

Telepítési tanulmányterv

Építtető: **Ocskay Gáborné**
2600 Vác, Dózsa György út 11.

Kiss Erika
San Fost de Campsentelles,
Pintor Fortuny 32.

Épület helye: **2600 Vác, Zsobrák dűlő, Borász utca**
22603/1. hrsz

Tervező: **M'Érték Építészeti Tervező Kft.**
Mindszenti-Varga Endre
okl. építészmérnök
2600 Vác, Tabán u. 27/a

2019. január hó

Tartalomjegyzék

1. A telepítési tanulmányterv célja	3
2. Előzmények:	3
3. Terület bemutatása	
3.a Elhelyezkedés	6
3.b Jelen állapot	6
3.c Terület leírása	7
4. Történeti térképek	8
5. Vizsgálatok	10
5.a Területhasználat vizsgálata:	10
5.b Korlátozások vizsgálata:	10
5.c Hatályos tervek vizsgálata - Területrendezési tervek	11
5.d Az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok	17
6. Területre vonatkozó településrendezési eszközök értékelése	18
6.a Településszerkezeti terv	18
6.b Helyi építési szabályzat és szabályozási terv	19
7. Területfejlesztés céljai	20
8. Javaslat	20
8.1 Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására	20
8.2 a szabályozás módosítandó elemei	20
8.3 Beépítési terv	21
8.4 A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei	22
9. Humán infrastruktúra	23
10. Javasolt beépítés környezeti hatásai	23
11. Környezeti értékek változása	23
12. Örökségi értékek változása	23
13. Összefoglalás	24

1. A telepítési tanulmányterv célja

A tulajdonosok szándéka a birtokukban lévő terület nagyobb beépíthetőségének megteremtése, a szabályozás megváltoztatása úgy, hogy az eddigi MÁ-tt besorolásból a környező ingatlanokkal egyezően Mk-4 övezetbe kerüljön.

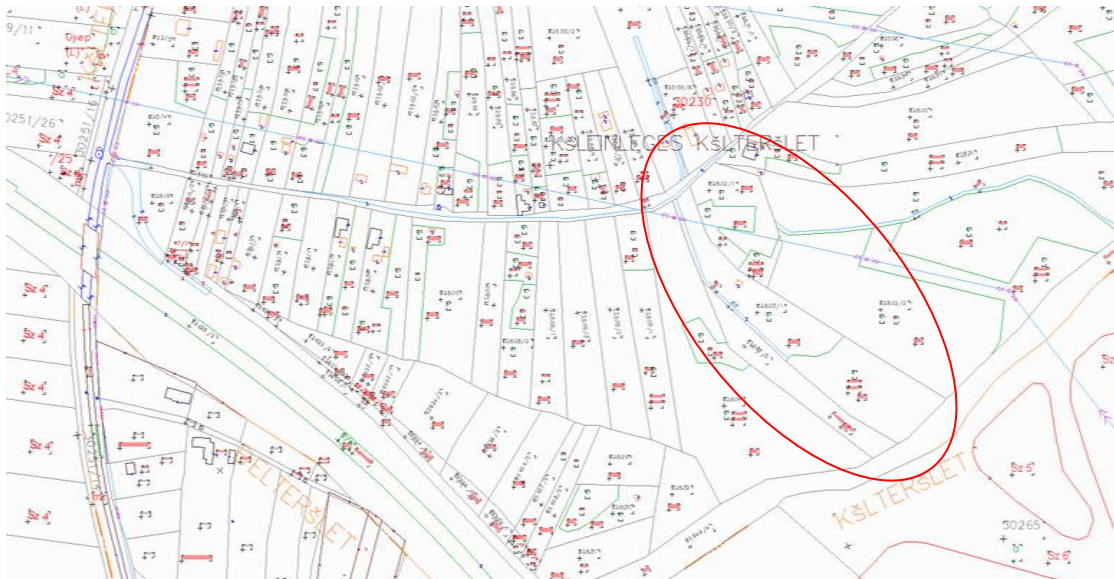
A telepítési tanulmányterv a szükséges előzetes egyeztetések után a Képviselő-testület elé kerül. A testület elfogadó döntése alapján a változtatási igény bekerül a soros szabályozási terv módosítási igényei közé. A településfejlesztési szerződés megkötése után vagy külön eljárásban, vagy önálló rendezési terv módosítás keretében változtathatók meg a településrendezési eszközök erre a területre.

Jelen telepítési tanulmányterv a településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 7. melléklete szerinti tartalmi követelményeknek megfelelően készült.

A tanulmányterv a tervezési terület Építetők által kívánt terület-felhasználási lehetőségeit és korlátait tárja fel és mutatja be. A tanulmányterv része a fejlesztéshez szükséges szabályozási paraméterek meghatározása.

2. Előzmények:

Az Építetők tulajdonosai a Zsobrák dűlő, Borász utca egyik telkének.



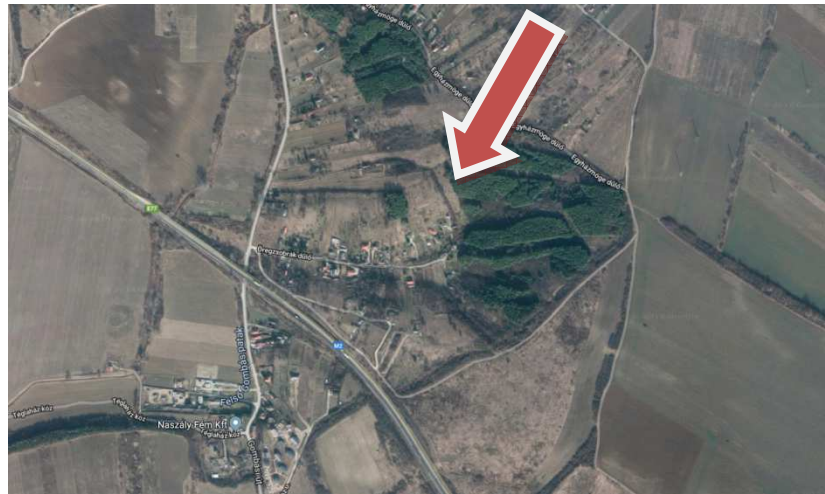
Az ingatlant a tulajdonosok örökölték. Jelenleg is van egy épület a telken. A teljes területét eddig is mezőgazdasági művelésben, kiskertként használták, és ez után is folytatnák tovább a gazdálkodást a jelenleginél intenzívebben.

