

KÁPOLMÁSNYÉK

Völgyzugoly Műhely Kft.



Településrendezési eszközök módosítása
Véleményezési anyag
2019. április

KÁPOLNÁSNYÉK

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG



Megbízó:

Kápolnásnyék Község Önkormányzata

Podhorszki István polgármester

2475 Kápolnásnyék, Fő u. 28.

Tel.: 22/574-100

Tervező:

Völgyzugoly Műhely Kft

Levelezési cím: 1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. II/5.

Tel: 06-1-439-0490, 06/70-938-3221, 06/20-913-8575

www.vzm.hu, vzm@vzm.hu



2019. április

VZM 1504/19

Kapolnasnyek_mod_190409

Aláírólap

Településrendezés

Ferik Tünde

vezető településrendező tervező

TT/1 13-1259



Bérczi Szabolcs

okl. településmérnök TT 13-1411

okl. környezetgazdálkodási agrármérnök



Fóthi Annamária

okl. településmérnök



Tájrendezés, zöldfelület,
környezetvédelem

Kéthelyi Márton

okl. tájépítésmérnök TK 01-5282



TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ	5
1. A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE	5
2. A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	5
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	6
III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	7
1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT	7
2. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS	8
3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT	8
4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT	8
5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	8

I. BEVEZETŐ

1. A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Kápolnásnyék, Fő utca 171/2 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa a 2018. évi felülvizsgálat során jelezte, hogy ingatlanán a közeljövőben több lakásos társasházát kíván építeni. A beérkezett kérelmet az Önkormányzat a felülvizsgálat során már nem tudta befogadni, így a tulajdonos ismételt kérelemmel fordult az Önkormányzat felé. Kápolnásnyék Község önkormányzatának képviselő testülete a község településrendezési eszközeinek módosításáról döntött a 19/2019. (II.11.) számú képviselő-testületi határozatában.

A módosítás célja, hogy a 2018. év őszén elfogadott helyi építési szabályzat beépítésre szánt területek fejezet alá tartozó településközpont területre vonatkozó előírás kiegészítésre kerüljön a Vt-1 építési övezet lakó rendeltetési egység számának meghatározásával.

A tervezési munkával az Önkormányzat a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg. A kérelem alapján kizárólag a helyi építési szabályzat normaszövege érintett a módosítással.

A tervezési folyamat

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) rendelkezik a településrendezési eszközök módosítása esetén az egyeztetés és elfogadás szabályairól. Mivel a tervezett módosítások kielégítik az Eljr. 32.§ (4) bekezdésében foglaltakat, így a **településrendezési eszközök módosítása egyszerűsített eljárás keretén belül történhet.**

Az egyszerűsített eljárás a **véleményezési szakasz** kezdeményezésével indul. A véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezi. A polgármester az elkészült településrendezési eszközöket véleményezteteti a partnerekkel a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló helyi rendeletben rögzítettek szerint, valamint az érintett államigazgatási szervekkel. A véleményezési szakaszban a véleményezők a kézhezvételétől számított **15 napon belül** adhatnak írásos véleményt. Véleményeltérés esetén a polgármester egyeztető tárgyalást kezdeményezhet. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - eltérő véleményezők egyeztetése esetén a jegyzőkönyvet is - ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt.

A véleményezési szakasz lezárását követően a településrendezési eszközök tervezetét **végző szakmai véleményezésre** az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak kell megküldeni. Az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és a beérkezésétől számított 21 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközzel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településrendezési eszköz elfogadásához, vagy 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázására.

A településrendezési eszközök módosítása az Állami Főépítész végző szakmai véleményének birtokában hagyható jóvá. A módosított településrendezési eszközök leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon léphetnek hatályba.

Jelen tervdokumentáció a településrendezési eszközök módosításnak véleményezési anyaga, amelyet a véleményezésben érdekelt partnerek és államigazgatási szervek kapnak meg.

