

NAGYVENYIM

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

É S

A KVVJ MŰVEK TÖMBJE SZABÁLYOZÁSI TERV

(NÉSZ 2. 1. MELLÉKLET)

MÓDOSÍTÁSA

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. június

NAGYVENYIM

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

A KVJ MŰVEK TÖMBJE SZABÁLYOZÁSI TERV

(NÉSZ 2. 1. MELLÉKLET)

MÓDOSÍTÁSA

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** **TT1/É 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

ALÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

RENDELET-TERVEZET

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

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

Nagyvenyim Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Étv.) 9/B.§ (2) b) pontjában, 13.§ (1) bekezdésében és 62.§ (6) 6. pontjában, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és 32. cikk (2) bekezdésében kapott felhatalmazások alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28.§ (2) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörében eljáró partnerek és államigazgatási szervek véleményének kikérésével, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) 1. pontjában, valamint az Étv. 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőt rendeli el:

1.§ Nagyvenyim Község Önkormányzati Képviselő-testülete Nagyvenyim Építési Szabályzatáról szóló 9/2006.(VII.01.) önkormányzati rendelet - továbbiakban: NÉSZ – „Településrészek sajátos építési előírásairól” szóló 27. § (4) bekezdés az alábbiakkal egészül ki:

4.13. A NÉSZ 2.1. mellékletével szabályozott területen:

4.13.1. A szabályozási terven jelölt építési helyek a telekhatárok változása esetén az alábbi szabályok szerint módosíthatók:

a) az elő, oldal- és hátsókert 10 m

b) a 30 m-nél kisebb szélességű telkeken az oldalkert mérete 5 m-re csökken

c) a kötelezően megtartandó zöldfelülettől számított 20 m-es sávban semmilyen építmény nem helyezhető el, kivéve a telekhatáron épített nem tömör kerítést.

4.13.2. Az építési övezetre meghatározott legkisebb és legnagyobb építménymagasságot nem kell figyelembe venni az épületnek nem minősülő, az építési övezet rendeltetésének megfelelő technológiai építmény telepítésekor.

4.13.3. A NÉSZ 2.1. mellékletén jelölt javasolt fasorok a bejáratok, kapuk környezetében megszakíthatók.

2. § A NÉSZ 2.1. sz. melléklete a rendelet 1. mellékletére cserélődik.

3. § Hatályát veszti:

(1) A NÉSZ 27. § (4) 4.4. pontja

~~4.4. Építési helyen kívül új épület, építmény, melléképület nem építhető, kivéve a kerítéssel együtt engedélyezett portaépületek.~~

4. § Jelen rendelet az elfogadásától számított 15. napon lép hatályba, és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

Nagyvenyim,

**/: Szabóné Lőrincz Ilona :/
polgármester**

**/: Komjátiné Mádl Margit :/
címzetes főjegyző**

E rendelet Nagyvenyim Község Polgármesteri Hivatalának hirdetőtábláján napján kihirdetésre került.

Nagyvenyim,.

**/: Komjátiné Mádl Margit :/
címzetes főjegyző**

NAGYVENYIM, IPARTERÜLET A KVJ MŰVEK TÖMBJE

Szabályozási Terv

a NÉSZ 2.1. sz. melléklete

m 1:2000

a .../...(.....) ÖK rendelet 1. melléklete

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

alaptérképi elemek

FÖLDIVATALI TÉRKÉP ALAPJÁN

-  lakó épület
-  gazdasági épület
-  üzemi épület

--- telekhatár

--- alrészlet határ

udvar földhivatali nyilvántartás szerinti használat

KORÁBBI FÖLDIVATALI TÉRKÉP ALAPJÁN

-  kút

kötelező elemek

 tervezett szabályozási vonal

 övezethatár

 építési hely

 megtartandó zöldfelület

Ge	T	50	övezeti	beépítési mód	max. beép.
6,5	2000	jel		max. ép. mag.	min telekméret