A tulajdonosok kérelmére a Váci Járási Földhivatal az ingatlant zártkerti művelés alól kivonta, így jelenleg kivett terület gazdasági épülettel található a telken.

Az ingatlan környéki többi ingatlant a rendezési tervben Mk-4 övezetbe sorolták. A környéken, az út mentén másutt már több tanya, lakóház épült. A közművek adottak. A Város településszerkezeti tervében a Zsobrák-dűlő mezőgazdasági és erdő területként szerepel.

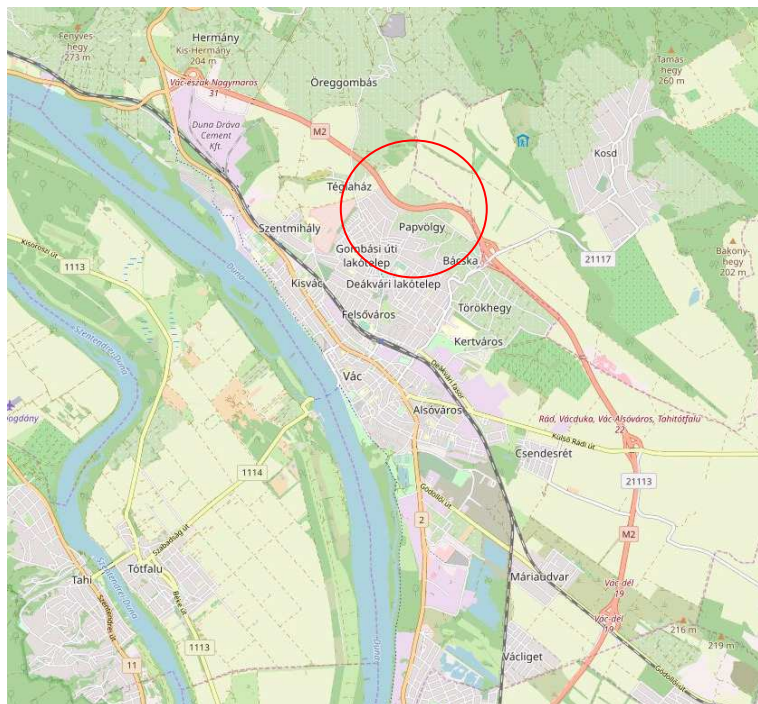
3. Terület bemutatása:

A tervezési terület az M2 főút északi oldalán található, hétvégi házas, tanya jellegű beépítésekkel körbevett területen. A környék változatos: szántó-, kert és erdő is található.



3.a Elhelyezkedés

A tervezési terület Vác északi részén, a külterületen található.

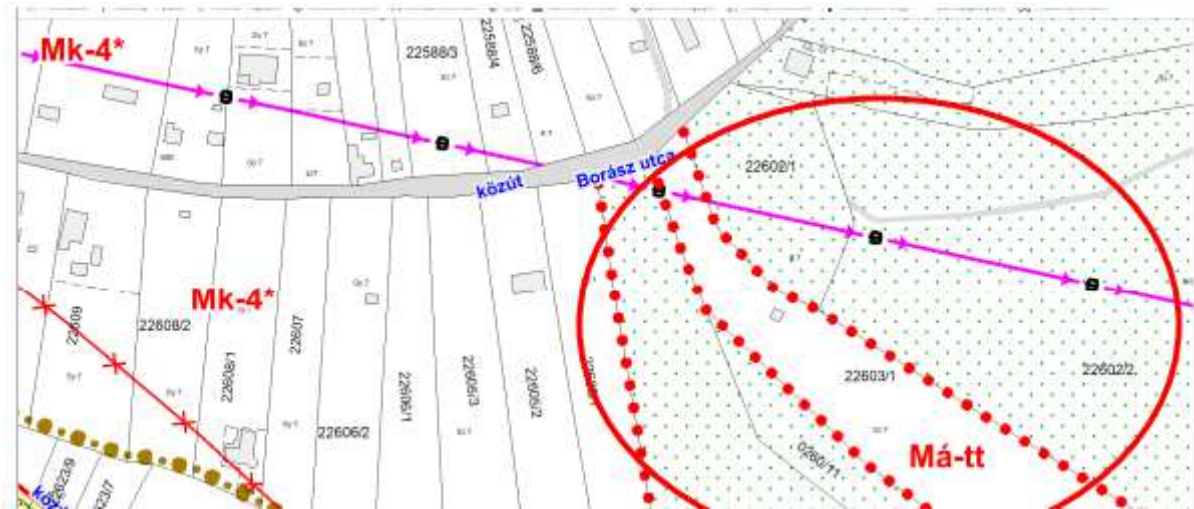


3.b Jelen állapot

Az ingatlanon jelenleg áll egy épület, amely életvitel szerű használatra nem alkalmas. A telken folyó mezőgazdasági műveléshez szükséges a jelenleginél nagyobb, helyben lakásra is alkalmas épület léte.

Az Építető a jelenlegitől jobban használható módon kívánja használni ingatlanát.

3.c Terület leírása



Művelési ágak

A telek SZ7-es szántó, tehát települési átlagnál rosszabb minőségű termőföld.
A környező területen hétvégi házas beépítés látható, kiskertekkel.
A telek két oldalán erdő található.

4. Térképek a múltból

A terület a múltban mindig mezőgazdasági művelés alatt álló, a városhoz közeli terület volt.



