

Fadd-Dombori III. számú strand övezeti átsorolása üdülőterületbe TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

Fadd község lakossági és önkormányzati igények miatti
településrendezési terv módosításhoz

érintett földrészlet: 3753. hrsz




2019. május

ALÁÍRÓ LAP



Településtervező: Tóth Dóra Kata, okl. településmérnök TT 17-1484



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

Fadd nagyközséghez (Tolna megye) tartozó Dombori nevű üdülőtelep a Holt-Dunaág partján fekszik. A terület rendezése terve alapján 3 terület strand kialakítására alkalmas övezetbe tartozik. A 3 helyszínből 2 helyszínen kialakításra került természetes fürdőhely, míg egy területen erre vonatkozóan Fadd Önkormányzat részére hosszú távon sincs szándék.

Az érintett 3753. hrsz-ú földrészlet magántulajdonban van.

A tulajdonos üdülő telkeket kíván kialakítani a területen. Az erre vonatkozó kérelmét benyújtotta az Önkormányzathoz, melyet a 72/2019. (VI. 24.) számú határozatban a képviselő-testület támogat.

Fadd nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a beérkezett lakossági és önkormányzati igények miatt megindította a településrendezési tervének módosítását.

Az eljárás előzetes tájékoztatási szakaszába a fent említett földrészletet érintő kérelem a) sorszámmal bekerült a dokumentációba.

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 3753. helyrajzi számú földrészlet Fadd nagyközség Dombori nevű üdülőtelepén belül fekszik.

Belterületi fekvésű.

Magán tulajdonban áll.

A terület nagysága összesen 2,44 ha.

A terület közvetlenül a Holt-Dunaág partján fekszik, kiszolgáló utcához csatlakozik.

A terület helyszíni bejárásunkkor (2019. január 7.) az alábbi környezeti állapotot mutatta:

A terület vízpart menti részén nádas, középső részén korábbi feltöltések nyomai, Dunasor utca felőli részén füves zöldfelület volt látható.

A területen építmény nincs.

2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása

A terület jelenleg Kst jelű, különleges beépítésre nem szánt strand övezetben van.

A terület közvetlenül közlekedési és vízgazdálkodási területekkel határos, környezetében pedig üdülő területek vannak.

A terület határát jelentő Dunasor utcában meglévő vízvezeték (150Ø, gerincvezeték) és szennyvíz vezeték (300Ø gravitációs), valamint villamos hálózat vezetéke található.

A vízfelület mentén a part élétől kezelési sávot kell elhagyni.

