

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

VÁC

- **VÁC, Sejce-dűlő** a 0100/1 hrsz-ú ingatlanon családi gyümölcs- és mézfeldolgozó farmközpont létrehozásához
- és a **mezőgazdasági övezetek** legkisebb épületmagasságának törléséhez



ZÁRÓVÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

2021. június

Megbízó:



Vác Város Önkormányzata
2600 Vác, Március 15. tér 11.
Matkovich Ilona polgármester

Tervező:

Tölgyesi Diána
okl. településmérnök
településtervező
TT13-1374

Tölgyesi Diána

Orosz István Péter
okl. villamosmérnök
TE, TH 05-1585
településtervezési energia-közmű tervező,
településtervezési hírközlési tervező

Orosz István Péter

BEVEZETŐ, TERVI ELŐZMÉNYEK

Kérelmező a Naszály-hegy lábánál lévő Sejce-dűlőben a 25,9 hektáros 0100 hrsz-ú telekből megvásárolt egy 2 hektáros részt, ami megosztás után a 0100/1 hrsz-ot kapta. Itt szeretne bővebb családjával egy önellátást szolgáló gyümölcs- és mézfeldolgozó farmközpontot létrehozni.

A helyben lakás céljából két passzívházat terveznek építeni. A gazdálkodáshoz szükséges számukra egy gépjármű tároló, egy mezőgazdasági anyagtároló, valamint egy gyümölcs- és mézfeldolgozó épület.

A közműellátás részben a közüzemi hálózatról, részben egyedi, megújuló energiatermelő berendezésekkel lenne biztosítva. A 2020-2021-es szezonban tervezik 250 db gyümölcsfa telepítését, valamint a jelenleg is üzemelő 40 méhcsaládok megtartását és fejlesztését.

A telek jelenlegi általános mezőgazdasági övezeti besorolása a hatályos Helyi Építési Szabályzatban (HÉSZ) nem teszi lehetővé a fentiek kialakítását, mert jelenleg az övezetben legalább 50 hektáros területre lehet csak építeni.

Mivel a terület sosem állt szántóföldi művelés alatt, és ehhez képest kis mérete, valamint erdőkkel körülvett jellege miatt erre nem is alkalmas, a tanulmány körbejárja a farmközpont táji, környezeti, infrastrukturális és jogszabályi lehetőségeit, és javaslatot tesz a szabályozására.

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírott, Tölgyesi Diána településtervező kijelentem, hogy Vác Város Településrendezési eszközeinek módosítása során Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvényt, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) törvényt és a 314/2012. (XI. 8.) kormányrendeletet és ezek általános érvényű követelményeihez kapcsolódó eseti hatósági előírásokat megállapító rendeleteket, szabályokat, országos szabványokat betartottam.

Vác, 2021. február 17.

Tölgyesi Diána
Tölgyesi Diána
településtervező
TT 13-1374

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

1.1. A TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A tervezési terület – vagyis a 0100/1 hrsz-ú telek – Vác északi részén, a Naszály-hegy lábánál, a Sejce-dűlőben található.

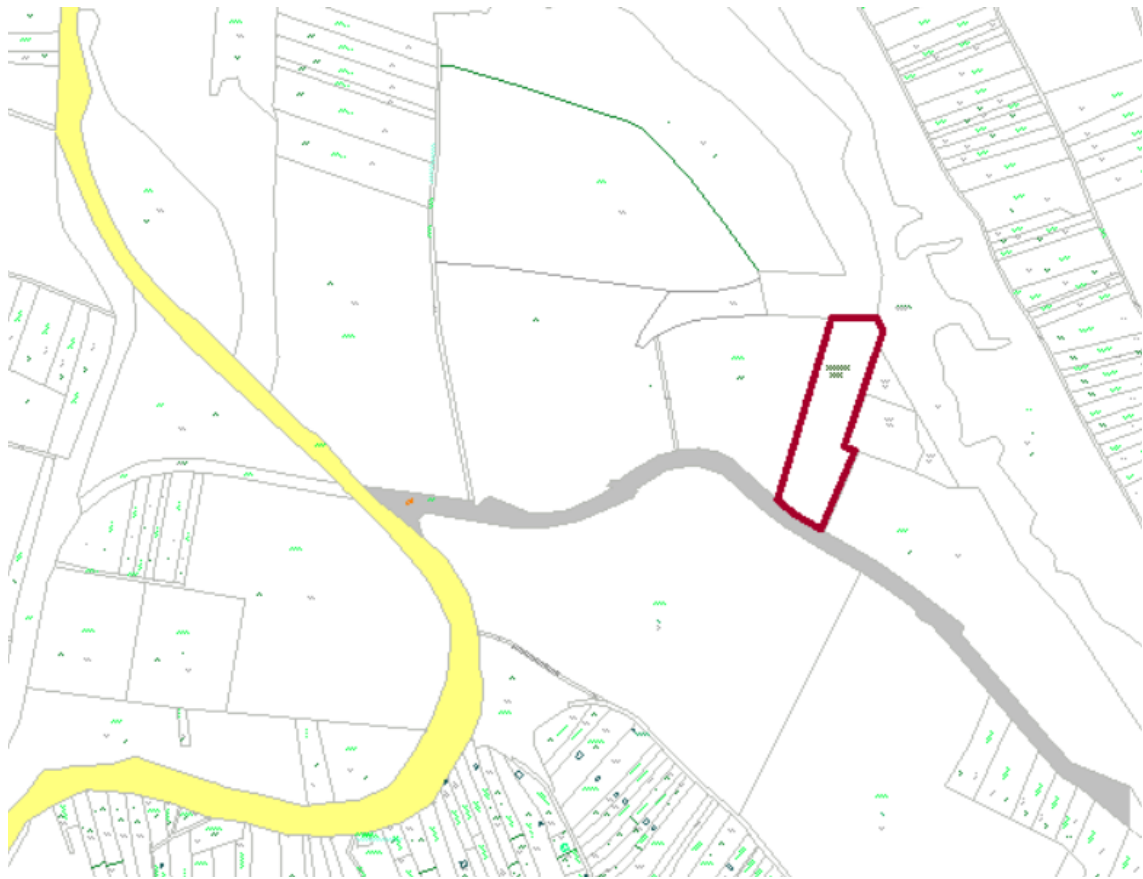
A terület a 2 - Budapest-Vác-Rétság-Hont elsőrendű főút 42. kmsz-nél lévő Sejcei elágazástól 400 méterre, az aszfalt burkolatú Sejcei útról érhető el.



a tervezési terület légifotója /forrás: Google Maps/



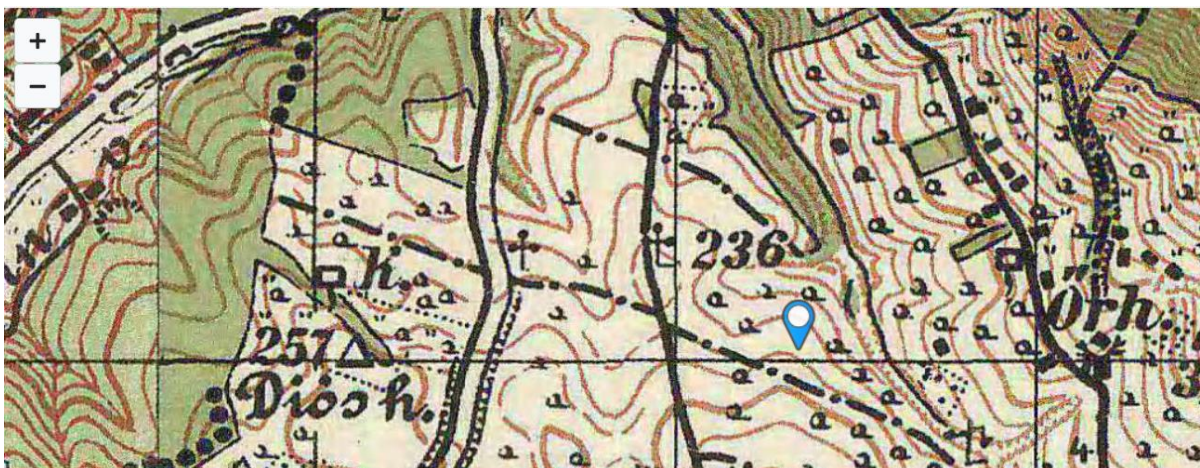
Tervezési terület helyszíni fotója (forrás: Google Maps)



a tervezési terület földhivatali helyszínrajza és lehatárolása

1.2. TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLAT

Sejce-dűlő e részén jellemzően gyümölcsösök, mezőgazdasági művelés alatt álló területek és legelők jellemzőek. A tervezési telek azonban – művelési ága ellenére – sosem állt szántóföldi művelés alatt, bozótos és gyeppel borított, erdőfoltok veszik körbe.