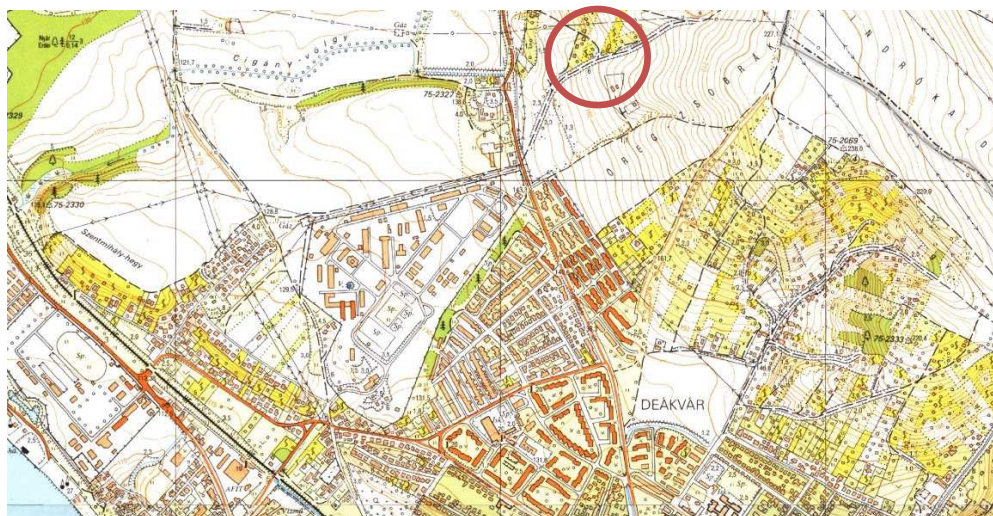
I. Katonai felmérés 1782-1785



I. Katonai felmérés 1819-1869



Katonai felmérés 1941



Katonai térkép 1970

5. VIZSGÁLATOK

5.a Területhasználat vizsgálata:

Az Építetők tulajdonában áll a mintegy 0,9 ha térmértékű 22603/1/3. helyrajzi számú terület.

A területet keleten és nyugaton erdő határolja, északi oldalán csatlakozik a Borász utcához.

Jelenleg a terület mezőgazdasági jellegű művelés alól ki van vonva.

5.b Korlátozások vizsgálata:

Mivel az Mátt jelű övezet a természeti területek mezőgazdasági övezete, ahol a természeti értékek védelme érdekében a kímélő gyepgazdálkodás a jellemző, várható volt valamely szakhatóság fellépése az átminősítés ellen.

Valószínűsíthető érintettség miatt megkerestük a következő hatóságokat:

- Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
- Heves Megyei Kormányhivatal Egri Járási Hivatala Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Erdészeti Osztály
- Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali, Növény és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztály Földügyi és Földmérési Osztály
- Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
- Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság

A hatóságok nem emeltek kifogást az ingatlan Mk-4 övezetbe történő átsorolásához. Az alábbiakban a válaszlevelek:

Bélyegző DINPI (2019.06.11. 12:01:19)



Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dinpi.hu
KÉR azonosító: DIP, KRID: 711100335

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyvirsámunkra!

Üi.sz.: 3230/1/2019.
Ü.int.: Mike Eszter
Tárgy: Vác, 22603/1 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítása
Hiv.sz.: -

Duray Krisztina
építész
M'Érték Építész Tervező Kft.
V á c
Tabán u. 27/a.
2600

Tisztelt Duray Krisztina!

Vác, 22603/1 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának módosításával kapcsolatban küldött megkeresésére az alábbi tájékoztatást adjuk:

A tárgyi ingatlan országos jelentőségű védett természeti területnek, természeti értéknek, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területnek (Natura 2000 területnek), Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben megjelent országos ökológiai hálózat övezetnek nem része, természetvédelmi kijelölés alatt nem áll. Az ingatlan részét képezi a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben megjelent tájképvédelmi terület övezetnek.

Tekintettel arra, hogy a környező földrészletek Mk-4* jelű övezetbe tartoznak, és az ingatlanokon a területhasználat is ezen övezet építési előírásainak felel meg. A 22603/1 hrsz-ú ingatlanon a Mk-4* jelű övezetnek megfelelő területhasználat, építés megvalósulása a már kialakult területhasználatához szervesen kapcsolódna, így a tájkép megjelentésében jelentős változás nem történne.

Mindezek alapján az övezeti besorolás módosítás táj- és természetvédelmi érdekekbe nem ütközik.


Jelen tájékoztatásunk nem minősül a településrendezési eszközök esetleges módosításának véleményezési eljárása során kiadott véleménynek, előzetes tájékoztatásnak tekinthető. Az ingatlan övezeti besorolásához szükséges településrendezési eszközök módosítása során a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti véleményezési eljárást le kell folytatni.

Tájékoztatásunkat a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 37. § d) pontja alapján adtuk ki.

Budapest, 2019. június 5.

Üdvözlettel:

Füri András
igazgató megbízásából


dr. Kézdy Pál
szakmai igazgatóhelyettes



Kapják: 1. Címzett (duraykriszta@freemail.hu)
2. Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály („HKP” – KDVKTVF, Krid: 201436115) – tájékoztatásul
3. Irattár



**HEVES MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
EGRI JÁRÁSI HIVATALA**

Ügyintéző szervezeti egység: Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály
Erdészeti Osztály
Iktatószám: HE-02/ERDO/4428-2/2019.
Ügyintéző: Kandi József
Telefonszám: +36 (30) 3701537

Tárgy: Tájékoztatás – Vác 22603/1 hrsz. ingatlan rendezési tervi átsorolásának erdészeti hatósági véleményezése.

Tisztelt Duray Krisztina!

A 2019. május 23-án az erdészeti hatóság részére megküldött e-mail levelére válaszolva tájékoztatom, hogy a Vác 22603/1 és a vele szomszédos ingatlanok az Országos Erdőállomány Adattárban (erdészeti hatósági nyilvántartás) nem szerepelnek

Ezek az ingatlanok az erdészeti hatóság nyilvántartásában erdőtervezett erdő nincs.

Ezért az erdészeti hatóság nem emel kifogást a Vác 22603/1 hrsz. ingatlan tervezett Má-tt övezeti besorolásról MK-4 övezeti átsorolásával szemben.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásul vételét.

Eger, 2019. május „31”

Dr. Boncz László, a Heves Megyei Kormányhivatal Egri Járási Hivatalának hivatalvezetője nevében és megbízásából:



**Szabó Szilárd
osztályvezető**

Vác 22603/1 hrsz-ú ingatlan övezeti átsorolása

Fülöpp Éva Emese <fulopp.eva.emese@pest.gov.hu>

2019. május 28. 12:56

Címzett: duraykriszta@freemail.hu

Másolatot kap: "Dr. Alvári Andrea" <alvari.andrea@pest.gov.hu>

Tisztelt Duray Krisztina Asszony!

Telefonon történt megbeszélésünknek megfelelően írásos formában is tájékoztatom, hogy a tárgyi ingatlan zártkerti művelés alól kivett terület, melyre a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény hatálya nem terjed ki, így termőföldvédelmi szempontból nem kifogásolható a terület övezeti átsorolása.

