

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS MEGALAPOZÁSÁHOZ

VÁC, Sejce-dűlő

a **0100/1 hrsz-ú** ingatlanon

családi

gyümölcs- és mézfeldolgozó farmközpont

létrehozásához



Tartalom

1	Bevezető.....	4
1.1	Előzmények, a megbízás ismertetése.....	4
1.2	Eljárásrend, a további tervezési folyamat.....	4
1.3	Az érintett terület rövid bemutatása	4
1.4	Korlátozások vizsgálata	7
2	A TELEKEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA - TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TERVEK ELEMZÉSE	8
2.1	A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata	8
2.2	Területre vonatkozó településrendezési eszközök értékelése.....	8
3	TULAJDONOSI ÉS ÖNKORMÁNYZATI ÉRDEKEK SZÁMBAVÉTELE	10
4	A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA	10
5	SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA.....	11
6	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE, IGÉNYE	14
6.1	Közlekedési infrastruktúra.....	14
6.2	Közmű infrastruktúra	15
6.3	Humán infrastruktúra	15
7	ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI	16
8	ÖSSZEFOGLALÓ.....	16

MEGBÍZÓ:

Major Koppány
2133 Sződliget, Barackos köz 3.

TERVEZŐ:

Tölgyesi Diána
okl. településmérnök
TT 13-1374

1 BEVEZETŐ

1.1 Előzmények, a megbízás ismertetése

Megbízóm és bővebb családja 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 szeretnének 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 méhcsaláduk 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.

1.2 Eljárásrend, a további tervezési folyamat

A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 7. melléklete határozza meg, jelen tanulmány e tartalmi követelményeknek megfelelően készült. A tanulmány a tervezési terület hasznosíthatóságának jelenlegi lehetőségeit és korlátait tárja fel, valamint ismerteti a Megbízó fejlesztési elképzeléseit a területen, illetve az azok megvalósításához szükséges szabályozási paramétereket.

A telepítési tanulmányterv alapján a Város önkormányzata dönt a településrendezési eszközök módosításának megindításáról.

1.3 Az érintett terület rövid bemutatása

1.3.1. A vizsgálati terület elhelyezkedése

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

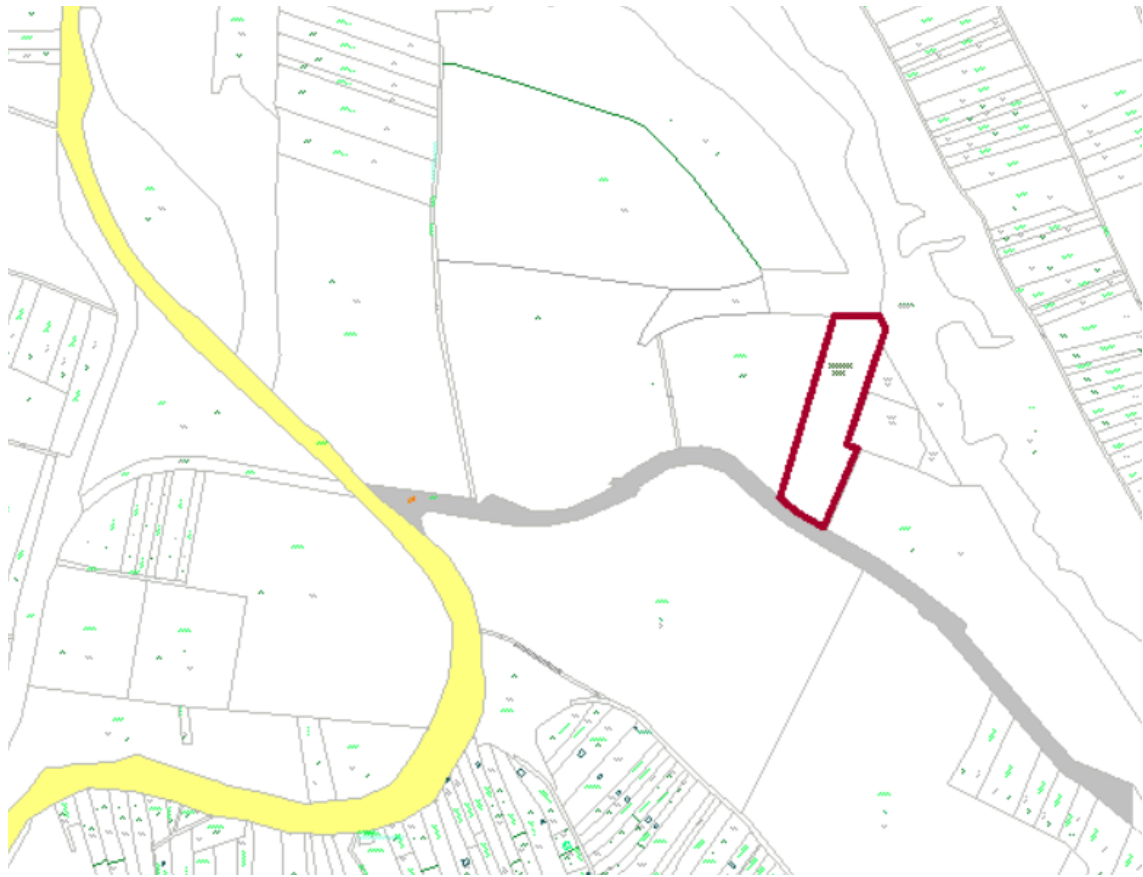
A terület a 2 - Budapest-Vác-Rétság-Hont elsőrendű főút 42. kmsz-nél lévő Sejcei elágazástól 400 méterre, az aszfalt burkolatú Sejcei útról érhető el.