2. A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Kápolnásnyék Község hatályos településrendezési eszközei 2018-ban kerültek jóváhagyásra:

- Kápolnásnyék Község Önkormányzat képviselő-testületének 137/2018. (XI.19.) sz. képviselő-testületi határozata Kápolnásnyék község településszerkezeti tervének megállapításáról.
- Kápolnásnyék Község Önkormányzat képviselő-testületének 14/2018. (XI.20.) sz. önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatáról.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

**Kápolnásnyék Község Önkormányzat képviselőtestületének
.../2019. (...) önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról szóló
14/2018. (XI.20.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Kápolnásnyék község Önkormányzatának az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes település-rendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§ (1) A HÉSZ 37. § (4) bekezdése a következőképpen módosul:

„(4)Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el, amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek.”

(2) A HÉSZ 38. § a következő bekezdéssel egészül ki:

„(2a) Vt-1 építési övezet építési telkein legfeljebb 12 lakó rendeltetési egység helyezhető el.”*

2. § A HÉSZ 1. melléklete szerinti SZT-3 és SZT-5 számú tervlapja hatályát veszti és helyébe jelen rendelet melléklete szerinti tervlapok lépnek.

Podhorszki István
Polgármester

Szabóné Ánosi Ildikó
Jegyző

Kihirdetve:

Kápolnásnyék, 2019.

Szabóné Ánosi Ildikó
Jegyző

1. melléklet: a .../2019. (...) önkormányzati rendelethez: Szabályozási terv módosítása

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A módosítással érintett terület Kápolnásnyék központjában, frekventált környezetben a Fő utca mentén található, mely a hatályos HÉSZ szerint Vt-1 építési övezetbe tartozik, ahol 2 lakó rendeltetési egység helyezhető el az építési telken. A kérelmező több lakásos társasházat kíván építeni, melyet a jelenlegi szabályozás nem tesz lehetővé. A Vt-1 építési övezet paraméterei a fejlesztést nem akadályozzák, így paramétermódosítás, új építési övezet kijelölése nem szükséges. Az övezet paramétereit a következő táblázat szemlélteti:

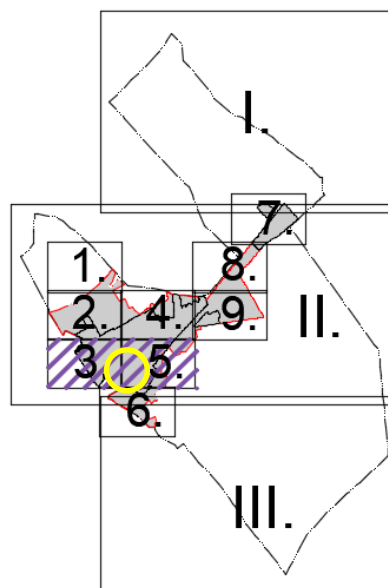
Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Vt-1	Z	800	-	40	50	7,5	30

A tervezett módosítás a helyi építési szabályzat módosítását teszi szükségessé. Az Eljr. 16. § (4)-(6) bekezdések alapján a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot csak az időközben bekövetkező változásokra tekintettel aktualizáljuk - a településrendezés várható hatásának és a szerkezeti összefüggéseknek a bemutatásával. A módosítás során a Településrendezési javaslat, Kulturális örökségvédelmi hatáselemzés, Közlekedési javaslat, Közművesítési javaslat, Környezeti hatások és feltételek fejezetekkel foglalkoztunk, az Eljr. melléklete szerinti további fejezetek - Tájrendezési javaslatok, Zöldfelületi rendszer fejlesztése, Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang, Szabályozási koncepció - a módosítás során nem relevánsak, mivel a község 2018-ban hagyta jóvá településrendezési eszközeit.