Üdvözlettel:



Fülöpp Éva
földügyi és földminősítési
szakügyintéző

Pest Megyei Kormányhivatal
Élelmiszerlánc-biztonsági,
Földhivatali, Növény- és
Talajvédelmi, Erdészeti
Főosztály Földügyi és
Földmérési Osztály

1135 Budapest, Lehel utca 43-
47.

telefon: +36 1 236-41-41

email:

fulopp.eva.emese@pest.gov.hu



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL
ÉRDI JÁRÁSI HIVATALA

Ügyiratszám: PE-06/KTF:20861-2/2019.	Tárgy: Vác 22603/1 hrsz.-ú ingatlan övezeti
Ügyintéző: Pálinkás Tamás	átsorolása
Telefon: (06-1) 478-4400	Melléklet:-

Duray Krisztina úrhölgy részére
építész
M'Érték Építészeti Tervező Kft.

Tisztelt Duray Krisztina Úrhölgy!

A 2019. május 23. napján, a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztályához (a továbbiakban: Járási Hivatal) elektronikus úton érkezett levelére válaszolva az alábbiakról tájékoztatom:

A Vác 22603/1 hrsz.-ú ingatlan jogszabály által kihirdetett országos jelentőségű védett, természeti területet és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 23. § (2) bekezdés alapján nyilvántartott ex lege védett természeti területet, illetve nyilvántartott természeti értéket nem érint. Továbbá az ingatlan az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem része, és a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet által megállapított barlang felszíni védőövezetét sem érinti. A terület nem érinti Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben lehatárolt ökológiai hálózat övezetét.

Tekintettel arra, hogy a környező ingatlanok a Mk-4* jelű övezetbe tartoznak, a tervezett övezeti átsorolást a Má-tt övezetből Mk-4* övezetbe a Járási Hivatal a rendelkezésére álló adatok alapján nem kifogásolja.

A környezetvédelmi és természetvédelmi feladat- és hatáskörben eljáró Járási Hivatal környezetvédelmi és természetvédelmi feladat- és hatáskörét, valamint illetékességét a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet szabályozza.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásul vételét.

Budapest, 2019. június 18.



Kapják:

1. Címzett (duraykriszta@freemail.hu)
2. Irattár

E-mail



KÖZÉP-DUNA-VÖLGYI VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG

IGAZGATÓ

H-1088 Budapest, Rákóczi út 41.
levélcím: 1428 Budapest, Pf.: 33.



www.kdvvizig.hu; e-mail: titkarsag@kdvvizig.hu; tel.: (1) 477-3500; fax.: (1) 477-3519

Iktatószám: 03107-0006/2019
Osztályszám: -
Előadó: Pataki Lili

Iktatószám Önöknél: -
Előadó Önöknél: Duray Krisztina építész
Mellékletek: -

Duray Krisztina részére
építész

Tárgy: Vác, 22603/1 hrsz ingatlan övezeti
átsorolás, válasz

M'Érték Építészeti Tervező Kft
duraykriszta@freemail.hu

Tisztelt Duray Krisztina!

Igazgatóságunk a tárgyi ingatlan átsorolásával kapcsolatban nem emel kifogást.

Budapest, 2019.06.03.

Üdvözlettel:

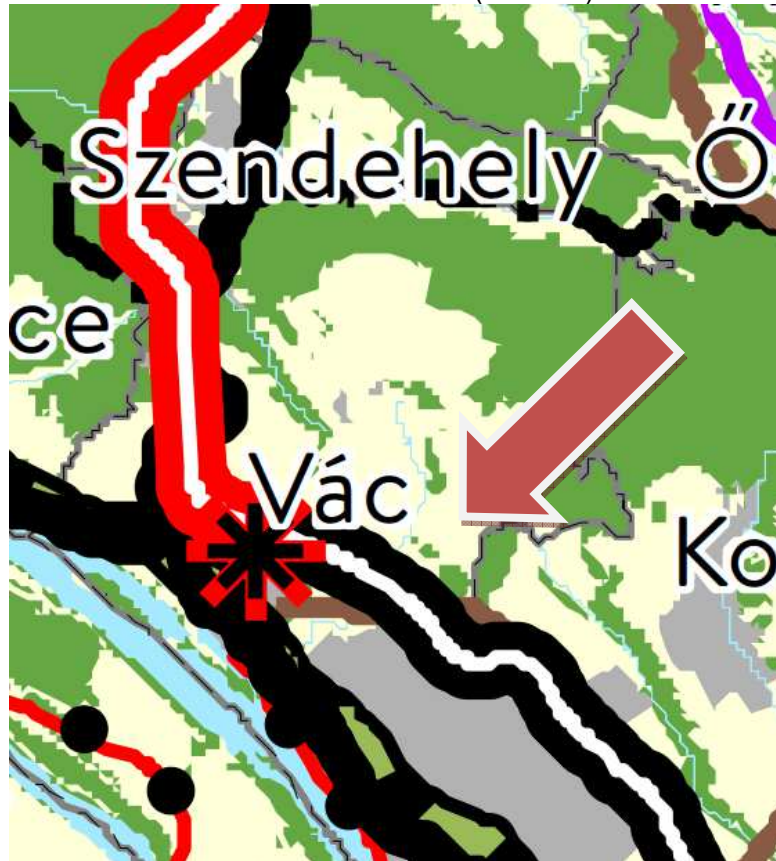

Szilágyi Attila
igazgató

Örökségvédelmi szempontból a terület mentes minden védelemtől.
Nincs ismert régészeti lelőhely.

