

Nemesgörzsöny településrendezési eszközeinek kismértékű részleges módosítása

Alátámasztó munkarészek

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV ÉS BEÉPÍTÉSI TERV





TERVEZETT PROJEKT MEGNEVEZÉSE:

Gazdasági és lakó fejlesztési célok helyben való érvényesítése

NEMESGÖRZSÖNY 68,69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78 HRSZ

Litér, 2026. április 30.

ELŐLAP

PROJEKT:	Nemesgörzsöny- Gazdasági és lakó fejlesztések
MEGRENDELŐ:	Telepítési tanulmányterv és beépítési terv Bartisok Bau Kft. Borbély-Bartis Árpád 1163 Budapest, Veres Péter út 51.
ELŐKÉSZÍTÉS- TERVEZÉS:	Vezető tervező: Németh Ferenc okl. építészmérnök településrendezési vezető tervező TT-1 19-0221 
	Munkatárs: Németh <u>Kristóf</u> Ferenc okl. tájépítész mérnök, természetvédelmi mérnök 

Tartalom

1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMA	3
1.1. Az érintett területek rövid bemutatása	3
1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása - a döntéshez szükséges mélységben 5	5
1.3. Beépítési terv a 2. pont szerint	14
1.4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása	14
1.5. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására	16
1.6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye	18
1.7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló	18
1.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló	18
2. MELLÉKLETEK:	19

1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMA¹

A vizsgált terület a Pápai járásban, Pápa város szomszédságában, Nagyacsád és Marcaltó között Nemesgörzsöny Településen található. **A beruházás célja a település beépült lakó területeinek folytatásaként több új lakó ingatlan kiszabályozása, illetve a községi mezőgazdasági és magán felhasználók részére a lakóterületen környezetét nem zavaró gazdasági funkció (autómosó, mezőgazdasági tároló építmény) elhelyezhetőségének biztosítása.**

A tulajdonos a jelenleg Kertes mezőgazdasági övezeti besorolású telkek fejlesztését határozta el a belterület D-i határán a szomszédos lakóterület folytatásaként. A tanulmányban a tervezett beépítési elképzelést és a megvalósításához szükséges településrendezési feltételeket foglaljuk össze, javaslatot adunk a szabályozás módosítására. A fejlesztési elképzelések hatásait elemezzük.

1.1. Az érintett területek rövid bemutatása

A terület Nemesgörzsöny község közigazgatási területén, Veszprém megye É-i részén található, a Kemenesalján. A beruházási területek (68,69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78 hrsz.) Nemesgörzsöny belterületének DNy-i részén helyezkedik el.

Nemesgörzsöny 68-78 hrsz-ú telektömb jelenleg Kertes mezőgazdasági övezet szabályozásba tartozik. Részben művelt, részben pedig fás-bokros természetközeli terület jellemzi. Észak felé közvetlen határos Falusias lakó (Lf-1) építési övezeti besorolású ingatlannal (67 hrsz). K-i irányból a Kazinczi utcáról megközelíthető.

Nemesgörzsöny 68-78 hrsz-ú telektömb újraszabályozása lakó ingatlanok és a lakófunkciót nem zavaró gazdasági fejlesztés céljából. Cél hogy az ingatlantömbön a meglévő lakóterületi szabályozás folytatásaként (67 hrsz Lf-1 szabályozású), azzal párhuzamosan négy-négy új lakóingatlan kerüljön kiszabályozásra, melyeket egy új magán feltáróútról lehetne megközelíteni. A falusias lakóterület kiszabályozásával lakó és a lakóterületen környezetét nem zavaró gazdasági funkciók (autómosó, mezőgazdasági tároló építmény) is elhelyezhetők lehetnek.

A módosításokkal a helyi igényeknek próbálnak megfelelni, szükséges fejlesztések.

¹ 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete szerint

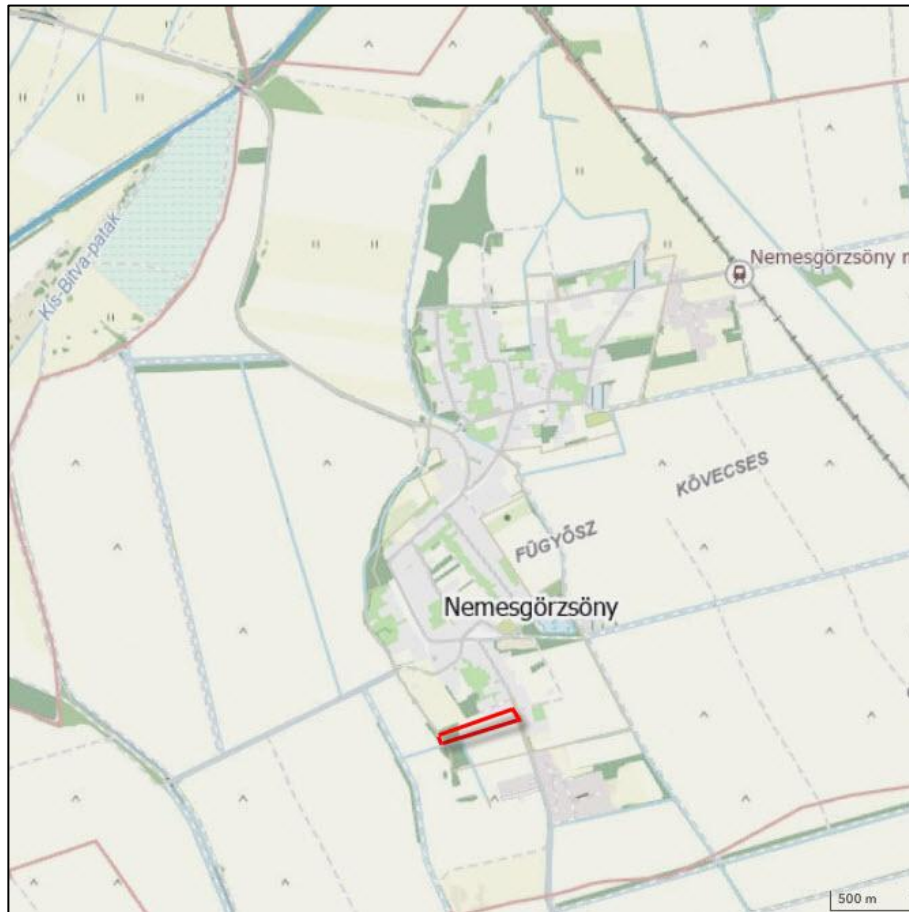


Beruházási helyszín, forrás: e-kozmu.hu szerkesztve

Nemesgörzsönyön döntően a mezőgazdaság adja a munkahelyeket és bevételeket. A mostani változás is elősegíti ezen tevékenységi körök fejlődését. Kiszolgálja a lakó és mezőgazdasági vállalkozások igényeit, valamint hiánypótló szolgáltatás létesítését is.