Magyarország 1941-es Katonai Felmérésekor a tágabb területet szintén erdő és fás legelő alkotta. /forrás: mapire.hu/



Tervezési terület helyszíni fotója (forrás: Google Maps)

A kérelemmel érintett ingatlan területe, művelési ága és minőségi osztálya:

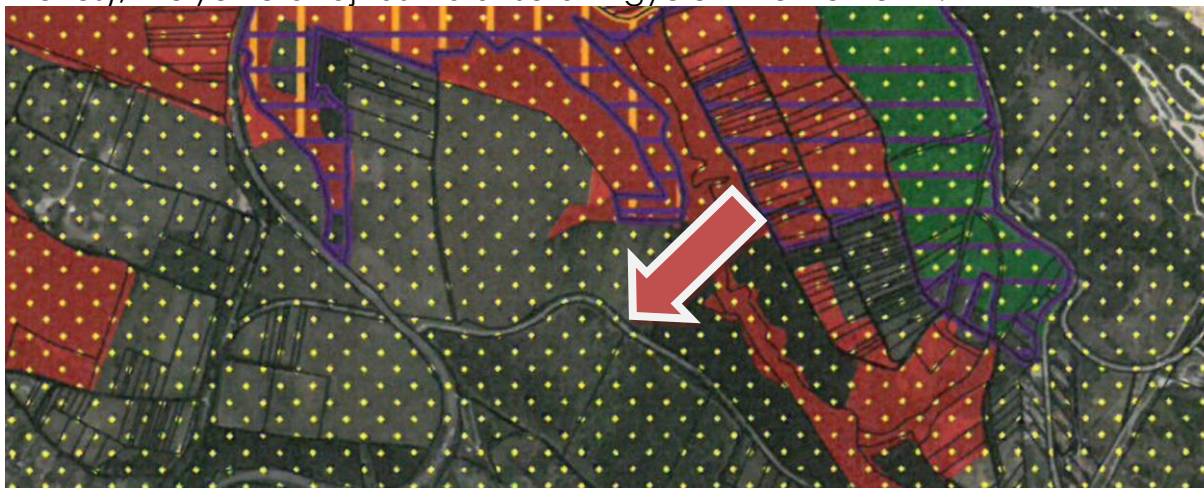
0100/1 hrsz.: 16.251 m²; Sz6 minőségi osztályú szántó. A besorolás alapján a terület nem minősül „átlagnál jobb” termőföldnek, így a Termőföld-védelmi törvény más célú hasznosítást korlátozó előírásai nem vonatkoznak rá.

A terület beépítettsége a beruházás megvalósulását követően 3 % lesz. A tervezett lakóingatlan épületmagassága 6 m körül alakul.

1.3. KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA

1.3.1 Természetvédelmi korlátok

A 0100/1 hrsz-ú ingatlan sem nemzetközi, sem országos, sem helyi természetvédelmi oltalom alatt nem áll, de északról közvetlenül határolja Natura2000 természetmegőrzési terület (lila csíkozás), és ökológiai folyosó (piros kitöltés), melyekre a tájhasználat során figyelemmel kell lenni.



A területet érinti az országos tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete. A táj- és természet védelmével a Helyi Építési Szabályzat rendelet 15.§-a foglalkozik. Az épületek tervezése és kivitelezése során azok tájba illesztését a Településképi rendelettel összhangban biztosítani kell.

1.3.2 Környezetvédelmi korlátok

A tervezési területet nem érinti környezetvédelmi szempontból korlátozás.

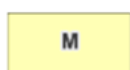
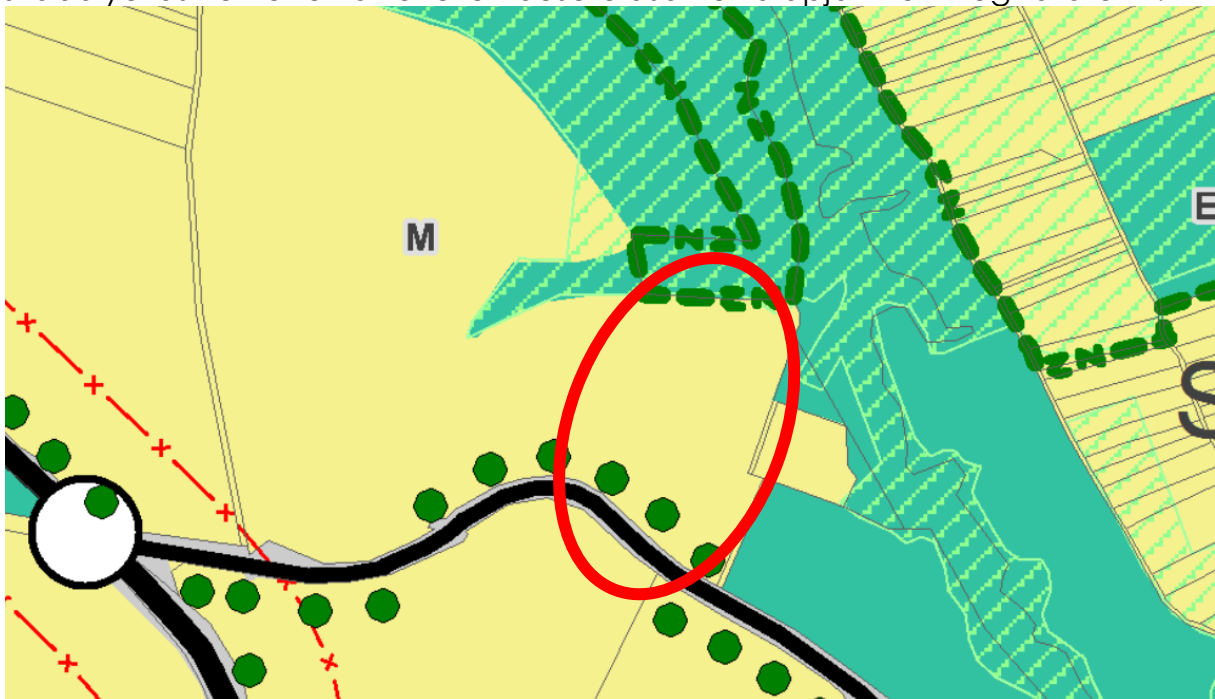
1.3.3 Örökségvédelmi korlátok

A 0100/1 hrsz-ú ingatlan területén műemlék, illetve helyi védett építmény – egyáltalán építmény – nem található. A területet nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti.