más jogszabály által meghatározott elemek

 országos ökológiai hálózat határa

 régészeti lelőhely határa

javasolt elemek

 megtartásra javolt épület

 telken belüli fasor

 megszüntető jel

 tervezési terület határa

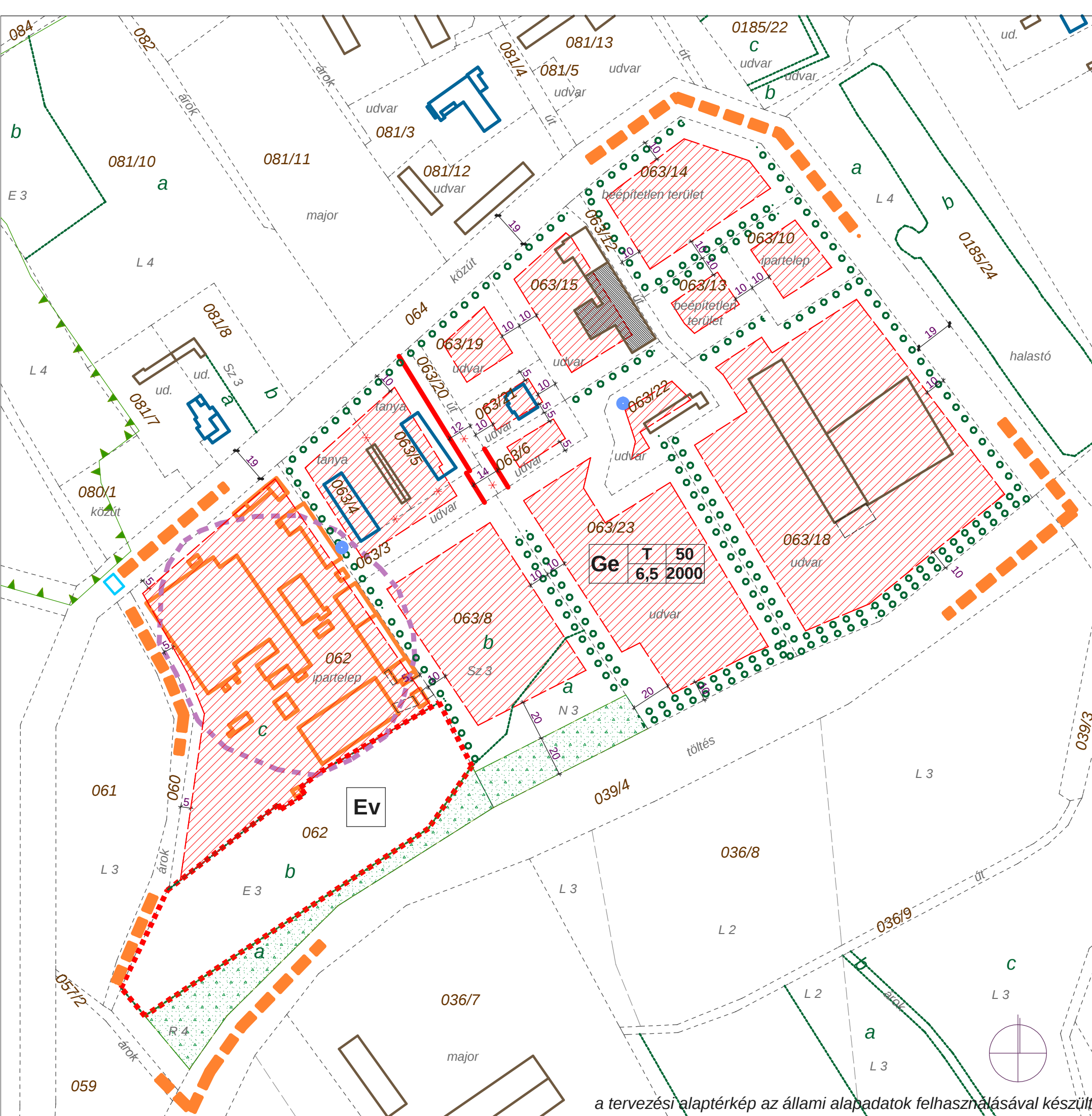
TERVEZŐ: TT1 Tanácsadó és Tervező Kft.