Az érintett ingatlan belterületen található, beépítésre nem szánt Kertes mezőgazdasági övezetbe tartozik. Az ingatlan közvetlenül beépült lakó területek mellett található.

A terület elhelyezkedését a mellékelt műholdkép - részlet mutatja.



Beruházási helyszín elhelyezkedése Településen belül, forrás: oeny.hu szerkesztve

A tervezési területek a Széchenyi utcán keresztül közvetlenül megközelíthetőek. A közlekedési infrastruktúra megfelelő.

A tervezett szabályozás, mind funkcionálisan, mind kihasználtságában sokkal kedvezőbb helyzetet teremt a gazdálkodás és lakóterület fejlesztésére. A módosítással érintett terület, védett műemléki érték, illetve világörökség várományos kultúrtáj részét nem képezi.

1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása - a döntéshez szükséges mélységben

Településszerkezeti helyzet

A belterület határánál elhelyezkedő vizsgált területek nincsenek természetvédelmi oltalom alatt, épített érték nem található rajtuk. Tájképvédelmi terület övezetét nem érintik.

Térségi tervek

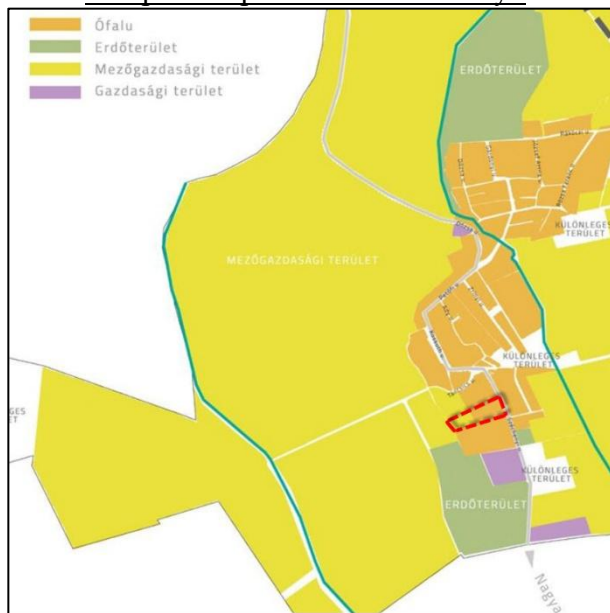


Az Országos Területrendezési terv és a Veszprém megyei Területrendezési terv alapján a terület települési területben van, mely alapján a jelenleg is beépítésre nem szánt terület módosításának térségi tervi akadálya, ebből a szempontból nincs.

Érvényben lévő településrendezési eszközök

Nemesgörzsöny községre készült Településfejlesztési Konceptió, Településképi Arculati kézikönyv, Településkép védelmi rendelet (TKR). Ezek alapján a **község mezőgazdasági fejlesztésekre nyitott, az itt élők a mezőgazdasági telephelyek fejlődési lehetőségeinek megvalósulását támogatják úgy, hogy az ne zavarja az egyéb települési funkciókat.**

