

Fehér VÁRtervező KFT.

8000 Székesfehérvár, Rába utca 22.

tel.: +36 70/385 0133

email: feterv@feterv.hu

VELENCE

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ KÉSZÍTÉS ÉS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK FELÜLVIZSGÁLATA

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT KIEGÉSZÍTÉS





MEGBÍZÓ:
Velence Város Önkormányzata
2481 Velence, Tópart u. 26.

FELELŐS TERVEZŐ:
Fehér Vártervező Kft.
8000 Székesfehérvár, Rába utca 22.

2018. szeptember

ALÁÍRÓLAP

Ertl Antal építésmérnök É 07-0075, településtervező TT 07-0075	
Bodó Beáta településtervező TT 07-0368	

Tartalomjegyzék:

1.14.4 Az épületállomány és a környezet geodéziai felmérésének elemzése	5
1.14.5. Az épített környezet értékei	12

FELJEGYZÉS

Velenye Város Integrált településfejlesztési stratégiájához (ITS) készült Megalapozó vizsgálat felhasználásáról

Város Képviselő-testülete 2016-ban a 281/2016.(X.27) határozatával fogadta el az ITS-t, melyhez a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (KormR.) szerinti megalapozó vizsgálat elkészült.

Velenye Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 215/2017. (VII.3.) határozatával döntött az új településfejlesztési koncepció készítéséről és a településrendezési eszközök felülvizsgálatáról.

A KormR.3/A. § (2) bekezdése szerint a megalapozó vizsgálat tartalmát a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével aktualizálni kell olyan módon, hogy a szükséges tartalmat és annak részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.

Fentiek alapján a 2016-ben elkészült megalapozó vizsgálat részben felhasználható településfejlesztési koncepció és a településrendezési eszközök felülvizsgálatának megalapozó munkarészeként. A tervezési feladat indokolja a megalapozó munkarészek kiegészítését aktualizálását az alábbi fejezetek tekintetében:

1.14.4 Az épületállomány és a környezet geodéziai felmérésének elemzése

1.14.5 Épített környezet értékei

A kiegészítés, aktualizálást külön kérem dokumentálni.

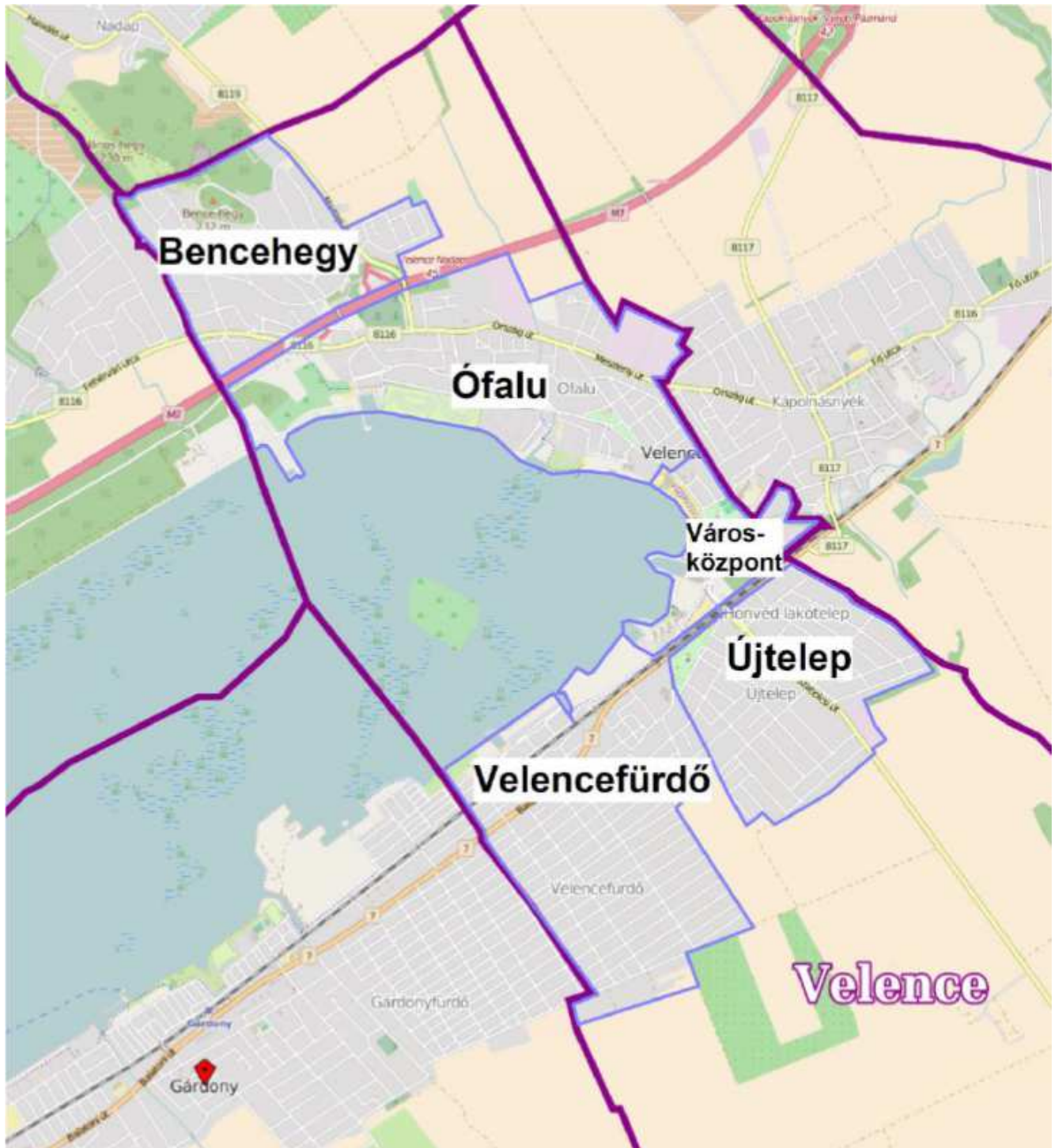
Velenye, 2018. június 4.