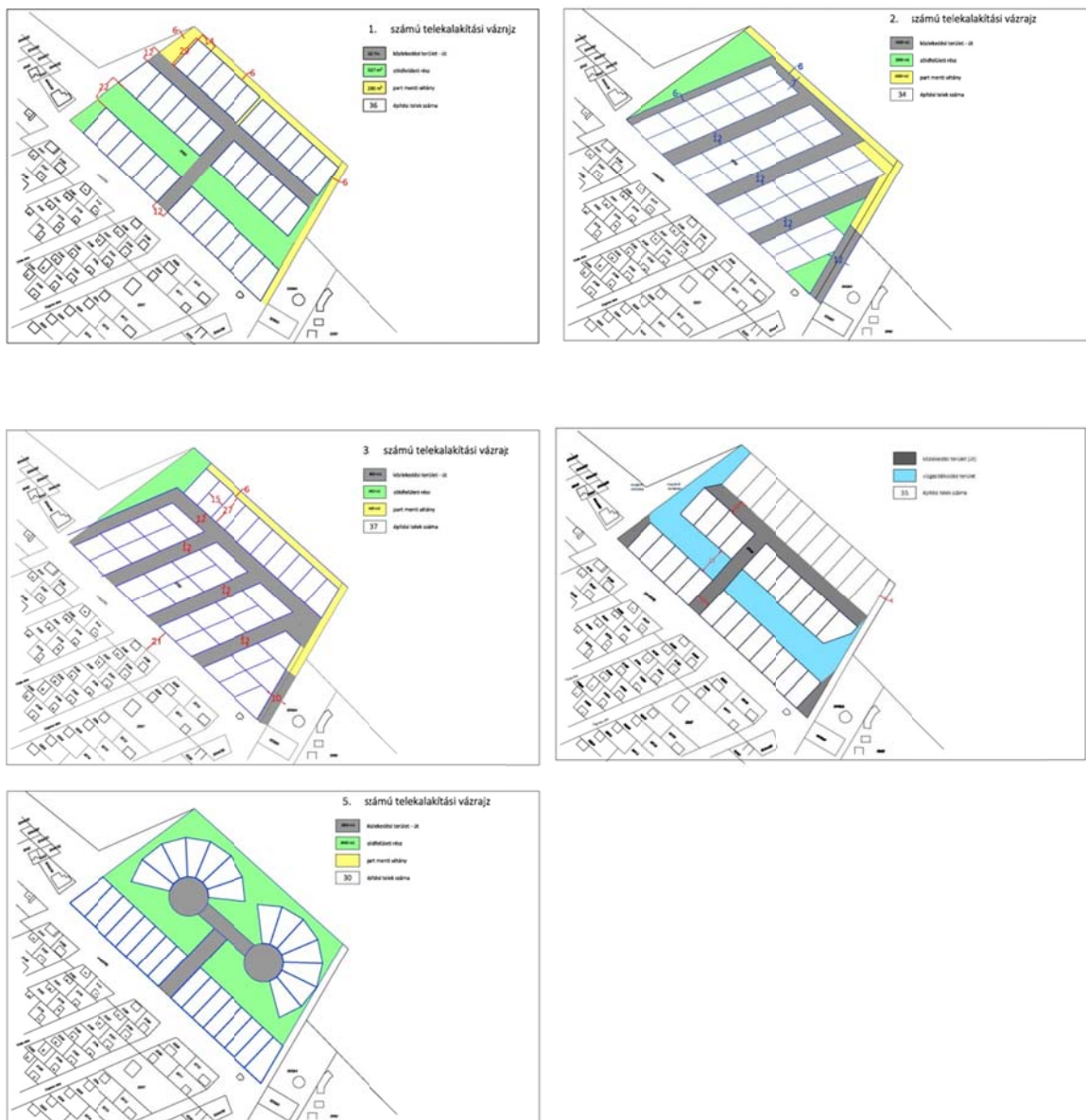
3. Beépítési terv

Tulajdonosi fejlesztési szándékok

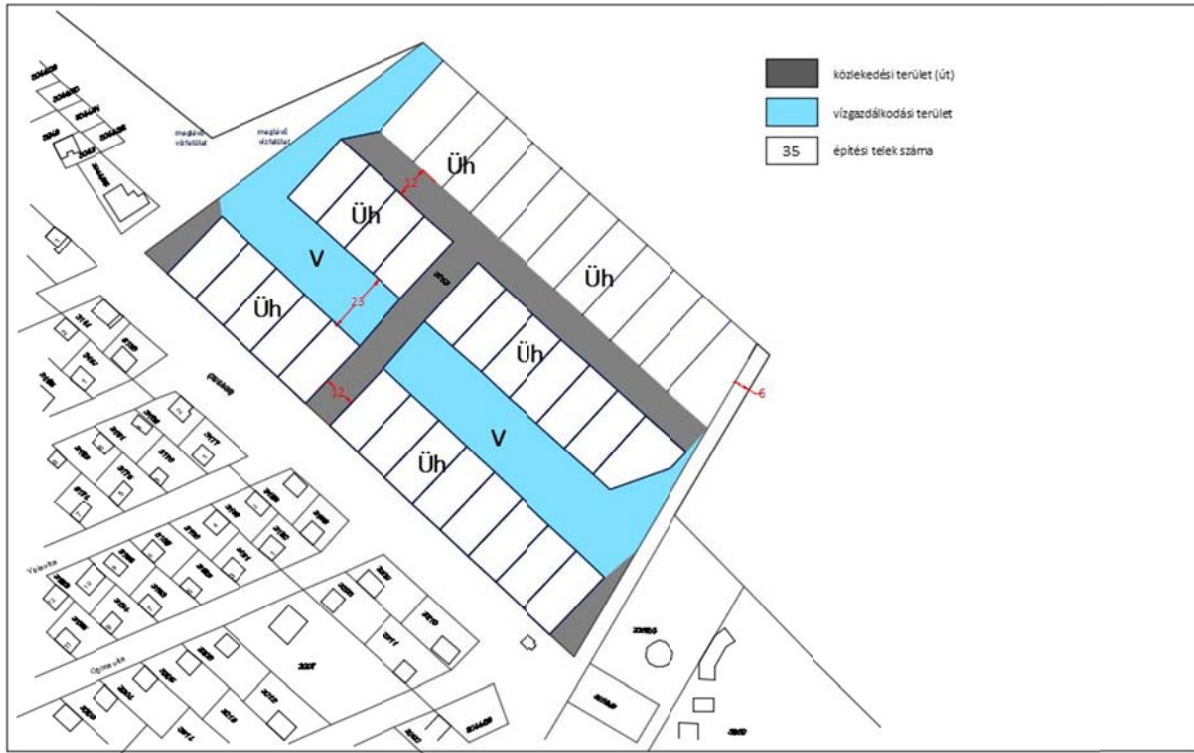
A területet a tulajdonos üdülő telkek kialakítására alkalmas övezetbe kívánja átsoroltatni. A terület felparcellázásával, közterületek kialakításával, szükséges közművek megépítésével üdülő házak építését kívánja lehetővé tenni.

A területre több telek-felosztási javaslatot készítettük, melyek közül került kiválasztásra az a verzió, melyre a jelenlegi beépítési terv is készül.

telekalakítási verziók:



a kiválasztott verzió:



Tulajdonos szándék olyan üdülőtelvek kialakítása, mely során minden esetben biztosított a telkek és a vízfelület kapcsolata. Ennek érdekében a Dunasor utca menti teleksor és a mögötte lévő teleksor között mesterségesen kíván kialakítani cölöpökkel kirkott part élű árkot a tulajdonos.

A Holtág parti éle mentén kezelési sávként el kell hagyni 3 métert, melyen belül semmilyen – a parti sáv fenntartását zavaró építmény nem helyezhető el. Ennek figyelembe vétele érdekében kerülne 6 méter szélességben be nem építhető sáv kijelölésre.

A terület belső feltárására „T” alakban kerül kialakításra közlekedési terület, melynek 12 méteres szabályozási szélességén belül útburkolat, zóldsáv, egyoldali járda kerül kialakításra.

