

**NOVAJ KÖZSÉG
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK
MÓDOSÍTÁSA**
1m/2022-OTÉK

a 0229/7 és a 0229/8 helyrajzszámú ingatlanokra vonatkozóan



VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

ALÁRÓLAP:

Munkarész:
tervezési jogosultság száma:

Név, Aláírás:

KÉSZÍTETTE:



Poltrade Bt. - Urban Landscape Design
www.uld.hu
info@uld.hu

FELELŐS TERVEZŐ:
Mohácsi Katalin
okl. településmérnök
településtervező
TT 01-6108

Mohácsi Katalin

**TÁJRENDEZÉS,
KÖRNYEZETVÉDELEM:**
dr. Lapos József
okl. városépítési-városgazdasági szakmérnök,
településtervezési vezető tervező TT/IT 19-0384
okl. kertészmérnök TK/1 19-0384
Lapos Műhely Kft.

dr. Lapos József

FŐÉPÍTÉS:
Bernáth Mihály

TERVI ELŐZMÉNYEK:

Novaj község Településszerkezeti tervét a 104/2019.(IX.26.) sz határozattal fogadta el. Novaj Község Helyi építési Szabályzata a 8/2019. (IX.30.) sz. önkormányzati rendelettel lett elfogadva. A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárás keretében kerül véleményezésre.

VEZETŐ TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírott, Mohácsi Katalin településtervező vezető tervező kijelentem, hogy Novaj község településrendezési eszközeinek módosítása során Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvényt, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) törvényt és a 314/2012. (XI. 8.) kormányrendeletet és ezek általános érvényű követelményeihez kapcsolódó eseti hatósági előírásokat megállapító rendeleteket, szabályokat, országos szabványokat betartottam.

Budapest, 2022. december 30.