1.4. TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE

1.4.1 Településszerkezeti terv

A TSZT középtávú terv, a Képviselő-testület magára vonatkozólag, határozattal fogadta el, építési jogokat nem keletkeztet, a Helyi Építési Szabályzat Szabályozási tervének az övezeti besorolásait ez alapján kell meghatározni:

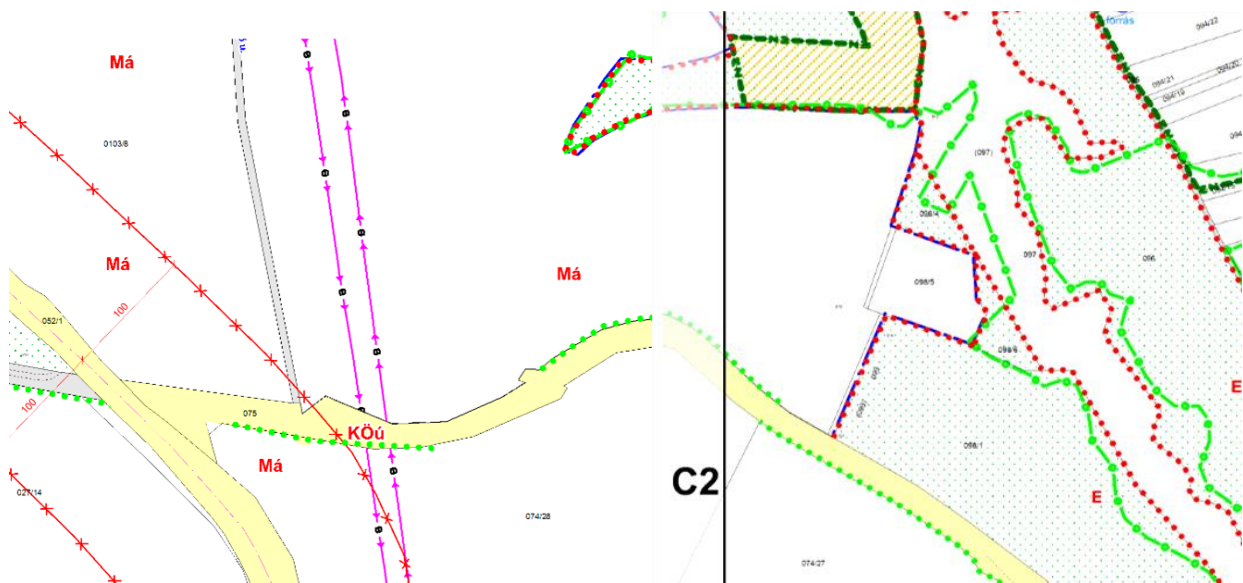


mezőgazdasági terület

/Forrás: www.vac.hu/

A TSZT-n a terület Mezőgazdasági területként van besorolva, mely a tervezett felhasználással megegyezik.

1.4.2. Vác Város jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) és Szabályozási tervének (SZT) vonatkozó előírásai



/Forrás: www.vac.hu/

A szabályozási terven a telek „Má”, azaz általános mezőgazdasági terület besorolású.

HÉSZ 68.§

„(2) Az Má jelű övezetben jellemzően elhelyezhető építmények:

- a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás) szükséges építmények (jellemzően állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavitók, trágyatárolók)
- a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz” szükséges lakóépület”

Jelenlegi beépítési paraméterek:

Az övezet			A telek										Az épület	
Sajátos területhasználát	Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek mérete (m ²)		Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb				A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint*				Megengedett legnagyobb épületmagassága (m)	
			legkisebb	legnagyobb	területe (m ²)		szélessége (m)		felett (%)		alatt (%)		min.	max
					gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület		
Általános mg-i övezet	Má	SZ	10.000	-	300.000	500.000	50	50	1,0	1,0	-	-	4,5**	7,0**

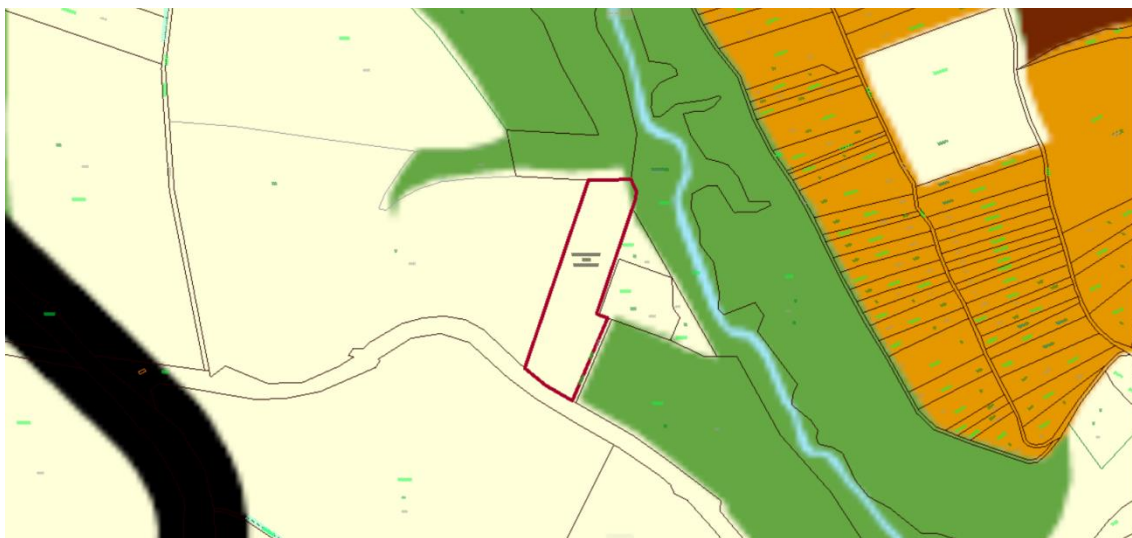
A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

Vác hatályos településrendezési eszközei 2017-ben lettek jóváhagyva. A területfelhasználási módokat településrendezési eszközök felülvizsgálata során a területrendezési terveknek a tervezés során megfeleltették. A tervezési területekre vonatkozóan a megfelelést az alábbiakban ismertetjük.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv. (a továbbiakban: MATrT) Budapesti Agglomeráció Szerkezeti tervén a terület Települési térségbe tartozik (lásd: kivágat).

2018. évi CXXXIX tv. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

7.m.: A Budapesti Agglomeráció szerkezeti terve – kivonat:



Mezőgazdasági térség

Kivonat a 2018. évi CXXXIX tv.-ből, Agglomeráció szerkezeti terve – a tervezési terület és környéke

A tervezési terület Mezőgazdasági térségen található.

11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

(...)

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;

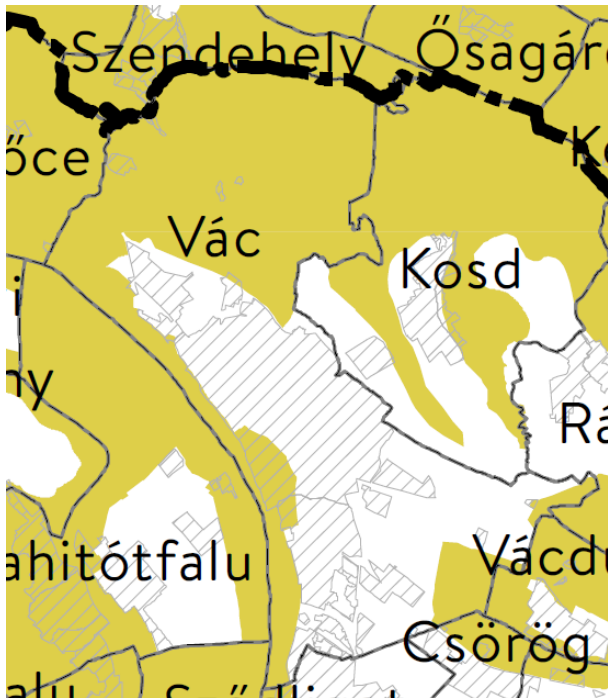
(...)

► **A tervezett módosítás településszerkezeti változással nem jár, az új az övezeti besorolás (Má-ü1) az MaTrT tv. /2018. évi CXXXIX tv./ szerinti**

mezőgazdasági térségben található, a TRE-módosítás során a települési térség mérete nem nő, a tv. 8. melléklete szerinti területi mérleg nem módosul, eltérés nem lép fel.