a tervezési terület légifotója /forrás: Google Maps/



Tervezési terület helyszíni fotója (forrás: Google Maps)



a tervezési terület földhivatali helyszínrajza és lehatárolása

1.2.1 Területhasználat vizsgálat

Sejce-dűlő e részén jellemzően gyümölcsösök, mezőgazdasági művelés alatt álló területek és legelők jellemzőek. A tervezési telek azonban sosem állt szántóföldi művelés alatt, bozotos és gyepek borítja, erdőfoltok veszik körbe.



Tervezési terület helyszíni fotója (forrás: Google Maps)

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

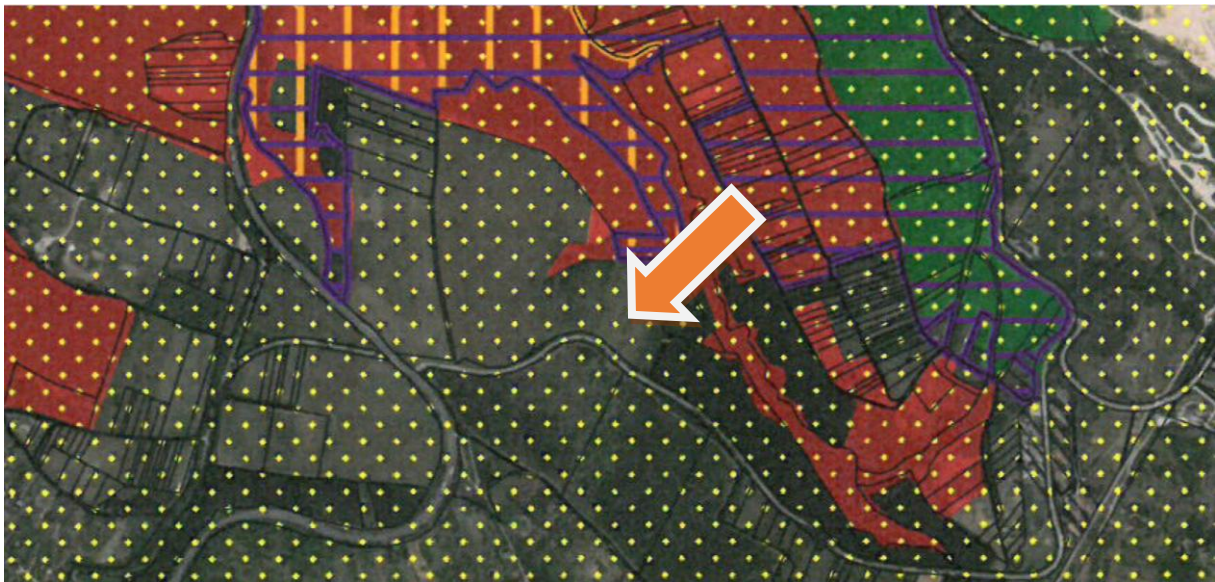
0100/1 hrsz.: 20.000 m²; Sz6 minőségi osztályú szántó. A besorolás alapján a terület nem minősül „átlagnál jobb” termőföldnek, így a Termőföld-védelmi törvény más célú hasznosítást korlátozó előírásai nem vonatkoznak rá.