1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

A település övezeti rendszerét vizsgálva a Vt-1 övezetekben számos helyen nem indokolt a lakásszám növelés, így az érintett tömbben Vt-1* építési övezet kerül kijelölésre, mely övezetben legfeljebb 12 lakó rendeltetési egység helyezhető el.

A szabályozási terv módosítása az átláthatóság és az értelmezhetőség kedvéért az eljárás során egy tervlapon történik, ám a jóváhagyás után Kápolnásnyék településrendezési eszközeinek módosítással érintett SZT-3 és SZT-5. számú szelvényének cseréje meg fog történni.



Kápolnásnyék szabályozási tervének jelen módosítással érintett szelvénye

2. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS

A tervezési területen országos védelem alatt álló műemlék, műemléki jelentőségű terület, helyi védett művi érték, illetve helyi értékvédelmi terület nem található. Az országos nyilvántartás szerint a módosítással érintett területet régészeti lelőhelyek nem érintik, így módosítás nem indokolja a hatáselemzés készítését.

3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

A településrendezési eszközök módosítása a közlekedési hálózatot nem érinti.

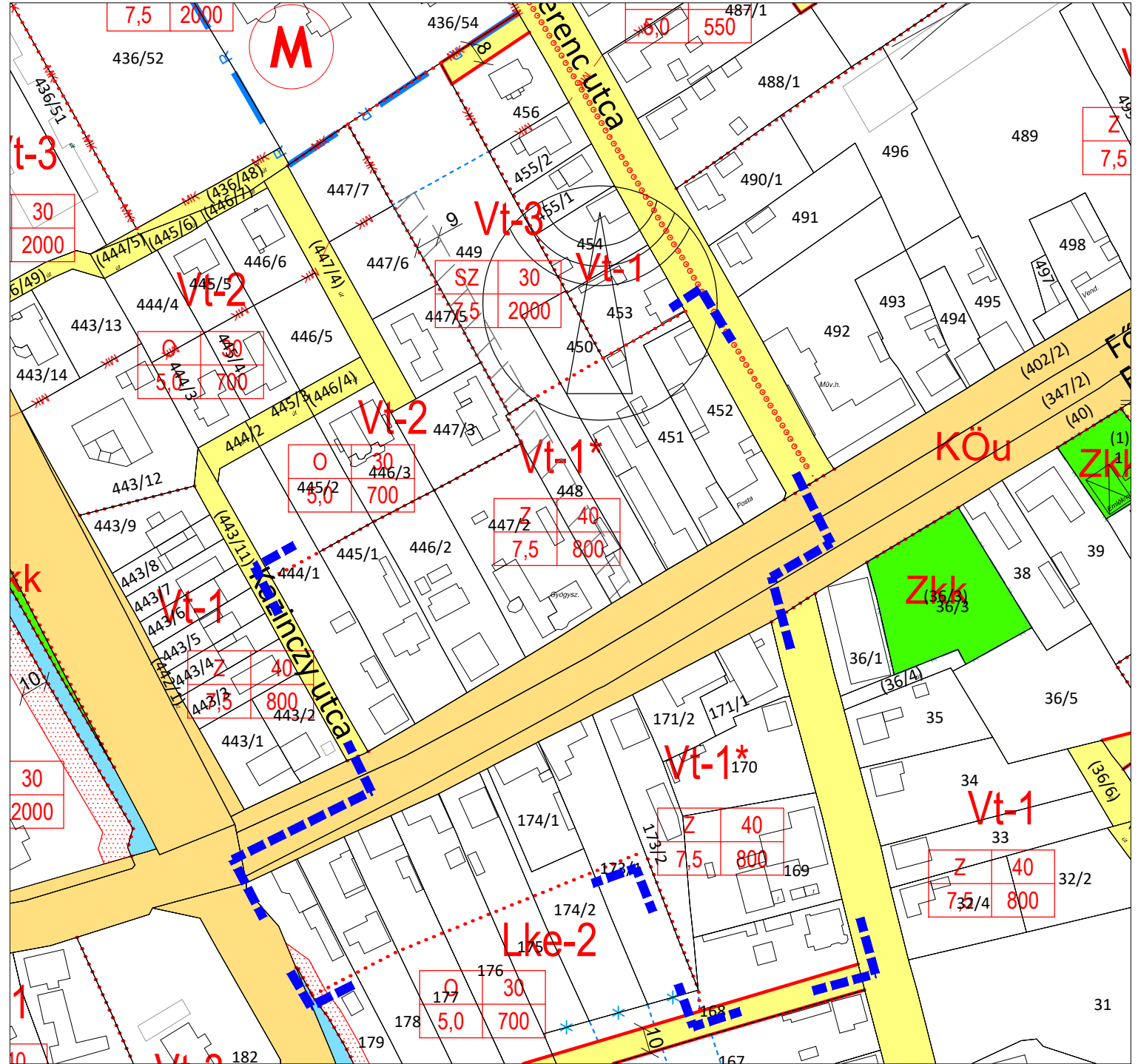
4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT

A módosítások során a település közműkapacitásának bővítése nem szükséges, tekintettel arra, hogy új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, s a módosítás következtében a potenciálisan beépíthető szintterület nem fog növekedni.

5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A településrendezési eszközök módosítása nem jár a környezetet terhelő hatással, hiszen a módosítás következtében a beépítésre szánt területek funkciója nem változik, s a beépítési intenzitás nem növekszik. A módosítás csupán a lakásszámra vonatkozó szöveges rendelkezés kiegészítése a Vt-1 építési övezetben.

Fentiek alapján a módosításhoz kapcsolódóan az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását az önkormányzat nem tartja szükségesnek.



JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ EREJŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

- Szabályozási vonal
- Építési övezet/ Övezet határa

TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

- Közlekedési célú közterület - Országos út területe
- Közlekedési célú közterület - Helyi út területe (gyűjtőút)
- Közlekedési célú közterület - Helyi út területe (egyéb út)
- Zöldterület
- Vízgazdálkodási terület
- Telek be nem építhető része
- Út céljára fenntartott terület

EGYÉB

- 10 Méretezés

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK/ ÖVEZETEK

építési övezet	beépítési mód	beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)
	épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	lakóingatlanok telek megengedett legkisebb területe (m ²)

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

- Lke** Kertvárosias lakóterület
- Vt** Településközpont terület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- V** Vízgazdálkodási terület
- Zkk** Zöldterület - közkert
- KÖu** Közlekedési terület - közúti

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTT SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

- MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM**
- Műemlék
 - Műemléki környezet határa

- KÖZLEKEDÉS**
- Kerékpárút

- KÖZMŰ, HÍRKÖZLÉS**
- Adó-, vevőtorony, átjátszó állomás

Készült az állami alapadatok felhasználásával.
A módosítás területi hatályán kívül eső rajzi elemek tájékoztató jellegűek.

VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.
2083 Solymár, Bimbó u. 20. Tel.: 70/938-32-21, 20/913-85-75

Településtervezés	Ferik Tünde, vezető településrendező tervező (TT/1 13-1259)
Tájérendezés, zöldfelület környezetvédelem	Bérczi Szabolcs, okl. településmérnök (TT 13-1411), okl. környezetgazdálkodási agrármérnök Fóthi Annamária, okl. településmérnök Kéthelyi Márton, okl. tájépítésmérnök (TK 01-5282)

KÁPOLNÁSNYÉK
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA
1. melléklet a .../2019. (...) önkormányzati rendelethez
SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG
M = 1 : 2 000
2019 április | VZM 1504/19 | Knyek_szab_mod_190409.dwg

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A módosítással érintett terület Kápolnásnyék központjában, frekventált környezetben a Fő utca mentén található, mely a hatályos HÉSZ szerint Vt-1 építési övezetbe tartozik, ahol 2 lakó rendeltetési egység helyezhető el az építési telken. A kérelmező több lakásos társasházat kíván építeni, melyet a jelenlegi szabályozás nem tesz lehetővé. A Vt-1 építési övezet paraméterei a fejlesztést nem akadályozzák, így paramétermódosítás, új építési övezet kijelölése nem szükséges. Az övezet paramétereit a következő táblázat szemlélteti:

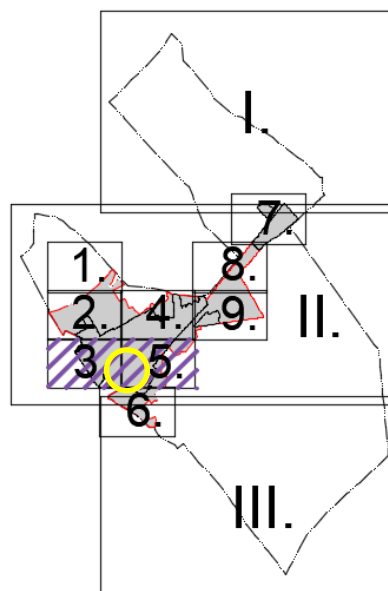
Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Vt-1	Z	800	-	40	50	7,5	30

A tervezett módosítás a helyi építési szabályzat módosítását teszi szükségessé. Az Eljr. 16. § (4)-(6) bekezdések alapján a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot csak az időközben bekövetkező változásokra tekintettel aktualizáljuk - a településrendezés várható hatásának és a szerkezeti összefüggéseknek a bemutatásával. A módosítás során a Településrendezési javaslat, Kulturális örökségvédelmi hatáselemzés, Közlekedési javaslat, Közművesítési javaslat, Környezeti hatások és feltételek fejezetekkel foglalkoztunk, az Eljr. melléklete szerinti további fejezetek - Tájrendezési javaslatok, Zöldfelületi rendszer fejlesztése, Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang, Szabályozási koncepció - a módosítás során nem relevánsak, mivel a község 2018-ban hagyta jóvá településrendezési eszközeit.

1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

A település övezeti rendszerét vizsgálva a Vt-1 övezetekben számos helyen nem indokolt a lakásszám növelés, így az érintett tömbben Vt-1* építési övezet kerül kijelölésre, mely övezetben legfeljebb 12 lakó rendeltetési egység helyezhető el.

A szabályozási terv módosítása az átláthatóság és az értelmezhetőség kedvéért az eljárás során egy tervlapon történik, ám a jóváhagyás után Kápolnásnyék településrendezési eszközeinek módosítással érintett SZT-3 és SZT-5. számú szelvényének cseréje meg fog történni.



Kápolnásnyék szabályozási tervének jelen módosítással érintett szelvénye

2. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS

A tervezési területen országos védelem alatt álló műemlék, műemléki jelentőségű terület, helyi védett művi érték, illetve helyi értékvédelmi terület nem található. Az országos nyilvántartás szerint a módosítással érintett területet régészeti lelőhelyek nem érintik, így módosítás nem indokolja a hatáselemzés készítését.

3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

A településrendezési eszközök módosítása a közlekedési hálózatot nem érinti.

4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT

A módosítások során a település közműkapacitásának bővítése nem szükséges, tekintettel arra, hogy új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, s a módosítás következtében a potenciálisan beépíthető szintterület nem fog növekedni.

5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A településrendezési eszközök módosítása nem jár a környezetet terhelő hatással, hiszen a módosítás következtében a beépítésre szánt területek funkciója nem változik, s a beépítési intenzitás nem növekszik. A módosítás csupán a lakásszámra vonatkozó szöveges rendelkezés kiegészítése a Vt-1 építési övezetben.

Fentiek alapján a módosításhoz kapcsolódóan az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását az önkormányzat nem tartja szükségesnek.