**9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet
a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról:**

3.m.: Tájképvédelmi terület övezete



4. Tájképvédelmi terület övezete

4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére (...) a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképi védelméről szóló törvény vagy

annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

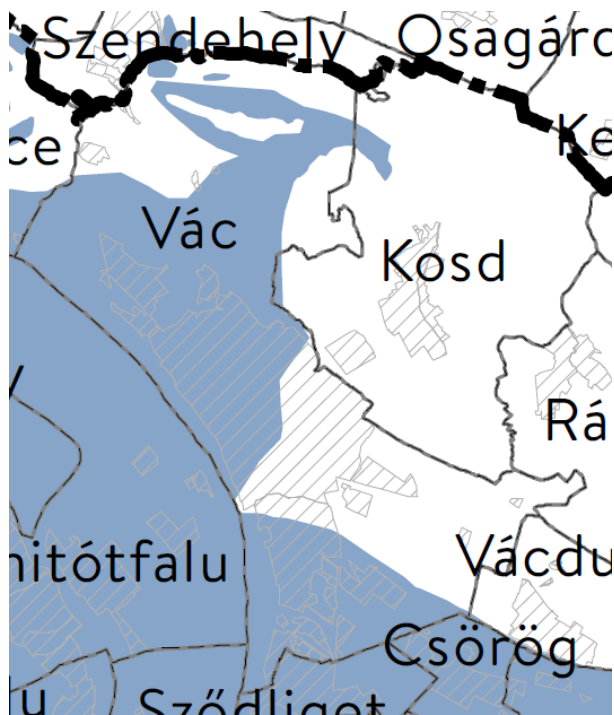
b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

► **Jelen módosítás a TRE részleges módosítása. A tájjelleg jellemzőit a közeljövőben készülő teljes felülvizsgálat megalapozó munkarészeiben kell elvégezni.**

► **A módosítás a tervezési területen bányászati területet nem jelöl ki.**

4.m.: Vízminőség-védelmi terület övezete



5. Vízminőség-védelmi terület övezete

5. § (...)

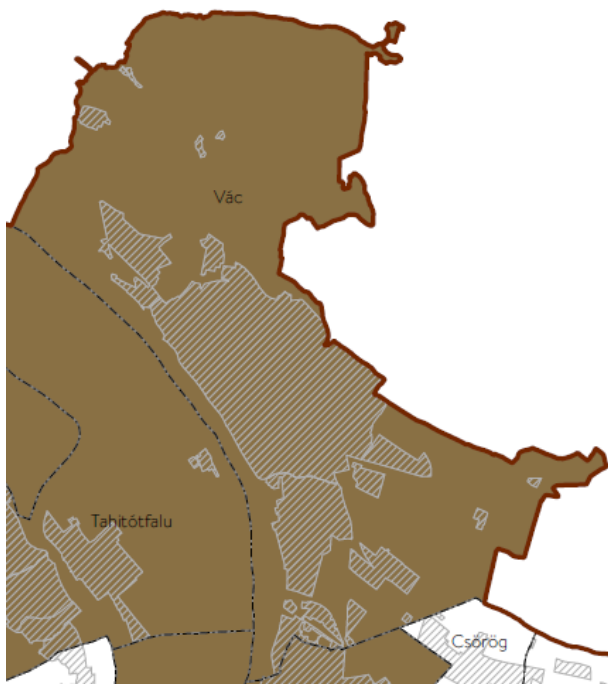
(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.
(...)

► **Jelen módosítás a TRE részleges módosítása. A vízminőség-védelmi területet a közeljövőben készülő teljes felülvizsgálat megalapozó munkarészeiben kell lehatárolni.**

► **A módosítás a tervezési területen bányászati területet nem jelöl ki.**

7.m.: Ásványi nyersanyagvagyon övezete



8. Ásványi nyersanyagvagyon övezete

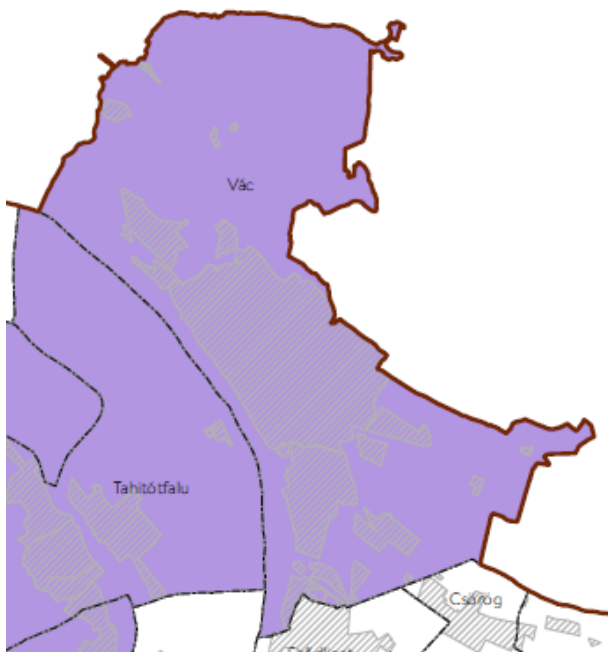
8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

► **Az ásványi nyersanyagvagyon övezete a hatályos TRE-ben le van határolva, Kb-különleges**

bányaterületként jelölve. Az övezet a tervezési területet nem érinti.

9.m.: Földtani veszélyforrás terület övezete



11. Földtani veszélyforrás terület övezete

11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell

meghatározni. (...)

► **Jelen módosítás a TRE részleges módosítása. A földtani veszélyforrás területét a közeljövőben készülő teljes felülvizsgálat megalapozó munkarészeiben kell lehatárolni.**

► **Új beépítésre szánt területet nem jelöl a terv.**

KÖZLEKEDÉS ÉS KÖZMŰELLÁTOTSÁG

Közlekedési infrastruktúra

A farmközpont alapvetően a család mezőgazdasági termelését, élelmiszer-ellátását segíti elő, és a napi feladatok elvégzését biztosítja a telken belül. Helyben értékesítést, belföldi, vagy nemzetközi kereskedelmi forgalmat nem terveznek. A Sejcei utat kizárólag a birtok megközelítésére használnák. A termelt mezőgazdasági termények 3,5 t alatti kisteherautókkal kerülnének elszállításra. A család 2 db 3,5 t alatti kisteherautóval, 2 db személyautóval valamint 1 db kertészeti kistraktórral rendelkezik.



a telek megközelítését biztosító Sejcei út /forrás: Google Maps/



A terület feltárását a kialakult állapotnak megfelelően továbbra is a 3 méter szélességben aszfaltozott Sejcei út biztosítja, a szabályozási szélesség megváltoztatására nem tesz javaslatot a szabályozási koncepció, a tervezett építésekhez az útszélesítés nem indokolt.

Közmű infrastruktúra

Ivóvízellátás:

A 100/1 hrsz-ú ingatlan előtt ivóvíz-törzshálózat nem üzemel. Törzshálózat kiépítése esetén csatlakozási pont a kb. 100 méterre lévő, DMRV Zrt. 0100 hrsz-ú ingatlan másik részére már bevezetett elosztóvezetéke.

Az ivóvíz ellátás várhatóan fúrt kútról történik.

Ezen kívül létesül 2 db 10 m²-es esővíztároló ciszterna, és 1 db 30 m² nyílt felszínű tűzvíztároló.

Szennyvízelvezetés:

Az ingatlan előtt szennyvíz-törzshálózat nem üzemel. Törzshálózat, melyre csatlakozni lehetne, elérhető távolságban nincs, így 20 m³-es zárt szennyvíztároló tervezett.

Villamosenergia-ellátás:

Vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia-ellátás biztosítására lehetőség van az elosztóhálózat fejlesztésével.

