

Szentantalfa

Szabályozási terv módosítás



Pro Arch.
Építész Stúdió
2014

Szabályozási terv módosítás

Megbízó:

Szentantalfa Önkormányzat

Kiss Csaba Polgármester
8272 Szentantalfa, Fő utca 39.

Tervező:

Pro Arch. Építész Stúdió

1085 Budapest, József krt. 36.

Felelős tervező:

R. Takács Eszter vezető településtervező,
okl. építészmérnök TT1-01-2883

Adorján Anna okl. tájépítész mérnök,
településtervező, K-13-1263

**SZENTANTALFA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEIT KÉSZÍTETTÉK**

Közlekedés

Heckenast Judit, okl. közlekedés tervező
K1-d1, KÖ-T

Tájrendezés

Adorján Anna okl. tájépítész mérnök
TK-13-1263

Közművek és hírközlés

BESZT Kft.
Gáspár Géza VZ-T 19/0195/2013
Péter Ferenc KÉ 19-0502/2014

A terv a hatályos Településrendezési terv alátámasztó
munkarészeinek felhasználásával készült.

TARTALOM

Bevezetés, előzmények

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Szabályozási terv

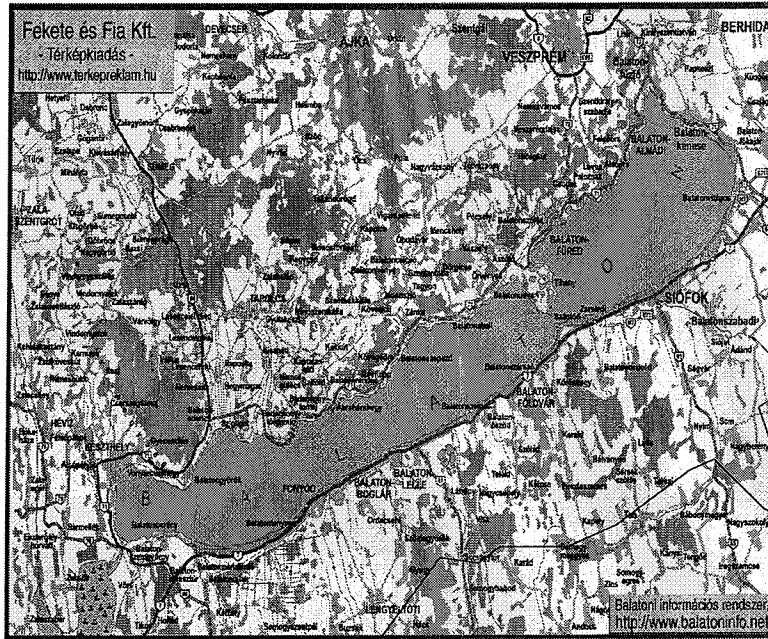
Helyi Építési Szabályzat

Belterületi Szabályozási terv módosítás
SZ

Alátámasztó munkarészek

1. Településrendezés

	Alaptérkép	1
	Településszerkezeti terv – kivonat	2
	Szabályozási terv belterület – kivonat	3
2. Területrendezési terv és térségi tervek összhangjának igazolása
3. Közlekedés
4. Tájrendezés, Zöldfelületek
5. Környezetalakítási javaslat
6. Közművek



Bevezetés, előzmények

A Balaton felvidék súlypontjában, a vízparttól kissé távolabb lévő 500 fős község településrendezési tervét az Önkormányzat 2010-ben fogadta el (Településszerkezeti terv 71/2010 (IX.30.) számú határozat, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv: 9/2010 (X.14.)Önk. rendelet).

A település azon kevesek közé tartozik a Balaton-felvidéken, ahol a helyben lakó népesség növekszik és igény van belterületi lakóingatlanokra. Az elmúlt években az önkormányzat megkezdte a 2010-ben kijelölt fejlesztési terület telekredezését, közművesítését. Ennek kapcsán vált időszerűvé a Szabályozási terv módosítása.

A településrendezési eszközök közül a tervanyagban a belterületi szabályozási terv kismértékű módosítására kerül sor. A munka célja, hogy lehetővé tegye a racionálisabb telekosztást és elősegítse a telkek minél előbbi belterületbe vonását.

Az Önkormányzat a Településrendezési tervet egyszerűsített eljárás keretében kívánja módosítani, mivel a Településszerkezeti terv, a területhasználat és az övezeti paraméterek nem változnak, a terv védett művi vagy természeti elemet nem érint.

A terv első egyeztetési köre lezárult, a tervanyag a beérkezett vélemények került összeállításra.

