

Sárpilis gazdasági terület mezőgazdasági üzemi területbe történő
átsorolása

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Sárpilis község fejlesztői igények miatti
településrendezési terv módosításhoz

érintett földrészlet: 0129/5 hrsz



2019. augusztus

ALÁÍRÓ LAP



Településtervező: Tóth Dóra Kata, okl. településmérnök TT 17-1484
ColoLine Terv Építészeti és Városfejlesztési Kft



Tájépítészet: Hidvégi Nóra Eszter okl. tájépítésmérnök
ColoLine Terv Építészeti és Városfejlesztési Kft

TARTALOM JEGYZÉK

Bevezető

1. Az érintett terület rövid bemutatása
2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása
3. Beépítési terv
4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása
5. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására
6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye
7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló
8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

RAJZI MELLÉKLET

Beépítési javaslat

Bevezető

Sárpilis belterületének északkeleti határán egy sertéstelep működik. A területén belül új épületek elhelyezését tervezik, azonban a terület rendezési terve alapján a jelenlegi beépítettség miatt ebben az építési övezetben nincs lehetőség további épület építésére.

Az érintett 0129/5 hrsz-ú földrészlet magántulajdonban van.

Tulajdonos az erre vonatkozó kérelmét benyújtotta az Önkormányzathoz, melyet a 30/2019. (V. 23.) számú határozatban a képviselő-testület támogat.

Sárpilis község Önkormányzat Képviselő-testülete a beérkezett fejlesztői igény miatt megindította a településrendezési tervének módosítását.

Az igény megvizsgálásához és elbírálásához a 314/2012. Kormányrendelet 15. § (1) bekezdés b) pontja alapján Telepítési tanulmányterv készítése vált szükségessé.

1. Az érintett terület rövid bemutatása

A 0129/5 helyrajzi számú földrészlet Sárpilis község külterületén fekszik, a belterület északkeleti határánál.

Magántulajdonban áll.

A terület nagysága összesen 44571 ha.

A terület jelenleg a település belterületéről a Kossuth L. utcából nyíló, Orbó pusztára vezető földútról érhető el.

A területen sertésneveléshez szükséges építmények állnak, a jelenlegi szabályozás szerint megengedhető 30% mértékű beépítettséggel.

2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása

A terület jelenleg Gip-1 jelű, gazdasági ipari terület övezeti besorolásban van.

A terület közvetlenül egy mezőgazdasági majossal, általános mezőgazdasági és közlekedési területekkel határos.

A területen saját vízellátó rendszer, vezetékes gázvezeték, egyéni szennyvíz tisztító berendezés és elektromos hálózat található.

3. Beépítési terv

Tulajdonosi fejlesztési szándékok

Tulajdonos a fejlesztési területen állattartó épületeket és kiszolgáló épületet kíván telepíteni a meglévők mellé. Az állattartó épületek a következők: kocaszállás, fedezettő- és ellető épület, 4 db tároló siló, tűzvíz tározó, szennyvízgyűjtő aknák és trágya előtároló akna. A jelenlegi Gip-1 besorolás 30%-os beépítési értéket enged, amely a jelenlegi beépítettséggel ki van használva, további beépítést nem tesz lehetővé.

A terület különleges mezőgazdasági üzemi területbe sorolásával 40%-os beépítés valósítható meg, mely elégséges a bővítési szándékhoz. Ez alapján a 44571 m² telek nagyság esetén 17828 m² összterületű épületek kerülhetnek elhelyezésre.

A bővítés tervezett létesítményei (piros - tervezett épületek, szürke – meglévő épületek):



4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

A módosítás célja, hogy a területen megengedett beépítési érték a jelenlegi 30 %-hoz képest nagyobb legyen. Ennek elérése érdekében a terület építési övezetének módosítása történik, melyet a meglévő és tervezett funkciók is lehetővé tesznek.