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

1.4 Korlátozások vizsgálata

1.4.1 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.

1.4.2 Környezetvédelmi korlátok

A tervezési területet nem érinti környezetvédelmi szempontból korlátozás.

1.4.3 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.

1.4.4 Építési korlátok

Országos Erdőállomány Adattár:



Forrás: <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>

Az Erdő Adattár as erdőkre településrendezési besorolástól függetlenül az Erdőtörvény vonatkozik, valamint a TSZT-n a település egészére vetített 95 %-át erdőterületfelhasználási egységben kell tartani.

A terület Erdő Adattári erdőterületet nem tartalmaz.

2 A TELEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA - TERÜLETRE VONATKOZÓ TÉRSÉGI ÉS TELEPÜLSÉRENDEZÉSI TERVEK ELEMZÉSE

2.1 A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

Vác hatályos településrendezési eszközei 2017-ben lettek jóváhagyva. A településrendezési eszközök készítése során a területrendezési terveknek való megfelelést a tervezők igazolták. A tervezett módosítás településszerkezeti változással nem jár (lásd: 2.2.1.).

2.2 Területre vonatkozó településrendezési eszközök értékelése

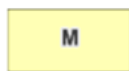
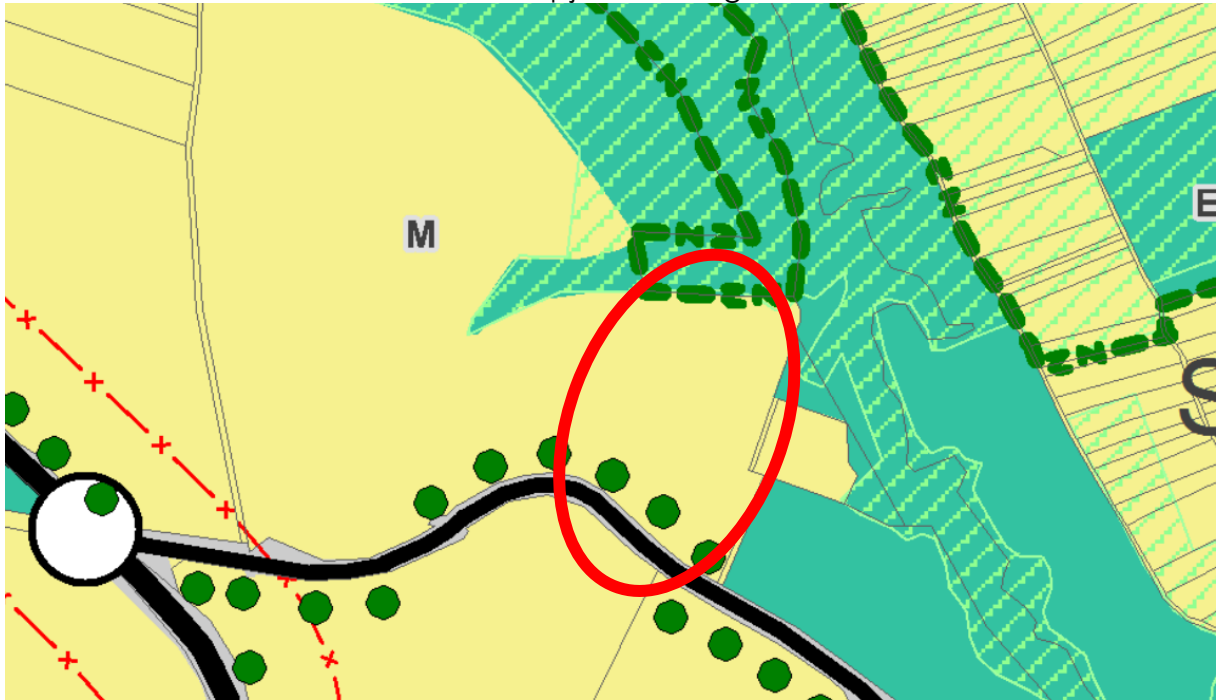