Településképi Arculati Kézikönyv

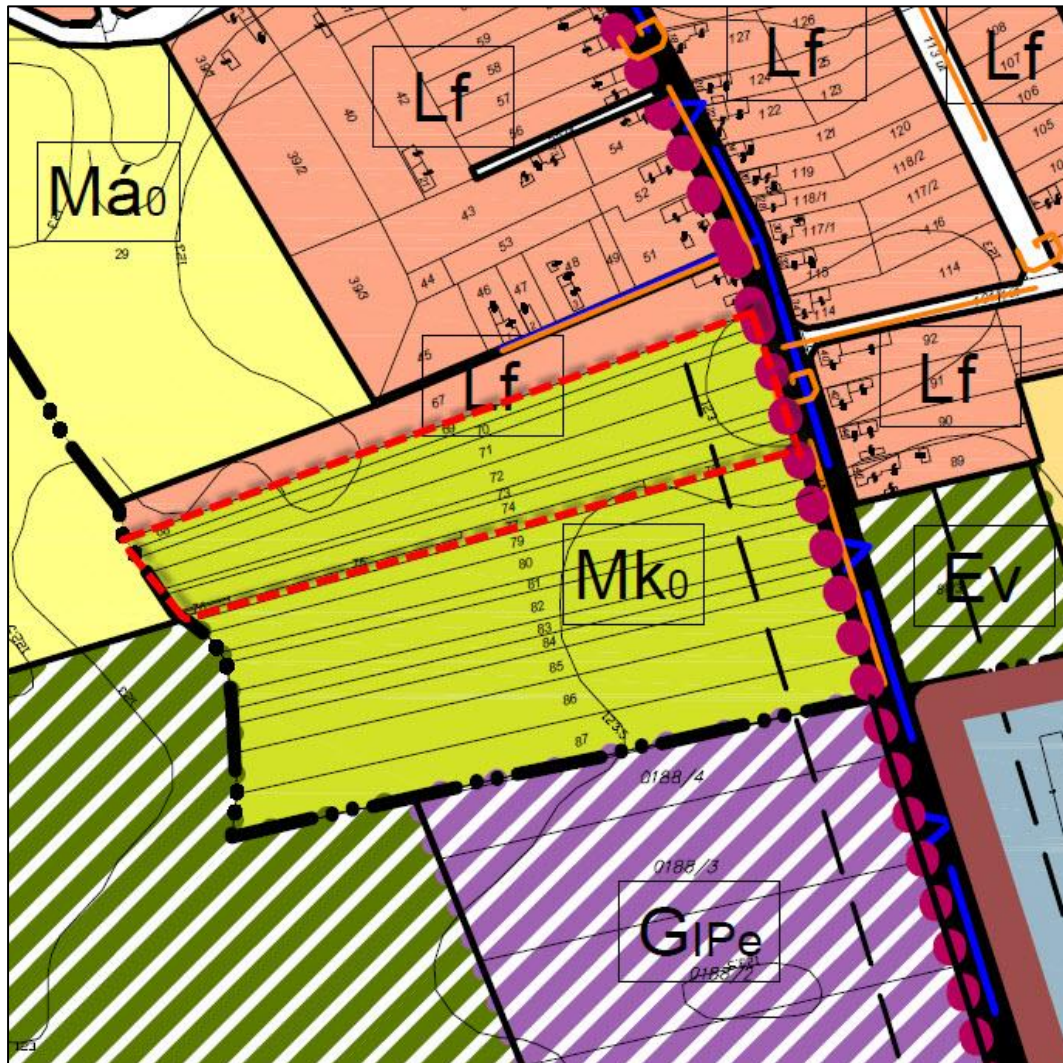


A Településképi Arculati Kézikönyv
A 68,69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78 hrsz-ú ingatlanok 1/3 része Ny-felé Mezőgazdasági területként, 2/3 része K-felé Ófalu karakter területként kategorizálja.

Településszerkezeti terv

A (55/2011.(X.6.) Önk. kt. határozattal elfogadott településszerkezeti terv területhasználati besorolása alapján,

- a 68,69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78 hrsz.-ú terület Kertes mezőgazdasági (Mk0) területfelhasználásban van. (HÉS:22.§)



Szerkezeti terv (TSZT) kivágat_szerkesztve

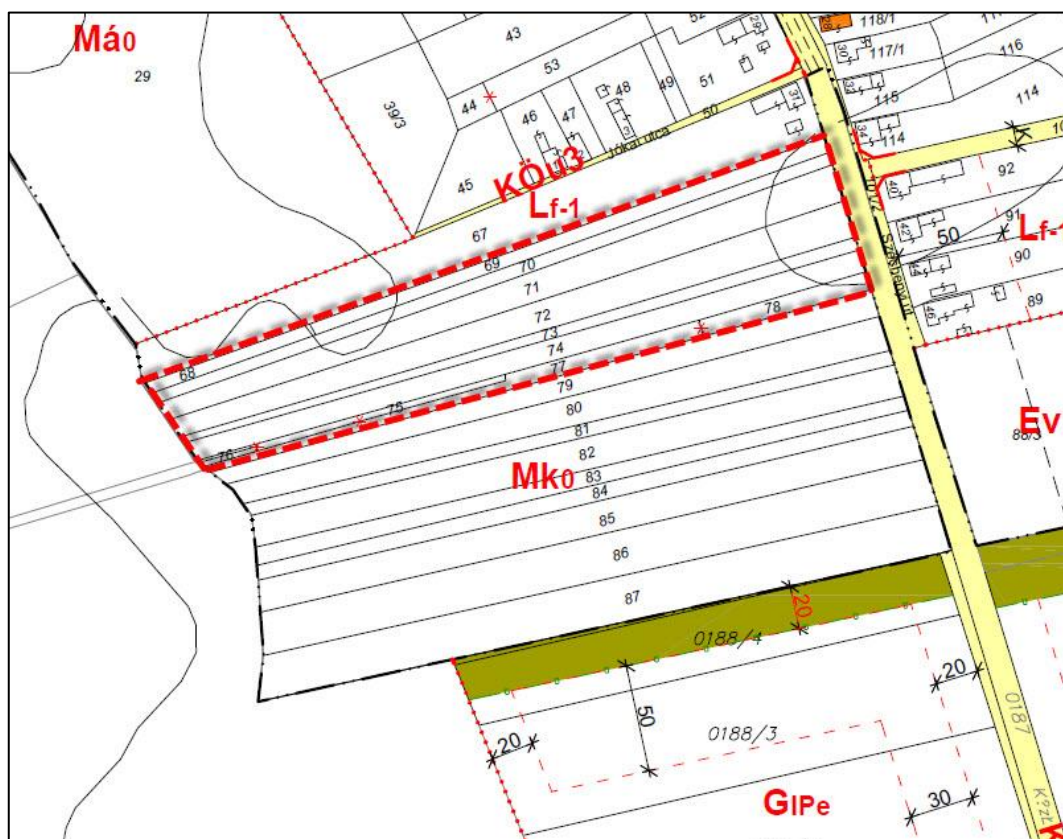
A telektömb környezetében kertés mezőgazdasági, illetve É-felé Falusias lakó terület található. Tőle K-re közúton túl szintén lakó terület található.

Településszerkezeti szempontból a TSZT kivonaton is látható, hogy a célok és területek jól illeszkednek mind a lakó mind a mezőgazdasági és gazdasági területekhez és a jelenlegi szabályozáshoz. A terület mellett halad a 8406 - Pápa-Kenyeri összekötő út.

Helyi Építési Szabályzat, Szabályozási terv

A 7/2011. (XI.1.) Önkormányzati rendelettel jóváhagyott HÉSZ és a szabályozási terv szerint:

- a 69-77 hrsz.-ú terület **Mk0** jelű **Kertés mezőgazdasági terület** övezeti besorolásban van



Hatályos Szabályozási terv kivágat

Az Kertes mezőgazdasági terület övezetre vonatkozó építési előírások (HÉSZ 22.§).

„22. § (1) Az övezetben kialakítható földrészletek területe nem lehet kisebb 2000 m²-nél, szélessége nem lehet kevesebb 14 méternél.

(2)⁵²

(3) Az övezetben található meglévő épület felújítható, átalakíthatók.”

Zajszennyezés várható mértéke alacsony, hosszú távon sem várható változás.

Olyan hatások nem várhatóak, amelyek nagy területet érintenek, az országhatáron áterjednek, vagy olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek.

Védett természeti területet (Natura 2000 területet, természetvédelmi területet), Földtani veszélyforrás terület övezete, Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete, Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete, Jó termőhelyi adottságú szántók övezete, Rendszeresen belvízjárta terület övezete, Tómeder övezete, Kertes mezőgazdasági terület övezete, Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete, Nagyvízi meder övezete, VTT tározók övezete, Ökológiai hálózat puffterületének övezete, Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, Ökológiai hálózat magterületének övezete, Ásványi nyersanyagvagyon övezete, Általános mezőgazdasági területek övezetét, Vízerosziónak kitett terület övezete, Erdők övezete, Honvédelmi és katonai célú terület övezete, Tájképvédelmi terület övezete, vízminőség-védelmi terület övezete, Erdőtelepítésre javasolt terület övezete a tervezett módosítás, illetve az általa lehetséges beépítés, illetve annak környezeti hatásai nem érintik.

