



# Vámoszabadi

## Helyi építési szabályzat módosítása

### Msz.:18111

### (EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS)

---

## Előlap

---

Felelős vezetőtervező:

**Németh Gyula**  
TT1 08-0066

.....  


Társtervező:

**Halász Ferenc**  
Építésmérnök

.....  


Közlekedéstervező:

**Miklósi Attila**  
Tkö 08-513

.....  


# Tartalomjegyzék

## MŰSZAKI LEÍRÁSOK

---

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

## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

---

### SZABÁLYOZÁSI TERVI MUNKARÉSZEK

Vámosszabadi Község Önkormányzat Képviselő-testületének rendelete

SZT-3/m

Szabályozási Terv

M = 1:2 000

## ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

---

Parkolási kimutatás

Homlokzati felmérés

Alaptérkép kivágat

## TERVIRATOK

---

Partnerségi iratok  
Települési főépítési nyilatkozat  
Lakossági fórum iratai  
Véleményezési iratok  
Véleményezési iratok 2  
Véleményezési iratok 3  
Végső szakmai vélemény

# 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 Foglalkoztatási Főosztály Közlekedési Osztály (GY/UO/NS/A/334/6/2018.)		papír	
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 Atomenergia 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. véleményezési kör

A megismételt véleményezési kör közben is felmerült pár módosítási javaslat az állami főépítész részéről. 2019. márciusába Végh Csaba kezdeményezésére egyeztetésre került sor, amelyben a főépítész úr még az alábbiakat tanácsolta:

1. A rendeleti szövegben és műleírásokban semmiképp ne használjunk helyrajzi számokat, mert azok (idővel) megváltozhatnak, csak övezeti azonosító jeleket.
2. Véleményük (és állítólag a Törvényességi Osztály véleménye is) az, hogy a rendeletben (HÉSZ) sehol nem adható külön jogkör a Képviselő-Testületnek, (eljáró hatóságnak stb.) tehát úgy kellene megfogalmazni (az előírt közterületi parkolókat pld.), hogy legyen valami egyértelmű szabály, de külön, előírt megállapodás az önkormányzattal ne legyen kikötve.
3. Javasolta, hogy pld. az Lk 1\* helyett inkább Lk11, Lk2\* helyett pedig Lk21 jelöléssel különböztessük meg az újonnan szabályozott területeket
4. Kérte, hogy a közterületen elhelyezendő parkolók konkrét helyét is rajzoljuk be a szabályozási tervbe. ( Ez utóbbihoz adatokat dr. Pardavi úr ígérte, hogy napokon belül beszerzi)

Ezek a főépítész ajánlás alapján meg lettek igazítva a dokumentációban. Mivel ez újabb lényeges változásokat eredményezett, ezért ismét kiküldésre kerül a véleményezési körben résztvevő hatóságok részére a módosítás dokumentációja.

**Ez az eljárás 3. véleményezési köre.**

## 3. véleményezési kör

A véleményezési szakasz Vámosszabadi településrendezési eszközeinek módosítása kapcsán 2019. február közepén vette kezdetét és 2019. április közepén 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-02/191-2/2019.)		papír+cd	

2	Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Győri Járási Hivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Természetvédelmi Osztály (1198-7/2019.)		elektronikus	
3	Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság (366-6/2019)		elektronikus	
4	Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság (19154-0006/2019.)		elektronikus	
5	Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet (35800/2530-1/2019.)		elektronikus	
6	Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi és Járványügyi Osztály (GY/NEF/00511-4/2019.)		elektronikus	
7	Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Győri Járási Hivatal Műszaki Engedélyezési, Fogyasztóvédelmi és Foglalkoztatási Főosztály Közlekedési Osztály (GY-02/MEFFFUO/000327-9/2019.)		papír	
8	Vas megyei Kormányhivatal Szombathelyi Járási Hivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Erdészeti Osztály (VA-06/AKF05/850-4/2019.)			x
9	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály (4128-2/2019/h)		elektronikus	
10	Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala (CS/9266-2/2019.)		elektronikus	

A tárgyi módosítást érintő kifogások a véleményezési szakaszban:

#### **Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság**

„A továbbiakban a módosítás hatásánál írja a terv a következőket:

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 parkolóznát 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.

Ezzel kapcsolatban viszont arra hívjuk fel a figyelmet, hogy (ahogy előző 19154-0001/2019 sz. véleményünkben már írtuk) Vámosszabadi területét érintik kijelölt ivóvízbázisok védőterületei. Konkrétan a tárgyi rendezési terület szinte teljes egészében a Győr Révfalui Vírbázis „A” védőterületén fekszik. Ez azt jelenti, hogy a vonatkozó 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendeletben előírtak szerint gépkocsi parkoló létesítése, üzemeltetése környezeti hatásvizsgálat vagy annak megfelelő tartalmú egyedi vizsgálat eredményétől függően engedélyezhető.

Fentiekben írtak betartása mellett a megküldött dokumentációhoz hozzájárulunk.”

Válasz: A jelen eljárásban nem módosulnak a szerkezeti tervi határok, (út, lakó, stb. zónák) viszont a -párhuzamosan futó-, teljes felülvizsgálat során a további fejlesztési területeknél majd vizsgálni fogjuk azokat az új parkolók terén.

#### **Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet**

„A módosítások (lakóterületek beépítési paramétereinek módosítása a HÉSZ-ben a kialakult állapotnak megfelelően) vízvédelmi és vízgazdálkodási szempontokat nem érintenek.

A Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság felhívja a figyelmet, hogy az ingatlanok érintik a 35800/778-1/2016. ált számú határozattal kijelölt Győr-Révfalu vízbázis hidrogeológiai „A” védőterületét, így az ingatlanok hasznosítása során a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet előírásait be kell tartani.”

#### **Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet – Állami Főépítész**

„2. A rendelet tervezet hatályba léptető rendelkezései ellentétesek a Korm. rendelet 43. §-ával, ezt javítani szükséges. Egyben a településrendezési eszköz tervezett módosítása ellen kifogást nem emelek.”

Válasz: A rendelet tervezet hatályba léptető rendelkezései módosítva lettek a javasoltak szerint.

---

### **Végső szakmai vélemény**

---

„A településrendezési eszközök tárgyi módosításának képviselőtestület elé terjesztése ellen kifogást nem emelek.”

## 2. Módosítások leírása

### Átnézeti térképek



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

„(10) Az Lk-11 építési övezetben és az Lk-21 övezetben az övezeti előírások az alábbiak szerint növelhetőek:

- a) a szintterületi mutató értéke legfeljebb 0,5-tel
- b) a kötelező zöldfelületet meghaladó, minden 100 m<sup>2</sup> alapincézetlen zöldfelület kialakítása esetén 0,1-gyel, de összesen legfeljebb 0,5-tel



- c) a telek területéből a javasolt közhasználatú határvonal elé eső telekterület közhasználatú parkoló céljára történő kialakítása és megnyitásakor a szintterületi mutató 0,5 értékkel megnövelhető
- d) a fő rendeltetésű épület 3. szintje az építménymagasság betartásával beépíthető
- e) és a lakásokhoz kapcsolódó tárolókon és gépkocsi tárolókon felüli-, többlet rendeltetési egységek a tetőtérben alakíthatók ki

(11) Az Lk-11 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-21 övezetében a szintterületi mutató maximum értéke 2,0 lehet. A kialakuló tetőtéri beépítési lehetőség során a rendeltetési egységek száma maximum 50%-kal növelhető, de a növekmény csak egyéb rendeltetésű egység lehet.

(13) Az Lk-11 és az Lk-21 területeken maximum 15 lakó rendeltetésű egység alakítható ki és maximum 7 egyéb rendeltetési egység, azaz összesen 22 rendeltetési egység alakulhat ki telkenként.

(14) Az Lk-1, Lk-2, Lk-11 és Lk-21 jelű övezetekben minden rendeltetési egység után egységesen, a szükséglet szerinti személygépkocsi parkoló szám 1,25-szörös szorzóval alakítandó ki. Az 1,25-ös szorzószám a jelen rendelet (10) „C” pontban említett közterületi parkolóval együtt értelmezendő.

### **A módosítás oka:**

Vámosszabadi 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-befektetőkre 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.

A parkolók elhelyezkedését a szabályozási terv is tartalmazza.

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

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