Szentantalfa község Önkormányzata
képviselő-testületének
...../2013. (.....) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló
9./2010. (X.14.) önkormányzati rendelet módosításáról

Szentantalfa község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban *Étv.*) 62.§(6) bekezdés 6. pontjában, 6/A.§(3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011.évi CLXXXIX. törvény 13.§(1) bekezdés 1. pontja, és az *Étv.* 6.§(1) bekezdésében biztosított feladatkörében, a következőket rendeli el:

1. §

- (1) A 9./2010. (X.14.) önkormányzati rendelet (R.) 2.§(3)-a az alábbiak szerint módosul:
- „(3) A terven jelölt minden egyéb szabályozási elem irányadónak tekintendő, amelyektől eltérést az elsőfokú építésügyi hatóság saját hatáskörben, a szabályozási terv, illetve a helyi építési szabályzat módosítása nélkül engedélyezhet.”*
- (2) A R. 5.§-a kiegészül az alábbi (21) bekezdéssel:
- „(21) A Szabályozási terven jelölt „telken belüli javasolt építési lehetőség” a telken belül az épület elhelyezésére javasolt területet jelöli, a telkek átosztásával egy időben a szabályozási terv módosítása nélkül módosítható.”*
- (3) A R. 5.§ (3) bekezdés az alábbiak szerint módosul:
- „(3) Az építési helyet a szabályozási terv szabályozza az építési helyre előkertre vonatkozó határvonallal. A szabályozási terv eltérő jelölése hiányában:*
- a) az előkert ~~változó lehet, általános esetben amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik~~ min. 5,0 méter, a régi falusi részen nincs, több helyen a szomszédos beépítéshez vagy a terepviszonyokhoz igazodó.
 - b) szabadonálló beépítési módnál az oldalkert az épület oldalkertre néző építménymagasság átlagos homlokzatmagasságának fele, de legalább 3,0 méter, oldalhatáron álló beépítésnél az építmények közötti távolság legalább 4,5 méter,
 - c) a hátsókert a régi településrészen tűzvédelmi hatóságok engedélye alapján, a kialakult beépítéshez igazodóan elhagyható (egy tűzszakaszként számolva egy nagyobb területegységre).”
- (4) A jelen rendelet mellékletét képező Sz-2 jelű tervlap normatartalma az Óvoda utca – 0154 hrsz út – tervezett belterületi határ – Haraszt út által határolt területet érintően jelen rendelet mellékletét képező SZ tervlap normatartalma szerint módosul.
- (5) Jelen rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

1. Településrendezés

A tervezési terület Szentantalfa belterülete mellett, a község délkeleti határánál fekszik. A beépítetlen telkek dél-keleti irányban enyhén lejtő domboldalon helyezkednek el. A nyugati határoló - Óvoda utca mentén lakóterületi fejlődés indult el. Ehhez csatlakozva a terület a jóváhagyott Településrendezési tervben tervezett belterületben, kertvárosias lakóterületi besorolásba van. A Szabályozási terv alapján 36 telek alakítható ki jelenleg.

Az Önkormányzat már két nagyobb telekre megosztási vázrajzot készített, a kialakított telkek a hatályos övezeti előírásoknak megfelelnek, azonban a sarkokon a vázrajz eltér a Szabályozási terven javasolt telekosztástól. A kialakított telkeken a kötelező építési helyek korrekciója vált szükségessé.

A területen elektromos légvezeték halad, ennek kiváltása folyamatban van.



Az Óvoda utca melletti meglévő lakóterület



Fejlesztési terület az Óvoda utcától keletre

Területrendezési terv és a térségi tervek összhangjának igazolása



A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési tervének térségi övezeteit a 2010-ben jóváhagyott Településrendezési terv készítése során részletesen megvizsgáltuk és a hivatalos alaptérképre feldolgoztuk. A településrendezési terv területhasználati és a térségi területhasználati besorolások eltérését megvizsgáltuk, a törvényi előírásnak megfelelnek.

A jelenlegi módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a Szabályozási terv kis mértékű módosítása a Btv előírásait nem érinti. A lakóterületi fejlesztési terület Btv-nek való

megfeleltetését a jóváhagyott terv tartalmazza.

Szabályozási javaslat

A területre érvényes Lke-1 kertvárosias lakóterület előírásai az alábbiak:

- Beépíthető legkisebb telekterület 850 m²,
 - Minimális telekszélesség 16 m, mélység 40 m,
 - Beépítési mód: Oldalhatáron álló,
 - Legnagyobb beépíthetőség 25%,
 - Legkisebb kialakítandó zöldfelület 50%,
 - Legnagyobb építménymagasság 4,5 m
- *A telkeken legfeljebb egy családi házban két lakás helyezhető el, és az OTÉK-ban előírtaknak megfelelően a helyi ellátást szolgáló egyéb funkciók.*

Az övezeti paraméterek nem módosulnak. A telkeken jelölt kötelező építési helyek javasolt telken belüli beépítési lehetőségre változnak. Az Óvoda utcával párhuzamos tervezett utca 14, a rá merőleges utca 12 méter szélességgel kerül szabályozásra.

2. Közlekedés

A tervezés során kiindulási alapnak tekintettük az érvényben lévő településrendezési terv közlekedési munkarészeit (Pro Arch Építész Stúdió 2010, közlekedéstervező: Heckenast Judit, okl. közlekedés tervező). Az alábbiakban a jóváhagyott terv alátámasztó munkarészenek összefoglalását és kiegészítését közöljük.

Országos utak és tervezett fejlesztései

Az országos utakat és azok fejlesztéseit a tervezett módosítás nem érinti.

Szentantalfa közigazgatási területét a 7312j. összekötőút és a 73117j. bekötőút, országos mellékutak érintik. A Balaton törvény, valamint a megyei terv szerint kiemelt jelentőségű új mellékút fog kiépülni Nagyvázsony-Zánka között, a 7312j. út részbeni átépülésével, új elkerülő szakaszok beiktatásával.

Az országos úthálózat az alábbiaknak megfelelő tervezési kategóriák szerinti besorolást kapja:

- Tervezett kiemelt jelentőségű országos mellékút (Nagyvázsony-Zánka): K.V.B.,
- Tervezett országos mellékutak (Balatoncsicsó-Monoszló, Tagyon-Dörgicse): K.V.C.,
- 7312j. út: K.V.C.; B.V. b-D.,
- 73117j. út: K.V.C., B.V. c-B.

Települési utak és tervezett fejlesztéseik

Az Önkormányzat a tervezett lakóterületi fejlesztés észak-déli irányú új utcáját a Szabályozási terv szerint kialakította. A telekalakítás során felmerült, hogy a tervezett nyugat-keleti irányú utcát módosítaná, a csatlakozó telkek-közterületek, közmű vezetékek és a távlati fejlesztési terület miatt. Az egyeztetések után a tervbe csak az utca szabályozási

szélességének minimális módosítása került, és a javasolt telekhatárok és építési helyek módosultak. A lakóutcák szabályozási szélessége 12 méter.

A lakóterületi fejlesztéstől délre, a gazdasági területnél továbbra is fennmarad a távlati települési úthoz kapcsolódó 14 m szabályozási szélesség.

A helyi úthálózat az alábbiaknak megfelelő tervezési kategóriák szerinti besorolást kapja:

- helyi kiszolgáló (lakó) utak: B.VI. d-D.,
- önálló kerékpárutak: K.VII., B.VII.
- önálló gyalogutak: K.VIII., B.VIII.
- helyi külterületi utak: K.VI.C.

Gyalogos felületek, Kerékpárút, turistaút:

A gyalogos közlekedés érdekében a fejlesztési területen járdaépítésre van szükség.

Parkolás, rakodás:

Az új létesítményekhez minden esetben telken belül kell biztosítani az OTÉK szerint szükséges parkolóhelyeket és a rakodási lehetőséget.

3. Tájrendezés

A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a beépítés intenzitása nem nő. A területen védelem alatt álló természeti-, táji érték nem található. A tájrendezési munkarész kiegészítése a jóváhagyott terv alátámasztó munkarészában foglaltakhoz képest nem szükséges.

A terület hidrológiai 'B' védőterületbe tartozik, a vonatkozó 123/1997(VII.18) kormányrendelet előírásai betartandók, az ivóvízbázis minőségét veszélyeztető tevékenység nem folytatható.

4. Környezetalakítás

A tervmódosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a Szabályozási terv módosítás védett vagy védendő elemet nem érint. Az érvényben lévő 2010-ben készült Településrendezési terv tartalmazott Környezeti vizsgálatot és értékelést, amelyben a lakóterületi fejlesztés hatásait is értékelte. A jelen tervben a beépítés intenzitása nem nő, új területek nem kerülnek kijelölésre, ezért a környezeti vizsgálat és értékelésben foglaltak továbbra is érvényesek.

A humuszos termőréteg védelme érdekében a területen az építkezések megkezdéséig a művelést fenn kell tartani. Az épületek számára igénybevett területekről a felső humuszos réteget külön kell deponálni és termőközegként felhasználni. A szomszédos területek megközelítését az úthálózat, külterületi mezőgazdasági utak biztosítják. A terület beépítése a környező területek mezőgazdasági hasznosítására nem gyakorol negatív hatást.

5. Közművek

A tervezés során kiindulási alapként tekintettük az érvényben lévő településrendezési terv alátámasztó munkarészeit (közművek és hírközlés: BESZT Kft. Gáspár Géza VZ-T 9/0195/2013, Péter Ferenc KÉ 19-0502/2014).

Vízellátás

A település beépített területe és a szőlőhegy egy része is vezetékes vízzel ellátott. A térség ivóvízellátását a Bakonykarszt Zrt. biztosítja, jelenleg a vízkivétel a Balatoncsicsó II. számú kúttal történik.

A tervezett lakóterületi fejlesztés vízigénye a meglévő hálózat bővítésével biztosítható.

Szennyvízelvezetés.

Az állandó lakosok száma: 393 fő. Az átlag vízfogyasztásból számolt szennyvíz mennyiség napi 41,8 m³ a településen, ez a nyári csúcsidőben 63 m³-re nő.

A településen szennyvíz csatorna jelenleg nincs. A meglévő lakóterületek szennyvízcsatorna hálózatának kiépítésére és szennyvíztisztító berendezésre 2003 évben készült vízjogi engedélyezési terv. A tervre vízjogi létesítési engedély került kiadásra (15789/2010 ügyszám, 280/6835 – 16318 VKSZ.), amely 2012-ben érvényét veszítette. A településen a közeljövőben nem várható, hogy a szennyvízcsatorna hálózat kiépüljön. A település a 240/2000 (XII.23.) Korm. Rendelet szerint a Balaton érzékeny vízgyűjtő területen helyezkedik el.

A Balaton tv alapján 9.§(4) alapján¹ Szentantalfán egyedi szennyvízkezelő berendezés² építésével van lehetőség a lakóterületi fejlesztés megvalósítására.

Villamosenergia ellátás

A település villamosenergia ellátását az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. biztosítja. A külterületen lévő középfeszültségű hálózatok a község transzformátor állomásait táplálják.

A község és közvetlen környezetének villamos teljesítményét jelenleg 5 db 20/0,4 kV-os trf. állomás biztosítja, mintegy 0,9 MVA kapacitással. A tervezett fejlesztés a villamosenergia igénye a meglévő hálózatról biztosítható.

A középfeszültségű gerinchálózat (a 63/0 számú vonal) a tervezett lakóterületi fejlesztés mellett halad. A jelenlegi fejlesztési terület a gerincevezeték nem érinti, távlatban azonban ez a terület is fejlesztésbe vonható. Ebben az esetben a vezeték kiváltását szükséges lenne. A lakóterületi fejlesztést érintő kiefeszültségű vezeték és trafó kiváltása már folyik.

A község területén törekedni kell a szabadvezetékeknek folyamatosan földkábelbe helyezésére.

Közvilágítás

A község főútja ME4b, míg az egyéb belterületi útjai ME5 és ME6 osztályúak. A közvilágítási berendezések a kiefeszültségű szabadvezeték hálózatra ültetett lámpakarokból és

1Btv 9.§(4) A kiemelt üdülőkörzet partinak és partközelinek nem minősülő, szennyvízelvezetési agglomerációba nem tartozó 2000 LEÉ alatti településeinek beépítésre szánt területein, illetve belterületein, ahol a szennyvízcsatorna-hálózat nem épült ki, illetve a tisztítómű tovább nem terhelhető új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni, illetve az engedélyek érvényét meghosszabbítani csak akkor lehet, ha a vízügyi hatóság által engedélyezett egyedi szennyvízkezelő berendezés létesült.

2 egyedi szennyvízkezelő berendezés: olyan vízellátási létesítmény, amely a települési szennyvizek nem közműves, biológiai tisztítását energiabevitel segítségével végzi, 147/2010.(IV.29.) alapján

lámpatestekből állnak. Az új hálózatok földkábeles, kandeláberes hálózattal javasoljuk kialakítani, nátriumlámpás vagy kompakt fénycsöves lámpatestekkel.

Hírközlés

A település földkábeles helyi hálózata 1997-ben a MATÁV RT beruházásában épült, a jelenlegi szolgáltató a T-Com Magyarország Nyrt. A hálózat jelenleg 60 %-os telítettséggel üzemel, így a várható új területek ellátása az RSU és nagyelosztó szekrények bővítése nélkül biztosítható. A T-Com Nyrt. az új ingatlanok, fejleszteni kívánt településrészek ellátását szintén földkábeles hálózattal tervezi az igények beérkezése esetén.

A mobil telefonhálózatok lefedettsége megfelelő. Mindhárom mobilszolgáltató teljeskörű szolgáltatást tud nyújtani.

Tervezői nyilatkozat

Készült

Szentantalfa
Szabályozási terv módosítás
c. dokumentációhoz

Alulírott R. Takács Eszter vezető településtervező nyilatkozom, hogy a Szentantalfa község Szabályozási terv módosítása során a településrendezési eszközök -, Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzat módosítás, és ennek alátámasztó munkarészei – a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet - OTÉK 2012.08.06-án hatályos településrendezési tartalmi követelményei alapján készültek.

Budapest, 2014. április 16.

R. Takács Eszter
Vezető településtervező TT1-01-2883/01