Kun Timea
mb. főépítész

1.14.4 Az épületállomány és a környezet geodéziai felmérésének elemzése

Az épületállomány és a környezet geodéziai felmérésének elemzését a 2018. júniusi állapotú hiteles digitális alaptérkép és az adatszolgáltatásként kapott hiteles orto-fotó összevetésével elemeztük.

Az ITS az eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészeket az alábbiak szerint határozta le.



Az épületállomány és a környezet geodéziai felmérésének elemzését településrészentént készítettük el.

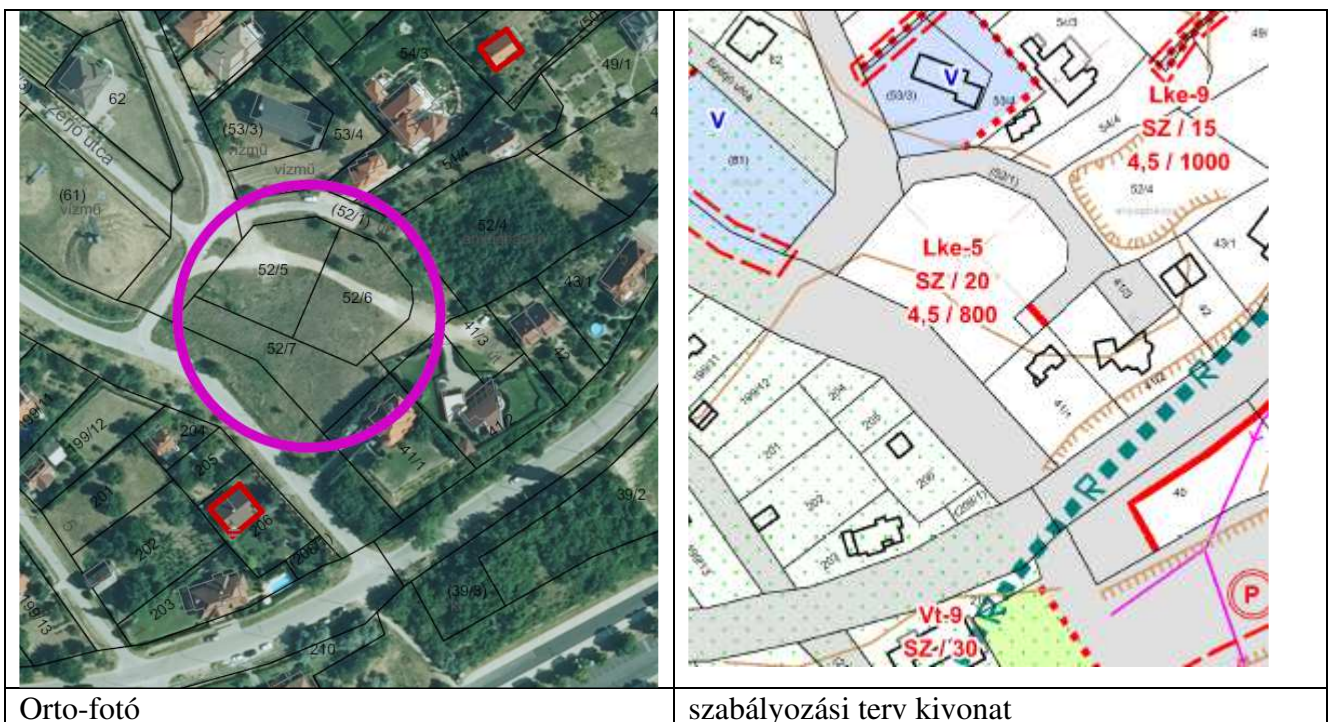
Bence-hegy:

A településrész az elmúlt 15 évben lett a Velence frekventált területe. A hatályos szabályozási terv szerint a területen 15 % a megengedett legnagyobb beépíthetőség. A területen található épületek építménymagassága meghaladja az építési övezeti előírások szerinti 4,5 m-t, valamint a telek beépítettsége is meghaladja a megengedett mértéket.

A térképi állományt az orto-fotóval összevetve megállapítható, hogy a Bence-hegy területén kirívóan magas azon épületek száma, melyek vagy nincsenek feltüntetve az alaptérképen, vagy a valóságban nagyobbak, mint az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogi állapot.

A településrészen található olyan terület is, melynek használata eltér a jogi állapottól.

A vizsgálati térképen ezt a területet lila körrel jelöltük. A hatályos szabályozási terv a használat szerint a tulajdonosokkal egyeztetve javasoljuk módosítani.



Ófalu:

Az Ófaluban is előfordul, hogy egyes épületek nincsenek feltüntetve az alaptérképen. Ezen a területen a fel nem tüntetett épületek nagy része meglévő épület bővítésének eredményeként jött létre. Az így létrejött új épületek több esetben használatbavételi engedéllyel sem rendelkeznek. A fel nem tüntetett épületek egy jelentős része engedély nélkül építhető melléképület.

Városcsözpont:

A városcsözpontban jellemzően középületek, intézmények találhatóak, melyek minden esetben a valóságnak megfelelően szerepelnek az alaptérképen. Néhány új lakóépület nincs még feltüntetve az ingatlan-nyilvántartásban, azonban ezen épületen nagyobb része még használatbavételi engedéllyel sem rendelkezik.

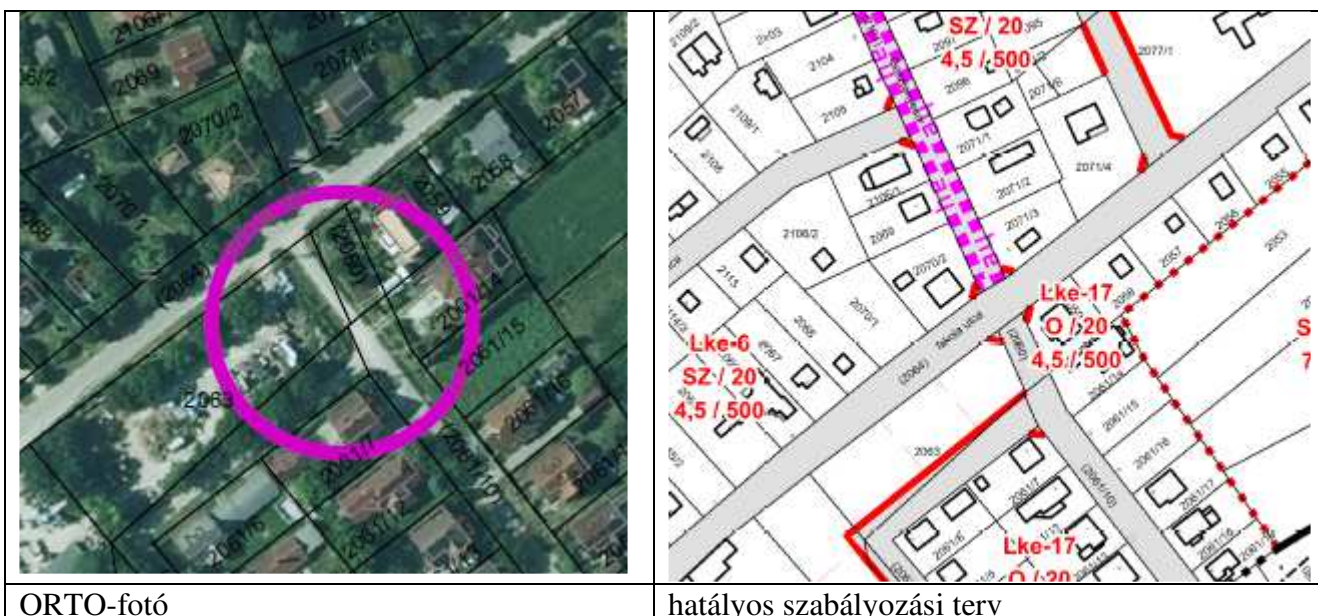
A városcsözponti területen a térképi állomány pontosnak mondható.

Velencefürdő:

Ezen a területen jellemzően üdülőépületként épült házak vannak. A terület nagyobb része a közelmúltban lakóterület lett, ezért az üdülő épületek egy részét átalakították lakóépületté. Az átalakítás, bővítés során létesült új épületek nem minden esetben kerültek feltüntetésre, ezért ennek a településrésznek az alaptérképi állománya nem minden esetben felel meg a valóságnak.

Itt is jellemző, hogy az engedély nélkül építhető vagy a használatbavételi engedély nélkül használható épületek ingatlan-nyilvántartási feltüntetése elmaradt.

Az iskola utca – Gesztenyesor kereszteződésében a 2061/10hrs-ú új út nyomvonala nem egyezik a jogi állapottal. Javasolt a szabályozási terv módosítását követően az ingatlan-nyilvántartásban a valós állapotnak megfelelő feltüntetetés.

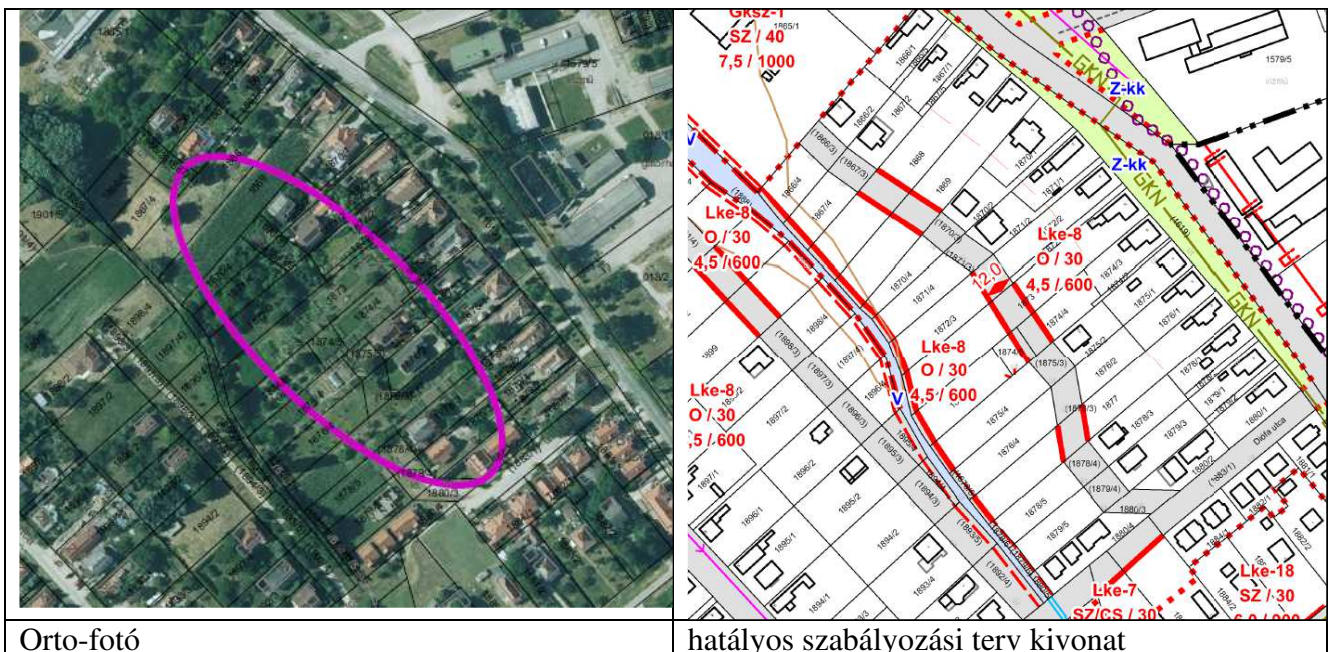


Újtelep

A Pusztaszabolcsi út két oldalán létesült ún. Újtelepen családi házak vannak. A terület nagyobb része beépített új telekalakítás tömbfeltárással vált lehetségessé. A meglévő lakóépületek átalakítása, bővítése során létesült új épületek nem minden esetben kerültek feltüntetésre, ezért ennek a településrésznek az alaptérképi állománya sem minden esetben felel meg a valóságnak.

Itt is jellemző, hogy az engedély nélkül építhető vagy a használatbavételi engedély nélkül használható épületek ingatlan-nyilvántartási feltüntetése elmaradt.

A Pusztaszabolcsi út mentén tervezett tömbfeltárással kialakult a közlekedési területek kialakítása nem folyamatos. Az útterületeket jelenleg még nem használják közlekedés céljára. A szabályozási terv szerinti korrekció végrehajtása javasolt.



Orto-fotó

hatályos szabályozási terv kivonat

1.14.5. Az épített környezet értékei

A 2016-ban készült ITS megalapozó vizsgálat 1.14.5. fejezete részletesen foglalkozik az épített környezet értékeivel.

A megalapozó vizsgálat elkészítését követően Velence Város Önkormányzata a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI. 8.) Korm. rendelet szerint elkészítette a Velence Város Településképi Arculati Kézikönyvét és megalkotta Velence Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről rendeletét.

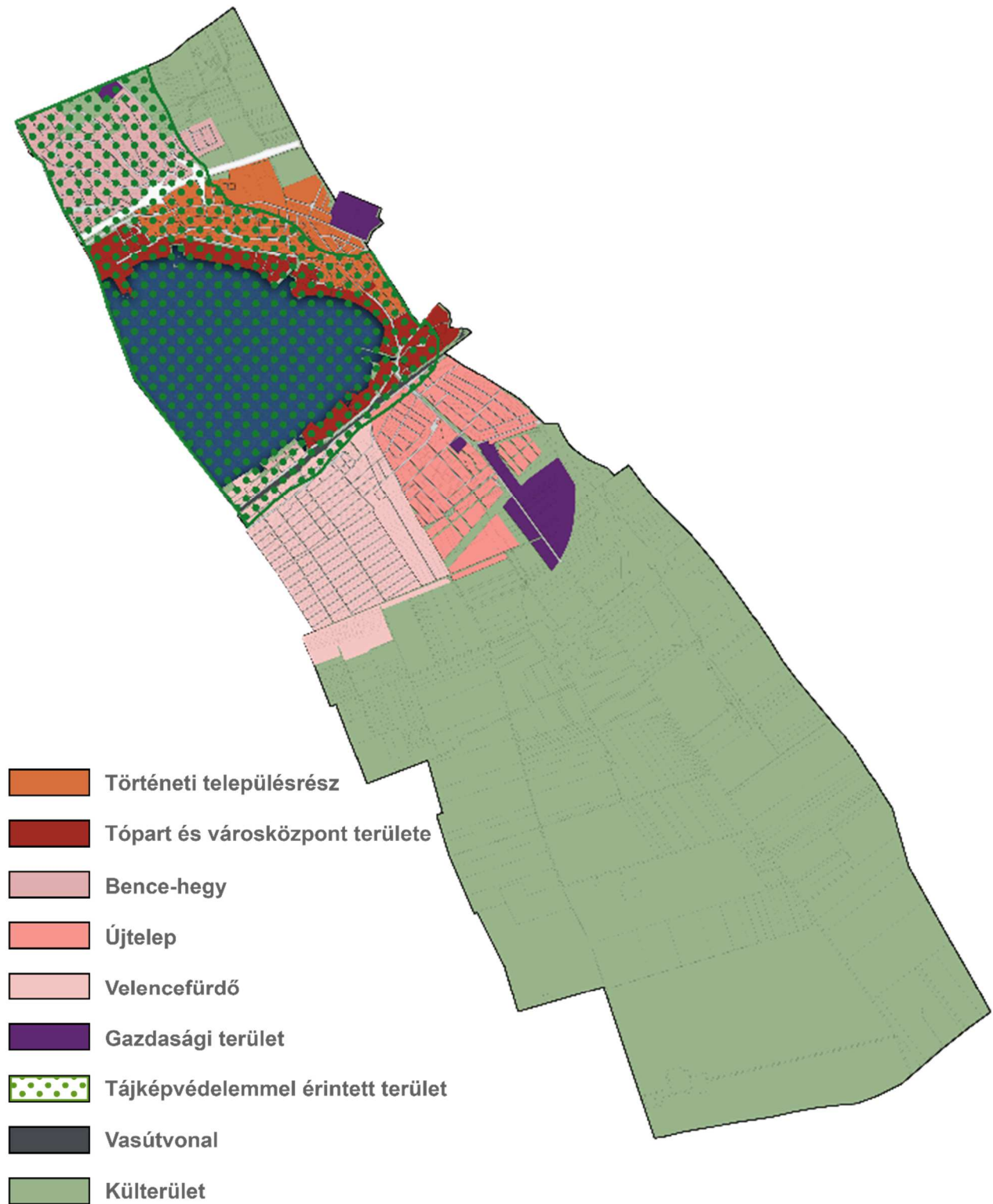
A kézikönyv meghatározza a település településképi jellemzőit, a településképi szempontból egymástól jól elkülönülő településrészeket arculati jellemzőikkel és értékekkel, a településképi minőségi formálására vonatkozó javaslatokat, valamint a településképhez illeszkedő építészeti elemeket, beépítési vázlatokat, egyúttal irányt mutat az építetőknek.

A kézikönyv a következő fejezetekből épül fel:

1. Bevezetés	A fejezetekben a település története, és a településszerkezeti fejlődésének ismertetése mellett a kialakult adottságait általánosan jellemezzük és bemutatjuk a települési környezet vizuális megjelenést meghatározó kulturális, társadalmi, léptékbeli, formai, anyaghasználati és minőségi jellemzőket, a település épített és táji környezetének vizuális megjelenését, az épített és táji környezet általános településképi jellemzőit.
2. Velence bemutatása	
3. Örökségünk	A fejezetben a településképi szempontból meghatározó, építészeti, műemléki, táji és természeti értékeket, illetve településképi jellemzőket ismertetjük, a rendelkezésre álló értékléltárok felhasználásával.
4. Velence településrészeinek bemutatása	A fejezetben lehatárolásra kerültek a településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek, valamint térképen megjelölésre kerültek a helyi védett épületek, építmények, területek.
Tópart és településközpont területe-Építészeti útmutató	Az építészeti útmutatókban az építészeti illeszkedést biztosító településképi követelményeket gyűjtöttük össze, hogy az épületek elhelyezése alkalmazkodjon a településszerkezethez, a beépítés kialakult rendjéhez, a házak léptékükkel, tömegükkel és külső részleteikben is harmonikusan illeszkedjenek a kialakult utcaképekhez.
Történeti településrész - Építészeti útmutató	
Bencehegy- Építészeti útmutató	
Velencefürdő - Építészeti útmutató	
Újtelep – Építészeti útmutató	
Gazdasági terület - Építészeti útmutató	
Külterület	

Kerítések	A kézikönyvben fényképekkel bemutatásra kerülnek a város területén található, a településképhez illeszkedő azon építészeti elemek, amelyek követendő példaként szolgálhatnak és irányt is mutatnak az építkezni szándékozóknak.
Kertek	
Erkélyek, tornácok	
Ajtók, ablakok	
Homlokzatképzések	
Részletek	
5. Mai példák	A város utcáiról, épületeiről készült fényképek szemléletformáló jellegűek, a kézikönyvben foglalt jó példák segítséget nyújtanak az építetőnek és az építésznek egyaránt a jellegzetes és értékes helyi formavilág, anyag- és színhasználat alkalmazására, a település karakteréhez leginkább illeszkedő választási lehetőségek bemutatásával.
6. Közterületek	A közterületi növényzetre és utcabútorokra, valamint a reklámhordozókra, hirdetésekre vonatkozóan is cél az utcaképhez történő harmonikus illeszkedés.
7. Hirdetések, reklámtáblák	
Impresszum	

Az eltérő karakterű településrészek lehatárolása a TR szerint:



Velece Város műemlékei:

Sorszám	Törzsszám	Azonosító	Cím	Név	Védelem	Helyrajzi szám
M-1/1	1751	13247	Ország út, Meszleny- temető	Meszlenyi család sírköve	Műemlék	658
M-1/1	1751	13824	Ország út, Meszleny- temető	Joannes Meszlen sírköve	Műemlék	658
M-1/1	1751	13825	Ország út, Meszleny- temető	Aloysia Petras urnás sírköve	Műemlék	658
M-1/1	1751	13826	Ország út, Meszleny- temető	Csehfalvay Gejza sírköve	Műemlék	658
M-1/1	1751	13827	Ország út, Meszleny- temető	Ritter Ferenc sírköve	Műemlék	658
M-1/1	1751	13828	Ország út, Meszleny- temető	Németh Anna síremléke	Műemlék	658
M-1/1	1751	13829	Ország út, Meszleny- temető	Eötvös Ignác síremléke	Műemlék	658
M-1/2	1751	3954	Ország út, Meszleny- temető	Sírkövek	Műemlék	658
MK-1	1751	17290		Sírkövek ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	662, 661, 660/1, 659/1, 657, 565/2, 539/7, 539/10
M-2/1	10452	3957	Régiposta utca 1/b.	volt Beck-kastély	Műemlék	2175/2
M-2/2	10452	15914	Régiposta u.1/b	Beck-kastély parkja	Műemlék [tartozék]	2175/2
MK-2	10452	19221		volt Beck-kastély ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	2174, 2134/1, 2131, 2176/2, 2175/1
M-3/1	10453	3955	Széchenyi u.3.	Meszlenyi-kastély	Műemlék	1380/2, 1378/3, 1378/4, 1378/5
M-3/2	10453	15915	Széchenyi u.3.	Meszlenyi-kastély parkja	Műemlék [tartozék]	1380/2, 1378/5, 1378/4, 1378/3
MK-3	10453	22373		Meszlenyi-kastély ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1377/2, 1380/5, 1376, 1379/1, 1379/2, 1372, 1375, 1377/1, 1378/7, 1378/6, 1367/2, 4508, 4487/1, 4413/6, 1367/3, 4486
M-4/1	11614	18887	Ország út 23.	kastély melléképületei (istálló víztoronnyal)	Műemlék	693/1
M-4/1	11614	18885	Névtelen utca	kastély melléképületei (ún. gazdaasszony ház)	Műemlék	692
M-4/1	11614	18680	Névtelen utca	Hauszmann-Gschwindt-	Műemlék	692