1121 Budapest, Kakukkhegyi út 9.

tel:1/246-3104, 20/244-8492

e-mail: tt1ildiko@vnet.hu

NEMESÁNSZKY ILDIKÓ TT/1 É 1641



a tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

ELŐZMÉNYEK

Nagyvenyim helyi építési szabályzatát és szabályozási tervét 2006-ban hagyták jóvá a Nagyvenyim Építési Szabályzatáról (NÉSZ) szóló Nagyvenyim község Képviselő-testületének 9/2006. (VII.01.) számú rendeletével.

A szabályozási tervet a település iparterületének egy tömbjére vonatkozóan a település egyik legnagyobb vállalkozásának, a KVJ Művek Zrt. kérésére az Önkormányzat a 6/2013.(V.23.) önkormányzati rendeletével módosította. Akkor a módosítás annak érdekében történt, hogy a KVJ művek bővílhessen a meglévő telepén belül. A módosítás célja az építési hely növelése volt.

A települési önkormányzat azóta is támogat minden munkahelyteremtő vállalkozást, így az iparterületen a vállalkozások megtelepedésének és működésének érdekében újra módosítani kívánja a helyi építési szabályzatot és a NÉSZ 2.1. mellékleteként 2013-ban jóváhagyott szabályozási tervet, az alábbi szempontok alapján:

1. A 063/18 hrsz. telken az építési helyet úgy kell módosítani, hogy az elő-, oldal- és hátsókert egységesen 10 m legyen.
2. A tömbbelsőben a tervezett utat meg kell szüntetni, helyette a feltáratlan telkek megközelítését önkormányzati tulajdonú telkeken keresztül kell megoldani.
3. Az ültetési kötelezettséget felül kell vizsgálni.
4. A NÉSZ-t úgy kell módosítani, hogy a legnagyobb megengedett építménymagasság egyértelműen csak az épületekre vonatkozzon, hiszen a termeléshez szükséges építmények, berendezések sok esetben nem valósíthatók meg a meghatározott legnagyobb építménymagasságon belül.

HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK

Nagyvenyim relatív reliefe 2-10 m/km² közötti a Pentelei-löszplató nyugati részén. 180-200 m Bf közötti magasságú, lösszel fedett hordalékkúp síkság felszínén hullámos síksági helyzetű, eráziós-deráziós völgyekkel tagolt. A felszínt a völgyek mellett elsősorban a löszre jellemző lepusztulás formák; löszdolinák, löszmélyutak, löszkutak tarkítják.

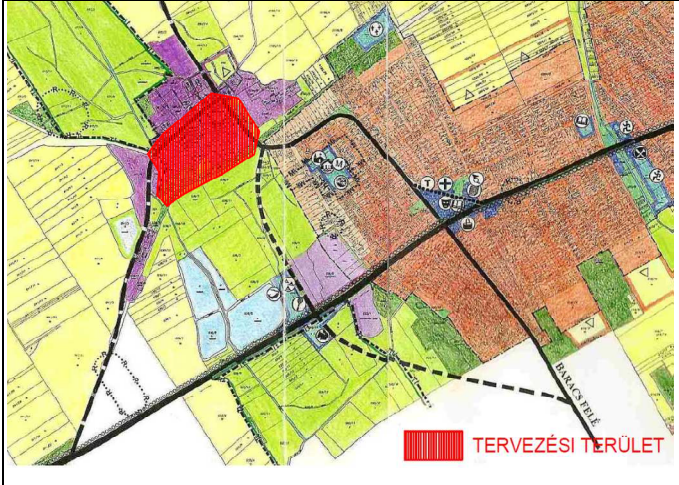
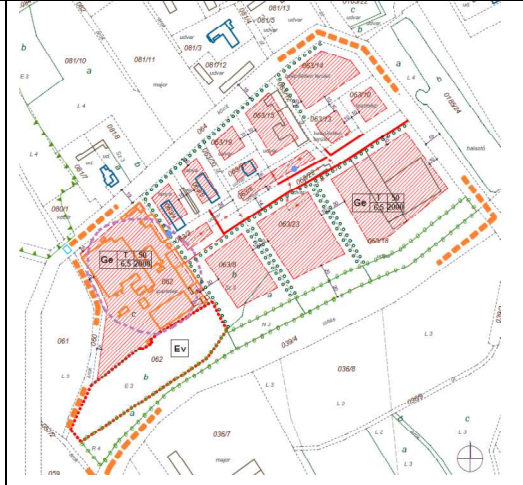
A terület klimatikus viszonyait erőteljesen befolyásolja a löszplatón való elhelyezkedés. Mérsékelt meleg, száraz vidék. Az uralkodó szélirány észak-nyugati, átlagos sebessége 2-2,5 m/s (forrás: met.hu).