A telkek kialakítandó méretét a meglévő Üh jelű övezetben meghatározott 400 m²-ben (vagy igény szerint attól nagyobb) képzelel el.

A területen ezek alapján 3 sorban összesen 35 telek lenne kialakítható.

A telkek beépíthetőségét a jelenlegi Üh övezetben meghatározott 20 % beépítési érték alatt tervezi.

Ez alapján 400 m² telek nagyság esetén 80 m² nagyságú épület kerülhet elhelyezésre.

A területre vonatkozó egyéb paraméterek esetében a jelenlegi előírásokhoz való igazodás történik, azaz

- zöldfelületi arány minimálisan kialakítandó értéke 60 %
- épület legnagyobb homlokzat magassága 4,5 m
- a telek beépítési módja Oldalhatáron álló.

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

A vizsgált területet a felmerült igények alapján, illetve a terület földrajzi helyzetéből fakadóan is indokolt üdülő házas területbe sorolni.

Az építési övezet javasolt paraméterei:

a telek beépítési módja: **oldalhatáron álló**

a telek megengedett legkisebb kialakítható telekmérete: **400 m²**

a telek megengedett legnagyobb beépítési mértéke: **20 %**

az épület megengedett legnagyobb homlokzati magassága: **4,5 m**

A terület a jelenlegi különleges beépítésre nem szánt strand területéből

részben hétvégi házas üdülő területbe

részben közlekedési területbe

részben vízgazdálkodási területbe kerül.