Helyi, vagy országosan védett építészeti értéket, műemléki környezetet, világörökségi vagy világörökségi várományos területet a tervezett módosítás nem érint. A tervezési területet régészeti területet nem érint.

A tervezett módosítás miatt a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló kormányrendeletben a vizekre és a védett területekre meghatározott környezeti célkitűzések elérése, illetve megtartása nem hiúsul meg, a vizek vagy a védett területek állapotromlása nem következik be.

A várhatóan érintett területek környezeti szempontból nem sérülékeny, a területen nincs jelentős kibocsájtás, az érintett terület hasznosítása, használata extenzív.



helyszínekép (68-78 hrsz), K-i irányból Ny-felé fotózva a Kazinczi utcáról (forrás: saját készítésű fotó)

Az épített környezet vizsgálata

A tervezési területen (68-78 hrsz-ú ingatlan) beépítetlen, mezőgazdasági hasznosítású, illetve Ny-on felhagyott cserjés természetközeli állománnyal. A tervezési területtől É, ÉK-re, illetve Ny-ra az összekötő úton túl lakó épületek találhatóak jellemzően földszintes beépítettséggel. Szűkebb környezetükben más beépítettség nincsen, mezőgazdasági területek veszik körül.



Széchenyi utca mellől a beruházási területől D-i telekszomszéd felé fotózva (forrás: saját készítésű fotó)



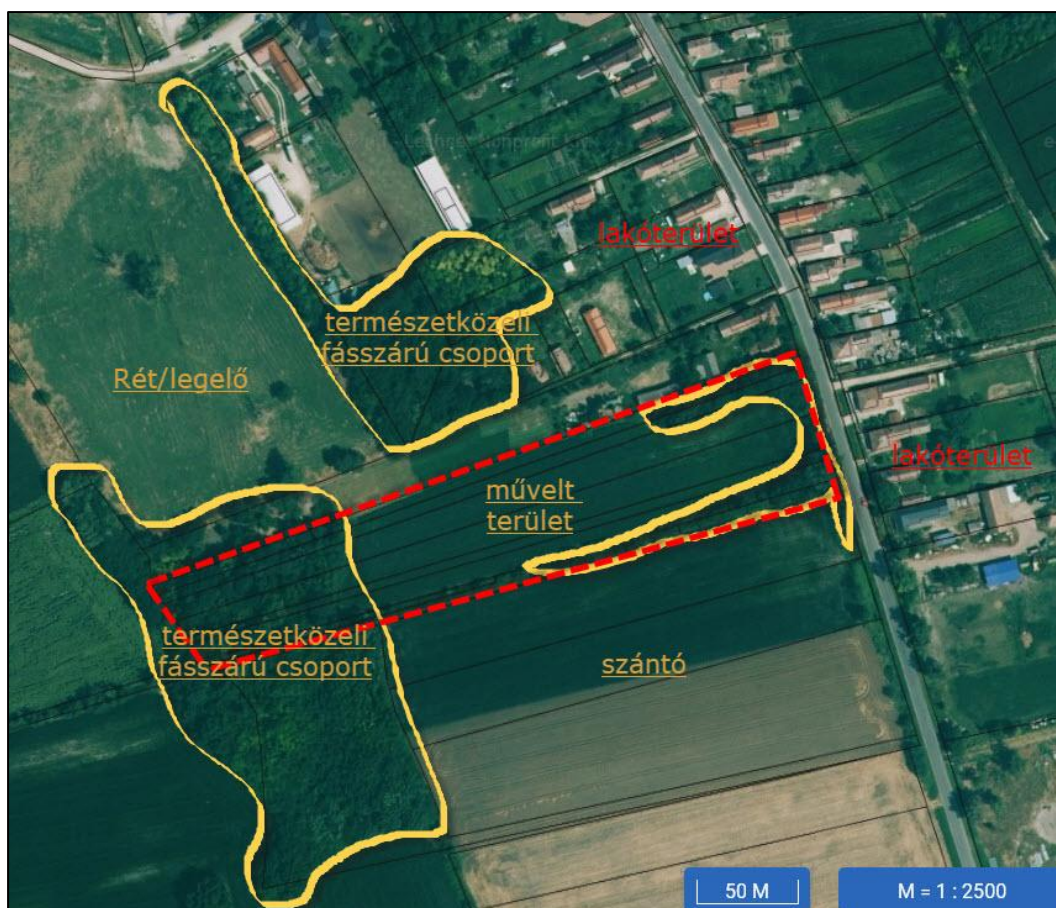
Széchenyi utca mellől a beruházási területről É-i telekszomszéd felé fotózva (forrás: saját készítésű fotó)

A környező telkek mérete és jellemző geometriája tömbönként eltérő, ebből kifolyólag a kialakult beépítési mérték változó, jellemzően 10 és 15% közötti. 600-2000 m² méretű telkek jellemzőek a környezetben.

A tervezési területen és környezetében védett, vagy védelemre érdemes építészeti érték nincs.

A természeti környezet és a zöldfelületi rendszer vizsgálata

A tervezési területtől É, D és K-i irányban művelt mezőgazdasági területek (szántó, rét, gyep), illetve cserjésedett területek találhatóak. Ny-ra az összekötő úton túl lévő ipari területen gondozott gyepfelület található, minimális fásszárú állománnyal. Közkert, közpark a tervezési terület környezetében nincsen. Ennek megfelelően a közterületi zöldfelületek aránya alacsony, ugyanakkor ezt a környező mezőgazdasági és távolabbi magánkertek zöldfelületi intenzitása ellensúlyozza. A tervezési terület telekhatárain és egyes szomszédos ingatlanokon megjelenik a fásszárú állomány. Természetes és természetközeli fásulások jellemzőek.



Természeti környezet (forrás: ekozmu.hu, szerkesztve)

A tervezett fejlesztés belterületen tervezett, országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európaiközösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura2000 területet), országos ökológiai hálózati elemeket, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból értékes területet nem érint.

KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLAT

Közúti közlekedés

A tervezési terület megközelíthetősége személy és mezőgazdasági haszon gépjárművek számára megfelelő. A módosítási terület a Széchenyi utcáról közvetlenül gyorsan megközelíthető.

Országos mellékutak

- **8406 - Pápa-Kenyeri összekötő út**

A település közvetlen szomszédságában lévő Nagyacsád, Marcaltő, közvetlenül elérhető a településről közúton.

A településhez legközelebb eső gyorsforgalmi út az M86 autóút, melynek szilsárkányi csomópontja 23 km, 25 perces távolságra található.

Pápa a 8406 - Pápa-Kenyeri összekötő úton keresztül érhető el, 13 km, 14 perces távolsággal.

Főbb közlekedési csomópontokat nem érint a változás.

Helyi közúthálózat

A település fejlesztésének egyik fontos eszköze a közlekedés komfortjának javítása.

A település gyűjtőútjait az alábbi utak alkotják:

- 8406 - Pápa-Kenyeri összekötő út
- Petőfi utca
- Rózsa Ferenc utca

A gyűjtőutakhoz kapcsolódnak a település mellékutcai. A főutakon és a gyűjtő utakon kívül a lakóutcák szélessége megfelelő, csupán néhány történelmileg kialakult szűk utca található, melyek szabályozási szélessége kicsi, azonban a szűk beépítés és a minimális forgalom miatt ez problémát nem okoz, illetve nem orvosolható.

A településen belül van néhány burkolatlan út.

A rossz állapotú burkolatok forgalmi hatásai még nem jelentkeznek, azonban ennek elkerülése miatt kiemelt figyelmet kell fordítani a burkolat állapotának javítására.

Kiemelt figyelmet kell fordítani az utak folyamatos karbantartására, és a csapadékvízvezető rendszer karbantartására, csak a kettő együttes jó állapota előzheti meg a burkolat tönkremenetelét.

Közösségi közlekedés

Vasúti közlekedés

Nemesgörzsöny településen, a MÁV üzemeltetésében a Pápa-Csorna vasútvonal részeként.

A község belterületének Déli szélén külterületen helyezkedik el, közúti elérését a 8406-os útból kiágazó 84 303-as számú mellékút biztosítja.

Autóbusz közlekedés

Meglévő megállóhelyek:

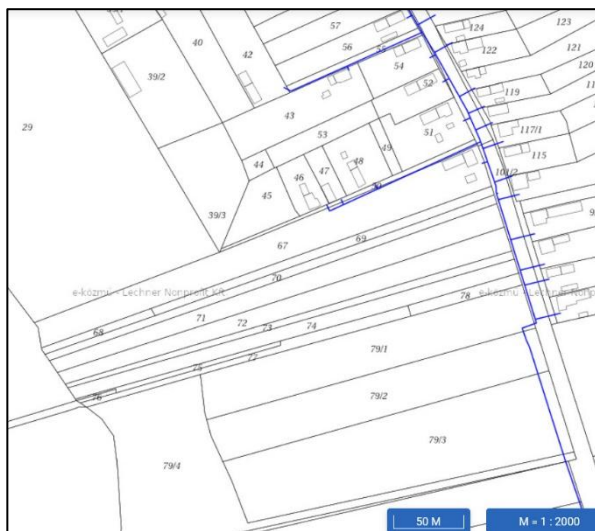
- Nemesgörzsöny autóbusz váróterem
- Nemesgörzsöny autóbusz-forduló

Az autóbusz forgalom döntően az országos közutakon bonyolódik. Az autóbusz megállóhelyek száma és elhelyezése az igényeknek megfelelő, a menetrendi járatok követési időközei megfelelőek, változás nem várható.

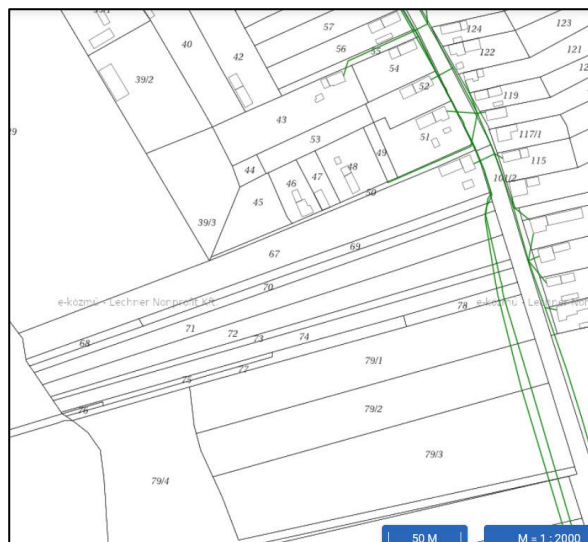
KÖZMŰ VIZSGÁLAT

A tervezési terület közműekkel közvetlenül ellátott.

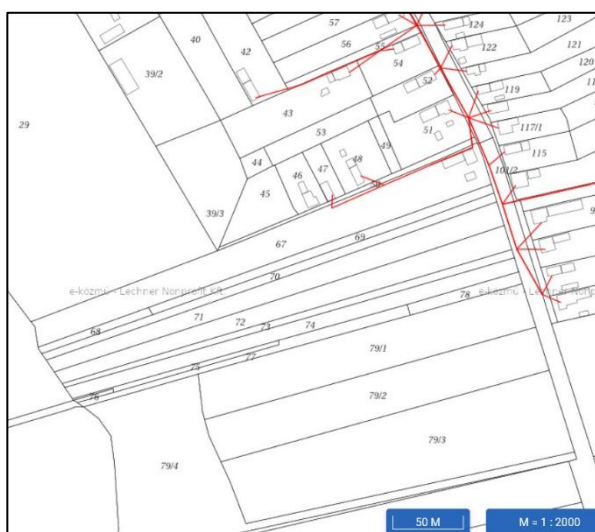
Ugyanakkor közvetlen szomszédságában valamennyi közműtípus elérhető, így a fejlesztésre váró területeken, amennyiben ahhoz szükséges minimális ráfordítással a teljes közművesítettség biztosítható.



