



Vámoszabadi

Helyi építési szabályzat módosítása

Msz.:18111

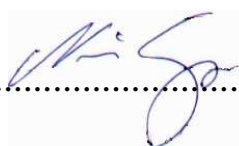
(EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS)

Előlap

Felelős vezetőtervező:

Németh Gyula

TT1 08-0066

.....


Társtervező:

Halász Ferenc

Építészmérnök

.....


Közlekedéstervező:

Miklósi Attila

Tkő 08-513

.....


Tartalomjegyzék

MŰSZAKI LEÍRÁSOK

1. Előzmények, az eljárás fázisai
2. A módosítások leírása

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

SZABÁLYOZÁSI TERVI MUNKARÉSZEK

Vámosszabadi Község Önkormányzat Képviselő-testületének rendelet tervezete

TERVIRATOK

Partnerségi iratok
Véleményezési iratok
Lakossági fórum jegyzőkönyv
Települési főépítész nyilatkozata

1. Előzmények, az eljárás fázisai

A partnerségi egyeztetés témája:

Vámosszabadi Község Önkormányzata módosítást kezdeményezett a Helyi Építési Szabályzatban.

Vámosszabadi település a Helyi Építési Szabályzat módosítását egyszerűsített eljárásban kívánja módosítani.

Véleményezési szakasz

A véleményezési szakasz Vámosszabadi településrendezési eszközeinek módosítása kapcsán 2018. október közepén vette kezdetét és 2018. november végén került lezárásra.

A véleményezési szakasz a 314/2012. (XI. 8.) Korm. Rendelet (továbbiakban: Korm. Rendelet) 37. §-a alapján került sor. A véleményezési szakaszban 15 nap állt a hatóságok rendelkezésére a véleményük megadásához.

A következő hatóságokat, szervezeteket, szomszédos önkormányzatokat kereste meg az önkormányzat:

Sorszám	Hatóság, szervezet, szomszédos önkormányzat	Nem nyilatkozott	Nyilatkozott, a véleményezésben	
			részt kíván venni	nem kíván részt venni
1	Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet, Állami Főépítész (GYD-02/849-2/2018.)		papír+cd	
2	Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Győri Járási Hivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Környezetvédelmi Osztály és Természetvédelmi Osztály (1926-6/2018.)		elektronikus	
3	Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság (436-6/2018)		elektronikus	
4	Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Területi Vízügyi Hatóság	x		
5	Országos Vízügyi Főigazgatóság	x		
6	Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság (2029.5/2018.)		elektronikus	
7	Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (35800/7109-1/2018.)		elektronikus	
8	Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály (GY/NEF/01708-2/2018.)		elektronikus	
9	Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály (BP/0801/321-2/2018.)	x		
10	Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Közlekedéspolitikáért Felelős Államtitkár Vasúti Hatósági Főosztály (VHF/32896-68/2018-ITM)	x		
11	Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Győri Járási Hivatal Műszaki Engedélyezési, Fogyasztóvédelmi és		papír	

	Foglalkoztatási Főosztály Közlekedési Osztály (GY/UO/NS/A/334/6/2018.)			
12	Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelmi és Kiemelt Kulturális Beruházásokért Felelős Államtitkárság	x		
13	Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Győri Járási Hivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály	x		
14	Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-bizottsági és Földhivatali Osztály (10.053/4/2018.)			x
15	Vas megyei Kormányhivatal Szombathelyi Járási Hivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Erdészeti Osztály (VA-06/AKF02/7233-2/2018.)		elektronikus	
16	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály (13771-2/2018/h)		elektronikus	
17	Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály (VEV/001/1859-2/2018)	x		
18	Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala (CS/29653-2/2018.)		elektronikus	
19	Országos Atomenergetikai Hivatal (2029.3/2018)	x		
20	Budapest Főváros Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály (BP/1006/370-2/2018) átteszi: Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Győri Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály részére			x
21	Győr-Moson-Sopron Megyei Önkormányzati Hivatal Területfejlesztési és Területrendezési Iroda Megyei Főépítész	x		

A tárgyi módosítást érintő kifogások a véleményezési szakaszban:

Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet, Állami Főépítész

„2. A tervdokumentáció kidolgozatlan, hiányos az alábbiak szerint: a módosítási szándék tartalmát tekintve a megalapozó munkarészek elégtelenek, alaptérképi mellékletek hiányoznak, a kiemelt helyrajzi számok nem láthatóak, az alátámasztó munkarészek tartalmi vonatkozására vonatkozó főépítési feljegyzés nem található, főépítész közreműködése nem látható.