A térség villamosenergia-ellátását az ELMŰ Hálózati Kft. elosztóhálózata biztosítja. A tervezési terület közelében üzemelő 20 kV-os szabadvezetékes elosztóhálózat táppontja a Vác 120/20 kV-os állomás, amelyből érkező AL3 3x95 mm² 20 kV (ötvezetős alusodrony) középfeszültségű szabadvezetékes rendszer látja el közeli 20/0,4 kV-os transzformátorokat. A tervezési terület közvetlen közelében kiefeszültségű hálózat nem üzemel. Földgáz elosztóhálózat hiányában a hőigények kielégítés is vezetékes energiahordozók közül villamos energiával oldható meg. Nem vezetékes energiahordozók közül a megújuló energiaforrások hasznosításával, a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel biztosíthatóak az energiaigények.

A családi gyümölcs- és mézfeldolgozó farmközpont létrehozását telepítési tanulmányterv vizsgálta, ami alapján két lakóépület (passívház), egy feldolgozó üzemépület, egy tároló és egy méhészeti feldolgozó kerül létesítésre.

Elektromos hűtést/fűtést feltételezve a becsült villamosenergia-igények az alábbiak szerint alakulnak:

Lakóépületek:

Bruttó 120 m²-es egy szintes, A+ passívház és bruttó 180 m²-es egy szintes, A+ passívház: 2x11 kW.

Gazdasági épületek:

Bruttó 100 m²-es gyümölcs és mézfeldolgozó (aszaló, légyártás, gyümölcslepárló, hűtőház, palackozó), 140 m²-es géptároló, mezőgazdasági anyagtároló és méhészeti feldolgozó 60 m²: 22 kW.

Fontos megjegyezni, hogy a feldolgozó üzem gépészeti rendszerétől függően az energiaigények jelentősen eltérhetnek.

A megjelenő új villamosenergia-igény kielégítése hálózatfejlesztést igényel. Kiefeszültségű hálózat legközelebb a Kocsány utcában üzemel, amely légvonalban mintegy 300 m távolságban található a tervezési területtől. A

legközelebbi 20/0,4 kV-os transzformátor a 2-es sz. főközlekedési út mellett található, amelyet táppontként figyelembe véve 750 nyvfm hosszon lenne szükséges kiefeszültségű hálózatot építeni, közterületi nyomvonalvezetéssel. A levehető kapacitás az aktuális kiterheltségtől függ.

Az ellátás másik lehetősége a közeli 20 kV-os szabadvezetékes rendszerre új 20/0,4 kV-os oszloptranszformátor beillesztése, amelyből indított kiefeszültségű hálózatról történhet az ellátás.

Fenti teljesítményigény-növekmény biztosításának műszaki és gazdasági feltételeit az elosztóhálózati engedélyes (ELMŰ Hálózati Kft.) hálózatcsatlakozási osztálya határozza meg, ehhez a telepíteni kívánt technológia pontos csatlakozási teljesítményigényének ismeretében igénybejelentőt kell benyújtani. Ha a kiefeszültségű hálózatról a hálózat aktuális kiterheltsége alapján az energiaigény fedezhető, annak szabadvezetékes továbbépítésével az igények kielégíthetőek. Amennyiben az ellátás középfeszültségű hálózatfejlesztést igényel, úgy új 20/0,4 kV-os transzformátor létesítése válik szükségessé. A transzformátorból a fogyasztói igény kiefeszültségen biztosítható. A hálózatfejlesztés átfutási ideje az engedélyezési eljárások lefolytatása miatt a szerződéskötéstől számított hozzávetőlegesen egy év.

A szükséges közcélú hálózatfejlesztési igény, valamint az ebből kalkulálható hálózatcsatlakozási díj nagymértékben függ a terület konkrét beépítésétől, a pontos energiaigénytől, a kialakítandó csatlakozási pontok számától, a tervezett létesítmények időbeli ütemezésétől, valamint a megvalósításkor a térségben éppen rendelkezésre álló szabad hálózati kapacitások arányától.

A villamos energia rendszerhasználati díjak, csatlakozási díjak és külön díjak alkalmazási szabályairól a 10/2016. (XI. 14.) MEKH rendelet rendelkezik.

Elektronikus hírközlés

Az ingatlanok elektronikus hírközlési szolgáltatásokkal való ellátása jelenleg vezeték nélküli rendszerekkel biztosítható. Az elektronikus hírközlési építmények elhelyezésének települési szakági tervezésre vonatkozó szabályait a 20/2020. (XII. 18.) NMHH rendelet 27. §-a részletezi.

A helyi építési szabályzat jelen módosításainak keretei, eszközrendszere nem befolyásolják (nem korlátozzák) a szolgáltatásnyújtás szabadságát, a szolgáltatások szabad áramlását, a szabad szolgáltató- és szolgáltatásválasztás, az esélyegyenlőség, az egyetemes szolgáltatáshoz való hozzáférés biztosítását, az információs társadalommal összefüggő szolgáltatások, új technológiák elterjedési lehetőségét.

Vezetékes elektronikus hírközlés

A vezetékes telefonellátottság a település belterületén kiépült. A hírközlési hálózatok bővítését, fejlesztését a szolgáltatók saját beruházásban, a piaci igényeknek megfelelően végzik – az elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról szóló 20/2020. (XII.18.) NMHH rendelet figyelembevételével.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A település belterülete mobil távközlési ellátás szempontjából jó minőségben lefedett, a tervezési területen ugyanakkor csak részlegesen biztosított az ellátás.

A Magyar Telekom hálózata 2G/4G (LTE) szolgáltatásokat nyújt. A Telenor lefedettsége megfelelő, hálózatán 2G, 3G, 4G, HiperNet technológiákkal nyújt mobil szolgáltatásokat.

A Vodafone hálózati lefedettsége is megfelelő, hálózatán 2G, 3G, 4G technológiákkal nyújtja szolgáltatásait.

A nyújtott vezeték nélküli szolgáltatások folyamatos rádiós hálózatfejlesztést igényelnek, a szolgáltatók a tervezett telephelyeket illetően csak rövid távú (néhány hónapos) időszakokra vonatkozóan tudnak nyilatkozni. A 20/2020. (XII. 18.) NMHH rendelet (az elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról) 8. szakaszának (Az elektronikus hírközlési építmények elhelyezésének települési szakági tervezésre vonatkozó szabályai) a 27. § (6). bekezdéséhez igazodva a település rendezési terve lehetővé teszi a későbbiekben új telephely létesítését.

Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók

Az energiatermelésre alkalmas megújuló energiaforrások hasznosítása nem újszerű, csak időközben háttérbe szorult. Újra előtérbe kerülését a hagyományos energiahordozók fogyó készlete és hasznosításának környezetszennyező hatása indította el és az a felismerés, hogy a megújuló energiahordozók különösebb ráfordítási igény nélkül rendelkezésre állnak, használatuk nem okoz halmozódó káros hatásokat, környezeti terhelést. Ezekkel az adottságokkal a fenntartható fejlődés lehetőségét szolgálják.

A környezettudatos energiagazdálkodás nagymértékben hozzájárul a klímaváltozás káros hatásainak enyhítéséhez. Az energiefelhasználás visszafogásával, egy részének megújulókból történő fedezésével – az ehhez illeszkedő alacsony hőmérsékletű fűtési technológiákkal kiegészítve – az üvegházhatású gázok kibocsátása csökkenthető. Helyi hasznosítás esetében a megújuló energiaforrásokban rejlő lehetőségek csak abban az esetben használhatóak ki hatékonyan, ha az ellátni kívánt épület

- új építés esetében erre energetikailag megfelelően tervezett,
- utólagos alternatív energiával történő energiaellátás esetében pedig az épület energetikai korszerűsítése, hőszigetelése, energiefelhasználás csökkentése megtörténik.

A tervezési terület vonatkozásában elsősorban a napenergia és a geotermikus energia vehető figyelembe.

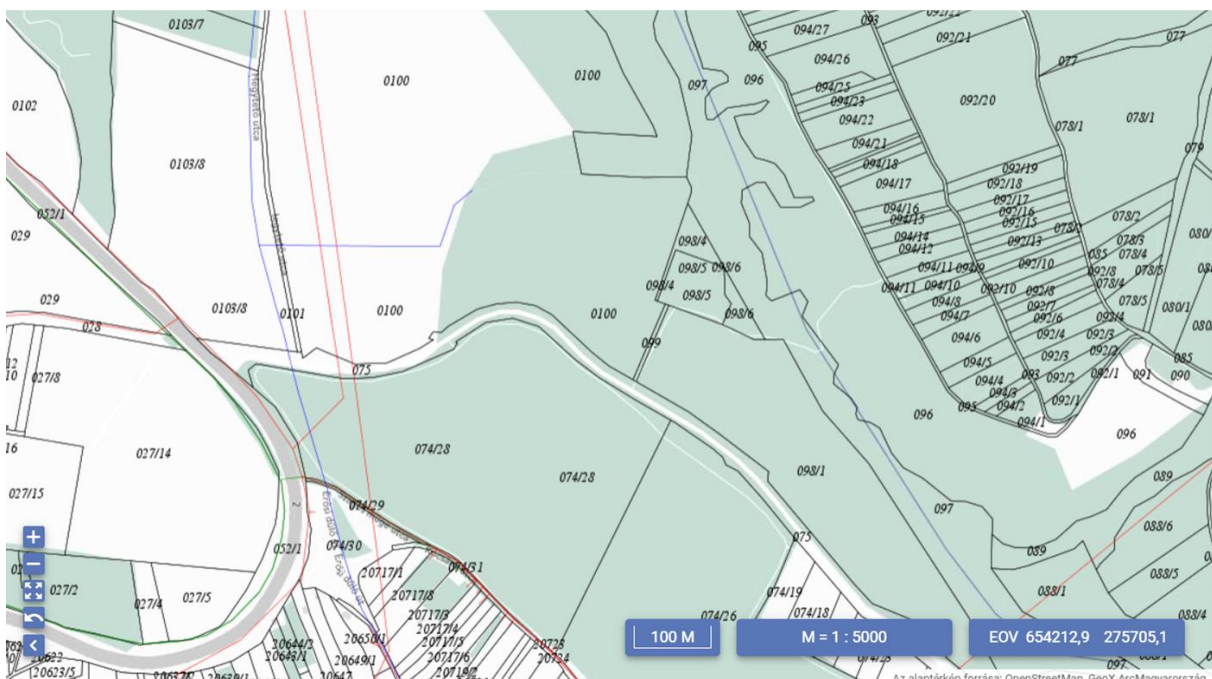
Napelemek ideális elhelyezése a déli tájolás 30–40° közötti dőlésszöggel, a gyakorlatban DK és DNY közötti tájolás és 20–50° közötti dőlésszög megfelelő (K–NY-i vonaltól északra néző felület nem alkalmas napelem modulok elhelyezésére). A K–NY-i kis dőlésszögű (10–25°) tetők esetében az elmúlt évek általános telepítési tapasztalatai alapján, a napelemek fejlesztésének köszönhetően ezen tetőfelületek is hasznosíthatóak gazdaságosan energiatermelésre. Lapostetőkön, vagy terepszinten a megfelelő tájolás kialakítható tartókonzolok alkalmazásával, amennyiben az statikailag

megfelelő (a tartószerkezeten elhelyezett modulok súlya mellett a fellépő szélterhelést is figyelembe kell venni). Mindössze 10%-os részleges árnyékolás akár 30–50%-os teljesítménycsökkenést okozhat (fák, villanyoszlopok). A napelemes rendszer átlagos tervezett élettartama 20-25 év, a teljesítmény az idő előrehaladtával kismértékben csökken (a szilícium degradációja 0,8% alatti), a külföldi hosszabb távú tapasztalatok alapján a 20–25 éves tervezett élettartam végén is 80%-os teljesítmény felett üzemelnek. A beruházás megtérülési idejének számításakor az alkalmazott inverterek élettartamát is figyelembe kell venni. Fontos továbbá követni a folyamatosan változó jogszabályi környezetet, amelyet az EU-s elvárások és az országos energiapolitika alakít.

A napenergia közvetlen aktív hasznosítása szakaszos üzemidővel valósul meg, így ezen energiahasznosítása mellett vagy akkumulátoros energiátárolás, vagy vezetékes közműhálózatra történő csatlakozás kiépítése szükséges.

Napkollektorok alkalmazásával hőenergia is előállítható, amely épületek fűtési rendszerében és használati melegvíz előállításával tud hozzájárulni a fosszilis energiaforrások dominanciájának csökkentéséhez.

A Tulajdonosok a területük ellátásához a szükséges közműfejlesztés költségeit vállalják.



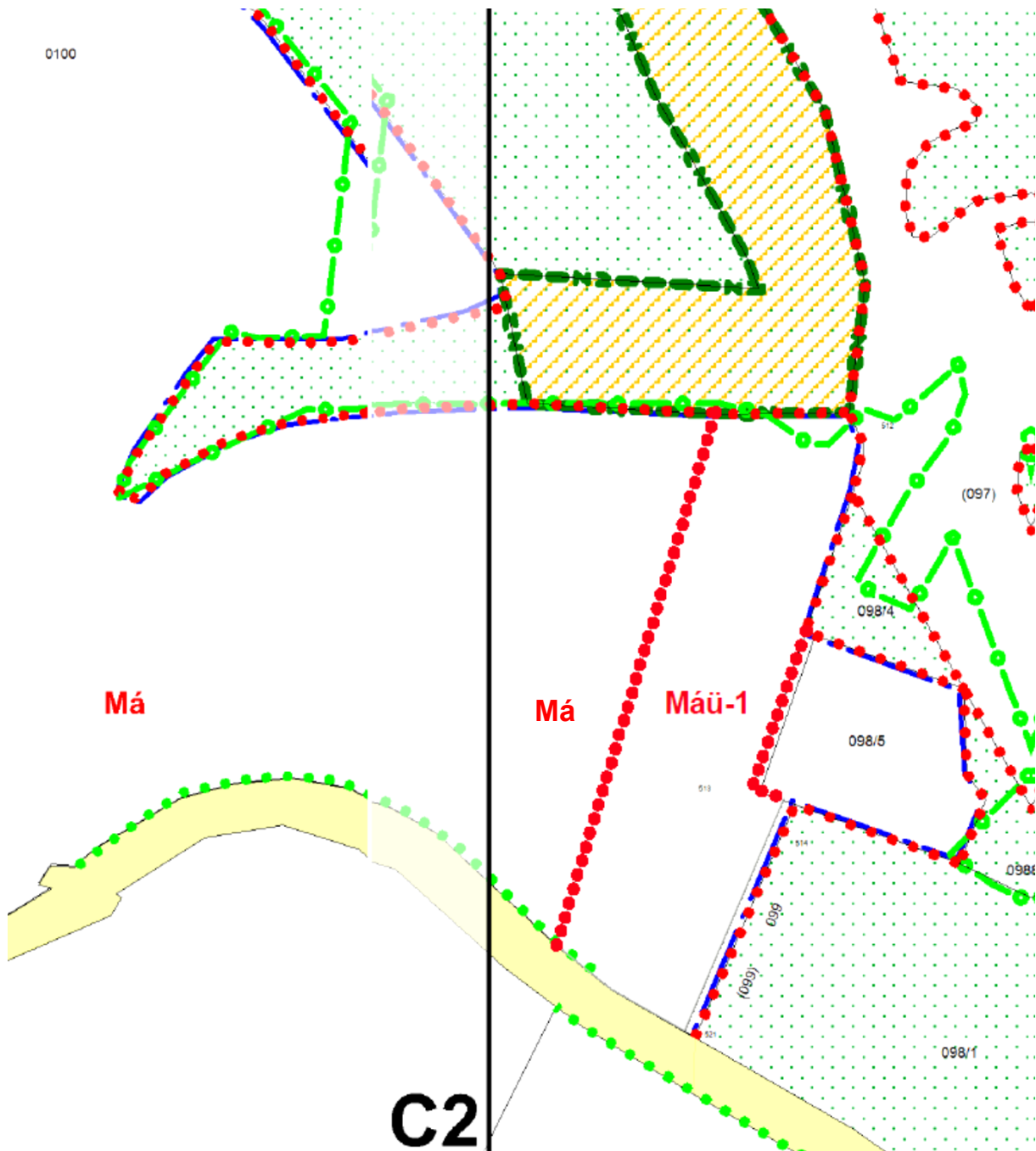
Közmű hálózat a tervezési terület környékén

/kék vezeték: ivóvíz, piros vezeték: villamos energia, forrás: e-közmű adatszolgáltatás/

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Farmközpont:

A szabályozási koncepció a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási terv (C3 jelű szelvény) módosítására vonatkozik. A szabályozási terven a 0100/1 hrsz-ú ingatlanon tervezett beruházás megvalósításához az „Máü-1” jelű új övezet feltüntetése szükséges, melyben az épület elhelyezésére igénybe vehető legkisebb telekméret 10.000 m² és a megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett 3%.



Az övezet	A telek	Az épület
-----------	---------	-----------

Sajátos területhasználat	Övezeti jel	A kialakítható új telek mérete (m ²)		Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb				A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint				Megengedett legnagyobb épület magasság a (m)
		legkisebb	legnagyobb	területe (m ²)		szélessége (m)		felett (%)		alatt (%)		
				gazdasági épület	lakó+ gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+ gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+ gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+ gazdasági épület (tanya)	
Ültetvényes mg-i övezet	Máü-1	10.000	—	10.000	10.000	20	20	3,0	3,0	5,0	5,0	6,0

A HÉSZ javasolt, kérelmezett új övezete a beépítési paraméterekkel

A HÉSZ 68.§ (1) i) pontját

- i) ⁶⁹Az **Máü-1** ültetvényes mezőgazdasági övezet, ahol a szőlő- és gyümölcs-ültetvények művelése a jellemző. Az övezetben az előkert mérete 20,0 méter. Az **Máü-1** jelű övezetben az épületeken kívül a burkolt felületek nagysága legfeljebb a telek 3%-a lehet, de legfeljebb 300 m².

az alábbi előírásokra javasolt módosítani¹:

„ia) Az **Máü-1 ültetvényes mezőgazdasági övezet, ahol a szőlő- és gyümölcs-ültetvények művelése a jellemző.**

ib) Az övezetben a közterületi telekhatártól 20,0 méterre épület nem helyezhető el.

ic) Az övezetben elhelyezhető építmények:

a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás) szükséges építmények (jellemzően állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavítók, trágyatárolók),

a mezőgazdasági termelés miatt indokolt, telkenként legfeljebb 2 lakóépület, legfeljebb 1-1 lakással.

id) az épületeken kívül a burkolt felületek nagysága legfeljebb a telek 3%-a lehet, de legfeljebb 300 m².

ie) a lakóépületek összes bruttó alapterülete nem haladhatja meg az összes gazdasági épület bruttó alapterületét.

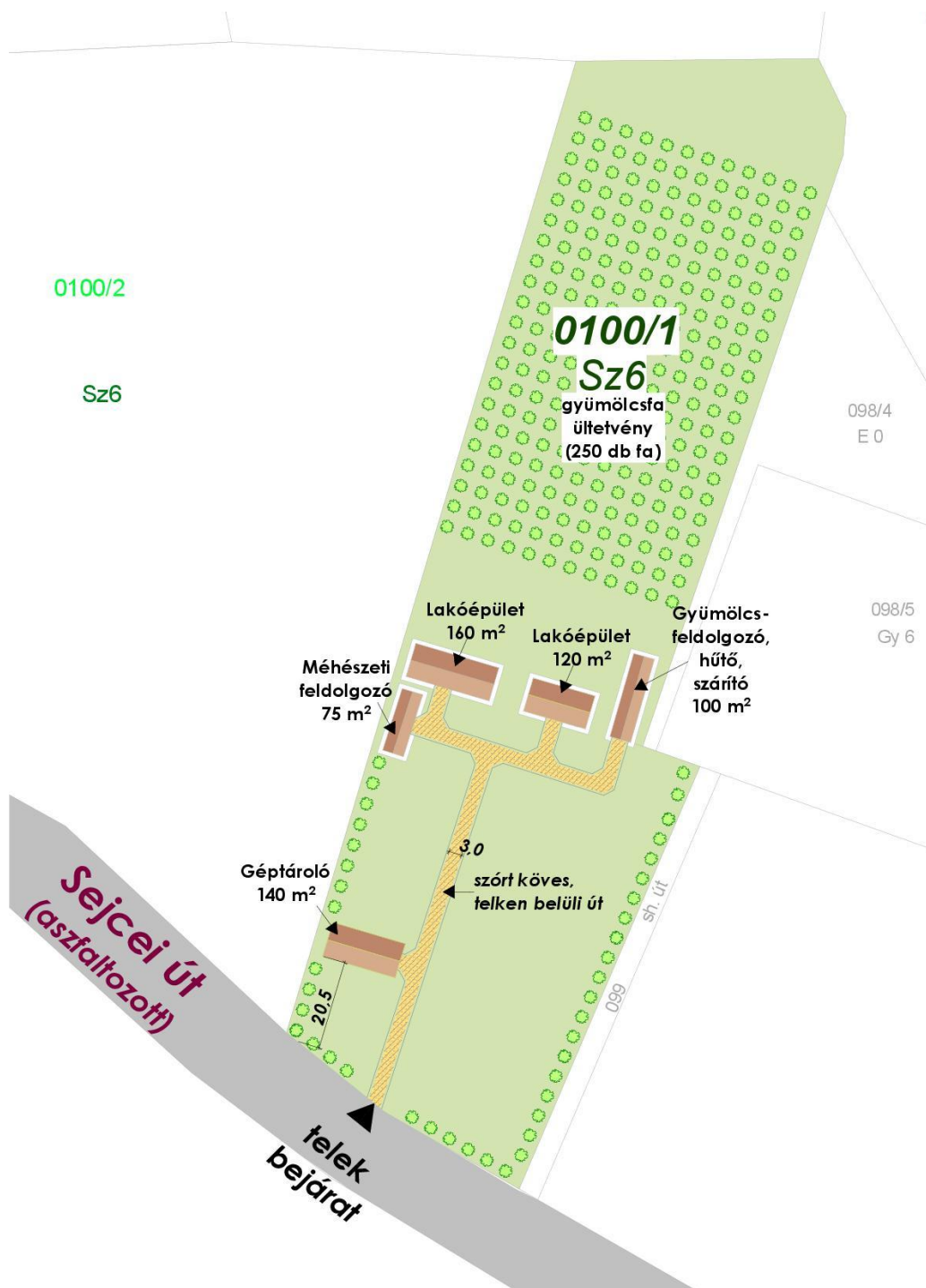
if) lakóépület bruttó alapterülete legfeljebb 160 m² lehet.”

¹ Mivel a beépítésre nem szánt övezeteknél nincsen beépítési mód.

A tervezett „Máü-1” övezet HÉSZ-be való beépítése már egy másik terület (Máriaudvar) kapcsán megtörtént, ugyanis ott a szintén méhészettel foglalkozó és dióültetvényt tervező tulajdonosok helyben lakás céljából kérelmezték az övezet kialakítását.

A terv tehát – kis módosítással – ugyanezt az övezetet javasolja e területen is meghatározni, mivel annak paraméterei megfelelőek az Építettő számára.

Beépítési terv



A területre tervezett épületek:

Lakóépületek:

1. bruttó 120 m²-es egy szintes, A+ passzívház
2. bruttó 160 m²-es egy szintes, A+ passzívház

Gazdasági épületek:

1. bruttó 100 m²-es gyümölcs és mézfeldolgozó (aszaló, légyártás, gyümölcslepárló, hűtőház, palackozó)
2. bruttó 140 m²-es géptároló, mezőgazdasági anyagtároló
3. méhészeti feldolgozó bruttó 60 m².

A lakóépület és mezőgazdasági épületek összesen bruttó 595 m² beépített alapterületet jelentenek, legfeljebb 6 m-es épületmagassággal. A telek pontos beépítettsége így 3 % lesz, és mivel egyéb építést nem terveznek, e beépítési paraméter hosszú távon is elégséges számukra.

Építési helyet a telken nem javasolunk meghatározni. Az épületek elhelyezkedése a tervezés során kis mértékben változhat.

A Beépítési terv javaslaton az épületek a Sejcei úttól legalább 20 méteres távolság elhagyásával vannak telepítve, ezt a távolságot az övezeti előírás is tartalmazza.

A telken a burkolt felületek nagysága összesen legfeljebb 300 m² lehet.

A telek zöldfelületi részein a Tulajdonosok 250 db gyümölcsfát (200 db kajsziarackot, 10 db körtét, 10 db almát, 10 db szilvát, 10 db birsalmát, 10 db cseresznyét) terveznek telepíteni, így a jelenleg meghatározott „Általános mezőgazdasági övezet – ültetvény (Máü-1)” megfelelő és indokolt számukra.

Épületmagasság és beépítési mód hibajavítása:

A hatályos HÉSZ az Má-... és Mk-... övezetekben alkalmaz egy min. épületmagassági paramétert. Ez a paraméter a legtöbb övezetben – vélhetőleg hiba folytán – megegyezik a legnagyobb épületmagasság értékével (4,5 m), így tervezési akadályt jelent.

Az Állami Főéptévesz észrevétele alapján, nem építési telkek esetén – teht beépítésre nem szánt területeken – nem határozható meg a beépítési mód.

Az Önkormányzat úgy döntött, hogy törli a legkisebb épületmagasságot és a beépítési módot ezekben az övezetekben, így a tervben az építési paramétereket meghatározó táblázatból ezek oszlopai törlésre kerülnek:

Az övezet			A telek										Az épület	
Sajátos területaszimulát	Övezeti jel	A beépítés módja	A kialakítható új telek mérete (m ²)		Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb				A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint*				Megengedett legnagyobb épületmagassága (m)	
			legkisebb	legnagyobb	területe (m ²)		szélessége (m)		felett (%)		alatt (%)		min.	max
					gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület		
Általános mg-i övezet	Má	SZ	10.000	-	300.000	500.000	50	50	1,0	1,0	-	-	4,5**	7,0**
Ültetvényes mg-i övezet	Máü	SZ	10.000	-	50.000	200.000	50	50	0,1	1,0	0,1	1,0	4,5	7,0
Természetű területek mg-i övezete	Mátü	SZ	10.000	-	1.000.000	1.000.000	50	50	0,1	0,1	-	-	4,5	7,0
Nagy-telekes kertövezet	Mk-1	SZ	3000	-	3000	20.000	12	50	0,5	0,5	0,2	0,2	4,5	5,5
Nagy-telekes kertövezet	Mk-2	SZ	1500	-	1500	20.000	12	50	0,5	0,5	0,2	0,2	4,5	5,5
Kistelekes kertövezet	Mk-3	SZ	800	10.000	720	3000	12	20	3	3	3	3	4,5	4,5
Tanyás kertövezet	Mk-4	SZ	3000	20.000	3000	3000	12	20	3	3	3	3	4,5	4,5
Tanyás kertövezet	Mk-5	SZ	10.000	-	3000	10.000	40	50	3	3	3	3	4,5	4,5
Ültetvényes mg-i övezet	70Máü-1	SZ	10.000	-	10.000	10.000	20	20	3,0	3,0	5,0	5,0	4,5	6,0

* -kivéve: technológiai indokoltság esetén 35 m

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Vác Város Önkormányzatának .../2021. (... ..) önkormányzati rendelete Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 30/2017. (XI.24.) önkormányzati rendeletének módosításáról

Vác Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. §. (1) bekezdés, 9/B. § (2) bekezdés a) pontjában, b) pontjában és 13. §-ában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13.§ (1) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§ és 36.§-ban foglaltakra figyelemmel, a helyi adottságoknak megfelelően a partnerségi egyeztetés szerinti érintettek, a 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró államigazgatási szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok véleményének kikérésével az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a következőket rendeli el.

1.§

(1) A Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2017.(XI.24.) sz. rendelet (a továbbiakban:

HÉSZ) 68.§ (1) bekezdés i) pontja az alábbira módosul:

„ia) Az Máú-1 ültetvényes mezőgazdasági övezet, ahol a szőlő- és gyümölcs-ültetvények művelése a jellemző.

ib) Az övezetben a közterületi telekhatártól 20,0 méterre épület nem helyezhető el.

ic) Az övezetben elhelyezhető építmények:

*a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás) szükséges építmények (jellemzően állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavítók, trágyatárolók),
a mezőgazdasági termelés miatt indokolt, telkenként legfeljebb 2 lakóépület, legfeljebb 1-1 lakással.*

id) az épületeken kívül a burkolt felületek nagysága legfeljebb a telek 3%-a lehet, de legfeljebb 300 m².

ie) a lakóépületek összes bruttó alapterülete nem haladhatja meg az összes gazdasági épület bruttó alapterületét.

if) lakóépület bruttó alapterülete legfeljebb 160 m² lehet.”

(2) A HÉSZ 68.§ (10) bekezdés táblázata az alábbira módosul:

Az övezet		A telek										Az épület
Sajátos területhasználat	Övezeti jel	A kialakítható új telek mérete (m ²)		Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb				A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint				Legnagyobb épületmagasság (m)
		legkisebb	legnagyobb	területe (m ²)		szélessége (m)		felett (%)		alatt (%)		
				gazdasági épület	lakó+ gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+ gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+ gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+ gazdasági épület (tanya)	
Általános mg-i övezet	Má	10.000	-	300.000	500.000	50	50	1,0	1,0	-	-	7
Ültetvényes mg-i övezet	Máü	10.000	-	50.000	200.000	50	50	0,1	1,0	0,1	1	7
Természeti területek mg-i övezete	Mátt	10.000	-	1.000.000	1.000.000	50	50	0,1	0,1	-	-	7
Nagy-telkes kertövezet	Mk-1	3000	-	3000	20.000	12	50	0,5	0,5	0,2	0,2	5,5
Nagy-telkes kertövezet	Mk-2	1500	-	1500	20.000	12	50	0,5	0,5	0,2	0,2	5,5
Kistelkes kertövezet	Mk-3	800	10.000	720	3000	12	20	3	3	3	3	4,5
Tanyás kertövezet	Mk-4	3000	20.000	3000	3000	12	20	3	3	3	3	4,5
Tanyás kertövezet	Mk-5	10.000	-	3000	10.000	40	50	3	3	3	3	4,5
Ültetvényes mg-i övezet	Máü-1	10.000	-	10.000	10.000	20	20	3	3	5	5	6

2.§

A HÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási terv C3 tervlapja a tervezési terület vonatkozásában az 1. melléklet szerint módosul.

3.§

E rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba, és az azt követő napon hatályát veszti.

.....
Matkovich Ilona Zsuzsanna
Polgármester

.....
dr. Zsidel Szilvia
Jegyző

Záradék:

Kihirdetve: 2021.

.....
dr. Zsidel Szilvia
Jegyző

1. Melléklet:

A HÉSZ 1. mellékletének C3 szelvénye módosul a tervezési terület vonatkozásában az alábbiak szerint:

„A módosítással érintett terület vonatkozásában módosította a .../2021. (...) önkormányzati rendelet.”

Jelmagyarázat:

- — — — — tervezési terület határa
- szabályozási vonal
- ● ● ● ● övezet határa
- Máü-1** övezet jele