5.c Hatályos tervek vizsgálata Területrendezési tervek

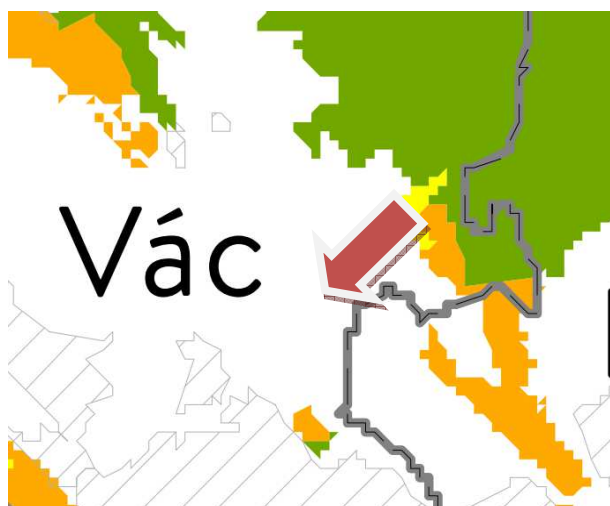
2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

Országos területrendezési terv Szerkezeti terve (kivonat)



Mezőgazdasági térség

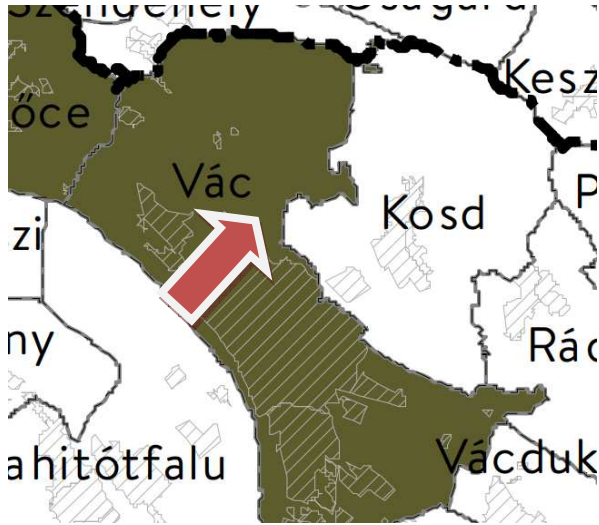
A terület a kérelmezett övezettel összhangban, Mezőgazdasági térségbe esik.



Országos ökológiai hálózat

► Országos ökológiai hálózat a **tervezési terület nem érinti.**

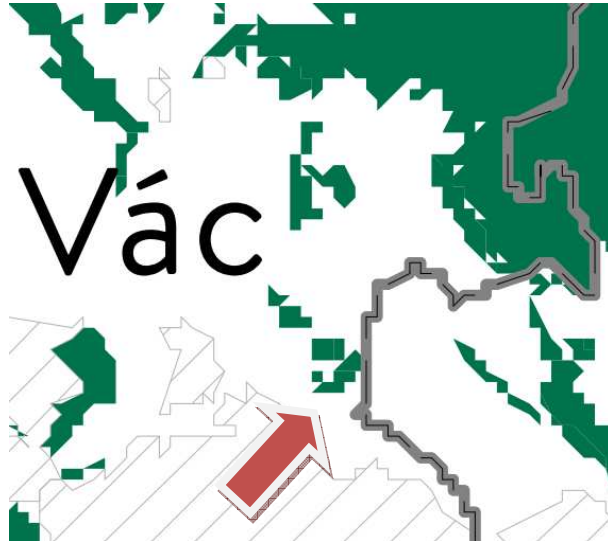
Honvédelmi és katonai célú terület övezete



32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

► Az övezet a teljes települést érinti, de a tervezési terület nem tartozik a településrendezési tervekben lehatárolt honvédelmi területbe.

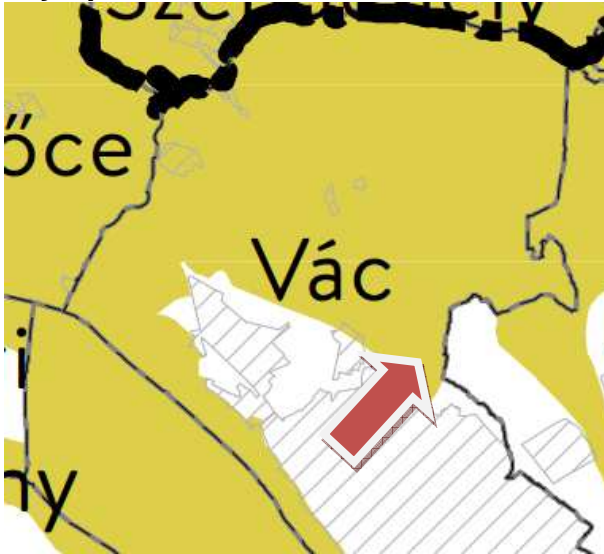
Erdők övezete



► Az övezet a tervezési területet nem érinti.



Tájképvédelmi terület övezete



"(...) (2) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén:

a) új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;

b) a művelési ág megváltoztatása, termőföld más célú hasznosítása csak a hagyományos tájhasználatnak megfelelő termelési- és tájszerkezet, illetve a sajátos tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető;

c) a látványvédelmet a településképi követelményekben és a településrendezési eszközökben biztosítani kell;

d) a kialakult geomorfológiai formák

természetes domborzati adottságai és láthatósága megőrzendők.

(3) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén:

a) új épület vagy építmény elhelyezése tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a táji és tájképi értékek és az egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok követése mellett, a beépítésre nem szánt területen a telek a meglévő beépítéshez igazodó, de legfeljebb 3%-os beépítésével történhet;

b) új üzemanyagtöltő állomás és hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető;

c) csarnok nem helyezhető el;

d) az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű helyezhető el épületre felszerelten;

e) új külfejtéses művelésű bányatelek nem állapítható meg, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető, célkitermelőhely nem létesíthető, felszíni tájsebeket rendezni kell."

► **Az övezet a tervezési területet érinti, így a fenti előírásokat a településrendezési eszközök készítése során érvényesíteni kell.**

Vízminőség védelmi terület övezete



5. §

(1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről

a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

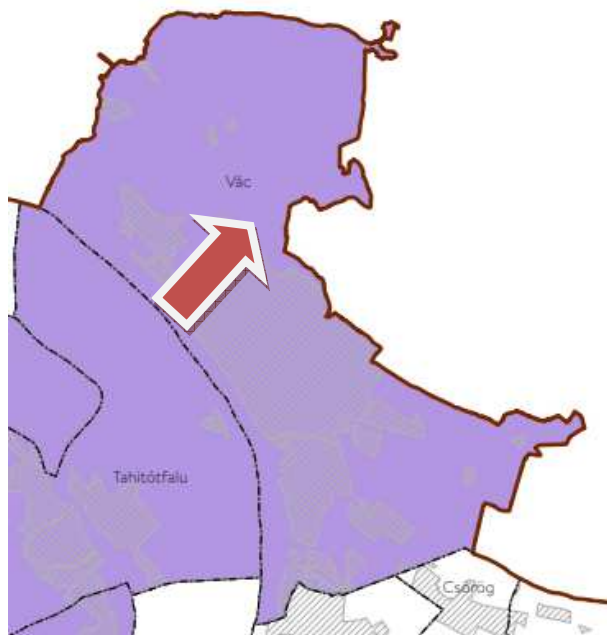
(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket.