3. A tervezett módosítási szándék diszkriminatív – településrendezési indokok nélkül – csak egyes helyrajzi számú ingatlanokra vonatkoznak.

4. Az övezeti paraméter növelésének meghatározatlan szerződéshez kötése jogbizonytalanságot eredményez és súlyos integritási kérdéseket vet fel.

5. A fentiek szerinti módosítást nem támogatom.”

A beérkezett vélemény alapján további egyeztetésre van szükség. Az egyeztetés után a véleményezési kört meg kell ismételni. Az állami főépítéssel a véleményezést követően személyes egyeztetésre került sor, melynek során pontosításra kerültek a tereken való módosítások. Ezeket a tervezők időközben bedolgozták a tervekbe.

2. Módosítások leírása

Átnézeti térképek



A Helyi Építési Szabályzat 24.§-a kiegészül az alábbi részekkel:

„(10) Az Lk-1* építési övezetben a 1137, 1136, 1135, 1134, 1216, 1187, 1185, 1147, 1247, 1246, 1205, 1204, 1168, 1167 hrsz-oknál és az Lk-2* övezetben a 1251/1, 1250, 1249, 1242 hrsz-nál az az övezeti előírások az alábbiak szerint növelhetőek:

- a) a szintterületi mutató értéke legfeljebb 0,5-tel az önkormányzattal kötött szerződés alapján növelhető

- b) a kötelező zöldfelületet meghaladó, minden 100 m² alápincézetlen zöldfelület kialakítása esetén 0,1-gyel, de összesen legfeljebb 0,5-tel növelhető a szintterületi mutató
- c) a telek területéből a javasolt közhasználatú határvonal elé eső telekterület közhasználat céljára történő kialakítása és megnyitásakor a szintterületi mutató 0,5 értékkel megnövelhető, és a fő rendeltetésű épület
- d) 3. (tetőtéri) szintje az előírt építménymagasság betartásával beépíthető
- e) a lakásokhoz kapcsolódó tárolókon és gépkocsi tárolókon felüli-, többlet rendeltetési egységek a tetőtérben alakíthatók ki

(11) Az Lk-1* 1137, 1136, 1135, 1134, 1216, 1187, 1185, 1147, 1247, 1246, 1205, 1204, 1168, 1167 hrsz-ú övezetében a szintterületi mutató maximum értéke 1,5 lehet. A kialakuló tetőtéri beépítési lehetőség során a rendeltetési egységek száma maximum 50%-kal növelhető, de a növekmény csak egyéb rendeltetésű egység lehet.

(12) Az Lk-2* 1251/1, 1250, 1249, 1242 hrsz-ú övezetében a szintterületi mutató maximum értéke 2,0 lehet. A kialakuló beépítési lehetőség során a rendeltetési egységek száma maximum 50%-kal növelhető, de a növekmény csak egyéb rendeltetésű egység lehet.

(13) Az 1137, 1136, 1135, 1134, 1216, 1187, 1185, 1147, 1247, 1246, 1205, 1204, 1168, 1167, 1251/1, 1250, 1249, 1242 hrsz-ú területeken maximum 15 lakó rendeltetésű egység alakítható ki és maximum 7 egyéb rendeltetési egység, azaz összesen 22 rendeltetési egység alakulhat ki Vámoszabadi Község Önkormányzatával kötött külön megállapodás alapján telkenként.

(14) Az Lk-1, Lk-2, Lk-1* és Lk-2* jelű övezetekben minden rendeltetési egység után egységesen, a szükséglet szerinti személygépkocsi parkoló szám 1,25-szörös szorzóval alakítandó ki Vámoszabadi Község Önkormányzatával kötött külön megállapodás alapján. Az 1,25-ös szorzószám a jelen rendelet (10) „C” pontban említett közterületi parkolóval együtt értelmezendő.”

A módosítás oka:

Vámoszabadi Község Önkormányzata módosítani kívánja a Helyi Építési Szabályzatát és a Szabályozási tervét a fent bemutatott részen. A módosítás hatására lehetővé válik a kialakult állapotokhoz való igazodás. A kialakult állapot, miszerint a már meglévő tetőtérrel rendelkező társasházaknál a tetőtér beépítésre került, sajnálatos módon a befektetők félretájékoztódása miatt jött létre. A Szitásdombbal határos győri területen magasabbak a beépítési mutatók, ami alapján gondolták úgy tévesen, hogy ezekhez az értékekhez igazodnak. A 04610 hrsz-ú területen Lk10/S/50/20-/075/03-35/35/014 a területi beépítési szabályozás, mely laikus szemmel a Pacsirta lakóparkhoz kötődne területileg, viszont Győr része, így más szabályozás vonatkozik a Szitásdomb területére. A kialakult elépítés miatt viszont kezelni kell ezt a problémát, mely a tömbösített építési mutatók valós állapothoz igazításával érhető el.

A módosítás célja:

Lehetővé válik a használatbavételi engedélyek kiadása az elépített területeken egy egységes szabályozás kialakításával.

A módosítás hatása:

A terület kialakult beépítése a szabályozási előírásokkal szinkronban rendezetté válik. A területen további elépítések a megfelelő mutatók Szabályozási terven és Helyi Építési Szabályzatban rögzítésével akadályba ütköznek, így gátolva a későbbi problémák kialakulását. A parkolási helyzet megoldása miatt a később részletesen szabályozandó terület és a már beépült lakópark határánál közterületi parkolók kiszabályozása szükséges.

Az önkormányzat -a párhuzamosan indult- teljes rendezési tervi felülvizsgálat keretében biztosítani kíván egy nagyobb parkolózónát is, ezzel együtt a jelenlegi szabályozásban, az önkormányzattal előírt megállapodás keretében a jelenlegi közterületeken is előírásra kerül egy- az OTÉK-nál szigorúbb- parkolómérleg kötelezettség az építető-befektetők felé.

Átnézeti térkép:



1137, 1136, 1135, 1134, 1216, 1187, 1185, 1147 hrsz.



1251/1, 1250, (1249), 1242, 1247, 1246 hrsz.



1205, 1204, 1168, 1167 hrsz.



A módosítással egy időben induló felülvizsgálatba az Önkormányzat szándékozik a kérdéses terület és az ezt nyugatról határoló további fejlesztési terület parkolási szükségletét a két terület határán, mint közterületi közösségi- PARKOLÓ fejlesztési terület biztosítani.

A tervezés utáni parkolási mérlegek területenként:

- 1246 hrsz – 22 egység, 25 parkoló, 1,13-as mutató (itt szükséges további 3 db parkoló, melyet az ED home biztosítja a 1136 hrsz-nál).
- 1641 hrsz – 15 egység, 14 parkoló, 1,26-os mutató (itt további 5 db parkoló szükséges, melyet az ED home biztosít a 1135 hrsz-nál).
- 1249 hrsz – 22 egység, 26 parkoló, 1,23-as mutató.
- 1204 hrsz – 17 egység, 22 parkoló, 1,29-es mutató.
- 1135 hrsz – 21 egység, 28 parkoló, 1,33-as mutató.
- 1136 hrsz – 21 egység, 30 parkoló, 1,42-es mutató.
- 1185 hrsz – 21 egység, 28 parkoló, 1,33-as mutató.

(Az érintett területek tervlapjai az alátámasztó munkarészek között találhatóak.)

Településszerkezeti változás nem történik, így a magasabb rendű tervekkel való összevetés nem szükséges.