

TELKI

dr. Lack Mónika Jegyző Asszony részére

Tárgy: Előzetes településtervezői vélemény a HÉSZ módosítására irányuló „új” beadványokról.

Tisztelt Jegyző Asszony!

A hatályos Telki HÉSZ-t készítő és annak folyamatban lévő módosításával megbízott településtervezőként az alábbiakban adom meg előzetes véleményemet a 2019. 09. 27-én kelt leveléhez csatolt beadványokkal kapcsolatban a 2019. 10. 02-án kelt elektronikus levelében foglalt kérésének megfelelően.

1.) RE-GUARD Kft. kérelme autómosó elhelyezésére a Pillangó utca 1284/2 hrsz.-ú telken.

A HÉSZ módosítási kérelem lényege

A kérelemben foglaltak szerint a tárgyi ingatlanon egy 2 állásos lapostetős automata autómosót kívánnak elhelyezni.

A tervezett létesítmény elhelyezéséhez a HÉSZ alábbiakban felsorolt építési övezeti előírásait kérik megváltoztatni:

- elhelyezhető rendeltetések köre,
- legkisebb épületmagasság,
- parkoló-kialakítás módja,
- építési hely (elő- oldal- és hátsókert).

Fentiekén túl szükséges lenne a TKR módosítása is a tetőforma kialakítására és az egyéb építészeti részletekre vonatkozó előírásoktól való eltérés miatt.

Előzmények és a jelenlegi helyzet

A kérelemben érintett terület a Fő utca mellett, annak településképileg egyik legfrekvenciáltabb útszakasza mellett helyezkedik el, az út szintjénél alacsonyabb terepszinten, tehát a közterületről rálátásban.

A település fejlesztési koncepciójában határozott szándékként került rögzítésre, hogy a Fő utca és a Pillangó utca közötti tömb középső része a nem ipari-, nem üzemi tevékenységet, hanem elsődlegesen szellemi tevékenységet folytató vállalkozások betelepülésének ösztönzésére szolgáló kínálati területként legyen fenntartva. A vonatkozó építési övezeti előírások a területsáv távlati rendeltetési célt szolgáló vonzerejének erősítését, valamint a településszerkezeti pozíciónak megfelelő kiegyensúlyozott és – természetesen a község léptékéhez igazodó - mértéktartóan hangsúlyos utcafély megjelenés biztosítását szolgálják.

Fentiek szellemében történt a tárgyi terület építési övezeti besorolása: Vt-Kt-V, amely a gazdasági vállalkozások nem ipari, üzemi tevékenység célját szolgáló épületeinek elhelyezésére szolgál a HÉSZ 37. § általános előírásai és a 38. § (1) és a (17) bekezdés egyedi előírásai figyelembevételével.

A vonatkozó építési övezet alábbi előírásai is a koncepciót követve kerültek meghatározásra, mint pl.:

- az elhelyezhető rendeltetések köre, kizárva többek között az üzemanyagtöltő és járműmosó tevékenységet,
- a legkisebb épületmagasság mértéke (6 m), elősegítendő egy építészetiileg hangsúlyosabb és kiegyensúlyozott utcakép kialakulását,
- a járműtárolók 80 %-ának épületben történő elhelyezése a telephely-jellegű területhasználat elkerülését szolgálja,
- a magastető kialakítás elvárása, a helyi építészeti hagyományokhoz illeszkedő egységes településképi megjelenést biztosít, mind utcaképi szempontból, mind a rálátás okán.

A kérelem kapcsán vizsgált területsáv beépítése a kijelölt településfejlesztési szándék mentén elkezdődött, a környezetét nem zavaró vállalkozási terület további fejlesztése településrendezési eszközökkel megfelelően támogatottnak látszik, érdemi módosítás szakmai szempontból nem indokolt, de a jogbiztonság miatt sem lenne szerencsés.

Vélemény

A kérelemben szereplő HÉSZ módosítás településrendezési szempontból nem támogatott, mivel a településfejlesztési koncepcióra épülő szabályozással több kiemelt szempontból – elsősorban a rendeltetés/területhasználat és (részben ezzel is összefüggésben) a településképi megjelenés tekintetében – nincs összhangban.