Nagyvenyim iparterülete környezetében az ökológiai hálózat magterületéhez tartoznak a Nagyvenyim-Baracsi-ér menti gyepek, melyek többségében legelők.

Nem részei az ökológiai hálózatnak a település északi részén jellemző, igen jó minőségű, nagy kiterjedésű szántó területek, sem az iparterülettől délre kialakult gyümölcsösök, gyepek és a horgásztavak.

A tervezési terület a lakóterületektől észak-nyugatra, a belterület szomszédságában, a korábbi majork helyén alakult ki, mindmáig külterület.

HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

	
TSZT	Szabályozási terv, a NÉSZ 2.1. melléklete, a KVJ Művek tömbje

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

Nagyvenyim saját gazdaságát a meglévő iparterület alapozza meg, amelyet a TSZT ipari parkká javasolt fejleszteni. A tervezési terület ezen a területen belül helyezkedik el, a tömb javarésze gazdasági, ezen belül iparterület, csak a KVJ művek telkén van (telken belül, nem erdőtervezett) egy erdőterületnek jelölt folt.

A hatályos szabályozási terv a gazdasági területeket Ge építési övezetbe sorolta. A déli teleksort egy új utcával tervezi feltárni, amely egy meglévő épület és működő telephely teljes felszámolása árán volna megvalósítható.

A tömb déli határán egy 20 m széles, ültetési kötelezettséggel érintett tervezett sáv húzódik. Ennek feladata az iparterület vizuális takarása, az uralkodó szélirány miatt az iparterületen keletkező, és a lakóterületek felé terjedő porszennyezés megakadályozása, illetve fékezése.

NÉSZ (Nagyvenyim Helyi Építési Szabályzata)

A tervezési terület összes építési telke a Ge „Egyéb ipari terület” építési övezetbe sorolt, mely nem zavaró hatású ipari, gazdasági tevékenységi célokat szolgáló terület, ahol elsősorban ipari és a településgazdálkodás építményei helyezhetők el, de kivételesen az OTÉK 31.§ (2) bekezdés figyelembevételével oktatási, egészségügyi, szociális épület is létesíthető. Egy telken több, a funkciónak megfelelő főépület is elhelyezhető.

Nagyvenyim helyi építési szabályzata ((9/2006.(VII.01.) önkormányzati rendelet) az 8. mellékletében határozza meg az egyes építési övezetek paramétereit és sajátos előírásait.

A HÉSZ 8. melléklet szerint az érintett építési övezet:

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
Ge – egyéb gazdasági ipari terület							
Ge	T 6,5	50 2000	2000	30	50	20	4,5 6,5

A beépítési mód „T” telepszerű, valójában olyan szabadonálló beépítés, ahol egy telken általában több épület is áll. A telepszerű beépítés a rendelet függelékében szerint: „Vegyes (telepszerű) beépítési mód: Az építési telek sajátos beépítési módja, ahol a szabályozás során egy építési hellyel nem határozható meg a telek beépíthetősége; ezért az építési engedélyezést megelőzően az építési helyeket elvi építési engedélyben kell tisztázni.”