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.

► **Az övezet a tervezési területet érinti, így a fenti előírásokat a településrendezési eszközök készítése során érvényesíteni kell.**

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.

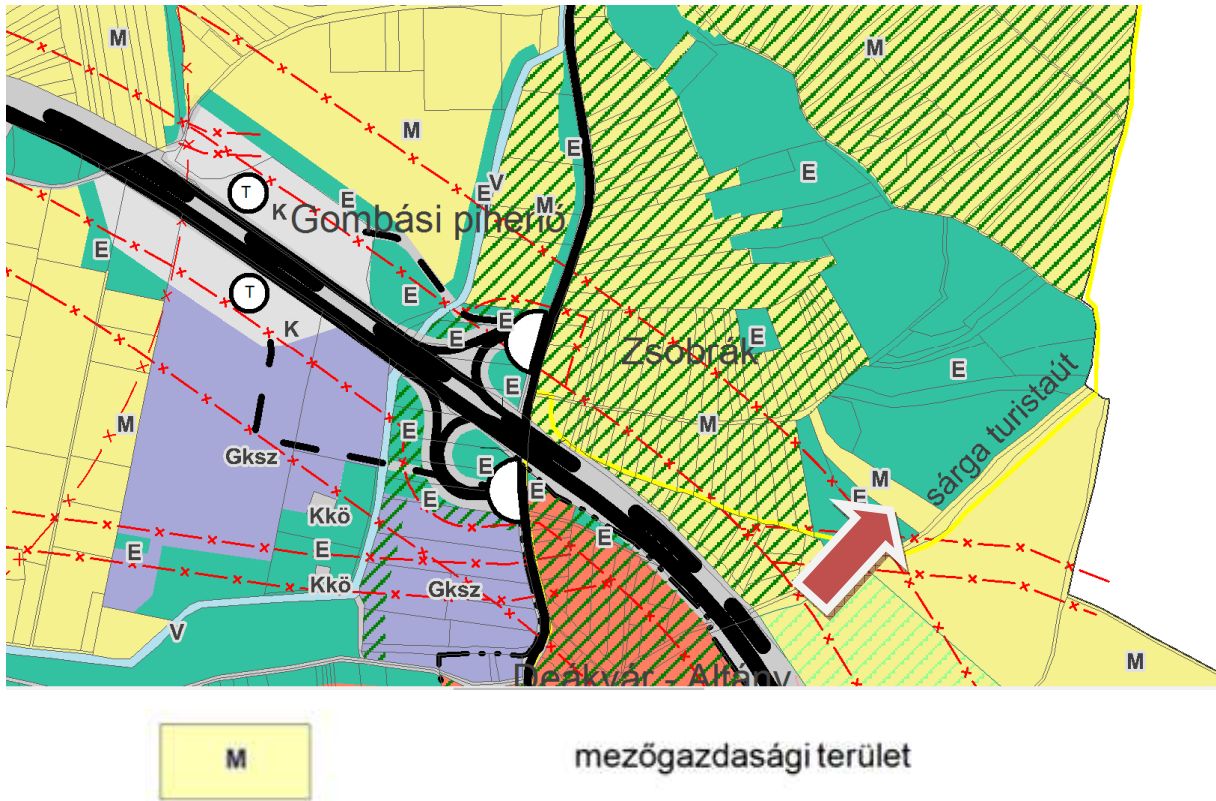
(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

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

► **Az övezet a tervezési területet érinti, így a fenti előírásokat a településrendezési eszközök készítése során érvényesíteni kell.**

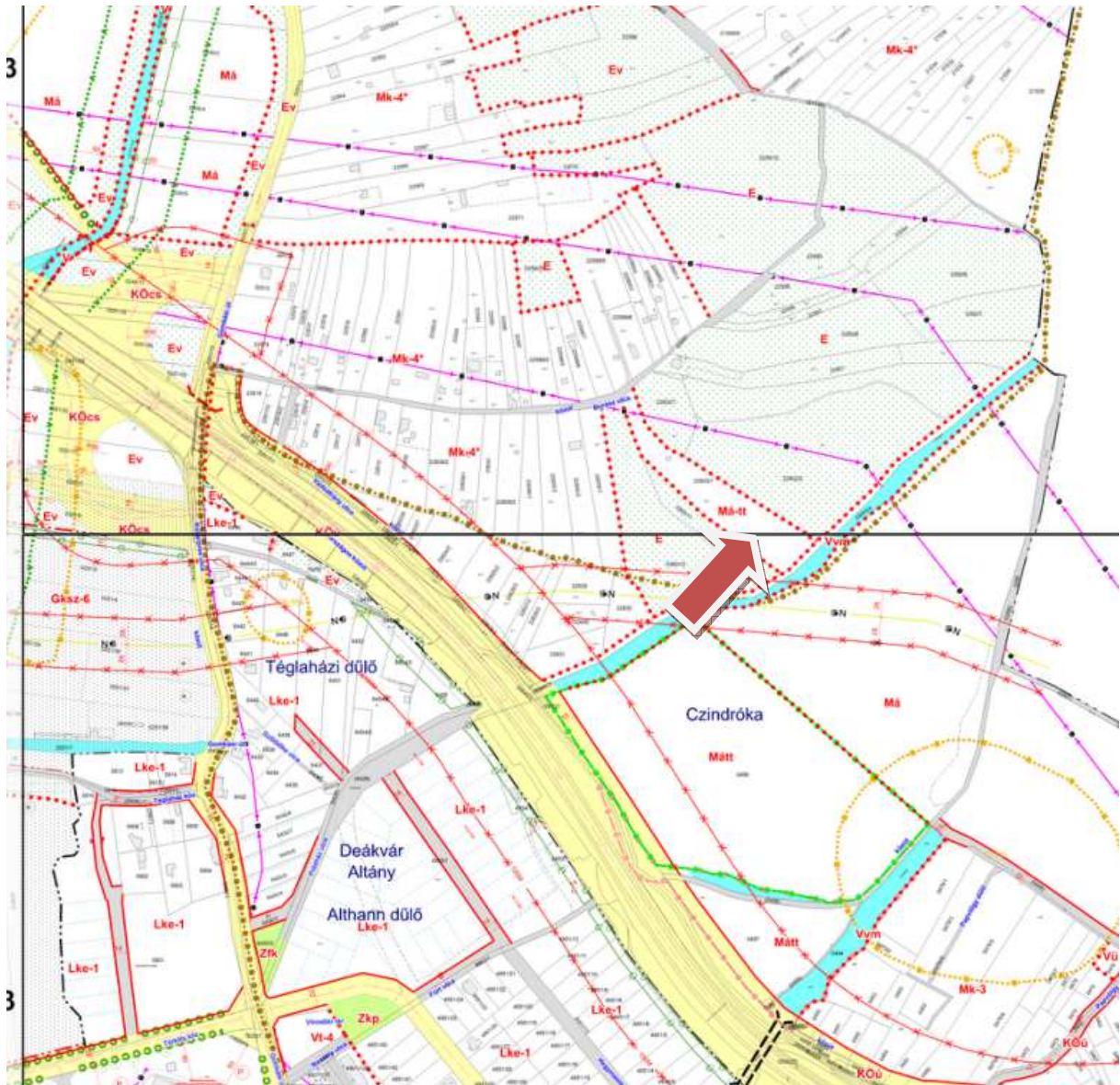
6. Területre vonatkozó településrendezési eszközök értékelése