Amennyiben Telkiben piaci igény mutatkozik autómosó létesítésére, javasolt erre a célra egy településképileg kevésbé frekvenciált - de forgalmi szempontból még gazdaságosan üzemeltethető – helyszín kiválasztása, melynek kijelölésében – igény esetén - Irodánk szakmailag szívesen közreműködik.

2. Sármány utca Lke-A3(2) építési övezetet érintő kérelem, eltérés az oldalhatáron álló beépítésre vonatkozó részletes előírások alól - 31. § (21)

Tekintettel arra, hogy a tárgyi utcaszakaszon a kialakult beépítés döntő többsége valóban nem felel meg a hivatkozott előírásnak, Azt meglehetősen fáradságos lenne kideríteni, hogy ez abból adódik, hogy ezen telkek a hivatkozott előírás bevezetése (2016) előtt épültek, illetve előtte lettek engedélyezve vagy netán szabálytalanul valósultak meg. Mindent egybevetve indokolt lehet az előírás alóli eltérés területi hatályának kiterjesztése a kérelemben szereplő utcaszakaszra is. Ennek a vizsgálata és a módosítási javaslat kidolgozása meglátásunk szerint felvehető a módosítási csomagba.

3. Tanyás területen elhelyezhető állattartó építmények befogadóképességének módosítása

A kérelemmel érintett terület a település nyugati irányú megközelítésének távlati lehetőségét biztosító (kiszabályozott) út mentén helyezkedik el. Konceptcionális szinten a TSZT-ben kijelölt „mezőgazdasági üzemi terület” a belterületen zavaró hatású, de a település életéhez, működéséhez hozzátartozó nem jelentős zavaró hatású gazdasági

tevékenységek (pl. javító szolgáltatások telephelyei) számára lett tartalék-területként kijelölve.

A hatályos szabályozás készítésekor rögzített jelenlegi övezeti besorolása: „Má-3 Tanyás gazdálkodású mezőgazdasági terület”, amelyen az állattartás korlátozott keretek között történő lehetővé tétele, elsősorban azt a célt szolgálta, hogy a belterületen meglévő ilyen jellegű tevékenységek külterületre történő kitelepítéséhez nyújtson területi kínálatot.

Az övezetben a kérelemben megjelölt nagytestű állatfajták (juh, kecske) tekintetében – a lakó- és vegyes területektől való távolság függvényében – jelenleg 5-15 db állat tartására megfelelő nagyságú állattartó épület létesítése megengedett (200 méteren belül tiltott, 200-400 m távolság között 5 db, 400 méternél távolabb: 15 db).

A kérelemben foglalt 100-100 db juh/kecske tartása esetén azonban már lényegében nagyüzemi állattartásról (tenyészet) beszélhetünk (ezen állatok esetén 200 egyed felett már nagy létszámú állattartó telepről van szó), amelynek a fentieknél lényegesen jelentősebb zavaró környezeti hatásai lehetnek, természetesen a tartás módjától és technológiájától függően, továbbá a szükséges építmények megjelenése a tájban is vizsgálandó szempont. Korábbi országos szabályozások az állattartó telepekre vonatkozóan tartalmaztak védőtávolságokat, de jelenleg ezeket már egyedileg kell meghatározni az adott tartási mód, illetve technológia függvényében. A községben a vizsgált terület az eltérő távlati hasznosítási cél mellett az uralkodó nyugati szélirány és az izoláló erdőszávok hiánya miatt sem tűnik előnyösnek állattartó telepek létesítésére, a településen keresztül történő esetleges szállítási forgalom szintén kedvezőtlen hatású.

Az állattartás ilyen léptékben történő megengedése – a HÉSZ módosításán túlmutató - meglátásom szerint településfejlesztési koncepciót érintő településpolitikai kérdéskör, amelynek mérlegelésekor számolni kell a funkció későbbi bővítésével, több hasonló objektum megjelenésével.

Településrendezési szempontból első megközelítésben úgy látom, hogy egy megengedő irányú HÉSZ-módosítás környezeti veszélyeket rejthet magában. Mindezek alapján jelenleg a kérelmet nem településrendezési szempontból nem támogatom és a későbbiekben is csak részletes környezeti vizsgálat alapján javaslom a kérdéskör napirendre tűzését.

Budapest, 2019. 10. 17.



Pintér Ferenc
vezető településtervező és szakértő
KASIB KFT.