági területet kiszolgáló vasutat elbontották. Azóta Nagyvenyimen nincs kötőtpályás közlekedés.

2.6.1.3. Közösségi közlekedési hálózat

Nagyvenyimen helyi járat nincs. A települést az országos úthálózat elemein közlekedő menetrendszerű autóbuszjáratok szolgálják ki közösségi közlekedéssel, amelyeket a KNYKK Zrt. (Középnugat-magyarországi Közlekedési Központ Zrt.) üzemeltet.

A tervezési területen az iskola és a polgármesteri hivatal bejárata között, a Fő utcán építettek ki buszmegállót, amelyhez Dunaújvárosból érkeznek helyközi járatok.

A többi Nagyvenyimet érintő helyközi járat a Mezőfalvi úton áll meg, majd továbbhalad.

2.6.1.4. Kerékpáros és gyalogos megközelíthetőség

A tervezési területen a központi szerepkörből adódóan számottevő a gyalogosforgalom. A kerékpárosok a Mezőfalvi úton kiépített önálló kerékpárutat használják.

A Fejér megye Területrendezési terve a Nagyvenyimen áthaladó Lepsény – Kisláng – Nagylók – Mezőfalva – Dunaújváros – Dunavecse (Bács-Kiskun megye) tervezett kerékpárutat az 1/9 mellékletében térségi jelentőségű kerékpárútként határozza meg. A megye térségi szerkezeti tervén a kerékpárút nyomvonala a település nyugati oldalán a Mezőfalvi út mellett halad, majd a tervezési terület határán délnek fordul a Földvári útra, Baracs felé. A térségi kerékpárút nem valósult még meg, konkrét tervek nem ismertek.

2.6.3. Meglévő és tervezett parkolási és kerékpár-tárolási igények számítása a teljes tervezési területre

Meglévő kiépített közterületi parkolóhelyek száma (adatszolgáltatás alapján):

önkormányzat előtt	parkolóhely
Fő utcában	parkolóhely
Deák Ferenc utcában	parkolóhely

A piac árusítótere után számolt parkolási igénye 7 személygépkocsi.

A parkolási igényeket a későbbiekben tervezett épületek esetében is számítani kell majd.

Mérlegelni célszerű ugyanakkor, hogy mik a tényleges igények, és mennyire fontos, hogy a követelmények telken belül teljesüljenek.

A központi intézmények használata sokszor időben nem esik egybe, pl. az iskola és a polgármesteri hivatal munkaidőben, míg a piac és a művelődési ház munkaidőn kívül, leggyakrabban hétvégén működik.

A szükségtelen parkolófelületek kialakításának mellőzése környezetvédelmi szempontból nagy jelentőségű.

Az OTÉK 42. § (2) bekezdése szerint „Az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához a telken - a helyi építési szabályzatnak a terület településen belüli elhelyezkedése, tömegközlekedési ellátottsága és forgalmi terheltsége és az építmény rendeltetése alapján, a (10) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével meghozott eltérő rendelkezése hiányában - a 4. számú melléklet szerint meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.”

A 42. § (11) bekezdés szerint „Ha az adottságok szükségessé teszik, a (2) bekezdés szerinti gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) - a (10) bekezdésben foglaltak kivételével - a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával kialakíthatók.”

A 42. § (2) és (11) bekezdése alapján tehát a HÉSZ-ben szabályozható az építendő parkolók száma úgy, hogy új parkolót, -az egyidejűségek figyelembe vételével-, a művelődési házhoz és a piachoz ne kelljen építeni.

Fontos azonban, hogy amennyiben további létesítmények, és különösen, ha kereskedelmi létesítmény épül, akkor az egyidejűség kevésbé érvényesül, a személygépkocsi-használat is gyakoribb, így ilyen esetben a telken belüli, 100 %-os parkolószám kialakítása nem kerülhető el.

