

BAU-URB
Tervező és Tanácsadó Kft.
1112. Budapest, Dayka Gábor utca 94.
Tel/Fax.: 319-36-44

Tsz.: 55/2011.

Tervezők névsora
SZÁRLIGET
Helyi Építési Szabályzatának
és
belterületi Szabályozási Tervének módosítása

Végdokumentáció

Településtervezési vezető tervező

Füredi Éva
TT/1 01-3432



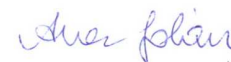
Településrendezés

Füredi Éva
TT/1 01-3432

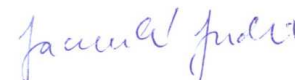


Tájrendezés, zöldfelületek
és környezetalakítás

Auer Jolán
TT1 01-5003/06
TK/1 01-5003/07



Jaczenkó Judit
TT1 01-5156/07
TK/1 01-5156/12



Digitális szerkesztő, rajzoló

Füredi Réka
CN 2255295



Budapest, 2011. december hó

BAU-URB
Tervező és Tanácsadó Kft.
1112 Bp., Dayka Gábor u. 94.



Füredi Éva
ügyvezető

Tartalomjegyzék
SZÁRLIGET
Helyi Építési Szabályzatának
és
belterületi Szabályozási Tervének módosítása

Végdokumentáció

Megbízás, előzmények

- I. Jóváhagyandó munkarészek
 - 1. Belterületi Szabályozási Terv módosítása
 - 2. Helyi Építési Szabályzat módosítása
- II. Alátámasztó munkarészek
 - 1. A módosítás leírása, indoklása
 - 2. Környezetalakítási javaslat

Rajzi munkarész:

T-10/mód/1 Szabályozási Terv (belterület) módosítása

M=1: 2 000

Melléletek:

1. sz. Melléklet: Fűrészüzem Beépítési javaslata

2. sz. Melléklet: Zajvédelmi munkarész Településrendezési terv módosításához és tárolóépület építéséhez Szárliget, Baross Gábor u. 30-36. sz. alatti, 250/2 hrsz-mal jelölt területre (készítette: Fonometro Környezettechnikai Bt., 2011. augusztus)

Terviratok:

- 16/2011 (02.10.) számú Képviselő-testületi határozat
- Véleményezési eljárásban részt vettek véleményei
- Tervezői válaszok
- Jegyzőkönyv (Szárliget, 2011. július 13.)
- Észak-Dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség véleménye (Iktatószám: 560-13/2011.)
- Közzétételről szóló Hirdetmény
- Fejér Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatal
Állami Főépítésének „záró véleménye” (ügyszám: 09-226-6/2011)
- Szárliget Község Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2011 (XII.01) önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatról szóló 17/2005 (XI.01.) önkormányzati rendelet módosításáról

Budapest, 2011. december hó

Megbízás, előzmények

Jelen tervezési munkát Szárliget község Képviselő-testületének megbízásából készítettük el.

A megbízás (szerződés) értelmében a tervezési feladatot Szárliget hatályos belterületi Szabályozási Tervének módosítása jelentette a 250/2 hrsz-ú ingatlan területén.

A Helyi Építési Szabályzat azon §-ai kerültek módosításra, ahol azt a módosítás szükségessé tette.

Az önkormányzat a 16/2011. (02.10) számú KT. határozatában foglaltak alapján fogadta el a módosítással érintett területre vonatkozó **településfejlesztési döntést.**

A 16/2011. (02.10.) számú KT. határozatában (lásd.: Tervirat c. fejezetet) az önkormányzat úgy döntött, hogy a 250/2 hrsz.-ú belterületi ingatlanon található Fűrészüzem területén (ipari gazdasági terület) a hatályos belterületi Szabályozási Terv szerint jelölt beültetési kötelezettség településrendezési kötelezést megszünteti és lehetőséget biztosít – a tulajdonos elképzeléseinek megfelelően - zajvédő funkciót is betölteni képes épületek elhelyezésére.

A beültetési kötelezettség törlése és az épületek elhelyezésének szabályozása a településrendezési eszközök közül a Belterületi Szabályozási Terv és a Helyi Építési Szabályzat módosítását igényelte.

Az előbbiek értelmében a hatályos településrendezési tervek közül a belterületi Szabályozási Terv tervlapja (T-10/mód) került módosításra.