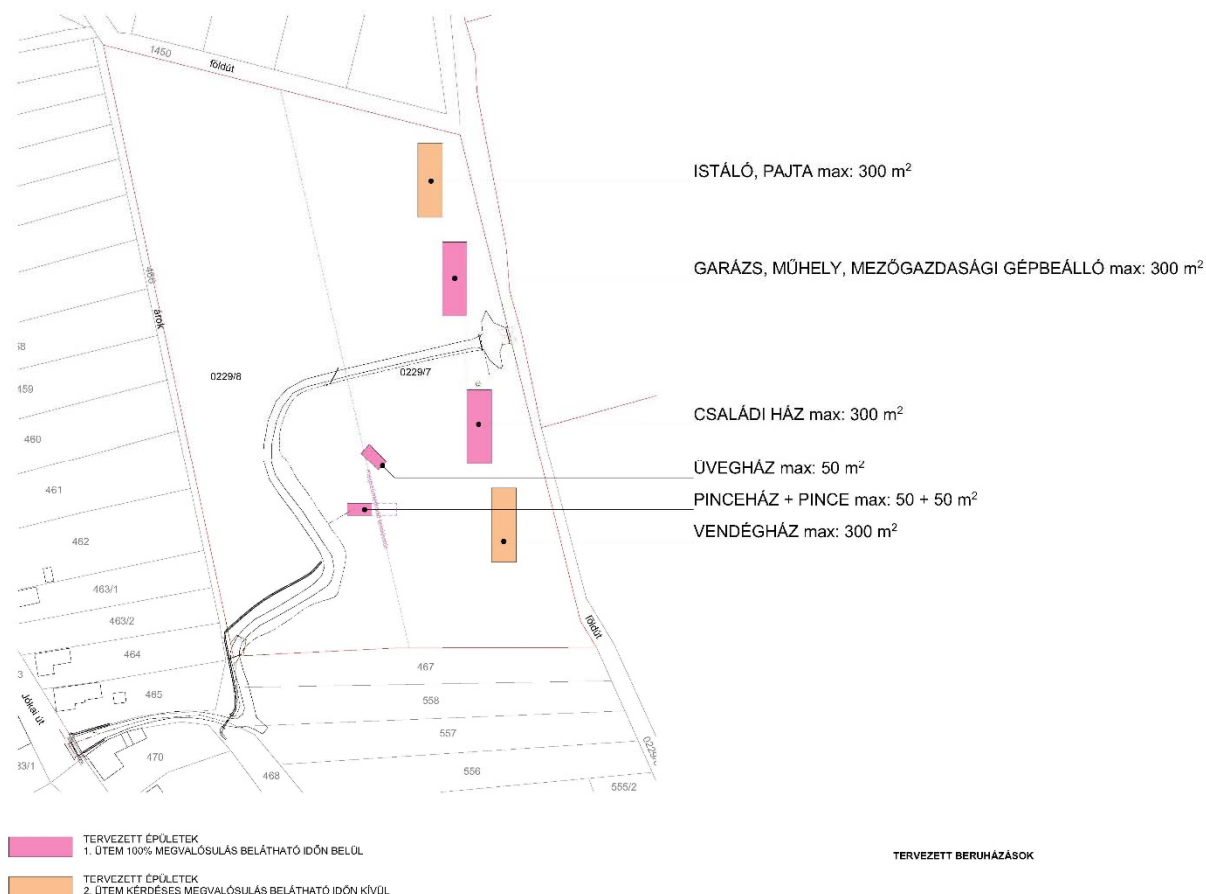
Mohácsi Katalin

Mohácsi Katalin
településtervezési
vezető tervező
TT 01-6108

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

BEVEZETÉS

A kérelmező a 0229/7 és a 0229/8 helyrajzszámú telken birtokközpont létrehozásával szeretné a családi életének alapját megteremteni, öfenntartó