Azt is fontos szabályozni, hogy az intézmények kiszolgálását biztosító közterületi parkolók nem helyezhetők el a gyűjtőúton, mert ezek használata, különös tekintettel a nehézgépjármű-forgalomra, nem lenne biztonságos.

Kerékpártárolás

7. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez

Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása

2a Kereskedelmi egység 0-1000 m²-ig: az árusító tér minden megkezdett 150 m² alapterülete után 2 db

Mivel a kerékpárok elhelyezésénél fontos, hogy az adott létesítményhez közel legyenek, ezeket javasolt telken belülrre tervezni.

Nem szabad megfeledkezni arról, hogy a közpark és a fitnesspark használatához is szükséges a kerékpárok biztonságos elhelyezése.

2.7. KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

2.7.1. Jelenlegi közműellátás és hírközlés helyzetértékelése

A tervezési terület közművesítettség teljes.

A csapadékvíz elvezetés nyílt árkos rendszerű. A határoló Deák Ferenc és az Ady Endre utcában nincs kiépített közterületi csapadékvíz-elvezetés, a vizek a közparkra és a széles zóldsávokra folynak.

A villamosenergia ellátás légekábeles kialakítású.

Elektronikus hírközlés: a Nagyvenyim ellátását szolgáló telefonközpont a 288/2 hrsz telken, az önkormányzat mögött épült meg. Az önállóan, a telefonközpont számára kialakított teleknek közúti kapcsolata nincs, szükség esetén a közparkon keresztül tudják megközelíteni.

A vezeték nélküli hírközlési ellátására valamennyi vezeték nélküli hírközlési szolgáltató megfelelő lefedettséggel rendelkezésre áll.

2.7.2. A tervezett bővítéshez szükséges közmű- és hírközlési fejlesztések

A tervezett fejlesztésekhez nincs szükség a hálózatok fejlesztésére.

A csapadékvíz-elvezető rendszer bővítése, átépítése településképi szempontból javasolt.

Ugyancsak a településkép fejlesztése és az üzembiztonság növelése szempontjából javasolható az új intézmények villamosenergia ellátását és a vezetékes hírközlést földfelszín alatti bekötéssel megoldani.

2.8. KÖRNYEZETVÉDELMI ADOTTSÁGOK ÉS JAVASLATOK

A tervezett tevékenységek környezetvédelmi szempontból nem gyakorolnak jelentős hatást a környezetükre.

Az általános környezetvédelmi előírások elégségesek, nem igényelnek helyi kiegészítést.

3. TERVEZETT FEJLESZTÉSEK

A tervezett termelői piac

A tervezett piac területe 280 m².

A polgármesteri hivatal korábban megvalósult bővítése miatt telekalakítás is szükséges. A tervezett telekalakítással a polgármesteri hivatal telke, amelyen jelenleg a hivatal, és egy kiszolgáló épület áll, és amelyre a piacot tervezik elhelyezni, XXXX m² lesz.

Ezzel a tervezési területen a paraméterek az alábbiak szerint alakulnak:

telekterület	épületek által elfoglalt t.		burkolt területek		egyéb
m ²	m ²	%	m ²	%	%

Fitnesz park

A tervezett fitneszparkot a jelenleg kihasználatlan tenispályák területére kívánják elhelyezni.

Futókör

A futókör tervezett helye a Piac tér. A futókör kiépítéséhez fakivágásra nincs szükség.

4. A SZABÁLYOZÁSI TERV JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA, ÚJ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

A parkolás szabályozhatósága érdekében új helyi építési szabályzatot kell készíteni a tervezési területre, amely már a 2013. január 1-től hatályos OTÉK-on alapul. A hatályos helyi építési szabályzatban hatályon kívül kell helyezni a kiemelt fejlesztési terület területét.

Az új helyi építési szabályzat és szabályozási terv az alábbi elvek mentén készül.