A Budapesti Agglomeráció szerkezeti tervén a terület Mezőgazdasági térségbe van sorolva, mellyel a tervezett területfelhasználás összhangban van.

Mezőgazdasági térség

2.2.1 Vác város Településszerkezeti tervének (TSZT) kivonata

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:



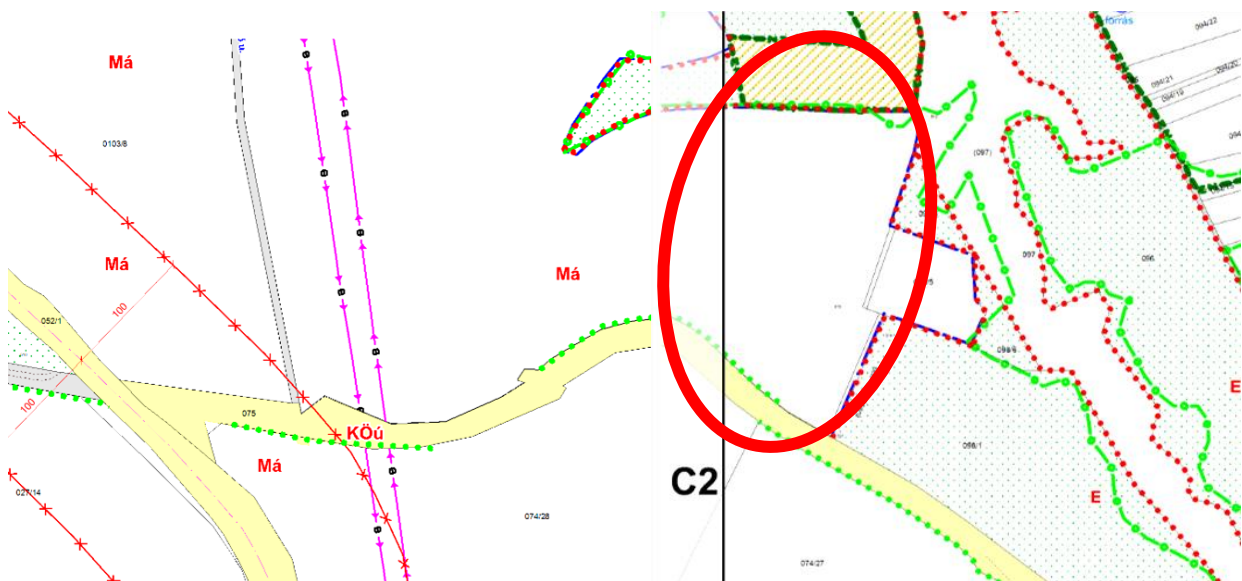
mezőgazdasági terület

/Forrás: www.vac.hu/

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

Vác város Helyi Építési Szabályzatának Szabályozási tervi melléklete

A rendelet az Építetők részére építéssel kapcsolatos jogokat, kötelezettségeket keletkeztet.