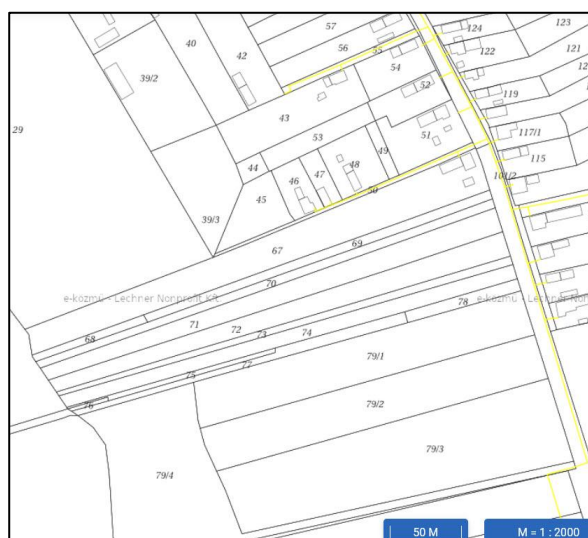
Vízellátás
(forrás: e-közmű)



Hírközlés
(forrás: e-közmű)



Villamos energia ellátás
(forrás: e-közmű)



Földgáz ellátás
(forrás: e-közmű)

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

A vizsgálat során feltárt körülmények alapján megállapítható, hogy a tervezett fejlesztésnek különösebb akadálya nincs. A tervezési feladat keretében a Szerkezeti terv és a hatályos Helyi Építési Szabályzat mellékletét képező Szabályozási terv és Szerkezeti terv módosítása szükséges.

A módosítással a helyi gazdálkodás fejlesztési céljainak megfelelő szabályozási feltételek megteremtése mellett a javasolt szabályozással a települési környezet is megfelelő figyelmet kap.

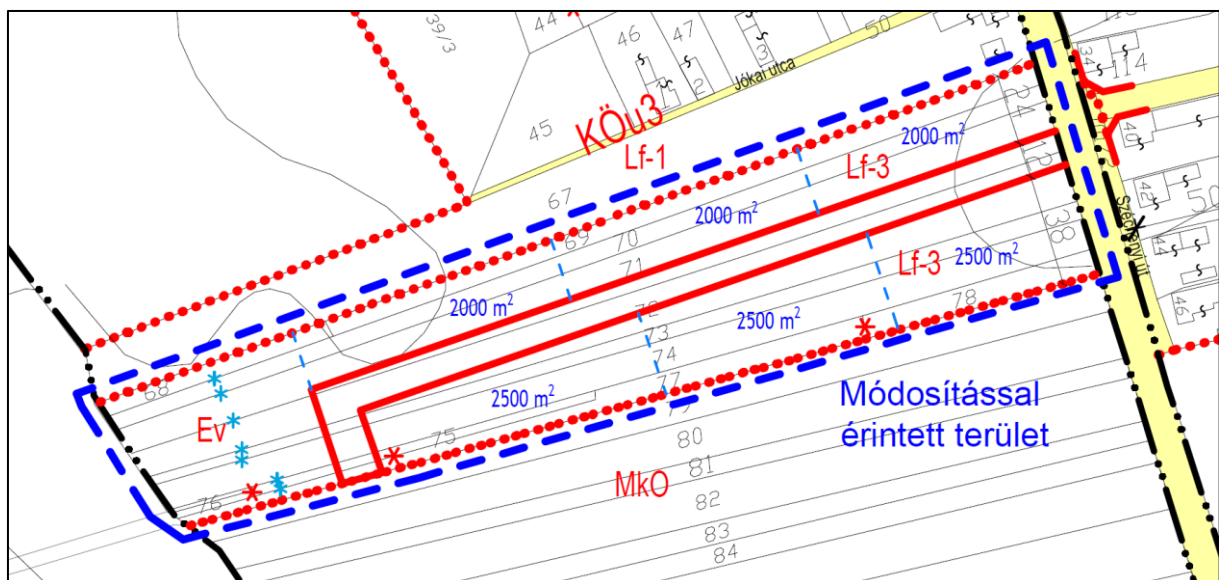
1.3. Beépítési terv a 2. pont szerint

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

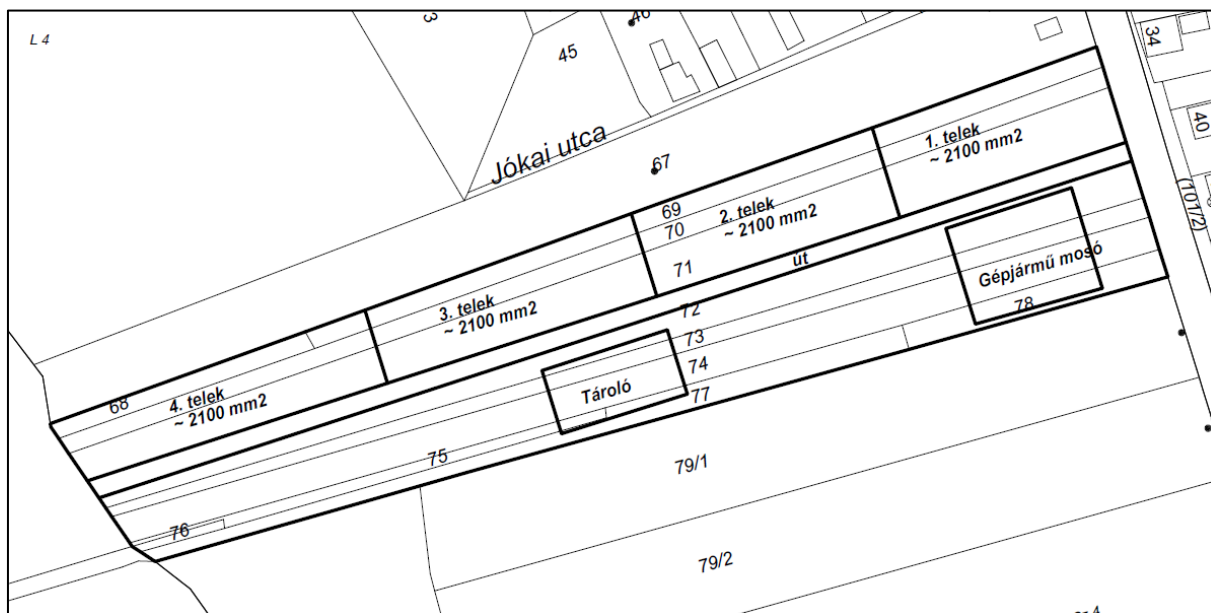
Nemesgörzsöny 68-77 hrsz-ek

Nemesgörzsöny község Helyi építési szabályzatában a jelenleg **Mk0 övezet** (Kertes mezőgazdasági terület) módosuljon **Lf-3 azaz falusias lakóterületre**, melynek rendelkezései tegyék lehetővé a lakó rendeltetés mellett a mezőgazdasági tároló és autósó telepíthetőségét is.