Elhelyezhető rendeltetések

A tervezett fitneszpark miatt törölni kell a sportépítményekre vonatkozó korlátozást. A korlátozás egyébként sem indokolt, és akadályozza a lakosság egészsége megőrzéséhez elengedhetetlen sport- és szabadidős fejlesztéseket.

Beépítés szélső határértékeinek változása

A hatályos NÉSZ 4 féle Vt építési övezete helyett 2 építési övezetet határozzunk meg:

1. az egyiket az általános iskolára, ahol az épület 3 használati szinttel rendelkezik, és a tornaterem is magas, viszont a használathoz szükséges beépítetlen területek miatt a beépítettség viszonylag kicsi maradhat,
2. a másik az összes egyéb központi rendeltetést befogadó Vt építési övezet, ahol az épületmagasság 1 m-rel nő, a beépítés intenzívebbé válik, ezzel arányosan csökken a legkisebb megengedett zöldfelületi arány.

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	építménymagassága	
	m ²	m	%	%	%	m	m
Vt –településközpont vegyes terület							
<i>önkormányzat, orvosi rendelő, posta, takarékpénztár töltőállomás, művelődési ház</i>							
Vt-1	SZ	30	1000	65	20		6,5
	6,5	1000					
<i>általános iskola</i>							

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

Vt-2	SZ	25	5000		30		25		8,0
	8,0	5000							

Tájvédelem, a zöldfelületek előírásai, zöldfelületi és környezetvédelmi javaslatok

A fejlesztések a területen meglévő központi rendeltetések bővítésére terjed ki, ezért a javaslatunk a fejlesztési szándékok minőségi tervezésére, megvalósulására irányul.

A jelenlegi 30 %-os beépíthetőség 60 %-ra való növelése, valamint emellett a legkisebb megengedett zöldfelületi arány 20, 40, 50%-ról 25%-ra való csökkenése semmiképp sem kedvező változás az ökológiai hatások, a zöldfelületi hálózat kialakíthatósága, valamint a klímaváltozás kedvezőtlen hatásai ellen való felkészülés szempontjából. Az intenzív beépítés minimális zöldfelületi borítottsággal való párosítása mikroklimatikus hatással mindenképp jelentkezik a területen, de a nagy kiterjedésű beépített és burkolt területek akár mezoklimatikus hatást is kifejthetnek.

A nagyterjedésű összefüggő burkolt felületek következtében hősziget jelenség jöhet létre, ha a természetes növénytakarót nagy területen mesterséges felszínnel (épületek, szilárd burkolatok) helyettesítjük. Amennyiben a területen kevés a természetes párolgó felszín (talaj, növényzet, felszíni vizek) aránya, az a jelenség fokozódását okozhatja.

A hősziget hatás kialakulásának kockázatát mérsékli az intenzíven beépíthető vegyes területet tagoló „Kiserdő”, és az igen jó minőségű fás állománnyal rendelkező Piac tér.

Környezetalakítási javaslataink a zöldfelületek, valamint a telek be nem épített részén kialakításra kerülő burkolt felületek ésszerű kialakítására vonatkoznak.

Amennyiben a bővítés során, a telek nem beépített részén, vagy közterületen új burkolt felületet is ki kell alakítani, javasolt tudatosan törekedni a lehetőleg minél kevesebb burkolt felület kialakítására. A burkolatoknál javasolt, hogy pormentes, ugyanakkor jó vízáteresztő képességgel bírjanak (pl. vízáteresztő aszfalt), így biztosítva a víz természetes lefolyását, beszivárgását.

A zöldfelületek jelentőségét és szerepüket a mikroklimatikus viszonyok alakításában, - úgy véljük-, ma már nem kell részletezni. Befolyásuk van a helyi klímára, párolgató hatásuknak köszönhetően a hősziget intenzitását csökkenteni tudják, pormegkötő képességük, valamint a szél áramlását befolyásoló szerepük van, a levegőszennyezést csökkentik, mérséklék az üvegházhatást, továbbá az emberek életminőségére vonatkozóan is jótékony hatással bírnak.