				kastély		
M-4/2	11614	18886	Ország út	Meszleny-Burchard-Bélaváry-Hauszmann-Gschwindt-kastély kertje	Műemlék	692
M-4/2	11614	19161	Névtelen utca, Ország út 23.	Meszleny-Burchard-Bélaváry-Hauszmann-Gschwindt-kastély és melléképületei, valamint kertje	Műemlék	692, 693/1
MK-4	11614	19162		Meszleny-Burchard-Bélaváry-Hauszmann-Gschwindt-kastély és melléképületei, valamint kertje műemléki környezete	Műemléki környezet	693/1, 699, 698, 697, 696, 695, 694, 693/7, 693/6, 691, 690, 689, 688, 687, 686/2, 686/1
M-5	1748	3956	Templom tér	R. k. templom (Szent István király)	Műemlék	906
MK-5	1748	22355		R. k. templom (Szent István király) ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	904/7, 904/9, 905, 909, 908, 907/1, 1002/1, 1003/3, 1004, 964
M-6	9725	3961	Viola utca 8.	Lakóház	Műemlék	1347
MK-6	9725	22357		Lakóház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1346/2, 340, 316, 1348/3, 197, 216/1, 1354, 1353/2, 1352, 1350, 1348/2, 1348/1, 1346/1
M-7	1752	3960	Templom tér	Nepomuki Szent János-szobor	Műemlék	964
MK-7	1752	22356		Nepomuki Szent János-szobor ex.lege máemléki környezete	Műemléki környezet	904/9, 905, 907/1, 906, 1004, 1005/1, 1006/3, 894
M-8	1750	3959	Panoráma utca - Csongor utca sarok	Présház és pince, ún. Vörösmarty-pince	általános műemléki védelem	398
M-9	1750	15913	Panoráma utca - Csongor utca sarok	Vörösmarty-pince, melléképület	Műemléki jegyzékbe felvett örökségi érték	398
M-10	1749	3958	Pincesor utca	Pince	általános műemléki védelem	234
M-11		30562	Balatoni út 25.	Cápa vendéglő	általános műemléki védelem	4084
M-12	1751	13246	Ország út	Meszleny (Beck) sírkápolna	Műemléki jegyzékbe felvett örökségi érték	665

A rendelet helyi értékvédelmi előírásainak célja a település történelme, településképe szempontjából meghatározó, hagyományt őrző, sajátos megjelenésű építészeti örökség megőrzése. Rendelkezik a helyi védelem alá helyezés, valamint megszüntetés szabályairól, a helyi egyedi és területi védelem alatt álló értékekről, a védett érték megjelöléséről, megőrzésével, használatával kapcsolatos előírásokról. A rendelet szabályozza a helyi védelemmel összefüggő tulajdonosi- és önkormányzati feladatok végrehajtását, valamint a helyi védelem alatt álló területen vagy értéken elhelyezett egyéb műszaki berendezésekre és műtárgyakra vonatkozó anyaghasználati követelményeket.

A rendelet lehatárolta a településképi szempontból meghatározó területeket és azokra szabályokat fogalmazott meg. A rendelet a településképi követelmények meghatározása mellett szabályozza az egyes sajátos berendezések (pl. reklámok, reklámhordozók), műtárgyak elhelyezésének feltételeit is.

A rendelet szabályozza a településképi-védelmi tájékoztatást, a szakmai konzultációt és a településképi bejelentés eljárását is. A településképi bejelentési eljárás megindításához a rendelet 3. számú mellékletét kell benyújtani.

A rendelet előírásainak betartását településképi érvényesítési eszközök segítik. A településképi kötelezettség megszegése, valamint a településképi kötelezésben foglaltak végre nem hajtása esetén a polgármester önkormányzati településképi bírságot szab ki.

A rendeletet 2018. január 1. napjától kell alkalmazni.

Sorszám	Cím	Név	Védelem	Helyrajzi szám
HV-1	Tópart u. 52.	WENCKHEIM KASTÉLY ÉS PARKJA	Helyi egyedi védelem	1365/5
HV-2	Tópart u. 26.	MANNDORFF-KÚRIA POLGÁRMESTERI HIVATAL	Helyi egyedi védelem	1317/1
HV-3	Viola u. 10.	LAKÓHÁZ	Helyi egyedi védelem	1348/1
HV-4	Fő u. 19.	LAKÓHÁZ	Helyi egyedi védelem	1086
HV-5	Fő u. 23.	LAKÓHÁZ	Helyi egyedi védelem	1084
HV-6	Fő u. 29.	LAKÓHÁZ	Helyi egyedi védelem	1065/1
HV-7	Ország út	VÍZTORONY	Helyi egyedi védelem	733
HV-8	Fő utca 60.— 62.	UTCAKÉP	Helyi egyedi védelem	1015, 1016/1, 1017
HV-9	Fő utca 64.	LAKÓHÁZ	Helyi egyedi védelem	1014/1
HV-10	Fő utca	LAKÓHÁZ—VOLT POSTA ÉPÜLETE	Helyi egyedi védelem	877/8
HV-11	Fő utca 103.	LAKÓHÁZ	Helyi egyedi védelem	911/1