Ezzel ellentétben a szabályozási terven az építési helyeket jelölték, a HÉSZ szerint az építési hely kötelező elem. A szabályozási terven az építési helyek egyedileg kerültek meghatározásra. A területet délről határoló - korábban vasúti-, töltés telekhatárától tartandó távolság minden telken legalább 40 m.

A tömbben több épület áll építési helyen kívül. Ezekre vonatkozóan a szabályzat arról rendelkezik, hogy „megtarthatók, felújíthatók”.

Az építési övezet paraméterein kívül a HÉSZ számos előírást fogalmaz meg, részben általánosan a gazdasági területekre vonatkozóan, részben az egyes településrészek sajátos előírásai (27. §) között a (4) bekezdésben („A volt major területén meglévő és továbbépülő iparterület – tervezett Ipari Park – sajátos építési előírásai”).

Az ültetési kötelezettség tartalmát fák igen sűrű telepítésében (1 fa/16 m²) határozza meg.

KIALAKULT ÁLLAPOT

A gazdasági terület kialakulása

Az iparterület Nagyvenyim egyik legkorábban beépített része, a XIX. század első felében, amikor a mai közigazgatási területen csak az északi puszták (Bernátkút, Mélykút) épültek még csak be, és a jószágkormányzó számára épített kastély állt (ez már 1737 óta), a tervezési terület tömbje helyén már nagyobb majort találunk.

Később ezt a területet Gyártelepnek hívták.



Nagyvenyim területe a XIX század első felében

Az ipartelep mellett a XX. század elején vasút épült, kifejezetten azzal a céllal, hogy a mezőgazdasági termékeket könnyen és gyorsan elszállíthassák. A vasútállomás is itt, a majorokhoz közel, a település lakott részeitől távolabb volt.

A vasutat még a rendszerváltás előtt felszámolták, a síneket azóta felszedték.

Településképi adottságok, zöldfelületek

Településképi szempontból a terület rendkívül heterogén, kissé rendezetlen. Az épületek kora, volumene - mind alapterületben, mind magasságban-, igen sokféle, az anyaghasználatuk is különböző, csakúgy, mint az egyes telephelyeken folytatott tevékenységek.

Az iparterületen még több üres telek, beépíthető terület van. Az érdeklődés a terület irányt az elmúlt években megélénkült.

A tömbön belül az arculatot a KVJ Művek régi, kétszintes, téglaburkolatú épületei, és a megőrzésre javasolt a 063/15 hrsz telek tipikus, XX. század első felére jellemző architektúrájú ipari épülete határozzák meg. Egészen új, és volumenében is jelentős a 2013-as módosítás nyomán felépített korszerű csarnoképület.

A meglévő növényzet szegényes, az egyes facsoportok spontán alakultak ki. A tömbben jelölt erdő sem igazán erdő, inkább ligetes, fás terület. A töltés mellett a vízelvezetés hiányosságaiából eredően helyenként vizenyős-nádas területek alakultak ki.