A hatályos szabályozás az Lf övezetekben ma is lehetővé teszi a nevezett funkciókat, így a területre az Mk-0 övezet falusias lakóterületre (Lf-3) való módosítása szükséges a szabályozási terve a HÉSZ előírásainak megtartásával. A tervezett telektömbben egy feltáró út kerül kiszabályozásra, mely végén a 6-nál több telek indokán forduló is szabályozásra kerül.



Tervezett telekosztás (forrás: hatályos szabályozási terv szerkesztve)



Tervezett funkciók (forrás: Borbély-Bartis Árpád)

A javasolt beépítési paramétereket az alábbi táblázat mutatja be:

<i>Övezeti paraméter</i>	<i>Mk-0 jelű övezet (hatályos szabályozás)</i>	<i>tervezett szabályozás (új Lf-3 fekvőtelkes építési övezet)</i>
<i>a beépítési mód</i>	nem beépíthető	Szabadonálló
<i>a kialakítható építési telek legkisebb területe</i>	2000 m ²	2000 m ²
<i>a legnagyobb beépítettség</i>	0%	30%
<i>a legnagyobb építménymagasság</i>	-	5,0 m, (a technológiai berendezések, mezőgazdasági tároló építmény esetében 7,5 méter)
<i>a legkisebb zöldfelületi arány</i>	100%	40%
<i>előkert mértéke</i>	-	3,0 m a lakóút felé, 7 m a főút felé
<i>oldalkert mértéke</i>	OTÉK szerinti minimum, vagy min.10,0m	5,0m
<i>hátsókert mértéke</i>	OTÉK szerinti minimum, vagy min.10,0m	5,0m

„Indoklás: A reálisan összevonható szalagparcellák és a szükséges feltáró út szélessége miatt az Lf-3 építési övezet fekvőtelkes elrendezésű lehet. A min. kialakítható teleknagyság igazodik a környező lakóterületek teleknagyságához, valamint a fekvőtelek miatt a beépítés és a várható melléképületek miatt szükséges a 2000 m²-es teleknagyság.

Az esetleges egyéb funkciók is szükségessé teszik a min. 2000 m²-es teleknagyságot, ami természetesen lehet a 2000 m²-nél nagyobb is. Ebben az esetben kevesebb telek alakítható ki. A beépítettséget a felsőbb szintű rendelkezéseknek megfelelően max. 30%-ban lehet megadni.

A fekvőtelek miatt az előkert csökkentésre került a többi falusias lakóterülethez képest 3 m-re, de mivel a kialakuló tömb új beépítésű lesz, így egységes utcakép alakulhat ki. A saroktelkeknél a főút felé az előkert 7 m, hogy kellő távolság és növénytelepítési lehetőség maradjon a főút felé.

Szintén a fekvőtelek miatt a hátsókert is csökkentett méretű 5 m-es lehet. Így a tömbben a lakóúttal párhuzamos hosszfalú épületek építhetők.

A módosítás eredményeként a tervezési terület fejlesztési potenciálja (maximális kihasználtsága mellett) a következőképpen alakul:

	<i>hatályos szabályozás szerint</i>	<i>tervezett szabályozás szerint</i>	<i>változás</i>
<i>építési telkek száma</i>	0 db	6 db	max. 6 db
<i>építési telkek területe</i>	-	min. 2000 m ²	min. 12 000 m ²
<i>létrehozható beépítés bruttó alapterülete</i>	-	600 m ²	max. +3600 m ²
<i>létrehozandó magánterületi zöldfelület</i>	12 000 m ²	min. 800 m ²	min. 4800 m ²

2023.évi C törvény 7.§ (2) bekezdése szerinti új beépítésre szánt terület kijelöléséhez szükséges csereterület biztosítását Nemesgörzsöny önkormányzata a Nemesgörzsöny 086/2 hrsz-ú Ipari gazdasági (Gipe) építési övezet szabályozású ingatlan terhére biztosítja.

1.5. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTANDÓ ELEMINEK ÖSSZEFOGLALÁSA ÉS MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A tervezett módosítás a hatályos Településszerkezeti tervet is érinti!

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATOT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

Mivel a javasolt beépítési paraméterekkel szabályozott építési övezetet a hatályos HÉSZ nem tartalmaz, így a tervezési területnek a fejlesztéssel érintett építési telkeit a HÉSZ 12.§-ának kiegészítésével Lf-3 építési övezetbe kell szabályozni.

A HÉSZ normaszövege is kiegészítésre kerülne az Lf-3 építési övezet építési paraméter szabályival:

A HÉSZ falusias lakóterületre vonatkozó alábbi rendelkezései továbbra is hatályban maradnak, melyek az Lf-3 építési övezetre is érvényesek lesznek:

„12. § (1) A falusias lakóterületen elhelyezhető:

- a) lakóépület,
- b) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
- c) a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, és kézműipari építmény,
- d) vendéglátó épület,
- e) szálláshely szolgáltató épület,
- f) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- g) sportépítmény.

(2) Lakóterületen gazdasági tevékenység csak akkor folytatható, továbbá telephely csak akkor alakítható ki, amennyiben a gazdasági tevékenységből származó környezetterhelési kibocsátások nem érintik, nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.”

A (3) és (4) bekezdés a fekvőkerteres beépítés miatt az alábbiak szerint lesz szabályozva:
előkert a lakóutca felé 3 m, a főút felé 7 m,

oldalkert 5m, hátsókert 5 m. Melléképület a hátsókertbe a telekhatártól min. 1 m távolságig elhelyezhető.

(5) Az épületek utcai homlokvonalát az építési hely utcai határvonalára kell elhelyezni.

(6) Az építési telkeken a hagyományos, kialakult beépítési mód figyelembe vételével a meghatározott építési helyen legfeljebb kettő épület-tömeg helyezhető el.