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

b) 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**

3 TULAJDONOSI ÉS ÖNKORMÁNYZATI ÉRDEKEK SZÁMBAVÉTELE

A HÉSZ Szabályozási tervi módosításának tulajdonosi részről az elsődleges célja, hogy abban a 0100/1 hrsz-ú ingatlan új övezeti besorolást kapjon, ami által az új övezet kisebb telekméret esetén is beépíthetővé válik, így a tervezett beruházás megvalósítható lesz. Az önkormányzatnak kifejezett érdeke nem fűződik a beruházáshoz, de érdekeivel nem is ellentétes annak megvalósítása, így e tanulmányban foglaltak támogatása esetén a településrendezési szerződéssel megindítja a HÉSZ módosítását.

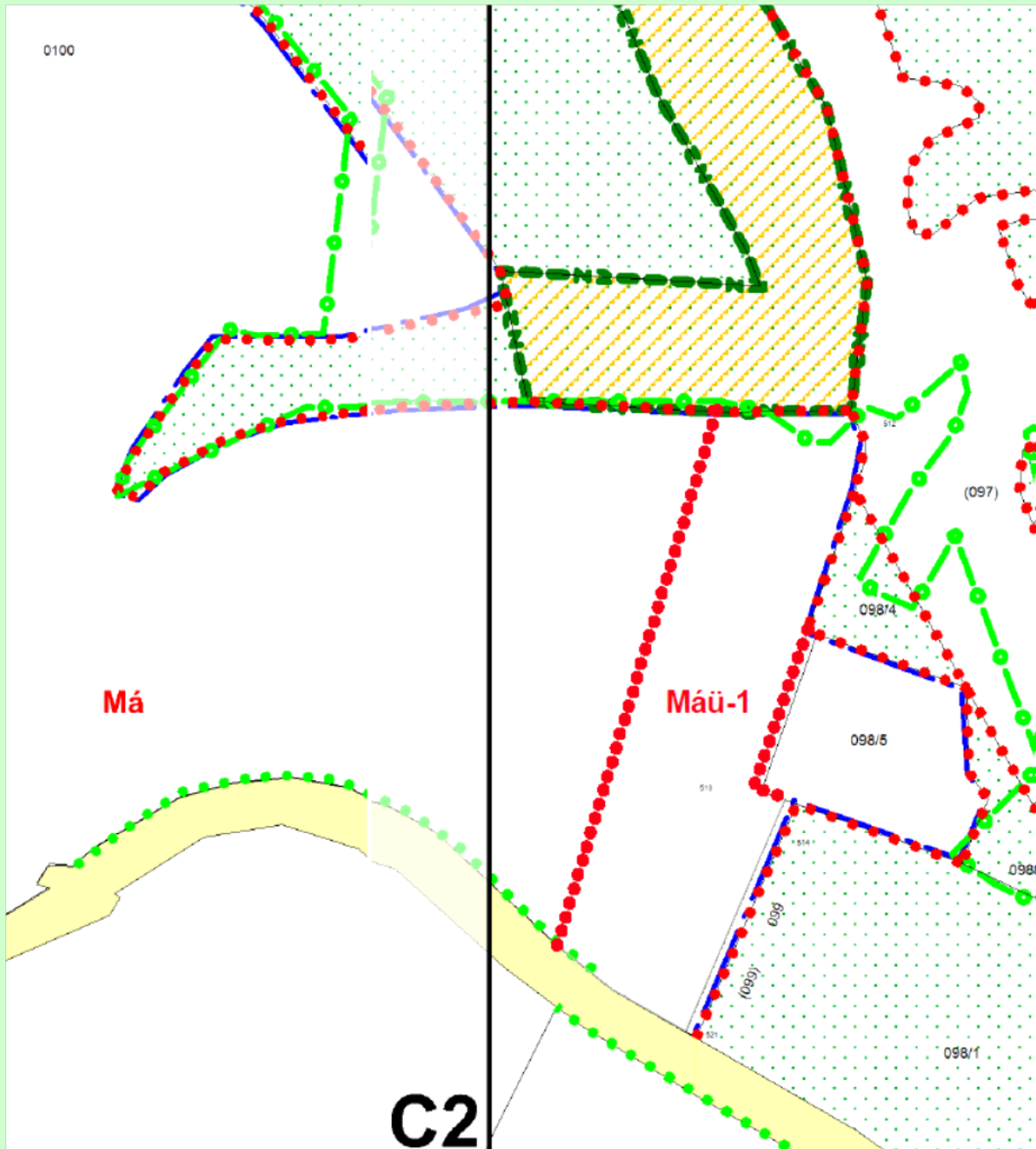
4 A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