módon permakultúrárs regeneratív tanyavilágot létrehozni. Hosszútávon a tervei között szerepel mezőgazdasági, vendéglátó és állattartó funkciójú épületek építése. Jelenleg a kérelmező tulajdonában kb 109000m² külterületi mezőgazdasági terület van.

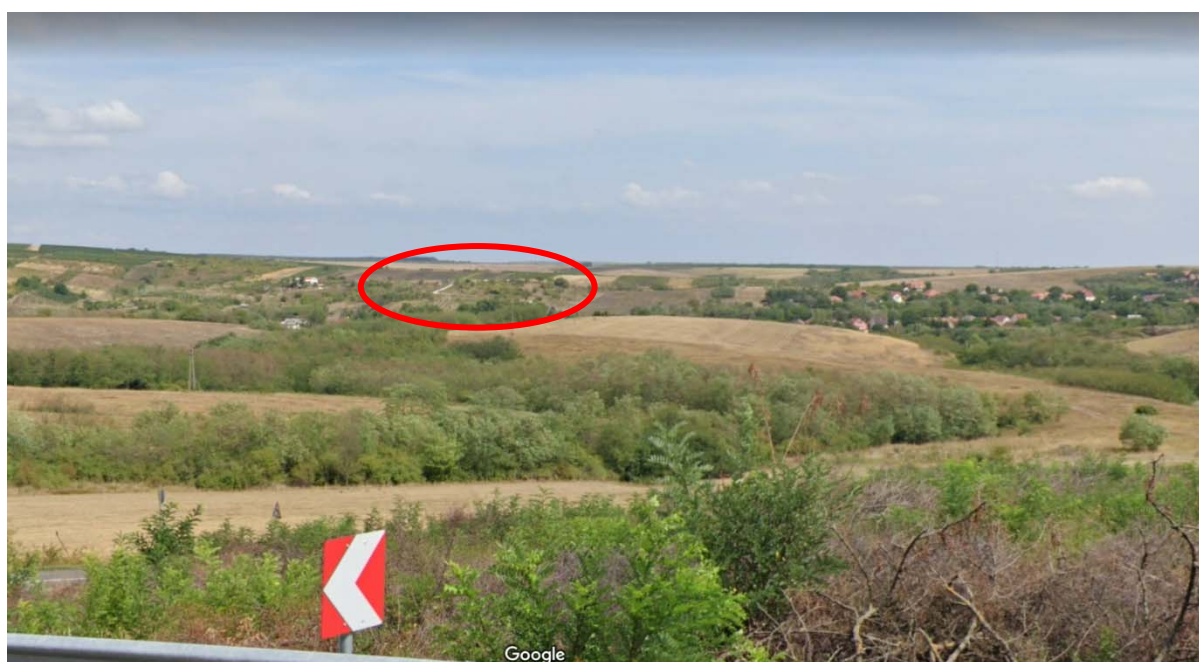
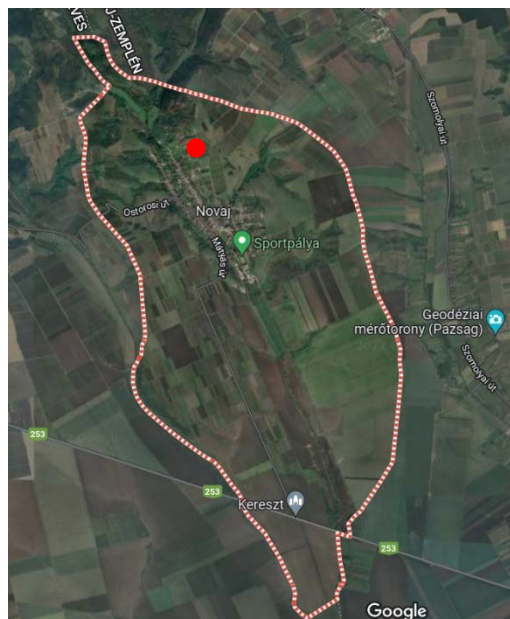