(7)14 A falusias lakóterület építési övezeteiben a kialakult beépítés figyelembevételével az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni a beépítésre szánt telkekre vonatkozóan:

d) Lf-3. jelű építési övezet Beépítési mód szabadon álló, fekvőtelkes

da) Kialakítható telek legkisebb területe: 2000 m²

db) Kialakítható telek legkisebb szélessége: 25 m a telek homlokvonalán

dc) Megengedett legnagyobb beépítettség: 30 %

dd) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 5,0 m, kivéve mezőgazdasági tároló épület és technológiai berendezés esetén 7,5 m

de) Megengedett legkisebb zöldfelület: 40 %

(10) A lakóépülettől különálló, a főfunkció építményét (továbbiakban: főépületet kiegészítő épületek a főépülettel azonos oldalhatárra kell elhelyezni, kivéve az Lf-3 építési övezetben, ahol az építési helyen túl a hátsókertben is min. 1 m-re a hátsó telekhatártól elhelyezhető egy épület-tömegben.

(11) Állattartó épület építménymagassága a (7) bekezdésben rögzítettől kisebb is lehet.

(12) Építési telkeken a be nem épített, és burkolattal el nem látott területeket zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

A SZABÁLYOZÁSI TERVET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

A tervezet az alábbiak szerint érinti a szabályozási tervet:

Szabályozási vonal

Az új Lf-3 építési övezet tömbjében 12m széles feltároló út került kiszabályozásra a végén forduló biztosításával.

Építési hely határvonala

Az új Lf-3 építési övezet tömbjében a szabályozott építési hely határvonal szabályozás módosítása a valós és szükségszerű szabályozás érdekében a fent leírt elő,-oldal,- és hátsókert szabályozás módosulásához igazodva.

Javasolt megszüntető jel

Az új javasolt telekosztás kapcsán a meglévő telekhatárok megszüntetésének javaslata.

Javasolt telekhatár

Az új Lf-3 építési övezet tömbjének a HÉSz szabályozás javaslata és az igényeknek megfelelő telekosztás javaslata.

Övezeti pecsét

Az új Lf-3 építési övezet pecsét feltüntetése, valamint a telektömb Ny-i telekvégének fásodott területeinek megőrzése érdekében Véderdő (Ev) területfelhasználás kiszabályozása történik.

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

A hatályos és a tervezett szabályozás által megvalósítható beépítés infrastrukturális igényei kis telekszám és infrastruktúra igény miatt a meglévő infrastruktúrával ellátható.

Az ingatlan kapcsán a tervezett működéshez szükséges infrastruktúra rendelkezésre áll. A közlekedési felületek kialakíthatók, közforgalom számára megnyitott, vagy közút kiépítésével.

A módosítás az MATrT övezetek előírásainak megfelel, mert relevánsan nem érinti azokat. A településkép-védelmi rendelet meghatározza a szükséges előírásokat. Bányászati tevékenység nem történik. Mezőgazdasági üzemi területben marad az ingatlan.

A területen a fejlesztés a környező mezőgazdasági és lakó területekhez igazodó mértékű.

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

A módosítási javaslatok relevánsan nem okoznak jelentős változást a környezeti hatásokban, környezeti feltételekben a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában, kapacitása kis mértékben nőhet.

A módosítással érintett tömbhöz közel eső lakó övezetekben lévő beépítési jellemzőkhöz illeszkedő beépítést tesz lehetővé a módosítás.

A változás tájképi változás szempontjából negatív hatását szerencsére csökkenti, hogy a változással érintett ingatlan fásodott Ny-i telekvége Véderő övezetbe kerül.

A terv módosítása várhatóan jelentős negatív környezeti hatást nem okoz, a tervi elemekre megfogalmazott javaslatok, az építés feltételeként meghatározott szabályok kellő biztosítékai annak, hogy a környezetminőség jelentős romlása, a környezeti elemek jelentős károsodása, valamint az emberek egészségi állapotában, életminőségében negatív változás ne következzen be.

Az építménymagasság ugyan nő, de ez a célok megvalósításához szükséges.

Összességében kijelenthető, hogy a módosított szabályozás után a területen létrejövő beépítéssel nem alakul ki kedvezőtlenebb utca és településkép.

1.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

A fejlesztési területen nincsen sem országos, sem nemzetközi védettséget élvező épített érték vagy terület.







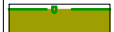
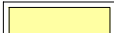







A terület közvetlen környezetében természetvédelmi és tájvédelmi szempontból értékes területek szintén nem találhatóak, de a jelenlegi kertes mezőgazdasági terület nyugati végében meglévő intenzív növényzet megőrzésre kerül, azok a telekrészek nem kerülnek a beépítésre szánt övezetbe.

2. MELLÉKLETEK:

1.számú melléklet: Hatályos és Javasolt szabályozási tervlap (h-SZT3, m-SZT3)



JELMAGYARÁZAT

-  Szabályozási vonal - tervezett
-  Építési övezet határa
-  Építési hely határvonala
-  Irányadó telekhatár
-  Megszüntető jel
-  Tervezett szabályozási szélesség
-  Beültetési kötelezettségű terület
-  Közlekedési célú közterület
-  Eredeti belterületi határ
-  Falusias lakóterület
-  Különleges terület: Mezőgazdasági üzemi terület
-  Közlekedési (közúti) és közműterület
-  Erdőterület - védelmi
-  Általános mezőgazdasági terület
-  Kertés mezőgazdasági terület

<p>GIpe</p> <p>Beépítési mód: szabadon álló Legnagyobb beépíthetőség: 40% Legnagyobb építménymagasság: 6,0 m Kialakítható telekterület: 5000 m²</p>	<p>Lf-1</p> <p>Beépítési mód: oldalhatáron álló Legnagyobb beépíthetőség: 30% Legnagyobb építménymagasság: 4,5 m Kialakítható telekterület: 900 m²</p>
--	---

HATÁLYOS TERV KIVÁGAT

Módosítással érintett terület 

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Megbízó:	Nemesgörzsöny Község Önkormányzata
Munka megnevezése:	Nemesgörzsöny településrendezési terve
Munkarész:	HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP KIVÁGAT 419/2021.(VII.15.) Korm. r. szerinti Telepítési tanulmányterv melléklet
Felelős tervező:	Németh Ferenc okl. építészmérnök TT-1 19-0221 településrendezési vezető tervező
Munkatárs:	Németh Kristóf okl. tájépítész mérnök természetvédelmi mérnök

h-SZT3
M=1:3000
2026.04.30.