Jelen termódosításkor az OTÉK szerinti kötelező alátámasztó szakági munkarészek közül csak azon munkarészek kerültek kidolgozásra¹, melyeket a tervezett változtatási igény érint, erre az OTÉK 4.§. (5) bek. b) 2. pontja ad lehetőséget. E szerint jelen termódosítás környezetalakítási munkarészt tartalmaz, a tervezett változtatás a tájrendezési, a közlekedési, a közművesítési és a hírközlési kötelező alátámasztó munkarészeket nem érinti. Tekintettel arra, hogy jelen termódosítás alkalmával a Településszerkezeti Terv nem kerül módosításra, az OTÉK 3. § (3) bek. 6. pontja szerinti alátámasztó munkarész (a területrendezési terv(ek) és a településszerkezeti terv összhangját igazoló térkép és leírás) kidolgozása sem szükséges.

A településrendezési eszközök módosítása az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 9/A.§ szerinti egyszerűsített eljárás keretében került lefolytatásra, tekintettel arra, hogy a tervezett módosítás

- nem érinti a település fő infrastruktúra hálózatát,
- nem érinti a település alapvető zöldfelületi rendszerét, morfológiáját, védett természeti értékeit, a kulturális örökség védelmét és nem növeli felhasználási intenzitását, továbbá
- területfelhasználási változást nem jelent.

A településrendezési eszközök módosítása a környezetre jelentősebb hatást nem gyakorol, **a településrendezési eszközök módosítása így nem igényelte a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását.**

Az Egyeztetési anyag kiküldésre került a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek részére, valamint a helyi társadalmi-, civil szervezetek, a szomszédos ingatlantulajdonosok és az állami főépítész részére.

¹ OTÉK 2.§. (6)

Az Egyeztetési anyagra beérkezett államigazgatási szervek véleményeire megadtuk Tervezői válaszainkat (lásd: Terviratok c. fejezetet), majd ezt követte az eltérő vélemények tisztázására összehívott Egyeztető tárgyalás [az Egyeztető tárgyalásról készült Jegyzőkönyvet (kelt: 2011. július 13.) a Terviratok c. fejezet tartalmazza].

Az egyeztető tárgyaláson az Állami Főépítési Iroda képviselője kérte, hogy a végső döntésük kialakításához „szeretnének látni egy részletesebb belső helyszínrajzot”. E beépítési javaslat elkészült, melyet az 1. számú Melléklet tartalmaz.

Az egyeztető tárgyalásra az Észak-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség telefonon jelezte, hogy az egyeztető tárgyaláson nem tud részt venni, de küld írásos véleményt. Az írásos véleménye az egyeztető tárgyalás után érkezett meg. A végső véleményének kialakításához kérte a zajterhelési határértékek betarthatóságának igazolását. A tervezett tárolóépület építéséhez kapcsolódó zajvédelmi munkarész (készítette: Fonometro Környezettechnikai Bt., 2011. augusztus) jelen dokumentációhoz elkészült, melyet a 2. számú Melléklet tartalmaz. A zajvédelmi munkarészben foglaltak alapján a Felügyelőség megadta hozzájárulását a jelen tervben foglaltakhoz (lásd: Terviratok c. fejezetet).

Ezután került sor a terv közzé tételére. A közzé tétel ideje alatt a tervvel kapcsolatosan észrevétel nem érkezett.

A véleményezési eljárás befejeződése után került összeállításra a Véglegesített dokumentáció, amelyre az állami főépítész megadta végső szakmai véleményét, majd ezt követte a terv önkormányzati elfogadása és jelen Végdokumentáció összeállítása. A Végdokumentáció – az Étv. 9.§. (8) bek. szerint – megküldésre kerül a véleményezésben részt vett államigazgatási szerveknek és szakmai vizsgálat céljából az állami főépítésznek.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

1. Szabályozási Terv módosítása

A megbízás (szerződés) értelmében a település hatályos belterületi Szabályozási Tervlapja² (T-10/mód) a 16/2011 (02.10.) számú KT határozatban foglaltak szerint a 250/2 hrsz-ú ingatlan területén került módosításra, ahol törlésre került a beültetési kötelezettség, mert technológiai fejlesztés miatt e területrészen zajvédő funkciót is betöltő épületek kerülnek elhelyezésre.

2. Szárliget Helyi Építési Szabályzatának módosítása

**Szárliget Község Önkormányzat Képviselő-testületének
18/2011 (XII.01.) önkormányzati rendelete
a Helyi Építési Szabályzatról szóló
17/2005. (XI. 01.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Szárliget Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdésének c) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 3. mellékletben biztosított véleményezési jogkörében eljáró

Fejér Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész; Komárom-Esztergom Megyei Önkormányzati Hivatal Területfejlesztési és Gazdasági Főosztály - Megyei Főépítész, Észak-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség; Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerv Tatabányai, Tatai, Oroszlányi Kistérségi Népegészségügyi Intézete; Komárom-Esztergom Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége; Nemzeti Közlekedési Hatóság Légiközlekedési Igazgatóság; Fejér Megyei Kormányhivatal Kulturális Örökségvédelmi Irodája; Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság; Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Földhivatala, Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága; Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi Igazgatósága; Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatóság; Honvédelmi Minisztérium Hadművelti és Kiképzési Igazgatóság; Veszprémi Bányakapitányság; Nemzeti Media és Hírközlési Hatóság; véleményeinek kikérésével a következőket rendeli el:

1.§ Szárliget Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 17/2005 (11.01.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R) 17.§ (3) bekezdésének helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„17.§ (3) A gazdasági építési övezetekben az építési telkeken belül a telekhatárok mentén, ahol az építési hely paraméterei ezt lehetővé teszik, összefüggő, többszintes, őshonos, termőhelyi és táji adottságoknak megfelelő növényállományú védő zöld sávot kell telepíteni, melynek legkisebb szélessége 5 m.”

² A Szabályozási Terv alaptérképét a hatályos Szabályozási terv képezte (amely a földhivatali ingatlan-nyilvántartási alaptérkép felhasználásával készült).

2.§ A R. 19.§-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„19.§ (1) **Ipari gazdasági (Gip) építési övezet:** Ebbe az építési övezetbe a meglévő, megmaradó iparterület területe tartozik, mely jellege következtében helyben maradhat.

Az építési telek					
Övezeti jele	Beépítési módja	Legkisebb területe m ²	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelület %	Építmények legnagyobb építmény-magassága (H) m
Gip	SZ*	K*	35	40	6,0

SZ = szabadon álló

K = kialakult

19.§ (2) Az **építési hely határvonalának** meghatározásánál a következőket kell figyelembe venni:

- a) **Előkert:** 1,0 m
- b) **Oldalkert:** 3,0 m
- c) **Hátsókert:** 6,0 m

19.§ (3) Az építési övezetben az épületek kialakításánál a lakóterületek közelsége miatt a környezetvédelmi és településesztétikai szempontokra fokozott figyelmet kell fordítani, ennek érdekében az előkertben és a lakóterülettel közös telekhatár mentén 20 m széles területsávon belül:

- a) a vizuális és funkcionális elválasztás érdekében épületek kizárólag a telekhatárral párhuzamosan alakíthatók ki, az épületek megközelítése, feltárása, a manipulációs tér kialakítása a lakóterületekkel átellenes oldalon történhet,
- b) kizárólag a lakóterületi funkciót nem zavaró funkciójú és jellegű, tárolásra, raktározásra szolgáló épületek alakíthatók ki,
- c) az elhelyezésre kerülő épületek zajvédő és vizuális elválasztást nyújtó funkciónak is megfelelő méretűek és jellegűek lehetnek,
- d) az építési engedélyezési terv részeként látványterv készítendő.”

3.§ Hatályát veszti a R. 37.§ (3) bekezdése.

4.§ (1) A rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba, és az azt következő napon hatályát veszti.

(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a T-10/mód jelű Szabályozási Terv a T-10/mód/1 jelű Szabályozási Terven szabályozott területen hatályát veszti, a hatályos szabályozást a T-10/mód/1 jelű Szabályozási Terv rendeli el.

Szárliget, 2011. december 1.

Mezei Ferenc
polgármester

Dr. Sisa András
jegyző

Kihirdetve: Szárliget, 2011. december 1.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A módosítás leírása, indoklása

Szárliget település 2005-ben készítette el a településrendezési eszközeit, melynek során az akkor hatályos jogszabályok szerinti kötelező alátámasztó munkarészek teljes körűen kidolgozásra kerültek. A Településszerkezeti Terv a 78/2005. (X.19.) számú KT. határozattal, a Helyi Építési Szabályzat és annak rajzi mellékletét képező Szabályozási tervlapok a 17/2005. (XI.01) sz. Önk. rendelettel kerültek elfogadásra. Időközben néhány részterület vonatkozásában változtatási igény merült fel, mely 2009-ben a Településszerkezeti Terv, a belterületi Szabályozási Terv és a Helyi Építési Szabályzat módosítását vonta maga után. Jelen termódosítás alapját így a 2009-ben módosított településrendezési tervek és HÉSZ képezik.

A jelen módosítással érintett ipari gazdasági területen (Fűrészüzem) a 2005-ben elfogadott terv írta elő a beültetési kötelezettséget, a szomszédos lakóterületek védelme érdekében, mely településrendezési kötelezés elsősorban az egymástól eltérő funkciójú területek (lakóterület és gazdasági terület) vizuális és funkcionális elválasztását célozta.

A településrendezési terv elfogadása óta a védő zöld sáv nem valósult meg. A terület tulajdonosa a Fűrészüzem területén jelentősebb beruházást tervez, melynek keretében a terület szélein a faanyagok tárolására és szárítására szolgáló csarnoképületeket kíván megvalósítani. A tervezett beruházás több ütemben valósulna meg, elsőként a közterület (Baross Gábor u.) felőli részen egy raktárépület, ezt követően a telek nyugati részén egy, a faanyagok szárítására szolgáló üvegház, végül a telek északi részén további raktárépület épülne. A tervezett épületek kialakítását a beültetési kötelezettségű területsávot érintően tervezi a tulajdonos, a gazdaságos helykihasználás és a területi adottságok következtében.

A terület tulajdonosa kérelmet nyújtott be az Önkormányzat felé az ingatlana határain jelölt 10 m széles beültetési kötelezettség kiváltási lehetősége, zajvédő funkciót is betölteni képes épületek elhelyezési lehetőségének biztosítása érdekében. Az Önkormányzat 16/2011. (02.10.) számú KT. határozatában helyt adott a kérelemnek.

Fenti elhatározás a belterületi Szabályozási Terv és a Helyi Építési Szabályzat módosítását teszi szükségessé, egyrészt a településrendezési kötelezés törlése, másrészt az épületek elhelyezésének szabályozása, az építési hely korrigálása érdekében. ***Az övezetre vonatkozó előírások egyéb vonatkozásban - maximális beépíthetőség, minimálisan kialakítandó zöldfelület mértéke, maximális építménymagasság értéke - nem változnak.***

A tervezett beruházással kapcsolatos új épületek több ütemben történő elhelyezését, a belső forgalom, az OTÉK (OTÉK 4.sz. melléklet) szerinti telken belüli parkolás, zöldfelület kialakítását a jelen dokumentációhoz készített Beépítési javaslat c. munkarész mutatja be (lásd: az 1. sz. Mellékletet.), a készülő építész tervek alapján.

Környezetalakítási javaslat

A termódosítással érintett ipari gazdasági terület településszerkezeti szempontból kedvezőtlen helyen, a lakóterület közé ékelődve foglal helyet. A területen jól működő gazdasági vállalkozás üzemel, melynek működéséhez a vasúti kapcsolat szükséges, így a telephelyet meglévő,

megmaradó településszerkezeti adottságként kezelték/kezelik a településrendezési tervek. A területen működő Fűrészsüzem területén folytatott fafeldolgozó tevékenység légszennyezőanyag kibocsátása és zajkibocsátása terheli a környezetet. A környezetterhelés mérséklése, valamint az egymástól eltérő funkciójú területek (lakó- és gazdasági terület) funkcionális és vizuális elválasztása érdekében a gazdasági terület lakóterülettel határos szélein a 2005. évi településrendezési terv többszintű növényzetből álló védő zöld sáv telepítését irányozta elő, ún. beültetési kötelezettségű terület kijelölésével.

Bár a rendelkezésünkre álló korábbi (2002-es) zajmérési jegyzőkönyv (MÁ 131-Z/02-H) szerint és a telep tulajdonosának közlése szerint a vizsgált létesítmény zajkibocsátása a vonatkozó előírásoknak megfelel (a telephelytől származó zaj az előírt határértékeket nem haladja meg, illetve a telephely környezetében lévő védendő területeken a zajterhelési határértékek nappal és éjjel is teljesülnek), az utóbbi időben az Önkormányzat felé több lakossági panaszbejelentés is érkezett, a faaprító gép által keltett zaj zavaró hatása miatt.

A probléma kezelésére – összhangban a tulajdonos fejlesztési elképzeléseivel – az önkormányzat úgy döntött, hogy lehetőséget ad a kötelező beültetési sáv kiváltására (mely növényesáv 2005. óta nem valósult meg), a telek szélein zajvédő funkciót is betöltő, a gazdasági területet markánsabban elválasztani képes épületek kialakítására.

A megfelelő módon elhelyezett, méretezett és kivitelezett építmények zajárnyékoló hatása valóban számottevőbb, mint a telekhatár mentén kialakított 10,0 m széles zöldfelületi sáv zajvédő szerepe, ugyanakkor a beültetési kötelezettségű sáv a zajvédő funkción túl településesztétikai, kondicionáló szereppel is bír. A településképi és környezetvédelmi szempontok érvényre juttatása érdekében ezért a beültetési kötelezettségű terület törlésével egyidejűleg további előírások megfogalmazása indokolt. A lakóterületek zavarásának elkerülése, a környezeti konfliktusok megelőzése érdekében az alábbiak betartását javasoljuk:

- a lakóterületek felé kizárólag a lakóterületi funkciót nem zavaró funkciójú és jellegű (tárolásra, raktározásra szolgáló) épületek helyezhetők el,
- a funkcionális elválasztás és a zajvédő funkció megvalósítása érdekében a lakóterületek felé elhelyezésre kerülő épületek, csarnokok a telekhatárral párhuzamosan alakítandók ki,
- az épületek megközelítése, feltárása, a manipulációs tér kialakítása a lakóterületekkel átellenes oldalon történhet,
- a nagykiterjedésű épületek monoton felületeinek oldása érdekében homlokzati zöldfelületek alkalmazását javasoljuk,
- a lakóterülettel közös telekhatáron, a kerítés mentén élősövény kialakítását javasoljuk,
- az építési engedélyezési terv részeként látványterv készítését javasoljuk a lakóterületek felől feltáruló kedvező látvány biztosítása érdekében.

Az építési övezetre vonatkozó paraméterek változatlanul hagyásával a telephely magas zöldfelületi borítottsága (a legkisebb zöldfelületi borítottság mértéke 40 %), mint követelmény megmarad, elsősorban ez biztosítja a megfelelő nagyságú kondicionáló felületek kialakítását.

A fentiekben meghatározott, a telekhatár mentén elhelyezhető épületek funkciójára és kialakítására vonatkozó korlátozások biztosítják, hogy a lakóterületek közelében a lakó funkciót zavaró (pl. új zajforrást tartalmazó, kedvezőtlen látványt nyújtó) új létesítmények ne alakuljanak ki.

A lakóterület közelsége miatt, a környezeti konfliktusok elkerülése érdekében fenti környezeti és zöldfelületi feltételek betartásán túl a telephelyre meghatározott környezetvédelmi

határértékek betartására és ellenőrzésére az elhelyezésre kerülő épületek engedélyezése és működése során fokozott figyelmet kell fordítani.

A fűrészüzem területén elhelyezni kívánt új épületek előzetes zajvédelmi szempontú értékelését, illetve egy új épület megvalósulásával a környezetben okozott zajterhelés változásának meghatározását, a kialakuló zajhatás minősítését a Fonometro Környezettechnikai Bt. által készített **zajvédelmi munkarész** tartalmazza (lásd: 2. sz. Melléklet).

A munkarészben foglalt számítások alapján megállapítható, hogy a telephez legközelebbi védendő területeken a tervezett tárolóépületek megvalósításával nagy biztonsággal teljesülnek a vonatkozó jogszabályban előírt zajterhelési határértékek. A telek szélein tervezett, zajvédelmi szempontból passzív (környezeti zajt nem okozó, raktározó funkciót betöltő) épületek megvalósulásával zaj- és rezgésvédelmi szempontból a területen kedvező hatás várható, szemben a 10 m széles növényzóna zajvédelmi szerepéhez képest, melynek zajcsökkentő hatása lényegében elhanyagolható.