Novaj 8/2019. (IX. 30.) rendelete Novaj község Helyi Építési Szabályzatáról 36.§ (2) pontjának a Nemzeti Jogszabálytárba (továbbiakban: njt) való feltöltésekor hibásan került ott rögzítésre, kimaradt az övezet jele, ami a rendeletben Má-szó1 volt. A rendelet ezen pontja jelenleg az njt-ben értelmetlen, így a mostani rendeletmódosításkor ez is javításra kerül.

1.1. A TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A tervezési terület Novaj község külterületén, a Jókai Mór utca fölött, az Arany János utcából (468hrs.) nyílik. A belterülettel közvetlen határos, lakóterületekhez csatlakozik.

Az Ostoros- Novaj határt elhagyva, a Hermánytetőről, az Ostorosi út szerpentinjéről pont a tervezési területre látni, Novajból pont a területre eső kilátás, ami először feltárul az ember előtt.



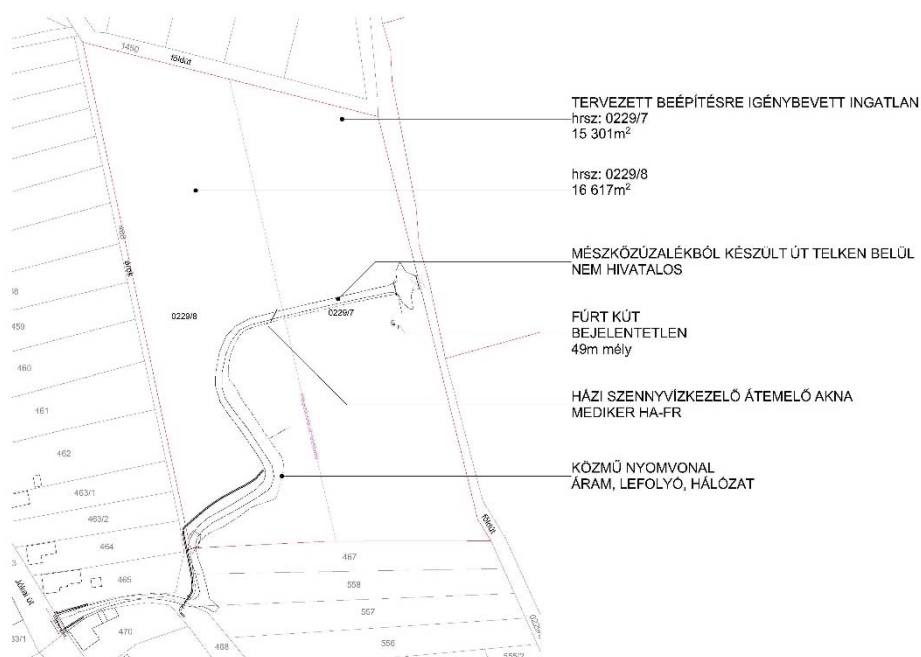


1.2. TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLAT

A módosítással érintett terület (0229/8, 0229/7 hrsz) az Arany János utcáról nyílik, a Jókai Mór utca fölött. Az ingatlanok közelében a lakóterületek beépítési vonala egységes képet mutat. Az Arany János utca lakótelkeinek a vége felnyúlik a 0229/6 hrsz-ú földútig, ezzel egy természetes határt képez a mezőgazdasági táj és a települési táj között. A telkek északról a Bohás dűlő kertes mezőgazdasági telkeivel határos, ahol már szintén megjelent több épület.

A kérelmező tulajdonát képező ingatlanok a következők: 0229/10, 0223, 0229/13, 0229/14, 0229/8, 0229/7, 0229/5, 0229/12, 1443, 1442, 1438, 1437, 1444, 1436.

A beépítési szándék csupán két helyrajzi számra korlátozódik (0229/7, 0229/8). A telkek jelenlegi földhivatali besorolása gyümölcsös, míg a valóságban inkább fás legelő. Becserjésedett területet a tulajdonos már elkezdte kitisztítani, gyümölcsfákkal beültetni. Elhelyezésre került a házi szennyvízkezelő aknája is, valamint a telken felvezető mészkőúzalékos út.



1.3. KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA

1.3.1 Természetvédelmi és környezetvédelmi korlátok

A tervezési terület nem átlagnál jobb minőségű termőföld.

Novaj község közigazgatási területének jelentős része, amibe a tervezési terület is beletartozik tájképvédelmi övezet.

A módosítással érintett terület első osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri terület.

1.3.2 Örökségvédelmi korlátok

A területen és környezetében műemlék, illetve helyi védett építmény nem található. Régészeti lelőhely szintén nem érinti.

1.4. TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE

1.4.1. Településfejlesztési dokumentumok

Novaj Község 2016-ban új Településfejlesztési Konceptiót (TK), illetve Integrált Településfejlesztési Stratégiát (ITS) készíttetett. Ezek alapján készült a településrendezési eszközök felülvizsgálta és aktualizálása is.

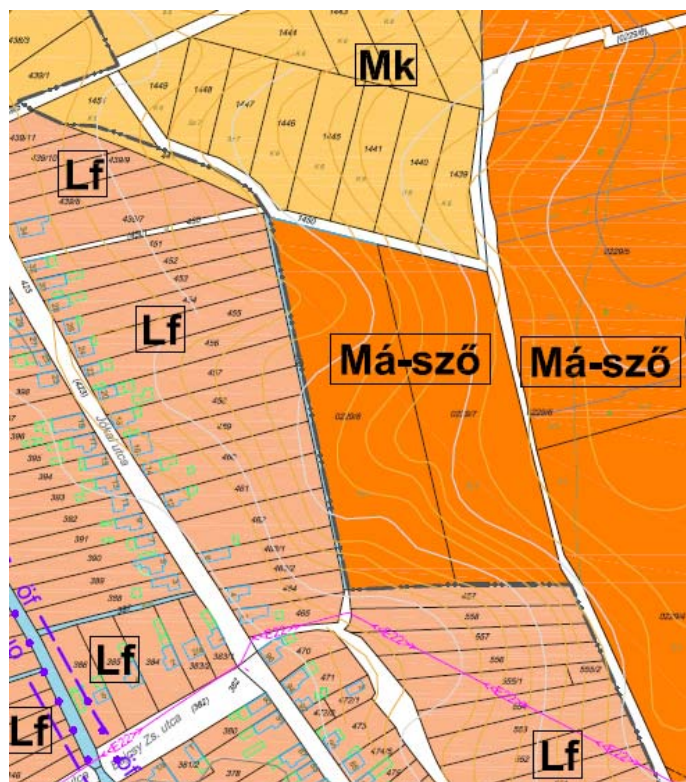
A **Településfejlesztési Konceptió** fejlesztési céljai közt említi, hogy a fiatalok számára vonzóvá kell tenni a települést.