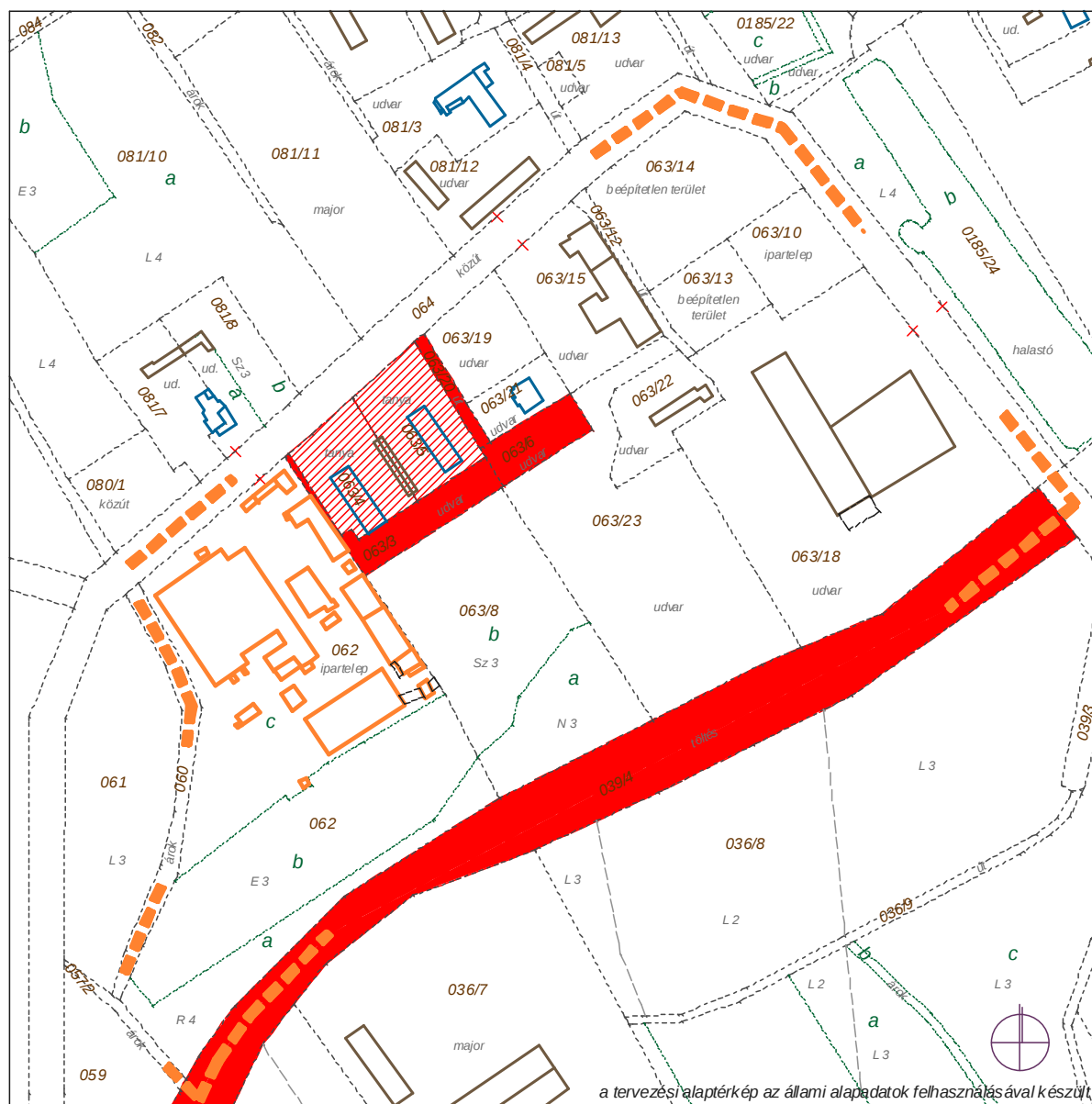
A tervezett zöldfelületi elemek, fasorok nem valósultak meg.

Telekstruktúra, tulajdonviszonyok

A telkek szövevényes rendszert alkotnak, területük az 1100 m²-től a közel 3 hektárig terjed. Egy részüket 3 m széles magánút tárja fel. Egyetlen teleknek, a 063/8 hrsz-nak nincs útkapcsolata.

A földhivatali nyilvántartás szerint ez a telek az egyetlen művelés alatt álló földrészlet, 3-as minőségű szántó, a töltés mellett nádassal. Az összes többi telek, a KVJ művek telkének egy részét leszámítva,- valamilyen kivett terület (udvar, tanya, beépítetlen terület, ipartelep, út).