6.a Településszerkezeti terv



A Településszerkezeti terven a terület Mezőgazdasági területfelhasználásba van sorolva, így a kérelmezett kertés mezőgazdasági ("Mk") övezettel összhangban van.

6.b Helyi építési szabályzat és szabályozási terv



A hatályos, 30/2017. (XI. 24.) számú rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzatában a terület "Má-tt" jelű, azaz Általános mezőgazdasági övezetben van.

68. § (1) A mezőgazdasági terület a település beépítésre nem szánt területének a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás, együttesen mezőgazdasági termelés és az ahhoz szükséges építmények elhelyezésére szolgáló része.

(...)

c) az Mátt jelű természeti területek mezőgazdasági övezete, ahol a természeti értékek védelme érdekében a kímélő gyepgazdálkodás a jellemző.

(4) Az Mátt jelű övezetben elhelyezhető építmények:

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

Az övezet			A telek										Az épület	
Sajátos területhasznál.	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		
Természet-területi mg-i övezete	Mátt	SZ	10.000	-	1.000.000	1.000.000	50	50	0,1	0,1	-	-	4,5	7,0

7. Területfejlesztés céljai:

Az Építetők a jelenleginél kicsivel nagyobb beépítési százalékot szeretne ingatlanán. A környékben lévő ingatlanok Mk-4 övezetben vannak. Az itt megengedett beépíthetőség lehetőségét ad az Építetők számára is a meglévő házuk bővítésére.

8. Javaslat

8.1 Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására

A csatlakozó külterületi Mk-4 övezeti besorolás megfelel az Építetói elvárásoknak. A javasolt besorolás megfelel a szerkezeti terv által megadott irányoknak is.

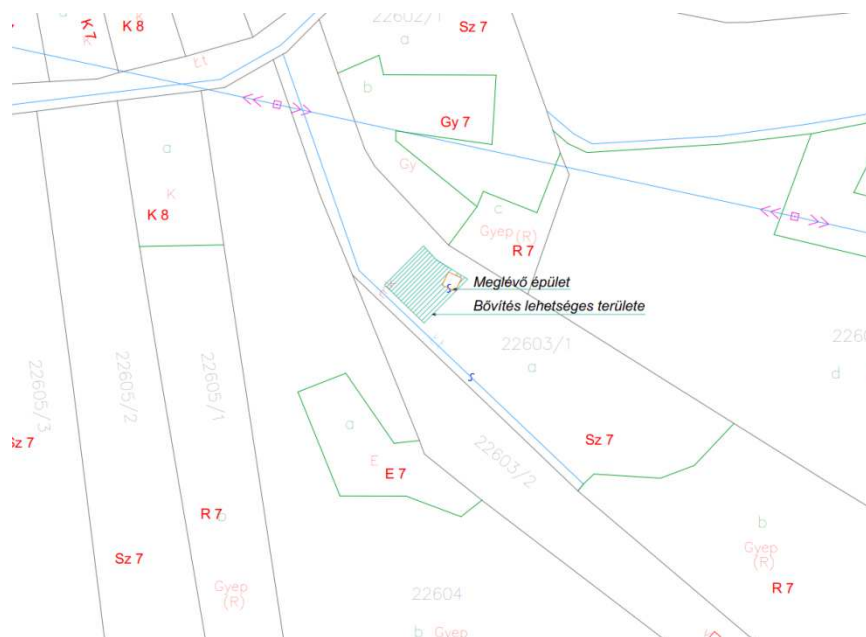
8.2 a szabályozás módosítandó elemei

A szabályozási tervben már egy meglévő övezet megfelel az Építetói céloknak.

Az övezet			A telek										Az épület	
Sajátos területhasználat	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 épület-magassága (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		
Tanyás külterület	Mk-4	SZ	3000	20.000	3000	3000	12	20	3	3	3	3	4,5	4,5

Javasolt a területre a meglévő övezetek közül az "Mk-4" jelű, kertés mezőgazdasági építési övezet alkalmazása.

8.3 Beépítési terv



A terven lévő kb.17m²-es épületet szeretnék a Tulajdonosok kisebb földszintes lakó-épület méretűre bővíteni, lehetőség szerint a telket feltáró közút irányába. A beépíthetőség korlátja az oldalkert és előkert legkisebb mérete, valamint a telken keresztül haladó elektromos vezeték védőtávolsága. A tulajdonosok szándéka egybeesik az elvárt beépítéssel: A telken egy épület maradjon a bővítés után is. Így a beépítés helyét a jelenlegi épületet is befoglalóan adtam meg az út irányában.

8.4 A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei

Közlekedés

A Borász utca felé adott a közúti közlekedési kapcsolat. Az út kőszórással stabilizált út, mely minden évszakban járható. Gépkocsival a telek megközelíthető.

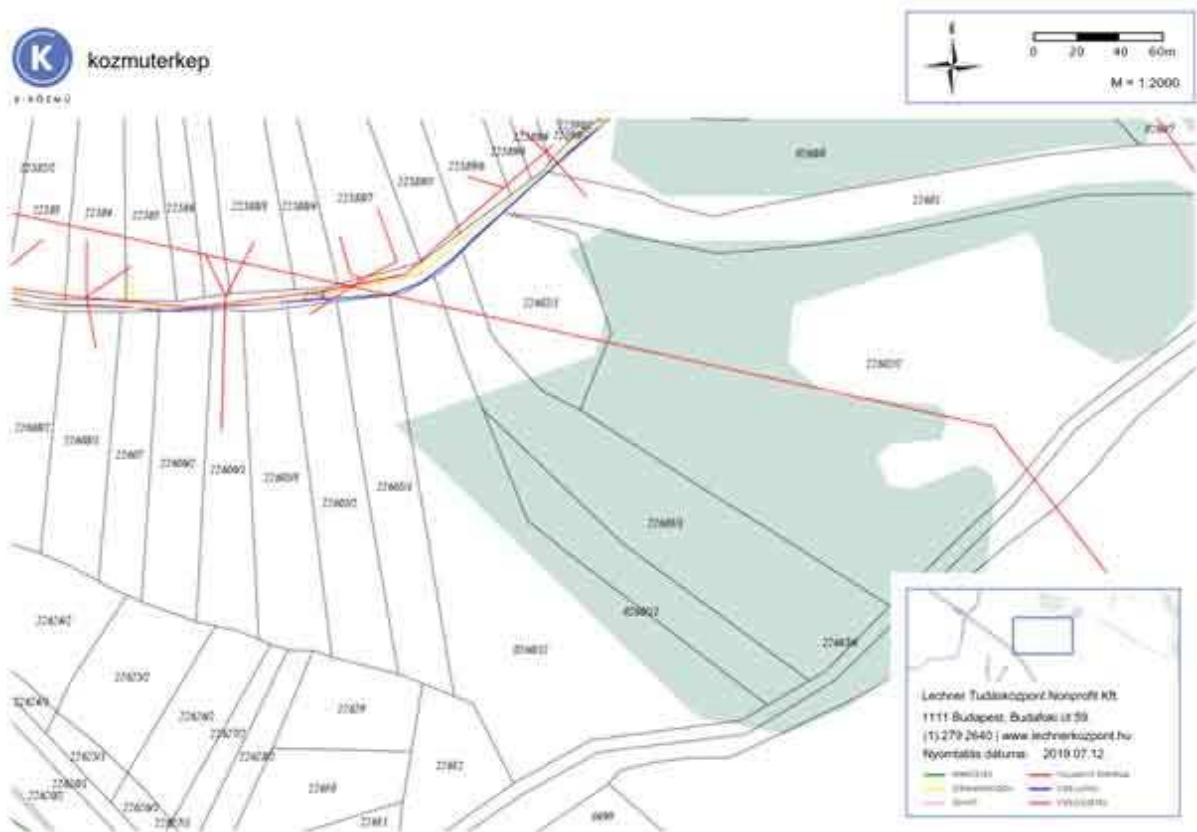
A Gombási úton helyi buszjárat közlekedik. A megálló a területtől mintegy 200 m távolságban van, így a tervezett lakóterület közösségi közlekedéssel is megfelelően érhető el.

Közmű

A terület közművel jól ellátott. A telket feltáró Borász utcában az alábbi közmű gerincvezetékek megtalálhatók:

- Villamos kiefeszültségű szabadvezeték (ELMŰ Hálózati Kft.), valamint a telken átmegy egy középvezetékű (20kV-os) szabadvezeték,
- Földgáz vezeték (DN63 KPE, Tigáz Zrt.),
- Vízvezeték (elosztó körvezeték, DMRV Zrt.).

Az ingatlan tehát szennyvízelvezető csatorna kivételével közművekkel ellátott, melyek a telek előtt közterületen találhatóak, az építés során a telekre be kell kötni. A tervezett fogyasztás minden közmű szakág tekintetében egy családi ház fogyasztásával megegyező, tehát számottevő terhelés nem jelenik meg.



9. Humán infrastruktúra

A tervezett ingatlanfejlesztés tágabb közelében jól ellátott a város kereskedelmi, oktatási és hitéleti infrastruktúrával. Többlet lakásszám nem jelentkezik, mert az eddigi időszakosan használt épület helyben lakással folyamatosan lakottá válik, a meglévő infrastruktúra többlet-terhelése nem történik meg.

10. Javasolt beépítés környezeti hatásai:

A terület a jelenleg mezőgazdasági művelés alatt áll, mely továbbra sem változik meg, mint fő tevékenységi kör.

A meglévő közművesítés miatt az új beépítés érdemi hatást nem gyakorol a környezetére. A fejlesztés a magántelken belül valósul meg, szomszédait nem érinti. Mivel érdemi többlet-lakóigény nem jelentkezik, a kiépített közlekedési kapcsolatokon a forgalom várhatóan nem növekszik.

11. Környezeti értékek változása:

A mezőgazdasági művelés, mint fő funkció változatlan. A helyben gazdálkodás lehetősége miatt a terület valószínűleg jóval intenzívebb módon használt, továbbra is gazdálkodási célú terület marad. Biológiai értelemben az intenzivitás miatt érdemben többlet keletkezik. A mostani alacsony értékű, nagyjából többször kaszált terület helyett kertés művelésűvé válhat. Rendszerint a többi szomszédos ingatlanon is kerítések tagolják a tájat. Az itteni esetleges kerítés a telekhatáron, az erdő mellett megvédi a területet, az értékes növényállományt a vadkártól.

12. Örökségi értékek változása:

A területen nem található sem régészeti, sem építészeti, sem pedig védendő természeti érték, így a tervezett fejlesztés az örökségi értékekre nincs hatással.

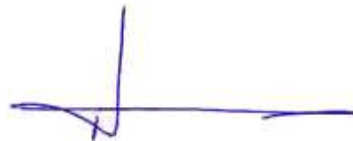
13. Összefoglalás

A beépítési terv szerint a tervezett rendezési terv változtatás, a Má-tt területből Mk-4 területbe sorolás megfelel a telek tulajdonosa érdekének, a közösséget nem sérti, feladatokat, költséget nem ró rá.

Az új immár helyben lakást biztosító mezőgazdasági jelleggel megmaradó területen lehetőség van minőségi gazdálkodás megteremtésére a zöld övezetben..

A javasolt változtatások a település értékein nem csökkentik, és a kialakítás minden jogszabálynak megfelel.

Kelt Vácott, 2019. július 12.



*Mindszenti-Varga Endre
építész, településtervező
TT 13-0097*