Novaj **Integrált Településfejlesztési Stratégiája** (ITS) fejlesztési céljai között szerepel a fenntartható tájhasználat (cél, hogy minden egyes földterületet arra használjunk, amire való) és a helyi vállalkozások, őstermelők támogatása.

A **Településképi Arculati Kézikönyv** külön építészeti útmutatót nem fogalmaz meg a területre.

1.4.2. Településszerkezeti terv

Novaj Község 104/2019.(IX.26.) sz határozattal elfogadott településszerkezete a tervezési területet általános mezőgazdasági terület- szőlő, gyümölcsös területfelhasználási egységbe sorolja. Belterülettel közvetlenül határos és két oldalról lakóterület határolja, míg északról kertés mezőgazdasági területhez, keletről pedig általános mezőgazdasági terület- szőlő, gyümölcsös területhez csatlakozik.



1.4.3. Hatályos Szabályozási terv a tervezési területre vonatkozóan

Novaj Község Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2019. (IX.30.) önkormányzati rendelete

NOVAJ KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

36. Általános mezőgazdasági terület – szőlő, gyümölcsös (Má-sző)

36. §

(1) A szabályozási terven **Má-sző** jellel jelölt terület elsősorban nagyüzemi jellegű árutermelő szőlő- és gyümölcsstermesztésre kijelölt terület.

(2) **Má-sző1** jelű övezetben épületek nem helyezhetők el.

(3) Az **Má-sző2** övezetben a szőlő és gyümölcsstermesztéshez, valamint a mezőgazdasági tevékenységekhez kapcsolódó termékfeldolgozás, tárolás, árusítás, valamint a borturizmus vendéglátó építményei helyezhetők el, az alábbi feltételek szerint:

a) a beépíthető telekméret- amennyiben a terület legalább 70%-ban szőlő, vagy gyümölcsműveléssel hasznosul -

szőlő művelési ág esetén 2 ha (20.000m²)

gyümölcs művelési ág esetén: 5 ha (50.000m²)

b) a kialakítható legkisebb telekszélesség: 30 m

c) a beépítés módja: szabadonálló;

d) a beépítés mértéke legfeljebb: 5 %;

e) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 6,0 m;

f) a terepszint alatti beépítés mértéke legfeljebb: 5%.

