

TERVEZÉS - ST BT.
Tatabánya, Tátra u. 1/A

NESZMÉLY, komp kikötő

SZERKEZETI- ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV
JAVÍTÁSA - 2017



Tervező: LÁSZLÓ TIBOR okl. építész mérnök
TT-1 / 11-0086

TERVI ELŐZMÉNYEK, TERVEZÉSI FELADAT

Neszmély helyi építési szabályzatát és az annak mellékletét képező szabályozási tervet a 9/2013. (VI. 26.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá a település képviselő testülete.

Kormányhatározat született arról, hogy Neszmélyen komp kikötő létesüljön. Ehhez a településrendezési eszközök módosítására volt szükség, amit az Önkormányzat megcsináltatott, és jóváhagyott a 49/2017. (IV.27.) önkormányzati határozattal és a 4/2017. (V.2.) önkormányzati rendelettel.

A továbbtervezés során a helyszíni mérések ellentmondást tártak fel a meglévő patak és a közút nyomvonala és a rendezési tervek között.

Az ellentmondás a digitális alaptérkép és a valóság között is fennáll.

Már a 2013-ban készült rendezési terv is beleesett ebbe a csapdába, mert a szerkezeti- és a szabályozási terv egymásnak ellentmondóan jelölte meg a közlekedési és a vízgazdálkodási területet.

Az ellentmondást 2017-ben érzékelt a tervező, de a közhiteles térkép félrevezette, és rosszul oldotta fel az ellentmondást.

A Földhivatal geodétái pontosították az alaptérképet, a Partner Mérnöki Iroda tervezői pedig bemérték a patak és a közút valódi nyomvonalát.

Ezek alapján szükségessé és lehetővé vált a településrendezési eszközök javítása.

Erről a 128/2017. (XII.13.) önkormányzati határozat rendelkezik.

AZ ELTÉRÉS LEÍRÁSA

A 3132 hrsz. kert telek és a 27 hrsz. lakó telek mellett telekként jelölt sáv nem önálló telek, hanem a hrsz. 1 úttelek (Vízimolnár utca) része.

A 0422/1 és 0422/2 hrsz. telek nem a patak és az út telke, hanem teljesen a patak és annak a töltései foglalják el.

A 3132 hrsz. kert telek jogi határa nem azonos a kerített és használt telek határával, hanem 1 m eltérés mutatkozik az oldal kerítésnél, és 5 m túlkerítés az előkertnél.

A TELEPÜLÉSSZERKEZET JAVÍTÁSA

A 0422/1 és 0422/2 hrsz. telket teljes egészében vízgazdálkodási területbe soroljuk. A közlekedési- és vízgazdálkodási terület közös határ vonalát korrigáljuk.

A Vízimolnár utca hrsz. 1 telkének a patak menti szakaszát kert és lakó terület helyett közlekedési és közmű területbe soroljuk.

A kompot kiszolgáló közlekedési terület mellé korábban egy 20 m-es erdősáv került a biológiai aktivitásérték megőrzésének kényszeréből. Erre azonban nincs szüksége sem a komp funkciónak, sem a terület gazdájának, a Vízügy Igazgatóságnak. A jelenlegi javítások már nem teszik szükségessé, ezért elhagyjuk, és visszaadjuk mezőgazdasági területnek.

A SZABÁLYOZÁSI TERV JAVÍTÁSA

A szerkezeti terv módosításnak megfelelően V vízgazdálkodási terület övezetet jelölünk a teljes 0422/1 és 0422/2 teleksávra, és a szabályozási tervről is töröljük az Ev véderdő sávot.

A Vízimolnár utca „T” alakú, aminek a fejrésze is közlekedési területként került most már kiszabályozásra oly módon, hogy a 3132 hrsz. telek mentén figyelembe vesszük a kialakult állapotot, és az út-telekből 12 m lesz közlekedési terület, és kb. 1 m marad a kerthez csatolva. Ezzel a telek hosszoldalán legalizáljuk a kialakult állapotot, de az előkert túlkerítése nem legalizálható, mert ott a Vízimolnár utca telekszélessége csak 11 m, lakóutca, abból semennyit sem lehet elvenni.

Túlterjeszkedést mutatott ki a geodéziai mérés a hrsz. 27 telek esetében is, de az nem legalizálható teljes mértékben, hanem a jogi határtól 4 m-re kerül az új szabályozási vonal, ennyit tesz lehetővé az útéptési terv. A szabályozási vonaltól itt is 12 m lesz a közút szabályozási szélessége. Tehát a két közterület: a vízgazdálkodási és a közlekedési terület övezeti határa kissé eltér a jelenlegi térképi határvonaltól.

A 3132 hrsz. telek végénél egy háromszögletű területet a KÖu övezetbe csatolunk, hogy a közútról a komp-kikötő telkére megfelelő ívvel tudjon bekanyarodni az út. Az elvett telekvéget (100 m²) részben kompenzálja a telek oldalán átadott kb. 1 m-es sáv (60-80 m²), vagyis részben területcserével tudja az Önkormányzat a kérdést lerendezni.

A HÉSZ JAVÍTÁSA

A 4/2017. (V.2.) önkormányzati rendelet úgy módosította a 9/2013. (VI.26.) HÉSZ rendeletet, hogy külön övezetként szabályozta a KÖkomp területet. Ennek szabályozott paraméterei: Sz / 10 % / 7,5 m / 5000 m² / 65 %.

A Vízügyi Igazgatóság javasolta, hogy külön telket alakítsanak ki a csónakház számára és a komp fejeépülete számára is, hiszen ezeknek más lesz a bérlője, kezelője. Ez úgy valósítható meg, ha a minimális telekméret nem 5.000 m², hanem csak 2.500 m². Ezt a javítást is végrehajtjuk.

A BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK VIZSGÁLATA

A vizsgálat a megváltozott területfelhasználású területekre szorítkozik.

Jelenleg hatályos:

Területfelhasználás	Terület, ha	BA érték/ha	BA érték
Vízgazdálkodási terület	0,14	6,0	0,840
Közlekedési terület	1,42	0,6	0,852
Kertes mezőgazdasági ter.	0,23	5,0	1,150
Falusias lakó terület	0,07	2,4	0,168
Erdő terület	<u>0,17</u>	9,0	<u>1,530</u>
Összesen	2,03		4,540

Javítás után:

Területfelhasználás	Terület, ha	BA érték/ha	BA érték
Vízgazdálkodási terület	0,50	6,0	3,000
Közlekedési terület	1,25	0,6	0,750
Kertes mezőgazdasági ter.	0,09	5,0	0,450
Ált. mezőgazdasági ter.	0,17	3,7	0,629
Falusias lakó terület	<u>0,02</u>	2,4	<u>0,048</u>
Összesen	2,03		4,877

Tehát a területfelhasználás változása a biológiai aktivitás érték 0,337 pontos növekedésével jár.

MEGJEGYZÉS

Az alaptérkép hibájából következő javítás a tájrendezés, a környezetvédelem és a kulturális örökségvédelem területén nem jelent változást.

A Komp kikötő korábbi jóváhagyott terve vizsgálta és bizonyította, hogy a területrendezési tervekkel nem ellentétes, ezért a javítás kapcsán azt nem ismétljük meg.

(határozat tervezet)

**Neszmély Község Képviselő Testületének
...../2018. (.....) önkormányzati határozata
a településszerkezet módosításáról**

Neszmély Község Képviselő Testülete a településszerkezet módosításáról határoz a létesítendő komp kikötő kapcsán az alábbiak szerint:

1. A 0425/1 hrsz. telekre tervezett erdősávot általános mezőgazdasági területre módosítja.
2. A 0422/1 és 0422/2 hrsz. telkekre korábban megállapított közlekedési és közmű területet vízgazdálkodási területre módosítja. A közlekedési- és vízgazdálkodási terület határvonalát korigálja.
3. A hrsz. 27 telek melletti területsávot lakó területről közlekedési és közmű területre módosítja.
4. A település szerkezeti terve módosul a "Komp kikötő szerkezeti terv javított - 2017" feliratú tervlap szerint.

Határidő:

Felelős:

(rendelet tervezet)

**Neszmély Község Képviselő-testületének
...../2018. (.....) önkormányzati rendelete
Neszmély Helyi Építési Szabályzatáról szóló
9/2013. (VI. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Neszmély Község Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdése, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, illetve az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdése és a 62. § (6) bekezdés 6. pontja alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet 38. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek (KEM. KH. Kormány megbízotti Kabinet megyei állami főépítész, KEM. KH. Járási Építéstügyi és Örökségvédelmi Osztály, KEM. KH. Járási Környezetvédelmi és Örökségvédelmi Osztály, KEM. KH. Földhivatali Osztály, KEM. KH. Népegészségügyi Főosztály, KEM. KH. Járási Útügyi Osztály, Budapest Főváros KH. Közlekedési Főosztály, Nemzeti Fejlesztési Minisztérium, HM. Állami Légügyi Főosztály, KEM. Katasztrófavédelmi Igazgatóság, KEM. Rendőr-főkapitányság, GyMS. Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, PM. KH. Erdőgazdálkodási Főosztály, PM. KH. Bányafelügyeleti Főosztály, HM. Hatósági Főosztály, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság, Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért Felelős Helyettes Államtitkár, KEM. Önkormányzat megyei főépítész) véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § A 9/2013. (VI. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban HÉSZ) 35. § (3) bekezdés helyére az alábbi rendelkezés kerül:
"(3) **KÖ**omp jelű övezet a közúti és vízi közlekedési célú épületeknek és építményeknek az elhelyezését szolgálja az alábbi paraméterekkel:
a) beépítési mód: szabadonálló,
b) beépíthetőség: max. 10 %
c) épületmagasság: max 7,5 m
d) teleknagyság: min. 2500 m²
e) zöldfelület: min. 65 %
A min. telek nagyság a beépítésre szánt telekre vonatkozik, az út és vízpart funkciójú telek mérete nincs megkötve.
A nagyvízmeder másodlagos lefolyási zónáján belül az ÉD Vízügyi Igazgatóság bevonásával csak lábakra állított épület építhető, és a padlóvonal a mértékadó árvízszint felett legyen."
2. § A HÉSZ mellékletét képező Szabályozási terv módosul a "Komp kikötő szabályozási terv javított - 2017" feliratú tervlap szerint.
3. § Ez a rendelet 2017..... napján lép hatályba.

.....
polgármester

.....
jegyző

**Kivonat Neszmély Község Önkormányzat Képviselő-testületének
2017. december 13-i ülésének jegyzőkönyvéből:**

**Neszmély Község Képviselő-testületének
128/2017. (XII.13.) sz. határozata
a településrendezési eszközök módosítása
Neszmély Komplexkötő**

Neszmély Község Önkormányzat Képviselő-testülete a település helyi építési szabályzatának javítását kezdeményezi. Az elvégzendő feladatot az alábbiak szerint határozza meg:

1. Komplexkötő létesítése céljából az Önkormányzat módosította a településrendezési eszközöket 2017-ben. A továbbtervezés során kiderült, hogy a digitális alaptérkép pontatlan volt, emiatt az elkészült szabályozás nem jó.
2. A Földhivatal javította az alaptérképet, erre át kell dolgozni az elkészült szerkezeti- és szabályozási tervet.
3. Mivel térképi hiba javításáról van szó, és kiemelt beruházás a terv tárgya, így az Önkormányzat főépítészti tárgyalásos eljárásban kívánja az eljárást lefolytatni.
4. A tervezés költségei a PARTNER Mérnöki Irodát terhelik.
5. A szabályozás módosítása folyamatában az Önkormányzat a 314/2013. (XI.8.) kormányrendelet partnerségi szabályainak figyelembevételével partnerként nevesíti:
 - NIF Zrt., Budapest
 - Partner Mérnöki Iroda, TatabányaA partnerségben résztvevőknek az eljárásban való részvételére és a véleményük kezelésére az államigazgatási szervek egyeztetési eljárási szabályaival azonos előírások vonatkoznak.

Határidő: Azonnal

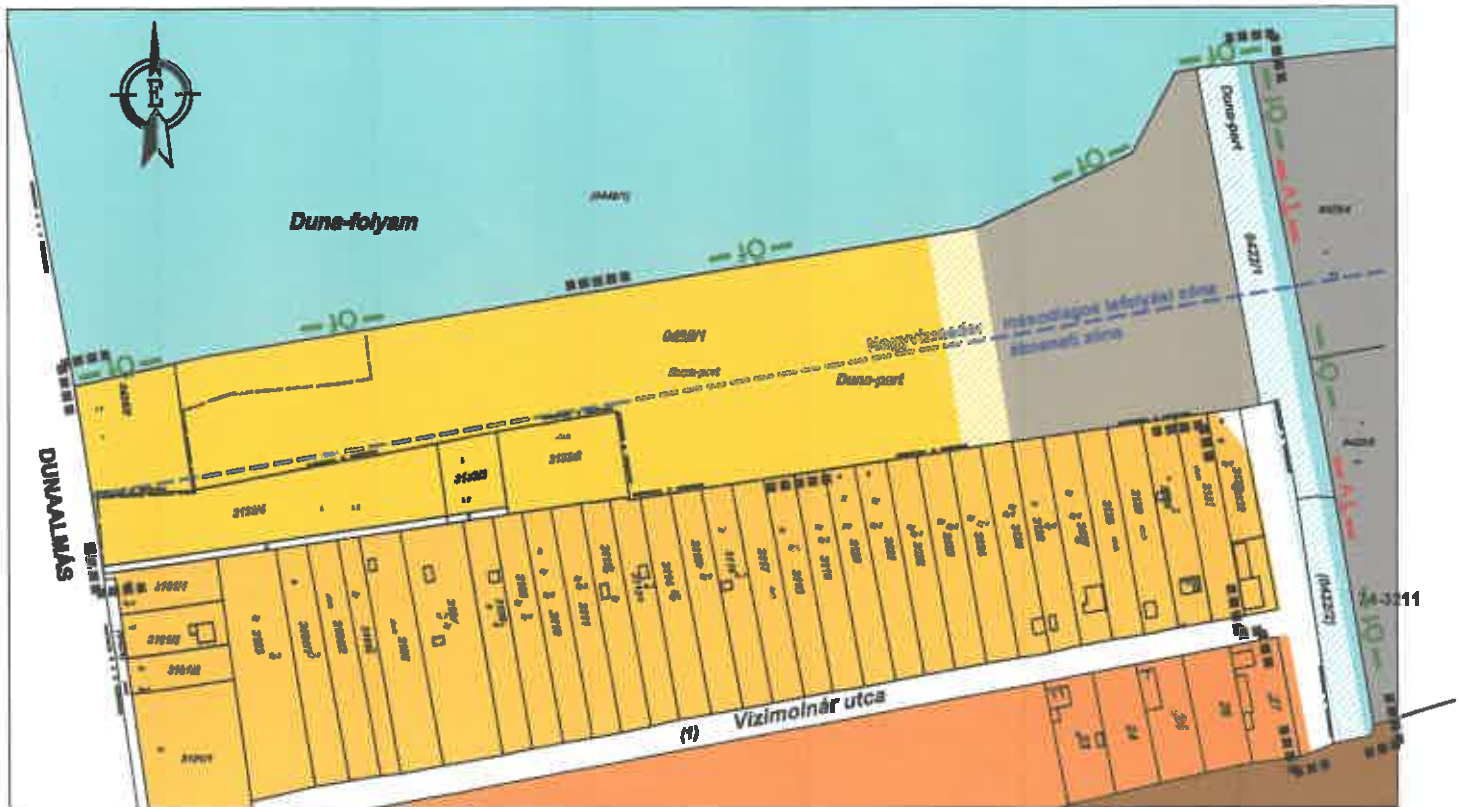
Felelős: Janovics István polgármester, László Ferenc kirendeltség-vezető

A kiadvány hiteles:


Agg Petra
Jegyzőkönyvvezető

NESZMÉLY, Komp kikötő SZERKEZETI TERV javított - 2017 M = 1 : 3000

Készült az állami alapadatok felhasználásával



JELMAGYARÁZAT

Meglévő Tervezett

- · · · — Közigazgatási határ
- · — · — Belterület határa
- Ö — Ökológiai folyosó határa
- Tv — Tájképvédelmi övezet
- · — · — Nagyvízmeder tervezett zónahatára

Beépítésre szánt területek:

- Falusias lakóterület

Beépítésre nem szánt területek:

- Közlekedési- és közműterület - komp kikötő
- Közlekedési- és közmű terület - út
- Különleges sport, rekreációs terület
- Mezőgazdasági terület, kertés
- Mezőgazdasági terület, általános
- Vízgazdálkodási terület
- · · · · Tervezési terület határa

László Tibor

TERVEZÉS-ST BT.
Tatabánya, Téra u. 1/A.
Településtervező:
LÁSZLÓ TIBOR
okl. építészmérnök
TT - 1/11 - 0088

NESZMÉLY, Komp kikötő SZABÁLYOZÁSI TERV javított M = 1 : 3000 - 2017

Készült az állami alapadatok felhasználásával



JELMAGYARÁZAT

- · · · — Közigazgatási határ
- — — Belterület határa
- — — Szabályozási vonal telekhatáron
- · · · — Övezeti határ telekhatáron
- · · · · Övezeti határ kialakítandó
- 16 — Szabályozási szélesség
- Ö — Ökológiai folyosó határa
- T — Tájképvédelmi terület határa
- — — Nagyvízmeder zóna határa (tervezett)

Beépítésre szánt területek övezetei:
Lf-1 Falusias lakó övezet

Beépítésre nem szánt területek:

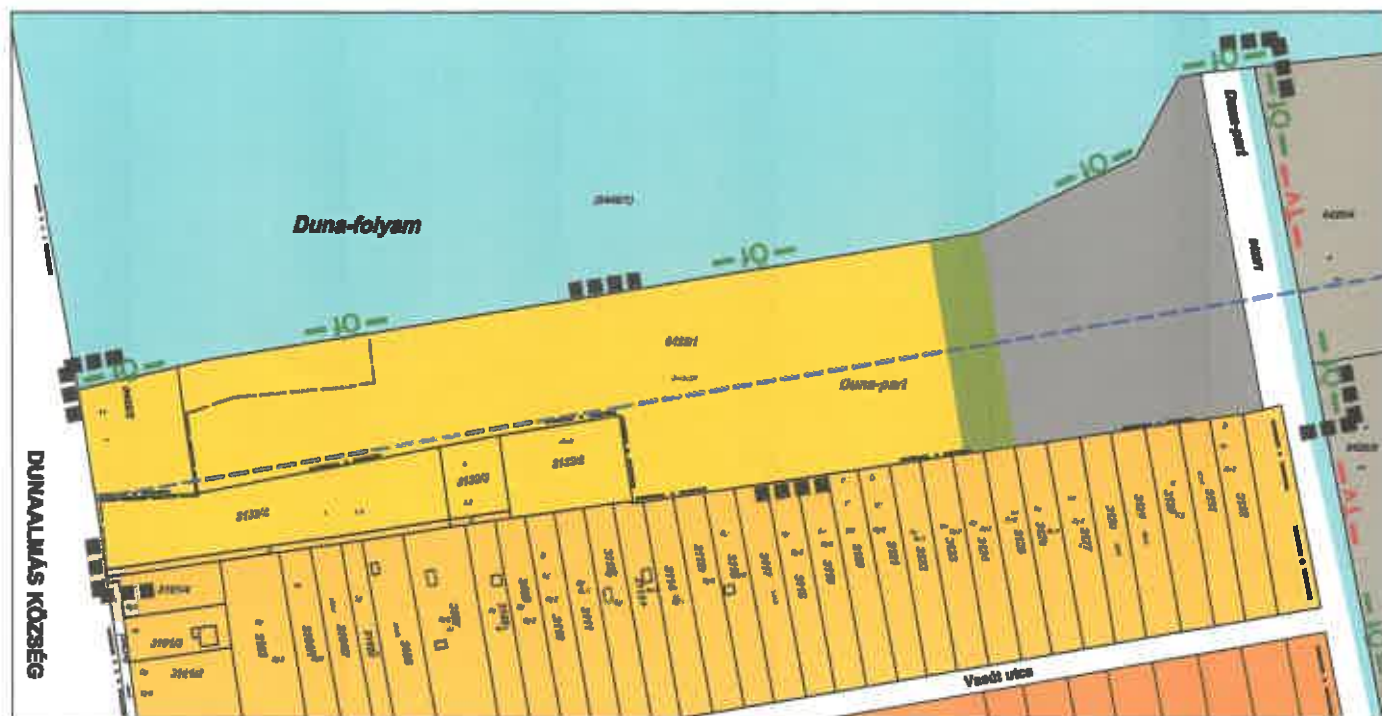
- KÖkomp** Közlekedési és közműterület, komplikotó
- KÖu** Közlekedési és közműterület - út
- Mk** Kertészgazdasági terület
- Má-k** Általános mezőgazdasági terület korlátozott hasznosítással
- V** Vízgazdálkodási terület, folyó, vízfolyás
- Kk-sr** Különleges sport, rekreációs terület
- ■ ■ ■ ■ A tervezési terület határa

TERVEZÉS-ST BT.
 Tutabánya, Tétra u. 1/A.
 Településtervező:
LÁSZLÓ TIBOR
 okl. építészmérnök
 TT - 1/11 - 0088

NESZMÉLY, Komp kikötő TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV - 2017 M = 1 : 3000

Készült az állami alapadatok felhasználásával

Jóváhagyva: 49/2017.(IV.27.) önkormányzati határozattal



JELMAGYARÁZAT

Meglévő Tervezett

- Közigazgatási határ
- Belterület határa
- - - Ökológiai folyosó határa
- - - Tájképvédelmi övezet
- - - Nagyvízmeder tervezett zónahatára

Beépítésre szánt területek:

- Falusias lakóterület

Beépítésre nem szánt területek:

- Közlekedési- és közműterület - kompikötő
- Közlekedési- és közmű terület - út
- Különleges sport, rekreációs terület
- Mezőgazdasági terület, kertés
- Mezőgazdasági terület, általános
- Vízgazdálkodási terület
- Erdő terület
- Tervezési terület határa



TERVEZÉS-ST BT.
Tatabánya, Tátra u. 1/A.
Településtervező:
LÁSZLÓ TIBOR
okl. építézmérnök
TT - 1/11 - 0086

NESZMÉLY, Komp kikötő SZABÁLYOZÁSI TERV - 2017

M = 1 : 3000

Készült az állami alapadatok felhasználásával

Jóváhagyva: 4/2017.(V.2.) önkormányzati rendelettel



JELMAGYARÁZAT

- Közigazgatási határ
- Belterület határa
- ┌ Szabályozási vonal telekhatáron
- Övezeti határ telekhatáron
- Övezeti határ kialakítandó
- *16* Szabályozási szélesség
- Ör- Ökológiai folyosó határa
- Tv- Tájképvédelmi terület határa
- - - Nagyvízmeder zóna határa (tervezett)

Beépítésre szánt területek övezetei:

Lf-1 Falusias lakó övezet

Beépítésre nem szánt területek:

- KÖkomp** Közlekedési és közműterület, komp kikötő
- KÖu** Közlekedési és közműterület - út
- Mk** Kertes mezőgazdasági terület
- Má-k** Általános mezőgazdasági terület korlátozott hasznosítással
- Ev** Véderdő
- V** Vízgazdálkodási terület, folyó, vízfolyás
- Kk-er** Különleges sport, rekreációs terület
- A tervezési terület határa



TERVEZÉS-ST BT.
Tatabánya, Tatra u. 1/A.
Településtervező:
LÁSZLÓ TIBOR
okl. építész mérnök
TT - 1/11 - 0088