A módosítás célja az érintett 0100/1 hrsz-ú ingatlan esetében az épület elhelyezésére igénybe vehető legkisebb telekméret csökkentése. A módosítás által a területre tervezett lakóépület és mezőgazdasági épületek megépítésével elhelyezhetővé válnak a méhészethez és gyümölcsfeldolgozáshoz kapcsolódó funkciók, valamint a lakófunkció.

Vác településrendezési eszközei közül a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges, mivel a telek mezőgazdasági területfelhasználási besorolása megfelelő. A módosítás során kizárólag a HÉSZ és a mellékletét képező Szabályozási terv módosítása szükséges az új övezeti besorolás megállapítása tekintetében.

5 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA

A szabályozási koncepció a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási terv (C2 és C3 jelű szelvény) módosítására vonatkozik. A szabályozási terven a 0100/1 hrsz-ú ingatlanokon tervezett beruházás megvalósításához az „Máü-1” jelű új övezet feltüntetése szükséges az épület elhelyezésére igénybe vehető legkisebb telekméret 10.000m²-re való csökkentésével és a megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett 3%-ra való módosításával.



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 (%)					
Ültetvényes mg-i övezet	Máü-1	Sz	10.000	—	gazdasági épület	lakó+ gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+ gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+ gazdasági épület	gazdasági épület	lakó+ gazdasági épület	min	max
			10.000	—	10.000	10.000	20	20	3,0	3,0	5,0	5,0	4,5	6,0

A HÉSZ javasolt, kérelmezett új övezete a beépítési paraméterekkel

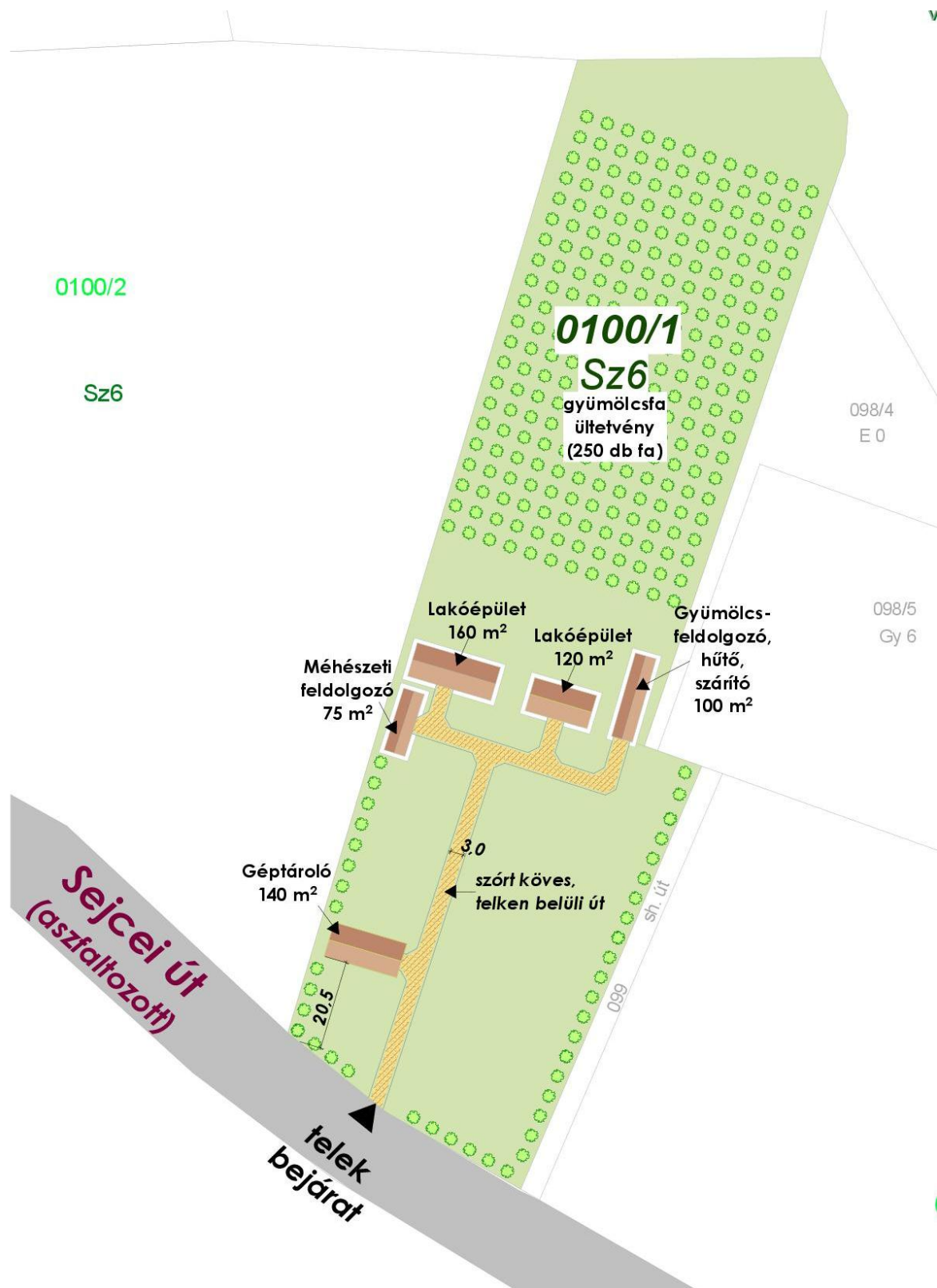
A HÉSZ 68.§ (1) b) pontját az alábbi előírásokkal javasolt kiegészíteni:

„Az Máü-1 jelű övezetben a közterületi telekhatártól 20,0 méterre épület nem helyezhető el.”

„Az Máü-1 jelű övezetben az épületeken kívül a burkolt felületek nagysága legfeljebb a telek 3%-a lehet, de legfeljebb 300 m².”

Megjegyzés: A tervezett „Máü-1” övezet HÉSZ-be való beépítése már egy másik terület (Máriaudvar) kapcsán folyamatban van, ugyanis ott a szintén méhészettel foglalkozó és dióültetvényt tervező tulajdonosok helyben lakás céljából kérelmezték az övezet kialakítását, mely termódosítás véleményezési eljárása folyamatban van. A tanulmány tehát ugyanezt az övezetet javasolja e területen is meghatározni, mivel annak paraméterei megfelelőek az Építető számára.

Beépítési terv



A területre tervezett épületek:

Lakóépületek:

1. bruttó 120 m²-es egy szintes, A+ passzívház
2. bruttó 180 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 kajszibarackot, 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.

6 A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE, IGÉNYE

6.1 Közlekedési infrastruktúra

A farmközpont alapvetően a család mezőgazdasági termelését segíti elő, és a napi feladatok elvégzését biztosítja kerítésen 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 kistraktorral rendelkezik.



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

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

6.2 Közmű infrastruktúra

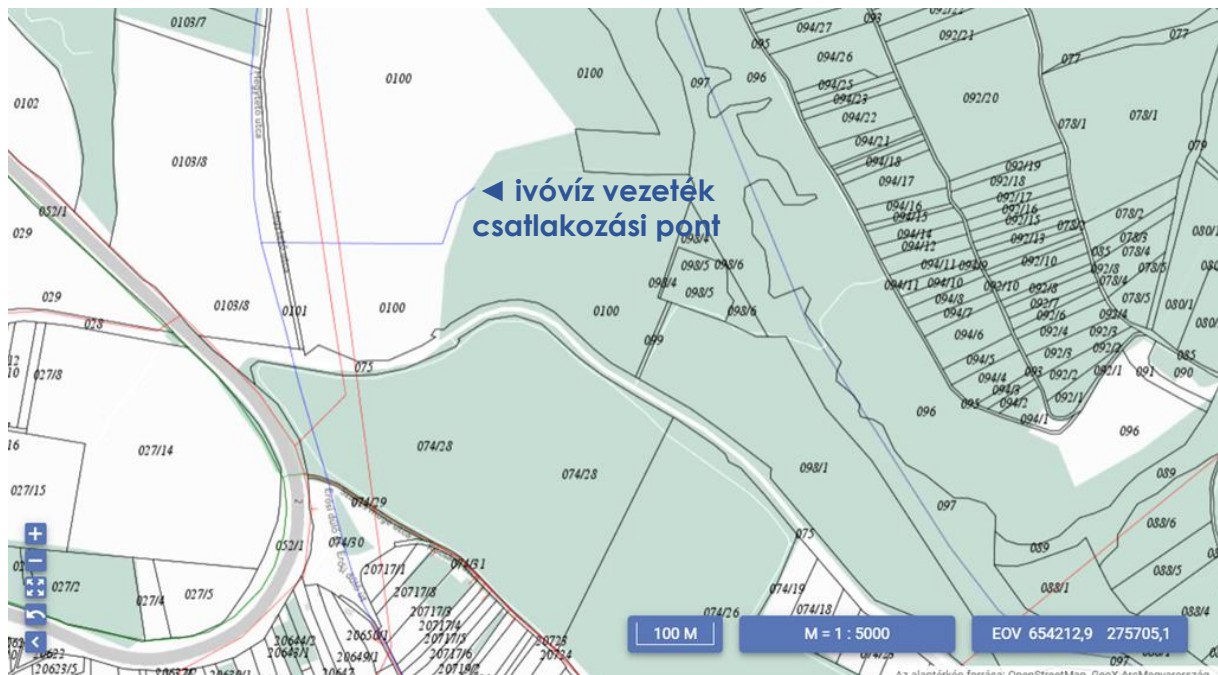
Ivóvízellátás: A 100/1 hrsz-ú ingatlan előtt ivóvíz-törzshálózat nem üzemel. Törzshálózat kiépítése esetén csatlakozási pont a kb. 100 méterre lévő, DMRV Zrt. 0100 hrsz-ú ingatlan másik részére már bevezetett elosztóvezetéke.