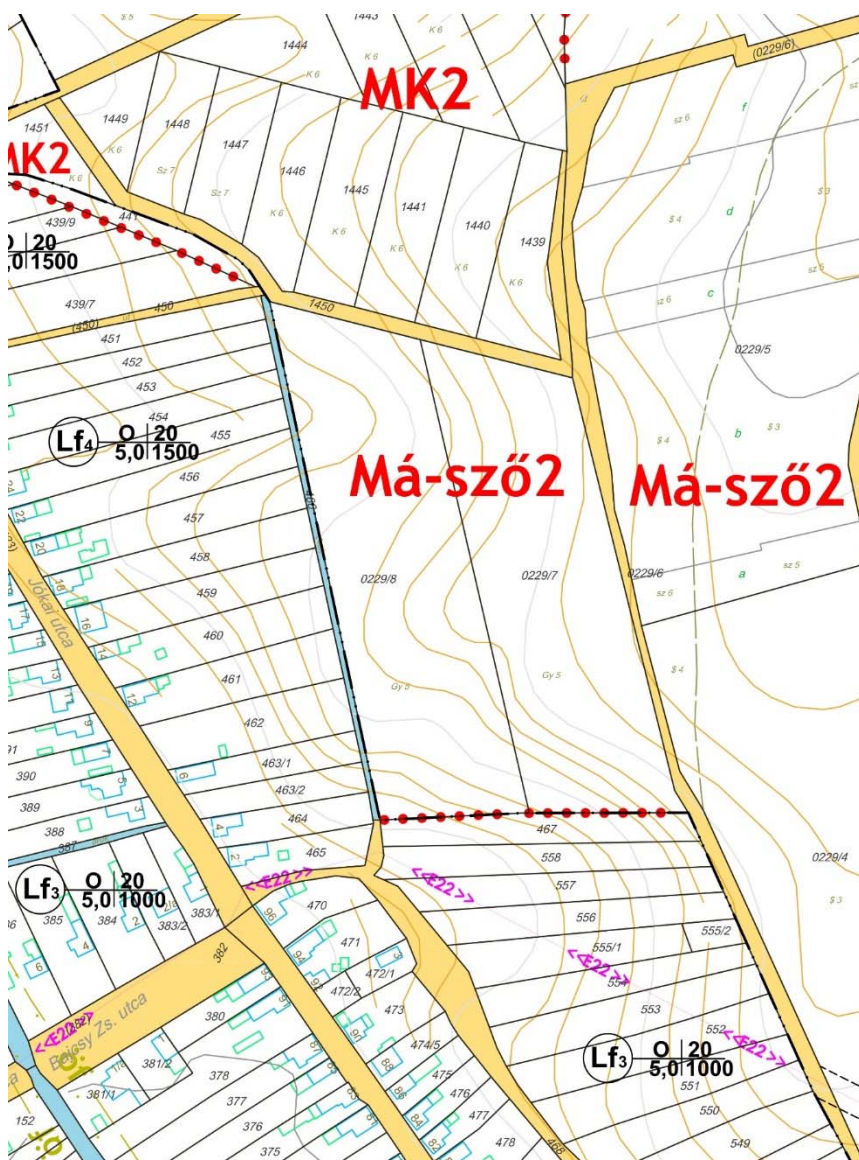
(4) Az **Má-sző2** övezetben legalább hiányos közművesítettségi szint a beépítés feltétel, azonban legalább szükséges a villamosenergia ellátás, fűtő kút a vízellátáshoz és szennyvíz közműpótló biztosítása.

(5) Az **Má-sző2** övezetben az övezeti előírásoknak megfelelő funkcióval és építményekkel birtokközpont kialakítható abban az esetben, ha a mezőgazdasági birtoktest legalább 20 ha (200.0000 m²) összterületű. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 2ha (20.000m²) kell, hogy legyen. A birtokközpont maximális beépíthetősége: 20%.

(6) Az **Má-sző-2** övezetben birtokközpont akkor hozható létre, ha a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti és a telkek közútról, vagy önálló hrsz-on nyilvántartott magánútról megközelíthetők.

(7) A birtokközpont épületegyüttese körül legalább 10 méter széles erdősáv létesítendő honos, illetve a kistájra jellemző kultúrfajokkal.

A jelenleg hatályos szabályozási terv kivonat:



1.4.4. Területrendezési tervekkel való megfelelés

A tervezés csak a Helyi Építési Szabályzatot és Szabályozási tervet érinti, településszerkezeti változás nem történik. A településrendezési eszközök elkészítése során a területrendezési terveknek való megfeleltetés megtörtént, így most erre nincs szükség.

II. KÖZLEKEDÉS ÉS KÖZMŰELLÁTOTTSÁG

A 0229/8 helyrajzszámú ingatlanok két oldalról is közúthoz csatlakozik, az Arany János utcához és a Bóhás dűlő felé vezető 1450hrsz-ú úthoz. Bár a 0229/7 hrsz-ú telek, földhivatalilag csak az 1450 hrsz-ú útról közelíthető meg, de valós használat szerint a két telek együtt működik, a feltárás és a közművesítés az Arany János utáról történik. Itt a 467hrsz-ú ingatlanig minden közmű kiépítésre került. A vizsgált telkekre (0229/8) pedig innen került tovább vezetésre a telken belüli mészkőüzalékos út