- A zöldfelületek kialakításánál javasolt az összefüggő, háromszintű zöldfelület (1 db nagy lombkoronájú fa/150 m², 40 db cserje/150 m², valamint gyepek) kialakítása. Ezt legalább a legkisebb megengedett zöldfelület felén célszerű kialakítani, még a közparkokban is!
- A hatályos NÉSZ ültetési kötelezettséget jelöl az iskola telkén. A meg nem valósult állapotot látva, a szabályozással nem volt elérhető az egyébként támogatható cél. Időközben az ültetési kötelezettség jogi feltételrendszere is megváltozott. Javasolt, ha nem is ültetési kötelezettségként, de a telekhatáron, különösen az iskola esetében, összefüggő fás állomány telepítése, mert ez mérsékelné a porszennyezést és árnyékolná az épületet és az udvart.

- További zöldfelületek kialakítása lehetséges vertikális irányban, az épületek homlokzatának növényzettel való borításával.
- A parkolók egybefüggő nagy kiterjedésű burkolt felülete klimatikus szempontból problémákat jelenthet. A már meglévő parkolók szabályossá tétele¹ javasolható.
- A fásítás helyett az telkeken belül, de közterületen is, árnyékolható a burkolat olyan lábakon álló tetőszerkezetekkel is, amelyekre napelemeket helyeznek el.

Figyelembe kell venni, hogy az elhelyezett épületek önkormányzati, vagy újabban állami fenntartásúak, és a tervezett új beruházások is ilyenek lesznek. Az új rendelettervezetben, - a szándékot nem feladva -, a szabályok egyszerűsítése a cél.

Az építés miatt szükséges fakivágás tilalma megmarad.

Parkolás

2013. január 1-ét követően a parkolásra vonatkozó, általános szabályoktól eltérő rendelkezések a helyi építési szabályzatban kaphatnak helyet. A korábbi indoklásnak megfelelően, az ésszerűsége és a környezetvédelemre is tekintettel, a terület településen belüli elhelyezkedése, tömegközlekedési ellátottsága és forgalmi terheltsége és az építmény rendeltetése alapján úgy kell szabályozni, hogy az új létesítményekhez új parkoló építése ne váljon kötelezővé.

Ez alól kivételt kell képezzen a gyűjtőútról feltárt teleksor, mert közlekedésbiztonsági okból nem alakítható ki közterületi parkoló a gyűjtőúton, és mert ide vélhetően kevésbé fognak további kisebb közintézmények települni.

Településképi követelmények

2017. január 1-től a helyi építési szabályzat nem tartalmazhat településképi követelményt. Ezeket a településképi rendeletben kell, illetve lehet meghatározni.

Ilyenek a pl. színtszámra, a kerítések kialakítására, az épületek színezésére vonatkozó előírások.

Az építési hely általánosan szabályozható a helyi építési szabályzatban, egyes speciális esetben a településképi rendeletben.

A felsorolt követelmények kötelező jelleggel, és kizárólag a helyi védett területre és településképi szempontból meghatározó területre határozhatók meg. A helyi védett területeket és a településképi szempontból meghatározó területeket a településképi rendelet fogja lehatárolni, úgyhogy a fejlesztési terület településképi követelményei a későbbiekben kerülnek kidolgozásra.

¹ OTÉK 42. § 7) bekezdés: „A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló) helyet fásítani kell. A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást – helyi építési szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában – minden megkezdett 6 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát nevelő,

környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m² szabad földterület biztosításával, amely 1 m² alatti területei a telek zöldfelületébe nem számíthatók be.”

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

Továbbra is alkalmazható az építési vonal és a meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal jelölés a szabályozási terven, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 6. melléklete (TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK JELMAGYARÁZATA) 2. SZABÁLYOZÁSI TERVLAP, 1.7. és 1.8. alapján.