HV-12	Fő utca 105.	LAKÓHÁZ	Helyi egyedi védelem	912
HV-13	Fő utca 113.	LAKÓHÁZ	Helyi egyedi védelem	917/3
HV-14	Fő utca 95.	LAKÓHÁZ	Helyi egyedi védelem	998/2
HV-15	Templom köz 1.	REFORMÁTUS TEMPLOM	Helyi egyedi védelem	887
HV-16	Templom köz	TIMÓTEUS HÁZ, VOLT REFORMÁTUS ISKOLA	Helyi egyedi védelem	886
HV-17	Templom köz 1.	REFORMÁTUS SZOLGÁLATI LAKÁS	Helyi egyedi védelem	887
HV-18	Fő utca 152. - 154.	LAKÓHÁZ	Helyi egyedi védelem	956/2, 957/2
HV-19	Pincesor Meszleny-temető és a benzinkút között	ALSÓ PINCESOR	Helyi egyedi védelem	634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642
HV-20	Bence hegy, PinceSor	PINCESOR	Helyi egyedi védelem	239, 240, 241
HV-21	Sárgaföldes út	PINCESOR	Helyi egyedi védelem	160/6, 160/7, 160/8, 160/9, 160/10, 160/11, 160/12, 160/13, 160/14, 160/15, 160/16
HV-22	Fő utca	KŐHÍD	Helyi egyedi védelem	1045
HV-23	Fő utca 43.	LAKÓHÁZ	Helyi egyedi védelem	1048/1
HV-24	Fő utca 158.	KÁPOLNA	Helyi egyedi védelem	963
HV-25	Vasútállomás	VASÚTÁLLOMÁS	Helyi egyedi védelem	4312
HV-26	Fő utca 81.	PETHEŐ-BELATINY PINCE	Helyi egyedi védelem	880/2

Helyi területi védelemmel érintett területek:

Velence Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 25/2017 (XII.22.) önkormányzati rendelete a helyi területi védelemmel érintett területeket a 2. mellékletben az alábbiak szerint határozta le. A lehatárolás megegyezik a szabályozási terven jelölt lehatárolással.

Sorszám	Cím	Név	Védelem	Helyrajzi szám
HT-1	Fő utca	FŐ UTCA UTCAKÉPE	Helyi területi védelem	809/1– 1086, a kijelölt terület alapján.
HT-2	Ország út	Temető és környezete	Helyi területi védelem	662, 663, 664, 665, 666, 670
HT-3	Pince sor és Boróka utca	Bence-hegyi pincesor és környezete	Helyi területi védelem	180, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 189, 190, 191, 192, 193, 213/6, 216, 217/1, 217/2, 219, 223, 225, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241

Helyi természetvédelem területek:

Velence Város Önkormányzat Képviselő-testületének a természeti értékek helyi védelméről szóló 26/2017 (XII.22.) önkormányzati rendelete az alábbi természetvédelemmel érintett területeket határoolja le.

Sorszám	Cím	Név	Védelem	Helyrajzi szám
TV-1	Széchenyi utca – Tábor út- Bágyom patak közötti terület.	Meszlényi kastély előtti terület a kastélykerttel	Helyi védett, Természetvédelmi rendeletben	1375, 1376, 1377/1, 1379, 1378/2, 1380/2-5
TV-2	Gesztenyesor utca	Gesztenyefa sor	Helyi védett, Természetvédelmi rendeletben	2144, 2101
TV-3	Régiposta u. 1.	Beck kastély kertje	Helyi védett, Természetvédelmi rendeletben	2175/2
TV-4	Tópart utca 26.	Polgármesteri hivatal előtti park	Helyi védett, Természetvédelmi rendeletben	1317/1
TV-5	Ország út	Gschwindt kastély kertje	Helyi védett, Természetvédelmi rendeletben	692
TV-6	Bencehegy	Bencehegy	Helyi védett, Természetvédelmi rendeletben	4/3, 5, 118/1, 118/4
TV-7	Velencei-tó, tópart	Velencei-tó partja és Velencei-tó	Országos területi védelem	
TV-8	Gurjál völgy	Gurjál-völgy erdős, ligetes területe	Helyi védett, Természetvédelmi rendeletben	