Épületek elhelyezése:

egységes méretű előkert javasolt

burkolt felületek minimalizálása javasolt

5. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására

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



Az építési telkeket javasolt Üh jelű, hétféligi házas övezetbe sorolni. A hatályos HÉSZ vonatkozó előírásait javasolt erre a területre is érvényesíteni.

HÉSZ építési övezetre vonatkozó előírásai:

„Üh” JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

„Beépítésre szánt területek

6. *Általános szabályok*

6. §

(1) *A beépítésre szánt terület övezeteiben az adott építési övezetben megengedett funkciót nem zavaró közmű létesítmények – trafó, gáznyomás-szabályozó – számára önálló építési telek is kialakítható. Ezen építési telkek méretét a műszaki igény határozza meg.*

(2) *A beépítésre szánt területen a (3) bekezdésben jelölt kivétellel a beépítés feltétele a teljes közművesítettség megléte.*

(4) *Fadd-Domboriban a 0206/1 hrsz út és holtág közötti beépítésre szánt területen terepszint alatti beépítés nem létesíthető.”*

1. melléklet a 12/2017. (VIII. 29.) önkormányzati rendelethez

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÖVEZETEK PARAMÉTEREINK ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁZATA

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Az övezet			Az építési telek				Az épület

2	megnevezése	jele	sorszám	kialakítható minimális nagysága m ²	beépítési módja	legnagyobb beépítettsége %	legkisebb zöldfelületi aránya %	legnagyobb homlokzat magassága (m)
3	Falusias lakó övezet	Lf	1	800	O	30	55	4,5
4			2	400	O	40	55	4,5
5	Kertvárosias lakóövezet	Lke		500	O	30	55	6,5
6	Településközponti vegyes övezet	Vt		500	K	45	40	7,5
7	Intézmény övezet	Vin		800	SZ	45	OTÉK szerint	7,5
8	Kereskedelmi szolgáltató övezet	Gksz		800	SZ	45	30	7,5
9	Ipari övezet	Gip		2000	SZ	30	45	10,0
10	Üdülõházas övezet	Üü		1500	SZ	30	40	7,5
11	Hétvégi házas övezet	Üh		400	O	20	60	4,5
12	Mezőgazdasági üzemi övezet	Km		2000	SZ	30	45	10,0

Építési hely a hatályos HÉSZ nem határoz meg az építési helyre vonatkozó szabályokat, így az OTÉK vonatkozó előírásai az érvényesek.

Javasolt a part menti teleksor hátsókert méretét 10 méterben meghatározni a szabályozási terven.

Az elő-, oldal- és hátsókert 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 4 m-nél.

c)

(4) A hátsókert 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 hátsókertre néző tényleges beépítési magasságának mértékénél.

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

A tervezési területet érintő korlátozó tényezők:

- Talajvédelem, felszíni és felszín alatti vizek védelme

A 2018. évi OTRT a vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozóan az alábbiakat tartalmazza:

OTRT 6.§ (3) „A vízminőség-védelmi terület övezetét a területrendezésért felelős miniszter a 19. § (4) bekezdésben meghatározott rendeletében állapítja meg.”

A miniszteri rendelet megalkotásáig az övezet érintettségére vonatkozóan nincs adatunk.

A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet 2. számú melléklete tartalmazza a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területek besorolásának a feltételrendszerét. A besorolásokat a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet tartalmazza, illetve egy adott lehatárolt terület érzékenysége a vízvédelemért felelős miniszter által jóváhagyott, 1:100 000 méretarányú országos érzékenységi térképe alapján kerül – a vízvédelmi hatóság határozatában meghatározásra, amely alapján a vizsgálati terület besorolása fokozottan érzékeny, illetve kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen fekszik.