A tömbben 2 lakóépület áll, egyenként 3 korszerűtlen lakással. A lakások tulajdonosai magánszemélyek, de a telkük önkormányzati tulajdon.

**alaptérképi elemek**

FÖLDIVATALI TÉRKÉP ALAPJÁN

lakó épület

gazdasági épület

üzemi épület

telekhatár

alrészlet határ

udvar

földhivatali nyilvántartás szerinti használat

tulajdonos

önkormányzati tulajdon



vegyes tulajdon

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

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

A tervezett módosítások során a szabályozási terven jelölt védett érték (régészeti lelőhely) a módosítás miatt nem kerül rosszabb helyzetbe, azt a módosítás nem érinti.

Nem annyira egyedisége, hanem éppen tipikussága miatt javasolt megőrzésre -mert identitásának, a település múltját, a hely identitását reprezentálja-, a XX. század elején a 063/15 hrsz telken vélhetőleg magtárnak épült épület.



SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT

A hatályos településszerkezeti terv módosítása 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 kiszámítani.

A szabályozás módosítása 4 elemre vonatkozik:

1. Az építési helyek vonatkozásában az elő-, oldal- és hátsókertek méretét a rendelet szövegében lehet rögzíteni, így az építési helyek alkalmazkodni tudnak a változó telekhatárokhoz, és nem lesznek indokolatlan különbségek az egyes telkek építési lehetőségeiben.

2. A tömbbelsőben tervezett feltáró út megvalósíthatatlan, mert működő telephelyet, meglévő épületet érint. Helyette egy rövidebb, önkormányzati tulajdonú út szélesítésével megvalósítható megközelítése lehet a ma feltáratlan 063/8 hrsz teleknek, de a mainál jobb helyzetbe kerül a 063/23 hrsz telek is, ráadásul a változtatással esély nyílik arra is, hogy az önkormányzat önállóan értékesítse a 063/3 és a /6 hrsz telkeit is.

3. Az ültetési kötelezettségre vonatkozóan az építési törvényben a vonatkozó rendelkezések megváltoztak. Ennek megfelelően:

- a lakóterületek, a település belterülete védelmében javasolt növényzet fasorként, dupla fasorként kerül a szabályozási tervre,
- a meglévő vizes élőhely, nádas a hatályos terv szerint ültetési kötelezettséggel érintett sávja meglévő állapotban való megtartása javasolt.

4. Az iparterületen igény jelentkezik olyan technológia alkalmazására, amelyhez szükséges berendezések magassága nagyobb, mint a 6,5 m építménymagasság, ezért az épületnek nem minősülő, a gazdasági tevékenységhez nélkülözhetetlen építmények esetében lehetővé kell tenni a legkisebb és legnagyobb építménymagasság figyelmen kívül hagyását.

5. Az OTÉK szabályozza azt, hogy építmények közül melyek, illetve, hogy melyek nem helyezhetők el az el-oldal és hátsókertben. Ennek további szabályozása a helyi szabályzatban, és különösen az iparterület esetében nem indokolt. A vonatkozó korlátozó előírás törlésre kerül, elsősorban annak a kérésnek helyt adva, hogy az előkertben, a telephely bejáratához kapcsolódva hídmérleget lehessen elhelyezni.

Táj és természetvédelem: a tervezett változtatás védett értéket nem érint.

Környezetvédelem: a területhasználat nem változik. Az egyes létesítmények telepítésekor le kell majd folytatni a tevékenység jellegéből következő, jogszabályokban meghatározott környezetvédelmi eljárást, amely során meg lehet határozni a környezet védelme érdekében szükséges korlátozásokat, teendőket.

Infrastrukturális változások: a tervezett módosítás nem jár a beépítés intenzitásának növelésével, sem az övezetben végezhető tevékenységek megváltoztatásával, így a helyi szabályozás módosítása sem közmű-, sem hírközlési, sem a közúthálózat szempontjából nem jelent változást.