mentén földkábelben az áram, a hálózat, a lefolyó és egy tartalékcső melyen ha szükséges akkor az ivóvíz közműhálózat csatlakozás is megoldható. A 0229/8 helyrajzi számon található a házi szennyvízkezelő átemelő akna (MEDIKER HA-FR). Ebbe gravitációs módon kerül bevezetésre a kommunális szennyvíz, majd innen tovább nyomott rendszeren keresztül távozik. A 0229/7 hrsz-on 49m mély fúrtkút található, mely körül felszín alatt egy házi vízmű gépészeti akna épült. Ezzel a kúttal szándékozik a tulajdonos a birtok központon belüli vízigényt teljes mértékben kielégíteni. (A már említett tartalék vezeték pusztán biztonsági tényező)

III. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Juhász Péter novaji lakos kérésére, Novaj község önkormányzata kezdeményezte a nevezett lakos kérelme alapján, a településrendezési terv módosítását.

A módosítási kérelem egyrészt tartalmazta az Má-sző2 övezetben lévő gyümölcsös művelési ágú terület beépítési szabályának módosítását, pontosabban a beépíthető telekméret 5 hektárról, három hektárra való csökkentését. A kérelem másrészt az Má-sző2 övezetben a birtokközpont kialakíthatóságának feltételeit kérte enyhíteni úgy, hogy a birtokközpont legkisebb területe 1 hektár legyen a jelenlegi 2 hektár helyett, a birtoktest pedig minimum 5 hektár legyen a hatályos szabályozásban szereplő 20 hektár helyett.

A tervezők megvizsgálták a kérelmező birtokainak elhelyezkedését, azok nagyságát, a tervezett fejlesztés vázlatrajzát, Novaj külterületén kiszabályozott Má-sző2-es mezőgazdasági övezeteket és figyelembe véve a kérelmező 10 hektárt meghaladó nagyságú külterületi földtulajdonát, arra az álláspontra jutottak, hogy a szabályozás paramétereinek mérsékelt csökkentése nem veszélyezteti Novaj külterületének sűrű beépítését.

Az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló – 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet, /OTÉK/- 29. §-a foglalkozik a mezőgazdasági területekkel. A 29. § (5)- (7) bekezdése szabályozza több önálló telekből álló birtoktest esetén a birtokközpont létesítését. Az OTÉK legalább 10 000 m² -1 hektár – nagyságot ír elő a birtokközpont területére és a birtoktest összterületének 10 %-ának, megfelelő beépítést enged. A birtokközpont telkén maximum 45 %-os beépítettséget említ.

Meghatározza az építhető épületek rendeltetését is, a 29.§ (1) bekezdése rögzíti, hogy mezőgazdasági területen a mezőgazdasági termelés, növénytermesztés, állattenyésztés, továbbá ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozásra, terménytárolásra, árusításra szolgáló épületek helyezhetők el.

A paragrafus (4) bekezdése szerint lakóépület is elhelyezhető szőlő és gyümölcs műveléssel hasznosított területen 3000 m² teleknagyság felett. A (6) bekezdés pedig azt tartalmazza, hogy a birtokközpont telkén a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület és vendéglátó épület is elhelyezhető.

A 2018. évi CXXXIX. törvény 13. § -a kimondja, hogy borvidéki település borszőlő termőhelyi kataszterébe tartozó I.-II. osztályú területekhez tartozó földrészlet – különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté. A kérelemben a beépítésre szánt területté való átminősítés nem szerepelt, de miután törvény tiltja fel sem merülhetett ez a megoldás. A hatályos településterv készítésekor Novaj község önkormányzata a település külterületének, szőlőtermő területeinek védelme érdekében az OTÉK-nál szigorúbb szabályozást fogadott el, és akkor nem is fogalmazódott meg más természetű igény. A szigorúbb szabályozás következtében így van lehetőség a HÉSZ kismértékű módosítására, a kérelemben megfogalmazottak részbeni figyelembevételére.