Az építési övezet javasolt paraméterei:

a telek beépítési módja: **szabadon álló**

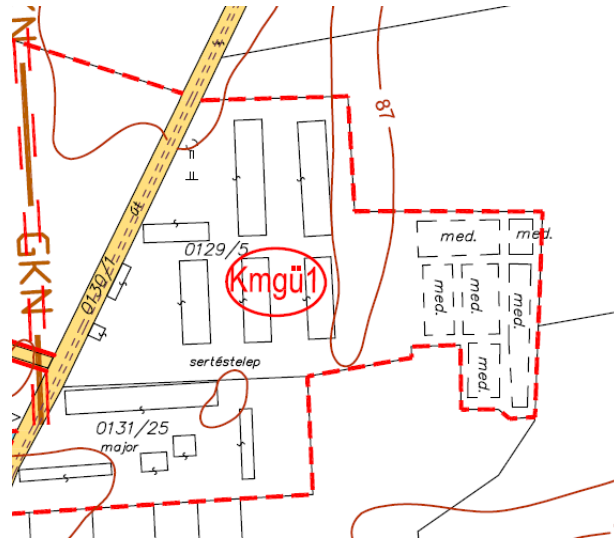
a telek megengedett legkisebb kialakítható telekmérete: **3000 m²**

a telek megengedett legnagyobb beépítési mértéke: **40 %**

legnagyobb építménymagassága: **8 m**; terménytároló, siló, takarmánykeverő esetén **25 m**

5. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására

A felmerült fejlesztési elképzelések érdekében a terület övezeti átsorolása javasolt az alábbi szabályozási tervlap –tervezet alapján:



A tervezési területet javasolt új, Kmgü1 jelű különleges mezőgazdasági üzemi terület övezetbe sorolni.

A Kmgü1 övezet tervezett HÉSZ építési övezetre vonatkozó előírásai:

„Kmgü1” JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZET ELŐÍRÁSAI

A Rendelet 13. §- az alábbi (6) és (7) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A Kmgü jelű különleges mezőgazdasági üzemi területen belül kizárólag terménytároló, terményfeldolgozó, mezőgazdasági géptároló, mezőgazdasági gépjavító rendeltetésű, állattartó és a mezőgazdasági üzemi tevékenység kiszolgálásához szükséges rendeltetésű épületek, továbbá a tulajdonos, a személyzet vagy használó számára lakás alakítható ki.

(7) Az építési övezetre vonatkozó építési és telekalakítási előírásokat e rendelet 6. melléklete tartalmazza.”

„ 6. melléklet a 7/2008. (IV. 30.) önkormányzati rendelethez

Különleges területre vonatkozó építési és telekalakítási előírásokat

	A	B	C	D
1	Építési övezet	K-1	K-2	<i>Kmgü-1</i>
2	Kialakítható legkisebb telek-szélesség (m)	50	-	-
3	Kialakítható legkisebb telek-mélység (m)	50	-	-
4	Kialakítható legkisebb telek-terület (m ²)	2500	-	<i>3000</i>
5	A telek megengedhető legnagyobb beépítettsége (%)	10	40	<i>40</i>
6	A telek megengedhető legkisebb zöldfelülete (%)	40	40	<i>40</i>
7	Beépítési mód	Szabadon álló	Szabadon álló	<i>Szabadon álló</i>
8	Építménymagasság (m)	5	6	<i>8</i>
	Harangtorony, harangláb esetén	15	-	-
	terménytároló, siló, takarmánykeverő esetén	-	-	<i>25</i>

Építési hely Sárpilis HÉSZ rendelete alapján: gazdasági és különleges területeken – ha a szabályozási terv szigorúbban nem rendelkezik – az építési hely határvonala a telekhatártól mért 5 m, de portaépület az előkertben is elhelyezhető.

Az elő-, oldal- és hátsókertről előírásai:

OTÉK 35. §

„ (2) Az előkert legkisebb mélységét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ennek hiányában a kialakult állapotnak megfelelő vagy **5,0 m**.

(3) Az oldalkert legkisebb szélességét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ha a szabályzat erről nem rendelkezik, akkor az a kialakult állapotnak megfelelő, ennek hiányában nem lehet kisebb:

a) szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén a 36. § (2) bekezdése szerint meghatározott legkisebb távolság felénél,

b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén a 36. § (2) bekezdése szerint meghatározott legkisebb távolságnál.

c)

(4) A hátsókertről legkisebb mélységét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ha a szabályzat erről nem rendelkezik, akkor az a kialakult állapotnak megfelelő, ennek hiányában nem lehet kisebb:

– **sem 6,0 m-nél,**

– sem az épület hátsókertről néző tényleges beépítési magasságának mértékénél.

Sárpilis HÉSZ alapján: Hátsókertről mélysége – az Lf-3 építési övezeten kívül és ahol a szabályozási terv ettől eltérően nem rendelkezik – legalább 6 m.

(5) A saroktelek elő- és oldalkertnek nem minősülő részén a hátsókertről vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni. „

Összegezve

előkert: 5 m

hátsókertről: 6 m

oldalkert: 4 m

A tervezési területet érintő korlátozó tényezők:

A tervezési területen Kmgü kijelölése esetén környezetvédelem szempontjából a következők állapíthatók meg:

Földvédelem:

A településrendezési terv módosítása termőföldből való kivonással nem jár.

Felszín alatti vizek védelme:

A 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján Sárpilis település a felszín alatti víz védelmének szempontjából, érzékeny területek közé tartozik. A felszín alatti vizek védelmének szempontjából fokozottan érzékeny területen – a felszín alatti vizek mennyiségi védelme érdekében – a módosított 219/2004. (VII. 21.) kormányrendelet 9. § (3) pontja értelmében tilos a felszíni vizek pótlása felszín alatti vízből, illetve olyan

tevékenység végzése, amelynek következtében a fedőrétegek eltávolítása révén felszínre kerül a felszín alatti víz.

A vizsgálati terület nem érinti a sérülékeny vízbázisok kijelölt, vagy kijelölés alatt álló védőidomát, védőterületét. A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006. (II.7.) Korm. rendelet tartalmazza a nitrátérzékeny területek kijelölésének és felülvizsgálatának szempontjait. A rendelet alapján meghatározott nitrátérzékeny területeket – amelyek a MePAR rendszer tematikus fedvényeként a blokkok szintjén, blokkazonosítók által kerülnek meghatározásra – a 43/2007. (VI. 1.) FVM rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza.

A vizsgálati terület a V24Y7-J-15 és a VENK7-2-15 azonosítójú MEPAR blokkba tartozik, ez alapján nitrát érzékeny.

A talajt (termőtalajnak nem minősülő földtani közeget), illetve a felszín alatti vizeket ért szennyeződések értékelésénél figyelembe veendő határértékeket a 6/2009. (IV.14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet mellékletei tartalmazzák. A tervezési területen szennyeződött területről nincs tudomásunk.

Zaj- rezgésterhelés:

Közlekedéstől származó zajterheléssel nem kell számolni.

A tervezési terület szomszédságában falusias lakóterület és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeket jelöl a terv. Ezek a területeken az üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei lakóterület esetében nappal 50 dB, éjjel 40 dB, gazdasági terület esetében nappal 60 dB, éjjel 50 dB.

A Kmgü jelű területen meglévő létesítmények a meglévő lakóépületektől 125 – 560 méter távolság közt helyezkednek el. A tervezett létesítmények üzemi zajszintjét úgy kell tervezni, hogy a fenti zajhatárértékek teljesüljenek.

Levegőszennyezés:

A tervezési területen helyhez kötött légszennyező diffúz forrás található, mely működési engedéllyel rendelkezik.

A módosítással érintett területen és annak környezetében nincsenek légszennyezettség szempontjából ökológiailag sérülékeny területek. A környezeti levegőben található légszennyező anyagokra vonatkozó határértékeket a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet szabályozza.

Épített környezet:

A területen építészeti értékű építmény nem található, helyi vagy országos védelemre javasolt vagy védett építmény nincs. A területen régészeti lelőhely nem ismert.

A tervezési munka során ismert beruházási szándék a meglévő épített környezetre jelentős hatást nem gyakorol, mivel már beépített területen valósul meg.

6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

Az övezeti átsorolás közlekedés tervezői feladatot nem igényel.

A terület rendelkezik a szükséges közművekkel, javasolt beépítés közműfejlesztést nem igényel.

Az épületek létesítésekor az Országos Tűzvédelmi Szabályzat előírásai betartandók.

A területet feltáró utak műszaki paramétereit úgy kell kialakítani, hogy tűzoltó gépjárművek és szemétszállító gépjárművek számára is használható legyen.

7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

A várható környezeti hatásokat a településrendezési terv módosítás alátámasztó munkarész *6. Környezeti hatások és feltételek* és a *10. Tájékoztatás környezeti értékelés szükségességéről c. fejezetek* részletezik.

8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

A tervezett átsorolás a település építészeti környezetére nincs hatással. Régészeti érdekeltégű terület, régészeti terület a helyszínen nem ismert.

Az érintett ingatlan nem része a Natura 2000 hálózatnak, helyi és országos jelentőségű természetvédelmi terület nem található a területen.

MELLÉKLETEK:

Beépítési javaslat