Az ivóvíz ellátás várhatóan fűrt 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.

Elektromos hálózat: ELMŰ hálózatról a kifeszültségű vezeték kb. 300 m-es bővítésével 3 x 60 A-en, 2 db 50 m²-es napelemmel lesz biztosítva.



Közmű hálózat a tervezési terület környékén

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

A Tulajdonosok a területük ellátásához a szükséges közműfejlesztés költségeit vállalják.

6.3 Humán infrastruktúra

A tervezett módosítással települési humán infrastruktúra vonzat nem keletkezik.

7 ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

7.1.1. Természeti-táji értékek

A 0100/1 hrsz-ú ingatlanok sem nemzetközi, sem országos, sem helyi természetvédelmi oltalom alatt nem állnak.

7.1.2. Épített értékek

A 0100/1 hrsz-ú ingatlanok területén műemlék, illetve helyi védett építmény nem található. A területet nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti. A tervezett módosítás során így az építészeti értékek sérülésével nem kell számolni.

8 ÖSSZEFOGLALÓ

Az ismertetett jogszabályi környezet, a felvázolt szabályozási koncepció alapján megállapítható, hogy a 0100/1 hrsz-ú telek övezeti besorolásának megváltoztatásához a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási terv módosítása szükséges. A módosítás során a telepítési tanulmányterv beépítésével az épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb mérete kerül csökkentésre, a megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett 3,0 %-ra, terepszint alatt 5,0 %-ra emelkedik. A minimális telekszélesség 20 m-re csökkentésével, valamint az épületmagasság 6,0 m-re emelésével az indokolt kintlakáshoz szükséges lakóépület megvalósítása további építésügyi akadályba nem ütközik.