A Nemzeti Jogszabálytárban fellelhető Novaj község hiteles Helyi Építési Szabályzata. A 8/2019 (IX.30.) önkormányzati rendelet 32.§-37.§-a tartalmazza a mezőgazdasági területekre vonatkozó helyi szabályokat. Az általános mezőgazdasági terület Szőlő, gyümölcs (Má-sző) övezetére elfogadott előírásokat a 36. § tartalmazza.

Javaslatunk az, hogy a kérelemre való tekintettel a településrendezési eszközök módosítása során, a 8/2019 (IX.30.) önkormányzati rendelet, a HÉSZ 36. paragrafusa kerüljön megváltoztatásra. Ez esetben

a településrendezési tervmódosítás övezeti változtatást nem igényel, azaz sem a településszerkezeti, sem a szabályozási tervlapon nem történik módosítás.

A tervmódosítás lényege, hogy a gyümölcsös művelési ágú terület esetén a beépíthető telekméret 5 hektárról három hektárra csökken. Tekintettel arra, hogy Novaj külterületén gyakorlatilag összesen nem található három hektár művelt gyümölcsös, ennek a módosításnak nincs számottevő hátrányos hatása.

A következő változtatás az Má-sző2 övezetben kialakítható birtokközpont beépíthető telek területének 1,5 hektárra -15 000 m² – csökkentése 2 hektárról.

Novaj külterületén számos helyen tartalmaz a szabályozási terv Má-sző2 övezetet, de a birtokközpont területének kismértékű csökkentése szintén nem okoz sűrű beépítést. Az OTÉK 1 hektárban határozza meg a birtokközpont telkének minimumát, ezért ez a szabály még mindig szigorúbb az országos jogszabályban szereplő értéknél.

A birtoktest összterületét a hatályos szabályozás 20 hektárban határozza meg, amely a kérelmező és az önkormányzat szerint túl magas érték. Az OTÉK nem szabályozza a birtoktest nagyságát, ezért annak 10 hektárra történő változtatása szintén nem mond ellent az országos szabályozásnak.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Novaj Község Önkormányzatának .../2022. (.....) önkormányzati rendelete Novaj Község Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) és Szabályozási tervéről szóló 8/2019. (IX.30.) önkormányzati rendeletének módosításáról

Novaj Község Önkormányzatának képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6/A.§ (3) bekezdésében és a 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az Étv. 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet VIII. fejezetének eljárási szabályai alapján a következőket rendeli el:

1.§

Novaj Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2019. (IX.30.) sz. rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 36.§ (2). pontja az alábbira módosul:

Má-sző1 jelű övezetben épületek nem helyezhetők el, az építmények pedig kizárólag a művelést segítő rendeltetésűek lehetnek.

.

2.§

A HÉSZ 36.§ (3) a) bekezdése az alábbira módosul:

a beépíthető telekméret- amennyiben a terület legalább 70%-ban szőlő, vagy gyümölcsműveléssel hasznosul -

szőlő művelési ág esetén 2 ha (20.000m²)

gyümölcs művelési ág esetén: 3 ha (30.000m²)

3.§

A HÉSZ 36.§ (5). pontja az alábbira módosul:

Az Má-sző2 övezetben az övezeti előírásoknak megfelelő funkcióval és építményekkel birtokközpont kialakítható abban az esetben, ha a mezőgazdasági birtoktest legalább 8 ha (80.000 m²) összterületű. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 1,5 ha (15.000 m²) nagyságú kell, hogy legyen. A birtokközpont maximális beépíthetősége: 20 %. Az egyes épületek földfelszíni alapterülete legfeljebb 300 m² lehet.

4.§

A HÉSZ 36.§ -a az alábbi (8) ponttal egészül ki:

Az Má-sző2 övezetben mobil jellegű építmények pl.: konténer, lombház, illetve sátor jellegű építmények pl.: jurta, még ideiglenes jelleggel sem helyezhetők el.

Záró rendelkezés

5.§

E rendelet az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak és az érintett államigazgatási szerveknek történt közlést követő napon lép hatályba.

.....
Demkó Gábor
polgármester

.....
Vasas Ágostonné
jegyző

Záradék:

Kihirdetve:

.....
Vasas Ágostonné
jegyző