A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése alapján az egyes létesítmények, tevékenységek megvalósításakor úgy kell eljárni a felszín alatti vizek, illetve víztestek esetében, hogy

a) azok állapota ne romoljon;

b) a tevékenység következtében kialakult jelentős és tartósan kedvezőtlen irányú állapotváltozás megforduljon;

c)-

d) a gyenge állapotú és a külön jogszabály szerinti kritériumok alapján veszélyeztetett helyzetűnek jellemzett víztestek állapota fokozatosan javuljon;

e) azok a területek, ahol a felszín alatti víz, illetve a földtani közeg károsodott, nyilvántartásba és ellenőrzés alá kerüljenek, és állapotuk szennyezés-csökkentési intézkedések, illetve kármentesítés révén javuljon.

A 9. § (4) bekezdésben foglaltak szerint a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny területeken a víz mennyiségi védelme miatt tilos

„a) a felszíni vizek pótlása felszín alatti vízből;

b) olyan tevékenység végzése, amelynek következtében a fedőrétegek eltávolítása révén felszínre kerül a felszín alatti víz;

c) olyan bányászati tevékenység végzése, amelynek következtében a külszín megbontásával kialakított bányatalp a maximális karsztvízszintet 10 m-en belül megközelíti;

d) a szén-dioxid geológiai tárolása.”

Az ingatlanon a szennyvíz közművel való gyűjtését meg kell oldani a közcsatornára való rákötéssel.

A holtág partján szerves- és műtrágya, növényvédő szer alkalmazása, szennyvíz, szennyvíziszap, veszélyes hulladék és mindenfajta szemét elhelyezése, használata, állat tartása, szennyező ipari, mezőgazdasági vagy egyéb tevékenység folytatása tilos.

- parti sáv

A módosítással érintett terület északi oldala mentén a Faddi-Duna holtág partja húzódik. A 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról 2.§ (3) bekezdés c) pontja alapján az önkormányzati tulajdonban lévő **holtág parti sávja 3 méterig** terjed.

A 3.§ (2) bekezdés szerint a holtág esetében parti sávban csak a meder használatával és fenntartásával közvetlenül összefüggő megfigyelő, jelző állomás, a meder használatával összefüggő vízilétesítmény, kikötői, rév-, kompátkelőhelyi vagy vízirendészeti építmény helyezhető el.

- zaj- és rezgésvédelem

Az üdülőterületek zajhatás szempontjából védendő területek. A 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. melléklete alapján a **határérték (LTH) az LAM megítélési szintre (dB) nappal 45, éjjel 35.**

A módosítással érintett területen tervezett övezeti átsorolás megegyezik a környező területek besorolásával (üdülőterületek), így a zajhatárértékek is megegyeznek.

- A természetes fürdőhely

A természetes fürdőhelyre vonatkozóan a Tolna Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztálya határozatban állapította meg a fürdővíz profilt.

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

Elektromos áramellátás és a közvilágítás kiépítésre kerül a területen.

A közüzemi szennyvíz vezeték és a vezetékes ivóvíz hálózat szintén kiépítésre kerül a területen.

Vezetékes vízellátás létesítése esetén az oltóvizet föld feletti tűzcsapokkal kell biztosítani.

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 tervezési területet javasolt felparcellázni a mellékelt beépítési terv alapján. Az építési telkekre javasolt egy üdülőépületet elhelyezni. Az egységes utcakép érdekében javasolt az épületeket 5 méteres előkerttel elhelyezni.

A kiszolgáló utcákat burkolt útfelülettel, egy oldali járdával és zöldsávval javasolt kialakítani. A part menti sávot gyalogos közlekedésre alkalmas felülettel (pl. zúzott kő) és vízparti vegetációval javasolt kialakítani.

Az épületek mögé benyúló árok megvalósításával a jelenlegi vízfelületek nagysága a területen megmarad.

Az épületek teljes közművesítéssel kerülnek kialakításra, mely során vezetékes szennyvíz-hálózat kerül kiépítésre.

8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

A tervezett átsorolás a település építészeti környezetére nincs hatással. Régészeti érdekelttségű 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: