

Vámosszabadi

Településrendezési eszközök módosítása



Véleményezési tervdokumentáció

Msz: 20040

2021. január



Vámosszabadi

Településrendezési eszközök módosítása

Msz.: 20040

(TELJES ELJÁRÁS)

Előlap

Felelős vezetőtervező:

Németh Gyula

TT1 08-0066

.....

Társtervező:

Halász Ferenc

Építésmérnök

.....

Közlekedéstervező:

Miklósi Attila

Tkő 08-513

.....

Tartalomjegyzék

MŰSZAKI LEÍRÁSOK

1. Előzmények, az eljárás fázisai
2. A módosítások leírása
3. Magasabb rendű területrendezési tervekkel való összevetés
 - 3.1 Országos Területrendezési Tervvel (OTrT) való összevetés
 - 3.2 GyMS Megyei Területrendezési Tervvel való összevetés
4. Biológiai aktivitásérték számítás

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

SZERKEZETI TERVI MUNKARÉSZEK

Vámosszabadi Község Önkormányzat Képviselő-testületének határozat tervezete

TSZT	Szerkezeti terv	M = 1: 10 000
------	-----------------	---------------

SZABÁLYOZÁSI TERVI MUNKARÉSZEK

Vámosszabadi Község Önkormányzat Képviselő-testületének rendelet tervezete

SZT-1/M	Külterületi szabályozási terv	M =1: 10 000
SZT-2/M	Belterületi szabályozási terv	M =1: 2 500
SZT-3/M	Belterületi szabályozási terv	M =1: 2 500
SZT-4/M	Belterületi szabályozási terv	M =1: 2 500

TERVIRATOK

Partnerségi iratok
Települési főépítési nyilatkozat
Tájékoztatási iratok
Lakossági fórum iratai

1. Előzmények, az eljárás fázisai

A partnerségi egyeztetés témája:

Vámosszabadi Község Önkormányzata több pontban módosítást kezdeményezett a településrendezési eszközeiben.

Vámosszabadi település a településrendezési eszközök módosítását teljes eljárásban kívánja módosítani.

Partnerségi egyeztetés

Vámosszabadi Község Önkormányzata megállapította, hogy a rendezési eszközök módosítása vonatkozásában a partnerek tájékoztatása megtörtént. Vélemény, észrevétel nem érkezett.

Előzetes tájékoztatási szakasz

Az előzetes tájékoztatási szakasz Vámosszabadi településrendezési eszközeinek módosítása kapcsán 2020. szeptember elején vette kezdetét és 2020. szeptember végén került lezárásra.

Az előzetes tájékoztatási szakasz a 314/2012. (XI. 8.) Korm. Rendelet (továbbiakban: Korm. Rendelet) 37. §-a alapján került sor. Az előzetes tájékoztatási szakaszban 21 nap állt a hatóságok rendelkezésére a véleményük megadásához.

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

Sorszám	Hatóság, szervezet, szomszédos önkormányzat	Nem nyilatkozott	Nyilatkozott, a véleményezésben	
			részt kíván venni	nem kíván részt venni
1	GYMSMKH Állami Főépítési Iroda (GY/15/361-2/2020)		elektronikus	
2	GYMSMKH Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési Osztály – Útügyi Osztály (GYMS-1357/5/2020)		elektronikus	
3	GYMSMKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály	x		
4	GYMSMKH Földhivatali Osztály (12.091/3/2020.)		elektronikus	
5	GYMSMKH Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály Természetvédelmi Osztály (GY-02/14/00962-5/2020)		elektronikus	

6	Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság	x		
7	Országos Vízügyi Főigazgatóság	x		
8	Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság (24071-0004/2020)		elektronikus	
9	Észak-dunántúli Vízügyi Hatóság	meghiúsult (1224353750)		
10	Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (35800/48221/2020.)		elektronikus	
11	GYMSMKH Népegészségügyi Főosztály (GY/NEF/01130-2/2020.)		elektronikus	
12	VAMKH Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Erdészeti Osztály	x		
13	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály	x		
14	Győr-Moson-Sopron Megyei Rendőr-főkapitányság (VÁM/2830/2020.)			x
15	Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály (VE-V/001/1603-2/2020)	x		
16	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság (CS/22275-2/2020.)		elektronikus	
17	BFKH Népegészségügyi Főosztály (BP/FNEF-TKI/6451-2/2020.)			x
18	Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály (4584-2/2020)			x
19	Győr-Moson-Sopron Megyei Önkormányzati Hivatal (314-2/2020)		elektronikus +papír	
20	Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata	x		
21	Nagybajcsi Községi Önkormányzat	x		
22	Kisbajcs Közös Önkormányzati Hivatal	x		
23	Győrújfalú Községi Önkormányzat (ÚJF/1787-2/2020.)		elektronikus	
24	Győrzámoly Község Önkormányzata	x		

A módosítást az alábbi hatóságok észrevételezték:

Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság

„Vámosszabadi Község területét érinti a 35800/778-1/2016. ált. számú határozattal kijelölt Győr-Révfülu vízbázis hidrogeológiai „A” és „B” védőövezete, valamint a 35800/3819-9/2020. ált. számú határozattal kijelölt Nagybajcs-Nyugat távlati ivóvízbázis védőövezete (1. és 13. sz. módosítás), melyeket a szabályozási terven fel kell tüntetni. A vízbázis védőövezettel érintett ingatlanok hasznosítása kizárólag a kijelölő határozatban, valamint a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendeletben foglalt előírások betartásával lehetséges, melyet a településrendezési

tervben (védőövezet feltüntetése a szabályozási tervlapon, korlátozási előírások rögzítése a HÉSZ-ben) rögzíteni kell.

Önkormányzati válasz tervezői közreműködéssel: A fent említett védőövezetek már a 2019. évben zajló felülvizsgálat során a Katasztrófavédelmi Igazgatóság adatszolgáltatása alapján feltüntetésre került a településrendezési dokumentációban.

GYMSMKH Állami Főépítési Iroda

„7-es számú módosítás” esetén kérem, ismertesse, hogy a terület hogyan válik a továbbiakban beépíthetővé. Kérjük, határozzák meg, a módosítást követően hol lesznek az építési helyek. Felhívom a figyelmüket, hogy a jelenlegi korrekt szabályozás helyett egy jóval nehezebben értelmezhető szabályozás van a jelenlegi tervlap részletén. Javasolt az új építési helyeket úgy meghatározni, hogy azok a régészeti lelőhelyeket ne érintsék.

8-as számú módosítás nem támogatom. Vámosszabadi területén jelenleg is rendelkezésre áll több helyszín, ahol a lakóterület fejlesztés megvalósítható.

A Magyarország és egyes kiemelt térséginek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX.tv 8. pont 12. § meghatározza az új beépítésre szánt terület kijelölésének feltételeit.

12. § c) szerint „új beépítésre szánt terület kijelölésre csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerint barnamezős terület.” Az ismertetett lakóterület fejlesztés véleményünk szerint nem felel meg ezen előírásoknak.

A 9-es számú módosítást jelen rajzi kialakítással nem támogatom. Kérem, tisztázza, hogy a meglévő tó miért nincs feltüntetve a területen. Milyen irányadó telekalakításra ad lehetőséget, hol lesznek a lehetséges építési helyek, illetve ebbe hogyan kerül beépítésre az ingatlanon lévő épület és tófelület.

A 10-es számú módosítást nem támogatom. A GY1 jelű nyomvonal jelenleg szerepel a Győr-Moson-Sopron megyei Önkormányzat szerkezeti tervén, ezért annak levétele jelenleg nem lehetséges, mert akkor a település rendezési terve nem lesz összhangban az idén elfogadott Megyei rendezési tervvel.

12-es számú módosítást nem támogatom. Nem támogatható ilyen nagymértékű mezőgazdasági terület átminősítése. Túlzottnak tartom ilyen nagy területen a (Kbid) beépítésre nem szánt idegenforgalmi terület kialakítását, különösebb konkrét célok nélkül.”

Általános követelmények:

1. Az újonnan kijelölt beépítésre szánt területeknél az építési helyet, irányadó telekalakítást a rajzi munkarészekben meg kell határozni, méretezéssel kell ellátni (pl.: jelölés, kótázás)!

2. Továbbá az újonnan kijelölt beépítésre szánt területeken és egyéb helyeken a kiszolgáló és egyéb utak kialakításánál a vonatkozó OTÉK előírásokat figyelembe kell venni, azoknál a kialakítandó méreteket jelölni kell! Ha az új utak szélessége nem éri el az OTÉK által meghatározottakat akkor igazolni kell keresztszelvénnyel, közlekedési alátámasztó munkarésszel a szélesség megfelelőségét vagy csak közforgalom elől elzárt közút/ magánút alakítható ki!

3. A 2018. évi CXXXIX.tv 12. § meghatározza az új beépítésre szánt terület kijelölésének feltételeit.

- A fenti törvény szerint vizsgálni kell a település beépítésre szánt területeinek használhatóságát. Kérem, a figyelembe vett szempontok meghatározását, továbbá az érintett terület kijelölésének indoklását.
- (3) bekezdés szerint kérem, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területeknél a zöldterülettel (közpark területtel) szoros kapcsolatban való kialakítás preferálását.

4. A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásai alapján terveket vektoros formátumban létrehozott pdf-ben kérjük benyújtani, mely a rajzi formátum esetén is lehetővé teszi a „keresés” használatát.

5. Kérem, lehetőség szerint a HÉSZ mellékletként 1 db összedolgozott egységes településszerkezeti tervlap készüljön. Ha erre nincs mód, úgy a HÉSZ mellékletként szükséges egy átnézeti tervlap csatolása, melyből egyértelműen megállapítható, hogy az egyes területeket mely munkaszámú tervlap szabályozza.”

GYMSMKH Földhivatali Osztály

„Vámoszabadi település közigazgatási területén belül a szántó művelési ágú területeken a 3-5., gyümölcsös és kert művelési ágú területeken az 5., legelő művelési ágú területeken a 3., rét művelési ágú területeken az 5-6. minőségi osztályú földrészletek viszonyulnak átlagosnak vagy átlagosnál jobbnak.

A 8. számú módosítást a Hivatal nem támogatja. Az érintett ingatlanok átlag fölötti minőségi osztályba sorozott, szántó művelési ágban hasznosított termőföldek. A Tfv. 6/B. § (1) bekezdése értelmében az ingatlanügyi hatóságnak a településrendezési eszközök módosítása tekintetében a termőföld védelmének érvényesítése érdekében érvényre kell juttatnia, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevitelével történjen. A Tfv. 6/B. § (2) bekezdése szerint pedig az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak kifogást kell emelni, ha a településrendezési eszközök készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek az a) pontban foglaltak szerint többségben átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet. Továbbá a bekezdés b) pontjában foglaltakra hivatkozva, azaz az övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

A 11. számú módosítás átlag alatti minőségi osztályú, szántó művelési ágban hasznosított földrészleteket érint. A Hivatal nem támogatja a módosítást a Tfv. 6/B. § (2) bekezdése b) pontjára hivatkozva. Véleménye szerint az övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

A 12. számú módosítás céljának leírását kéri a Hivatal véleménye kialakításához.”

Önkormányzati válasz tervezői közreműködéssel:

7. pont: Az Önkormányzat nem kívánja a beépítést lehetővé tenni, mert az elaprózott tulajdoni viszonyok akadályozzák a terület hasznosítását. Továbbá a területet szinte teljesen lefedi egy régészeti lelőhely. Ez a lakóterületfejlesztés átkerül a 1302. sz út mellé. Az építési helyek a dokumentációban feltüntetésre kerültek.

8. pont: Szükséges ketté választani Vámosszabadi közigazgatási területét központi belterületre, illetve a Sztásdombi részre. A két terület településfejlesztési szempontból eltérően kezelendő, és a Sztásdombi terület hosszútávon akár Győr része is lehet. Ezért a lakóterület fejlesztésre alkalmas kijelölt területe funkciója is eltérő. Amíg a sztásdombi rész egy korábban elrontott lakóterületfejlesztés volt, és nem igazán illeszkedett sem Győr, sem Vámosszabadi településfejlesztési elképzelésébe.

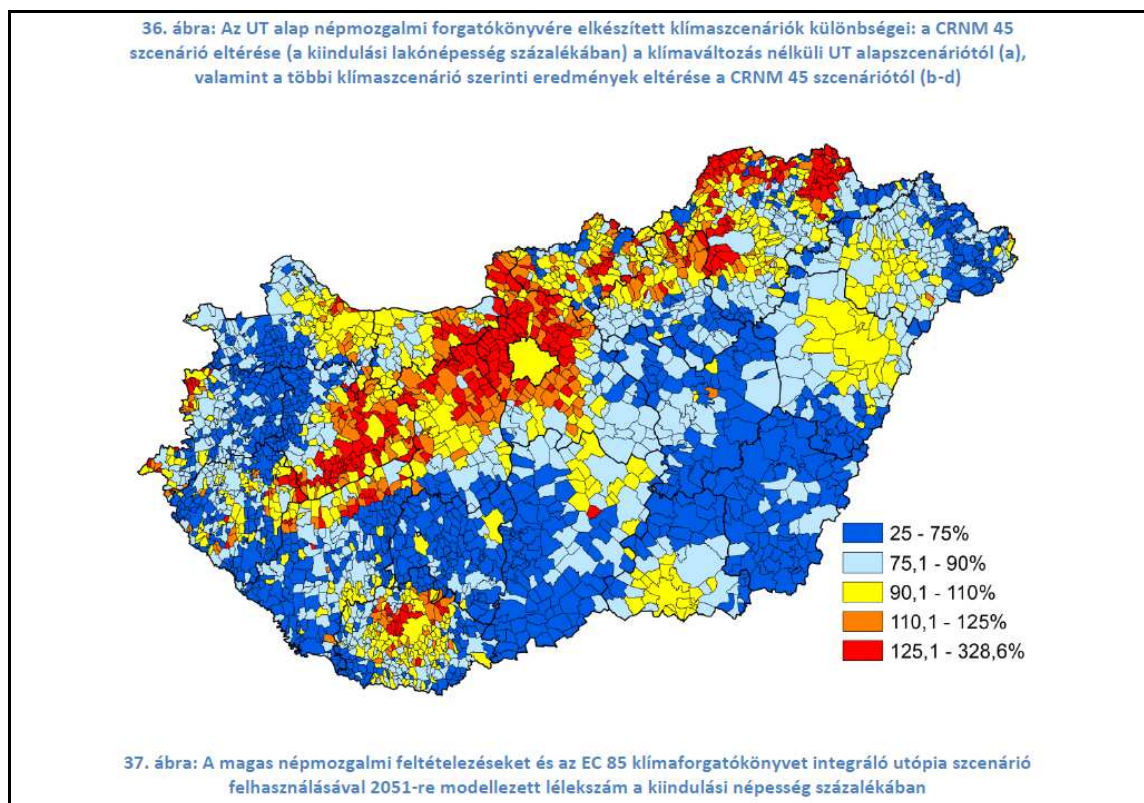
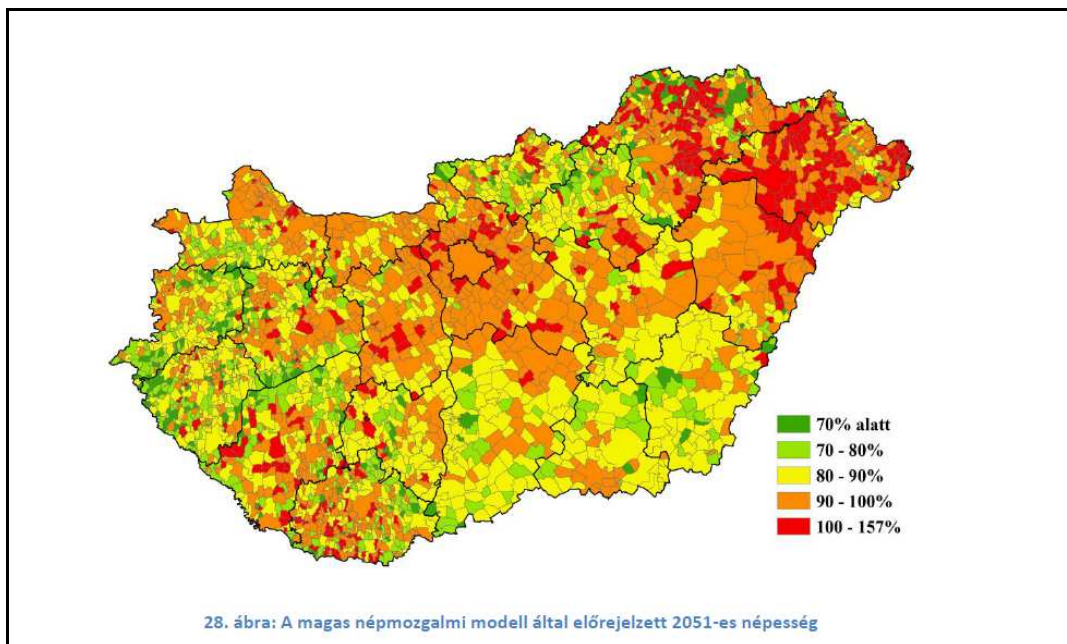
Viszont annak a területnek a folyamatban lévő bővítése, a kiszolgálására helyet biztosító intézményi terület és a 14. sz. út nyugati oldalának szabályozása már olyan térségi fejlesztésnek ad teret, amely túlmutat Vámosszabadin és inkább lehet az alsó-szigetközi agglomeráció valamilyenfajta központja, amely Győr intézményi hiányán és (a szolgáltatások, intézmények megfelelő megválasztásával) a belső részek (Belváros, Egyetem környéke) leterheltségén is segítene. Úgy, hogy minimális közlekedési infrastruktúra-fejlesztéssel helyi tömegközlekedéssel, kerékpárral ellátható a terület. Valamint ide van tervezve a Szigetközi kiselkerülő kikötése, amely lehetővé teszi a szigetközi helyközi tömegközlekedés és gépjárműközlekedés bevezetését is a területre.

A fentiek miatt a központi belterületen is olyan fejlesztési lehetőségeket kell kialakítani, hogy a sztásdombi rész esetleges leválása után is lehetőség legyen a település központi belterületén új területeket beépíteni. Ezzel a későbbiekben a központi belterület önálló közigazgatási egységként is megőrizheti önállóságát, fejlődési lehetőségeit.

Ezért van több lehetőség is - a korábbi tervekhez hasonlóan - feltüntetve a rendezési tervben. Az is nyilvánvaló, hogy a területek beépítése nem egyszerre fog megtörténni. Az egyes területek kijelölése azt teszi lehetővé, hogy a fejlesztés minimális előkészítéssel megindulhasson.

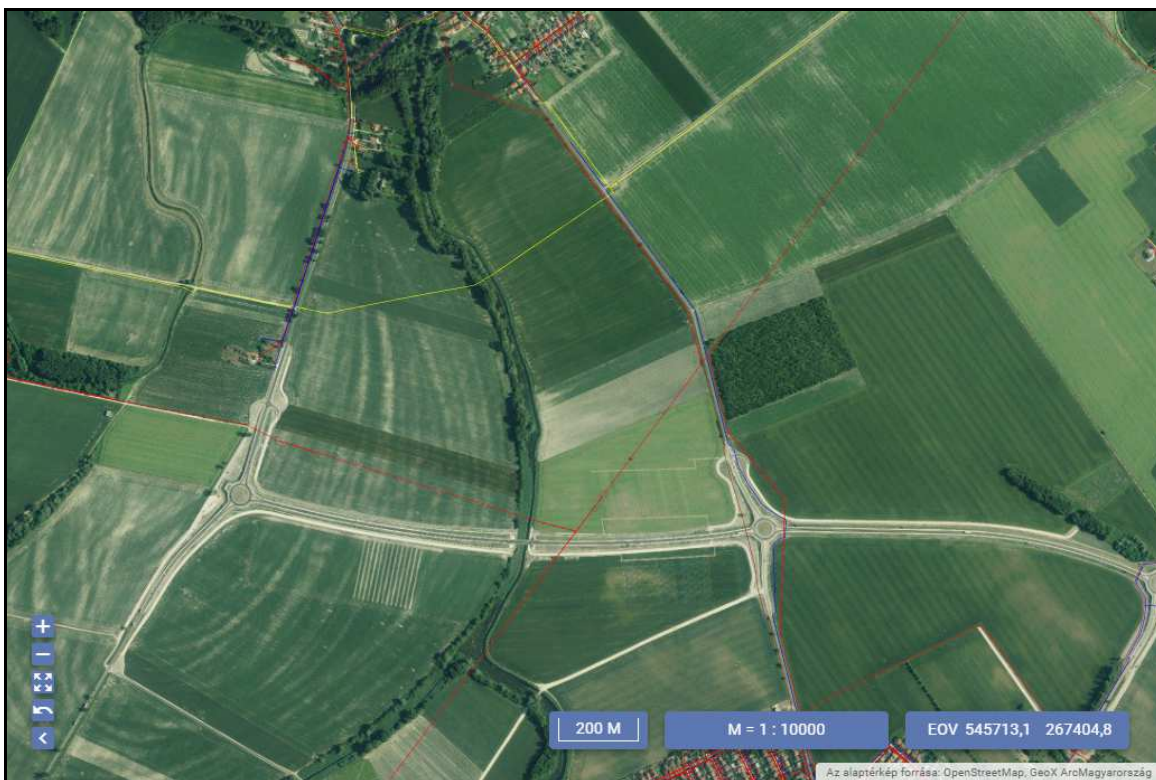
A települések elé állított fejlődési kényszer (önállósághoz szükséges lakosságszám növekedés, várható további területi központosítás, érdekérvényesítés) versenyt alakított ki, ahol a település akkor tudja megőrizni és erősíteni pozícióját egy térségben, ha intenzíven növekszik. A növekedés alapja pedig olyan gazdasági és lakóterületek kijelölése, amely egy 4-6 hónapos rendezési terv módosítási folyamat nélkül is az érdeklődő beruházóknak rendelkezésére áll, sok esetben egy beruházási döntés ezen múlik. Ezért Vámosszabadi igyekszik minél több alternatívát kiszabályozni, így elősegítve a „versenyképességét”.

A módosításokkal együtt kialakuló lakóterületi fejlesztési lehetőségek a következő 10-15 évre 1500 fő letelepedését teszik lehetővé, amelyre a várható belső vándorlási népmozgalomra vonatkozó komplex előrejelzési modellek alapján szükség is lesz, miután a modellek a következő évtizedekre a térségi településeknél erősebb lakosságszám növekedést jeleznek előre Vámosszabadi esetében, részben a szuburbanizációs folyamatok miatt is. (https://nater.mbfsz.gov.hu/sites/nater.mfgi.hu/files/files/Belso_migracio_NATeR2.pdf?fbclid=IwAR37vdZAhudN8H9WnZTvjfLuh8sgBOgUF522BklErMJq0RGNsYBlcCBWi00)

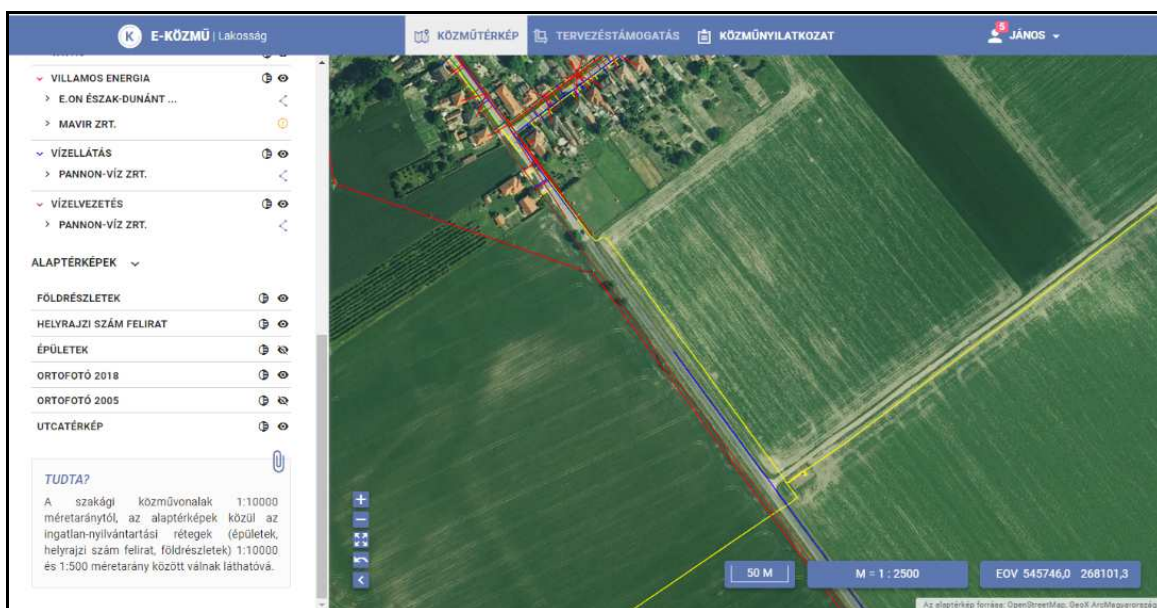


A fentiekén túlmenően a 1302-es út mellett kialakítani kívánt lakóterületek ingatlanfejlesztési és településfejlesztési szempontból is sokkal kedvezőbb helyen vannak, mint a többi fejlesztendő lakóterület:

- a szuburbanizációs kiköltözés a városhoz, elkerülő utakhoz való közelséget preferálja,
- a forgalom közvetlenül az elkerülőre és a 14-es útra áramlik ki, nem terhelődnek a belső utakat,



- minden közmű rendelkezésre áll a területen,



- már jelenleg is folyik a tervezése a terület hasznosításának, és a rendezési terv elfogadása esetén megkezdődik a beruházás az út melletti 3 hektáros területen,

- a területen üzletek is kialakításra kerülnek, ezzel segítve a települési szolgáltatások kiegyensúlyozottságát,

- tárgyalás folyik a következő 3 hektár tekintetében is.

A központi belterületen megjelölt egyéb lakóterületfejlesztési lehetőségek közül ugyancsak a rendezési terv elfogadására vár az 5. sz módosítással jelölt terület.

9. A terület Lf övezetbe sorolását továbbra is tartalmazza a dokumentáció, a vízfelület jelölése nem módosul. A javasoltak alapján építési hely lett feljelölve.

10. A módosítási pont kikerült az eljárásból.

12. A módosítási pont kikerült az eljárásból.

Idő közben az újonnan kijelölt beépítésre szánt területeknél az építési helyet, irányadó telekalakítást, a kiszolgáló és egyéb utak kialakítását méretezéssel láttuk el a tervlapokon.

Az új lakóterületek kijelölésének indoklását az önkormányzati válaszok erre vonatkozó része tartalmazza. A fejlesztések a szabályozási tervlapokon ütemezve lettek.

Az új beépítésre szánt területek kijelölésénél a zöldterülettel (közpark területtel) szoros kapcsolatban lettek kialakítva.

A tervezők az Önkormányzatnak továbbítás céljára vektoros formátumban létrehozott pdf-dokumentumot küldenek.

A HÉSZ mellékletként 1 db összedolgozott egységes településszerkezeti tervlap fog készülni.

A 8-AS ÉS 11-ES MÓDOSÍTÁSI PONTOK KAPCSÁN MUNKAKÖZI EGYEZTETÉSRE KERÜLT SOR A FÖLDHIVATAL TÁRGYALÓTERMÉBEN, ENNEK EMLÉKEZTETŐJÉT A TERVIRATOK TARTALMAZZÁK.

A TÉMÁBAN MEGEGYEZÉS SZÜLETETT, MELY ALAPJÁN A 8-AS MÓDOSÍTÁS 14-ES ÚTTÓL KELETRE LÉVŐ RÉSZÉT TARTJA CSAK MEG AZ ÖNKORMÁNYZAT, VALAMINT A 11-ES MÓDOSÍTÁS IS BENT MARADHAT AZ ANYAGBAN. A LAKÓTERÜLETI FEJLESZTÉS TERÜLETÉNEK MAGAS ARAYKORONA ÉRTÉKE MIATT EGY AZONOS ÉRTÉKŰ TERÜLETEN LESZ Gksz TERÜLET VISSZAMÓDOSÍTVA MÁ TERÜLETTÉ A 8-AS MÓDOSÍTÁSI PONT KERETÉBEN.

Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság

„1. Falusias lakóterületi (Lf) fejlesztés egy részére (06/5 hrsz.) nincs szükség, így ez visszamódosul véderdővé (Ev). A mellette található véderdő egy része (06/4, 06/3 hrsz.) falusias lakóterületi fejlesztéssé válik. A 06/4 és 06/3 hrsz.-ú ingatlanok esetében vízrendezési szempontból a beépítések során minden esetben meg kell oldani a csapadékvizek megfelelő szintű, károkozástól mentes elvezetését. A felszíni vizek elvezetését úgy kell megoldani, hogy pangó vizes területek még a részvízgyűjtőkön se alakuljanak ki!”

„A telek, terület csapadékvíz-elvezetési rendszerét úgy kell kialakítani, hogy a víz a terepen és az építményekben, továbbá a szomszédos telkeken és építményekben, valamint a közterületeken kárt (átázást, kimosást, korróziót stb.) ne okozzon, és a rendeltetésszerű használatot ne akadályozza. A csapadékvíz a telken belül elszívárogtatható, ha ez a telek és a szomszédos telkek, továbbá az építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti.

A módosítandó terület a Nagybajcs Nyugat távlati vízbázisra esik, ezért az ott tervezett tevékenységek során betartandók a vízbázis védelmére érvényes 123/1997 Korm. rendelet vonatkozó előírásai.

2. A kisvárosias lakóterület (Lk) (343, 342/2, 342/1, 341/2, 341/1, 340/4, 340/3, 340/1, 339 hrsz.-ú ingatlanok) funkciója falusias lakóterületre módosul. A 343 hrsz.-ú terület alatti közlekedési és közműterület megszűnik, és a 343 hrsz.-ú telek (Lf) részévé válik, valamint a telkek melletti

vízgazdálkodási terület határa is megigazításra került a kapott vázrajz alapján. Így az itt található zöldterületi határ (223/3 hrsz.) is délebbre helyeződik át. A 342/1, 341/2, 341/1, 340/4, 340/3, 340/1 hrsz.-ú ingatlanok közvetlenül szomszédosak az ÉDUVIZIG vagyonkezelésében lévő Bácsai-csatornával, mely mentén a partéltól számított 6,0 m-es parti sávot szabadon kell hagyni, és az átjárhatóságot biztosítani szükséges a vízügyi fenntartási munkák, meder karbantartási műveletek elvégezhetőségéhez.”

„A 177/2-3, 173, 174, 166, 167/1, 167/2 hrsz.-ú ingatlanok közvetlenül szomszédosak az ÉDUVIZIG vagyonkezelésében lévő Bácsai-csatornával, mely mentén a partéltól számított 6,0 m-es partisávot szabadon kell hagyni, és az átjárhatóságot biztosítani szükséges a vízügyi fenntartási munkák, meder karbantartási műveletek elvégezhetőségéhez. Vízrendezési szempontból a beépítések során minden esetben meg kell oldani a csapadékvizek megfelelő szintű, károkozástól mentes elvezetését.....”

„6. ... Vízrendezési szempontból a beépítések során minden esetben meg kell oldani a csapadékvizek megfelelő szintű, károkozástól mentes elvezetését....”

„8. ... A 0160/54, 0160/55, 0160/56, 0160/19 hrsz.-ú ingatlanok közvetlenül szomszédosak az ÉDUVIZIG vagyonkezelésében lévő Bácsai-csatornával, mely mentén a partéltól számított 6,0 m-es parti sávot szabadon kell hagyni, és az átjárhatóságot biztosítani szükséges a vízügyi fenntartási munkák, meder karbantartási műveletek elvégezhetőségéhez. Továbbá felhívjuk a figyelmet arra, hogy a csatorna ezen szakasza NATURA 2000 terület részét képezi. Vízrendezési szempontból a beépítések során minden esetben meg kell oldani a csapadékvizek megfelelő szintű, károkozástól mentes elvezetését.....”

„9. ... Vízrendezési szempontból a beépítések során minden esetben meg kell oldani a csapadékvizek megfelelő szintű, károkozástól mentes elvezetését....”

„11. ... Vízrendezési szempontból a beépítések során minden esetben meg kell oldani a csapadékvizek megfelelő szintű, károkozástól mentes elvezetését....”

„12. ... Vízrendezési szempontból a beépítések során minden esetben meg kell oldani a csapadékvizek megfelelő szintű, károkozástól mentes elvezetését.... Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a funkcióváltással érintett ingatlanok szomszédságában, környezetében NATURA 2000 besorolású terület található. A módosítandó terület a Győr-Révfa üzemelő vízbázis „B” védőterületére esik ezért az ott tervezett tevékenységek során betartandók a vízbázis védelmére érvényes 123/1997 Korm. rendelet vonatkozó előírásai.”

„13. ... Vízrendezési szempontból a beépítések során minden esetben meg kell oldani a csapadékvizek megfelelő szintű, károkozástól mentes elvezetését.... Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a funkcióváltással érintett ingatlanok szomszédságában, környezetében NATURA 2000 besorolású terület található. A módosítandó terület a Győr-Révfa üzemelő vízbázis „B” védőterületére esik ezért az ott tervezett tevékenységek során betartandók a vízbázis védelmére érvényes 123/1997 Korm. rendelet vonatkozó előírásai.”

„14. ... Vízrendezési szempontból a beépítések során minden esetben meg kell oldani a csapadékvizek megfelelő szintű, károkozástól mentes elvezetését....”

Önkormányzati válasz tervezői közreműködéssel:

Az Igazgatóság által kért előírások betartását figyelembe veszik az eljárás folyamán. A 10. és a 12. módosítási pont kikerült az eljárásból. A fent említett védőövezetek már a 2019. évben zajló felülvizsgálat során a Katasztrófavédelmi Igazgatóság adatszolgáltatása alapján feltüntetésre került a településrendezési dokumentációban.

Magyar Közút Zrt.

„A tervezett módosítások ellen Társaságunk kifogást nem emel, amennyiben a tárgyi módosítások az Országos és Megyei közúthálózat fejlesztési tervben foglaltakkal összhangban van.”

„A beépítésre szánt területek feltáró útjainak a Társaságunk kezelésében lévő utakhoz való csatlakozásainak kijelölése során be kell tartani az e-ÚT 03.01.11 számú Közutak tervezése (KTSZ) című útügyi műszaki előírásban foglalt legkisebb csomóponti távolságokat. Felhívjuk szíves figyelmüket arra, hogy megítélésünk szerint ez a 8. sz. módosítás kapcsán nem áll rendelkezésre! Továbbá a 8. sz. módosítás kapcsán tájékoztatjuk Önöket, hogy a tervezett újonnan beépítésre szánt területek létesítése esetén az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzések elhelyezéséről szóló 20/1984. (XII. 21.) KM rendeletben meghatározott, lakott terület kijelölésére vonatkozó feltételeket – amennyiben azok hiányoznak – biztosítani kell, és a „Lakott terület kezdete” és a „Lakott terület vége” jelzőtáblákat a tervezett módosításnak megfelelően át kell helyezni.

A tervdokumentáció 10. sz. módosítás kapcsán felhívjuk a tervező szíves figyelmét arra, hogy a 14 sz. főút 5+000 km szelvényének környezetében jelölt csomópont az elkészített tanulmánytervben nem szerepel, azonban a tervezett M14 gyorsforgalmi út engedélyezési és kiviteli tervei nem készültek el, a különbszintű csomópont szükségessége felülvizsgálandó a tárgyi szelvényben. Kérjük az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben, valamint az Országos és Megyei közúthálózat fejlesztési tervben foglaltak figyelembevételét.

A 11. sz. módosítás kapcsán megjegyezzük, hogy a tanulmánytervi szinten jelölt nyomvonal némileg változhat az engedélyezési és kiviteli tervek kidolgozása során. Továbbá a 14 sz. másodrendű főút 8+450 km szelvényének környezetében lévő csomópont helybiztosításának megfelelőégét felülvizsgálni szíveskedjenek.

Kérjük a gyorsforgalmi út tengelyétől számított 100-100 méter szélességben szükséges beépítési tilalom jelölését a szabályozási és rendezési terveken!

Felhívjuk szíves figyelmüket arra, hogy autópályák, autóutak burkolatszelétől

- emberi tartózkodás céljára szolgáló építmény (iroda, üzemegység, stb.) 100 méteren belül,
- emberi tartózkodásra nem alkalmas építmény (raktár, tárolók, stb.) 80 méteren belül,
- utak, parkolók 60 méteren belül nem alakíthatók ki.”

Önkormányzati válasz tervezői közreműködéssel:

A Magyar Közút Zrt. által kért előírások betartását figyelembe veszik az eljárás folyamán. Vámoszabadi rendezési tervének felülvizsgálata során a tanulmánytervből átvett nyomvonal beillesztése az útügyi előírásoknak megfelelően történt, így ezt a település (be nem építhető sáv, védőtávolságok) nem kívánja módosítani addig, míg konkrét terveket nem kapnak a tervezőktől.

e-UT 03.01.11 – Közutak tervezése:

A „c” hálózati funkciójú közutak az érintett terület egységén belüli, lokális területszerkezeti elemek, melyeknél a feltáró és kiszolgáló funkció közötti helyes arány kialakítására kell törekedni, a kapcsolati funkció korlátozásával:

- országos közutak kisebb forgalmú és jelentőségű, elsősorban célforgalmat lebonyolító mellékútjainak belterületi szakaszai
- külterületi, állomásokhoz vezető utak belterületi szakaszai
- lakóterületek, lakótelepek, lakókörzetek, intézményterületek elsősorban feltáró, és összekötő feladatot ellátó, esetenként tömegközlekedést is lebonyolító gyűjtőutjai
- belvárosok, történelmi városrészek átmenő forgalmat is lebonyolító főútjai
- kis településeken áthaladó külterületi mellékutak
- az építési övezetek összeköttetését is biztosító gyűjtőutak

A „c” hálózati funkciójú közutak esetén

- a csomópontok geometriai kialakítását forgalmi adatokkal igazolni kell. Főlé- és alárendelés szabályozással ellátott szintbeni közúti csomópontok tervezhetők. Körforgalom vagy jelzőlámpás forgalomirányítású csomópont, – elsősorban forgalombiztonsági, vagy forgalomcsillapítási szempontok miatt – a vonatkozó előírásoknak megfelelően tervezhető.
- a csomópontok távolsága a beépítés, a területfelhasználás módja, az úthálózat rendszere szerint változik. A csomópontok legkisebb távolsága 100 m. Kisforgalmú mellékutak csatlakozásai ennél gyakoribbak lehetnek
- balra kanyarodás biztosítható egy-két jármű számára az útpálya kismértékű szélesítésével, a záróvonal elhúzásával kialakított felállási lehetőséggel
- mellékutak csomópontjaiban a mértékadó jármű mozgásának biztosítása az elsődleges. Kis teherforgalom esetén nem szükséges a tehergépjármű saját sávon történő kanyarodásának biztosítása. A mértékadó járművek mozgásához szükséges területbiztosítást meg kell tervezni
- a gyalogosok átkelésének elősegítését középszigetekkel, keresztmetszet-szűkítéssel, parkolósávok végénél kissugarú, járhatóságot biztosító szegélylekerekítés kialakításával célszerű megoldani
- a fő- és mellékutak csatlakozásainál az elsőbbségadási kötelezettség hangsúlyozására, a mellékirányt keresztező gyalogos járdaszinten történő átvezetésére, 5–10 m hosszban 1:15–1:25 hajlású rámpákkal kialakítható pályaszintemelések helyezhetők el

„Kisforgalmú mellékutak csatlakozásai ennél gyakoribbak lehetnek.”

Ezek alapján a tervezett utak csomóponti távolsága (mely a jelenlegi tervek alapján 83 m) a „c hálózati funkciójú közút” kategóriába esik, mely alapján a tervezett fejlesztés a tervlapokon **megfelel az előírásoknak.**

A témában 2020. november 17-én Kompolti Krisztina, Ambrus Gellért és Németh Gyula egyeztetett, mely során az Útügyi Osztály a csomóponti távolságokat elfogadhatónak találta. A magánutak 12 m-es kialakítását az Útügyi Osztály fontosnak tartja, így az Önkormányzat által átvételre kerülő magánutak kialakítása megfelel az útügyi előírásoknak.

„1. Módosítás:

- A tervezett lakóterület kialakításával egyidejűleg a meglévő közúti hálózatot is felül kell vizsgálni, hogy a tervezett lakóterület kiszolgálása megfelelő és biztonságos legyen.
- A tervezett utak esetében a Rét utcai kicsatlakozásokat úgy kell elhelyezni, hogy azok a már meglévő Rét utcai útsatlakozásokkal szemben legyenek.”

„4. Módosítás:

- A zsákutca kialakítású utaknál a tervezett út végén, rendezési terv szintű területbiztosítással a megfordulási lehetőséget biztosítani kell.”

„5. Módosítás:

- A zsákutca kialakítású utaknál a tervezett út végén, rendezési terv szintű területbiztosítással a megfordulási lehetőséget biztosítani kell.”

Önkormányzati válasz tervezői közreműködéssel:

A Magyar Közút javaslatai a fejlesztési terület tervezése során figyelembe lettek véve.

„6. Módosítás:

- A megküldött tervdokumentációból nem derül ki pontosan, hogy hol lesz a közlekedési és közmű terület valamint a településközponti vegyes terület határa, így a területcserét a Hatóság nem fogadja el. A közterület és a magánterület határát kijelölő szabályozási vonalat úgy kell meghatározni, hogy a kezelési, az üzemeltetési és a fenntartási feladatok egyértelműek legyenek.”

Önkormányzati válasz tervezői közreműködéssel:

Idő közben a terület földhivatali felmérése elkészült, melyhez hozzáigazítottuk a tervlapi kiszabályozást. A megküldött tervdokumentáció tájékoztatás jellegű volt, melybe még nem lett csatolva a jóváhagyandó munkarészek tervlapi állománya. A soron következő véleményezési kör mellékleteként fog szerepelni, melyben látszik a pontos kiszabályozás.

„8. Módosítás:

- A tervezett lakóterület kialakításával egyidejűleg a meglévő közúti hálózatot is felül kell vizsgálni, hogy a tervezett lakóterület kiszolgálása megfelelő és biztonságos legyen.
- Amennyiben a lakóterület kialakításra kerül, úgy a Szabadi út mellett a „Lakott terület kezdete” (KRESZ 131/a ábra) és a „Lakott terület vége” (KRESZ 132/a ábra) jelzőtáblákat a Magyar Közút Nonprofit Zrt. Győr-Moson-Sopron Megyei Igazgatósággal egyeztetett módon át kell helyezni, a Szegedi út mellett a közvilágítást és legalább az egyoldali járdát ki kell építeni.
- A tervezett lakóterületek országos közúthoz történő kicsatlakozásai nem megfelelőek, azokat mindenképp módosítani szükséges. A tervezett utak esetében az országos közúthoz történő kicsatlakozásokat úgy kell elhelyezni, hogy azok egymással szemben legyenek.”

Önkormányzati válasz tervezői közreműködéssel:

e-UT 03.01.11 – Közutak tervezése alapján a csatlakozások c hálózati funkciójú közutak közé sorolandó (lásd feljebb), mely alapján a tervezett kicsatlakozások megfelelnek a szabványnak.

„12. Módosítás:

- A tervezett idegenforgalmi terület kialakításával egyidejűleg a meglévő közúti hálózatot is felül kell vizsgálni, hogy a tervezett idegenforgalmi kiszolgálása megfelelő és biztonságos legyen.”

Önkormányzati válasz tervezői közreműködéssel:

A módosítási pont kikerült az eljárásból.

„14. Módosítás:

- A Hatóság nem fogadja el, az alábbi indokok alapján:
- A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 2. § (5) bekezdése alapján: „A törvénynek az utakra vonatkozó rendelkezéseit az út műtárgyaira és tartozékaira, a közutakra vonatkozó rendelkezéseit – a 11. § (2) bekezdése, a 30. § és a 43. § kivételével – a közforgalom elől el nem zárt magánutakra alkalmazni kell.” A közforgalom elől el nem zárt magánutak esetében, amelyeket korlátozás nélkül használhat bárki, kiépítési paraméterei a helyi önkormányzati közúttal megegyezőnek kell lennie.”

Önkormányzati válasz tervezői közreműködéssel:

A HÉSZ közutakra vonatkozó előírása a hatályos építési szabályozásban is szerepel, ehhez képest csak a „maximum 80 m úthosszig alakítható ki” mondatrész kerülne törlésre. Ez alapján a szabályozás után kialakítható közforgalom elől el nem zárt magánút kialakítása nem különbözik a már kialakult állapotoktól.

Egyéb észrevétel nem érkezett a módosítással kapcsolatban.

2. Módosítások leírása

Átnézeti térképek







1. MÓDOSÍTÁS

A módosítás oka:

A belterület észak-keleti részén található falusias lakóterületi (Lf) fejlesztés egy részére (06/5 hrsz.) nincs szükség, így ez visszamódosul véderdővé (Ev). A mellette található véderdő egy része (06/4, 06/3 hrsz.) viszont falusias lakóterületi fejlesztéssé válik.

A módosítás célja:

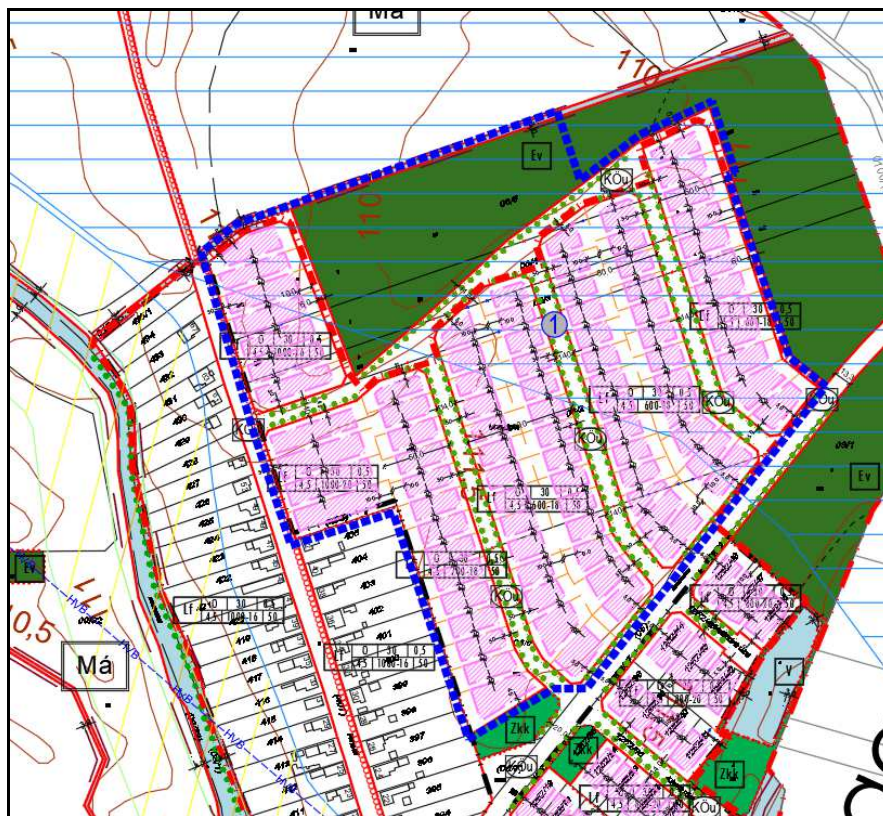
A módosítással a jelenlegi fejlesztési igényekhez és a közérdekhez igazodik a tervlap.

A módosítás hatásai:

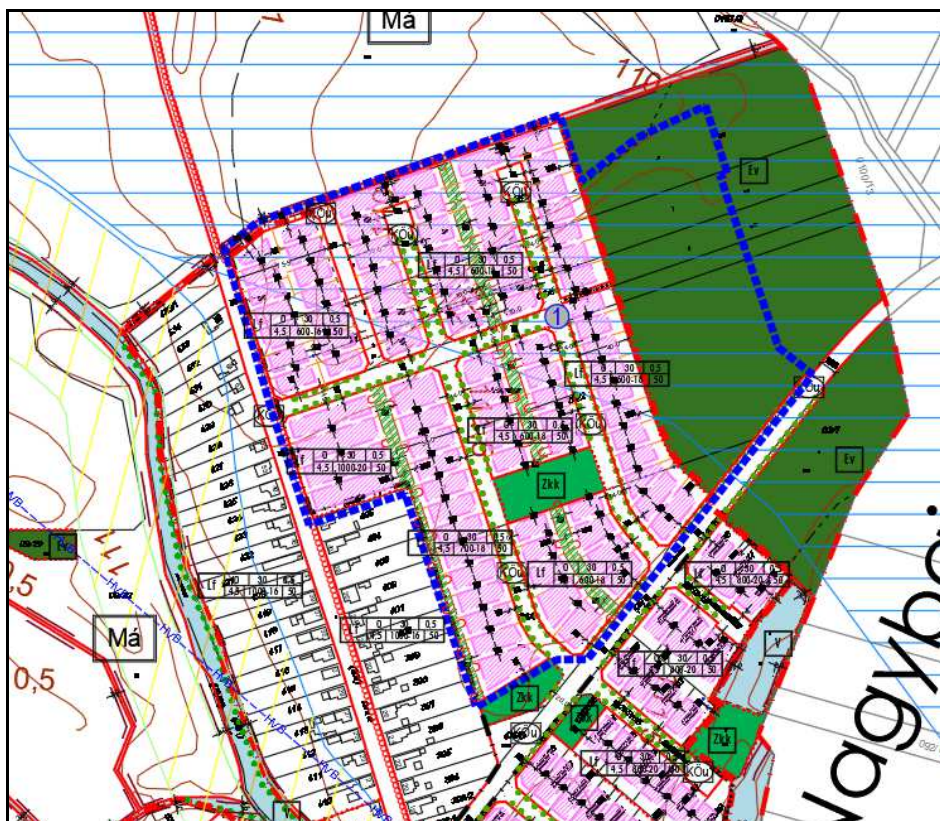
A lakóterületi fejlesztés az önkormányzat elképzelései alapján megvalósíthatóvá válik. Ez miatt a már meglévő fejlesztési foltok felosztása is a fenti kiszabályozáshoz fog igazodni.

A módosítás az eljárás folyamán lakossági kérésre módosult a kivágaton látható módon.

Hatályos szabályozási tervlap részlet:



Tervezett szabályozási tervlap részlet:



2. MÓDOSÍTÁS

A módosítás oka:

A területen a kisvárosias lakóterület (Lk) (343, 342/2, 342/1, 341/2, 341/1, 340/4, 340/3, 340/1, 339 hrsz.) módosítását kérte az Önkormányzat, mivel itt nem szándékoznak ilyen jellegű beépíthetőséget megengedni. A kisvárosias lakóterületek falusias lakóterületté módosulnak. A 343 hrsz-ú terület alatti közlekedési és közműterület megszűnik, és a 343 hrsz-ú telek (Lf) részévé válik. Továbbá a telkek melletti vízgazdasági terület határa is megigazításra került a kapott vázrajz alapján. Így az itt található zöldterületi határ (223/3 hrsz.) is délebbre helyeződött át.

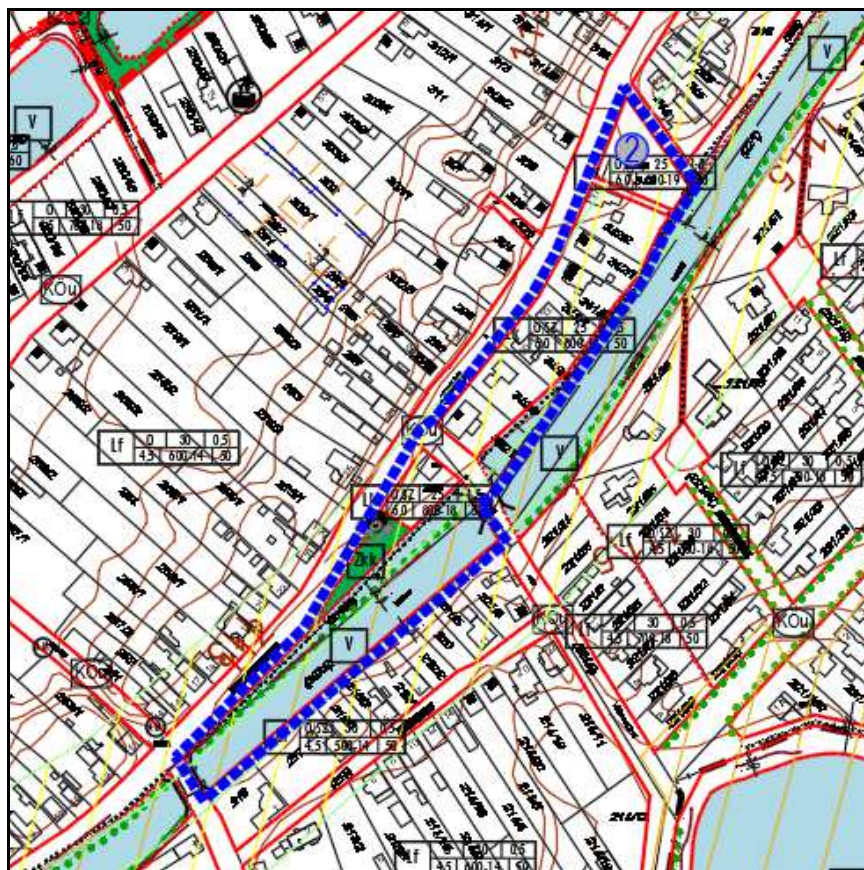
A módosítás célja:

A valós állapotokhoz igazítani a tervlapokat, valamint a kisvárosias beépítési lehetőség megszüntetése.

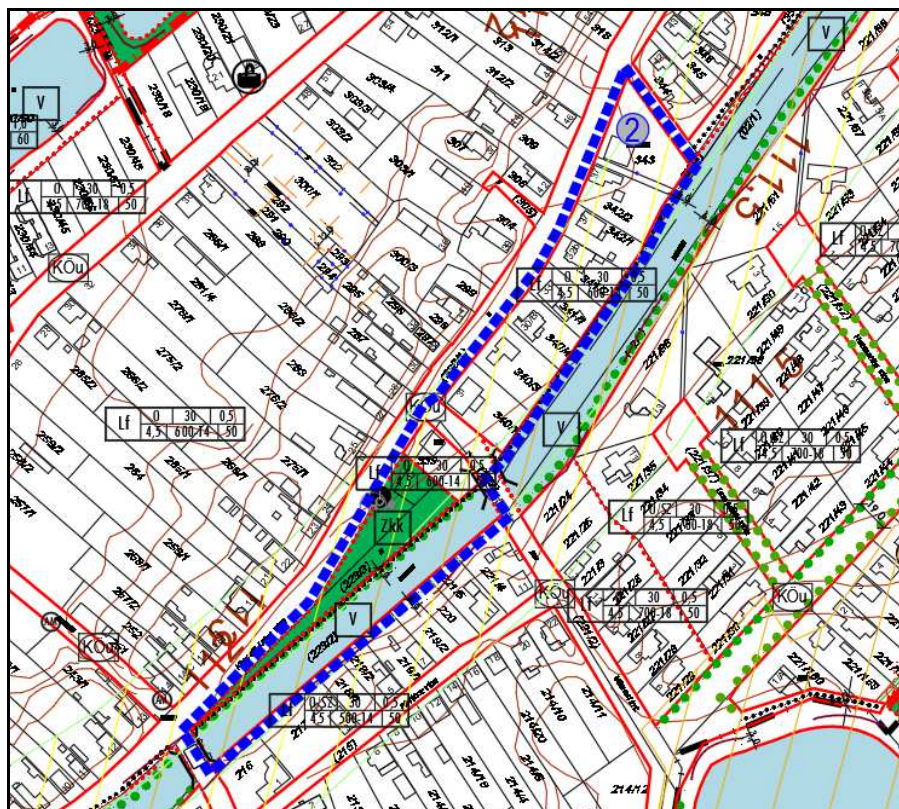
A módosítás hatásai:

A területfelhasználás és a határok jobban igazodik a valós állapotokhoz, és a környező területek felhasználásához.

Hatályos szabályozási tervlap részlet:



Tervezett szabályozási tervlap részlet:



3. MÓDOSÍTÁS

A módosítás oka:

A Levendula és a Rozmaring utcából kiinduló gyalogút (KÖu) törlésre kerül, mivel az ezzel határos terület magántulajdon, itt az Önkormányzat nem tervezi a gyalogos kapcsolatot a vízparti résszel. Ezek a területek a mellettük lévő falusias lakóterületbe (Lf) olvadnak. A Boglárka utcából kiinduló gyalogút folytatása felrajzolásra került a különleges sportterület mellett található tervezett gyaloghídig. Ezzel az Önkormányzat a későbbi megvalósítás lehetőségét tartja fent.

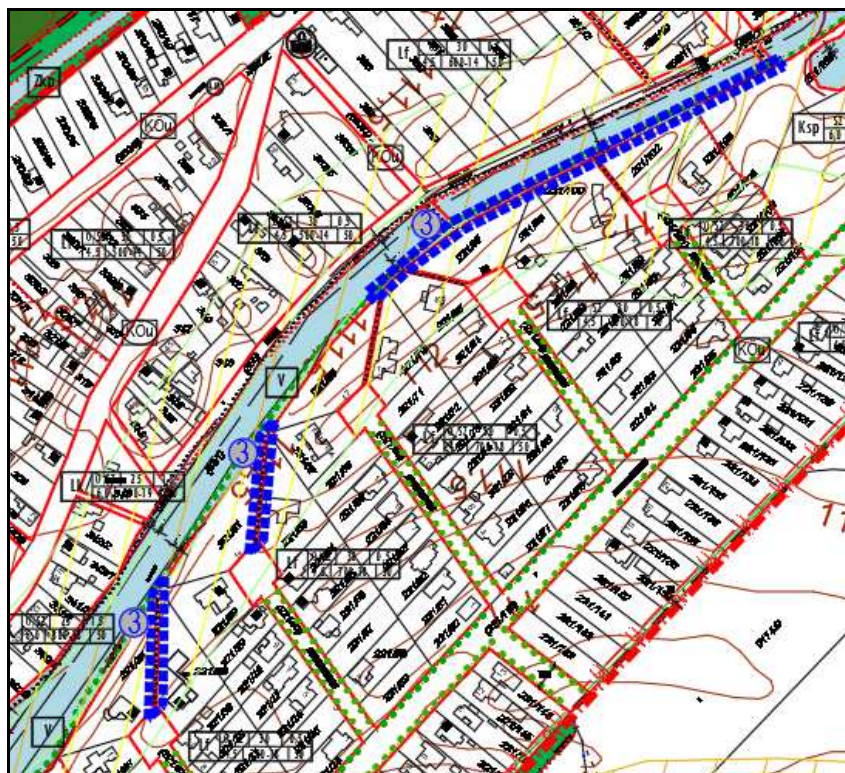
A módosítás célja:

A gyalogutak csak ott kerülnek feljelölésre, ahol az Önkormányzat a későbbiekben megvalósíthatónak tart egy gyalogos kapcsolati kialakítást.

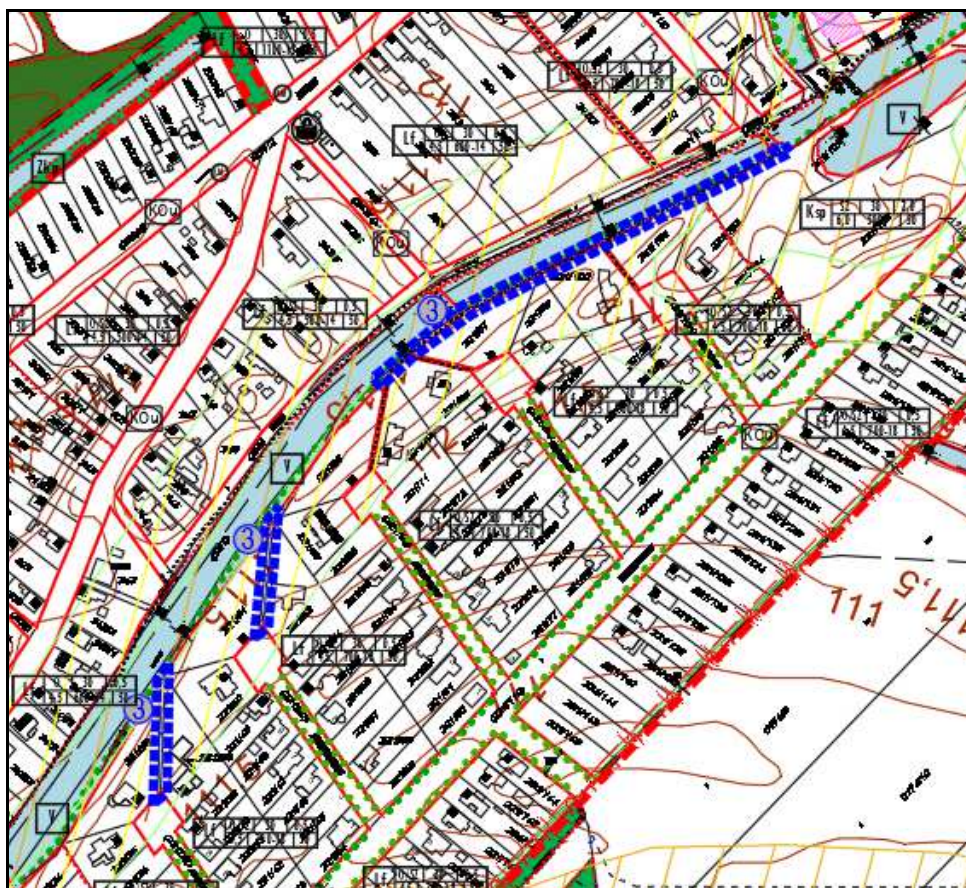
A módosítás hatásai:

A Levendula és a Rozmaring utcából kiinduló gyalogút területei a nyugati oldalukkal határos telkekhez (221/36, 221/51 hrsz) csatolódnak. A gyalogutak a jelenlegi állapotokhoz képest megvalósítható nyomvonallal kerültek feljelölésre.

Hatályos szabályozási tervlap részlet:



Tervezett szabályozási tervlap részlet:



4. MÓDOSÍTÁS

A módosítás oka:

Az Önkormányzat területe (180 hrsz.) alatti falusias lakóterület (Lf) (177/3, 177/2, 177/1, 177/4, 179/1, 176, 175, 174, 173, 167/2, 167/1, 166, 165 hrsz.) tömbfeltárása kiszabályozásra került egy zöldterülettel. Itt észak felé a jelenlegi edzőterem mellett egy kicsatlakozási lehetőség (KÖu) is betervezésre került 12 m széles közlekedési területtel.

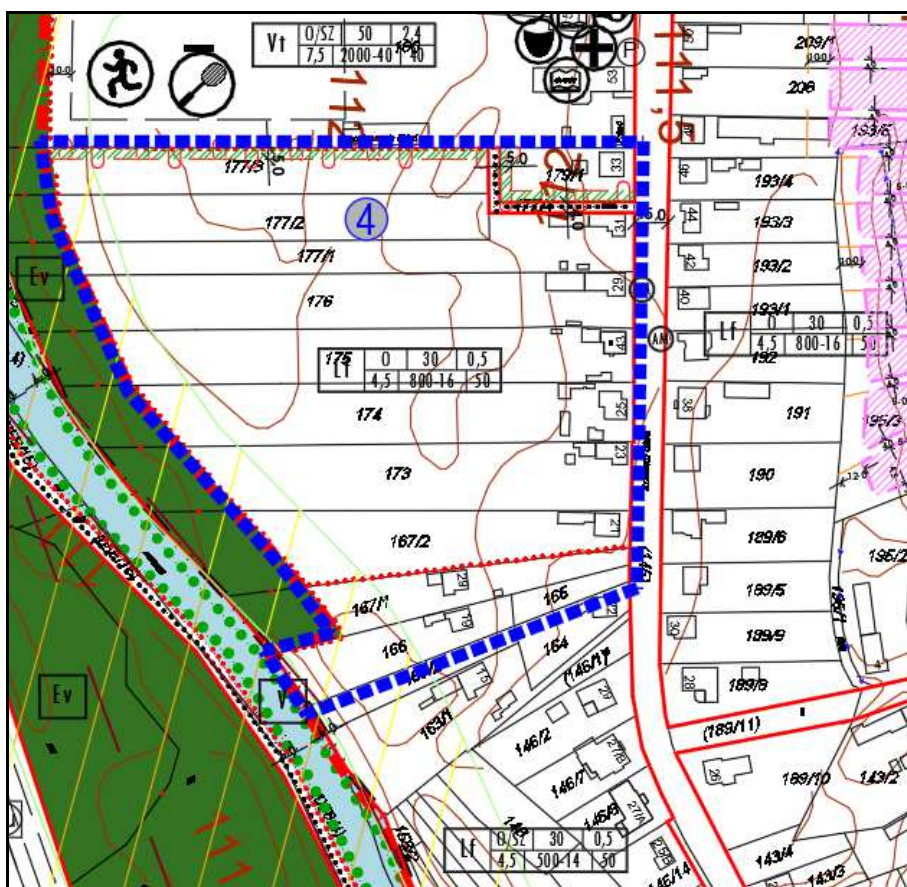
A módosítás célja:

A területen jelenleg szándék mutatkozik a tömbbelső feltárására, és a terület újraosztására, Ezt mérlegelve az Önkormányzat a kiszabályozással kíván utat engedni az elképzelésnek.

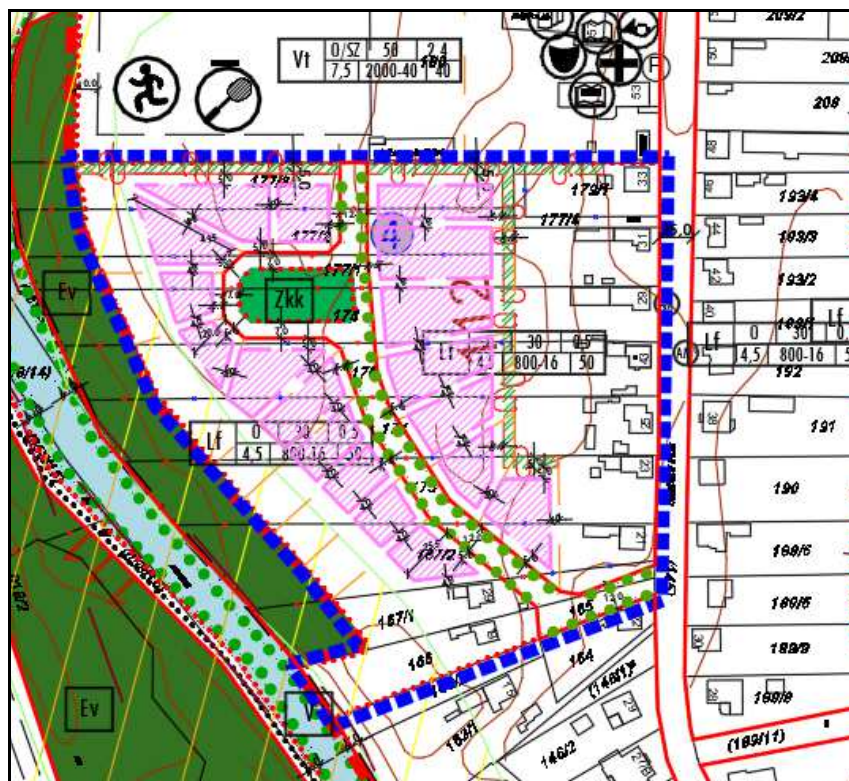
A módosítás hatásai:

A kihasználatlan tömbbelsőből jól használható lakóutca alakulhat ki, a hozzá tartozó zöldterülettel.

Hatályos szabályozási tervlap részlet:



Tervezett szabályozási tervlap részlet:



5. MÓDOSÍTÁS

A módosítás oka:

A terület tömbfeltárásának hatályos kiszabályozása nem megvalósítható. Ezért a jelenlegi befektetői és önkormányzati lehetőséghez módosul a tömbfeltárás kialakítása. Itt a közlekedési és közmű terület (KÖu), valamint a falusias lakóterület (Lf) módosul kisebb mértékben.

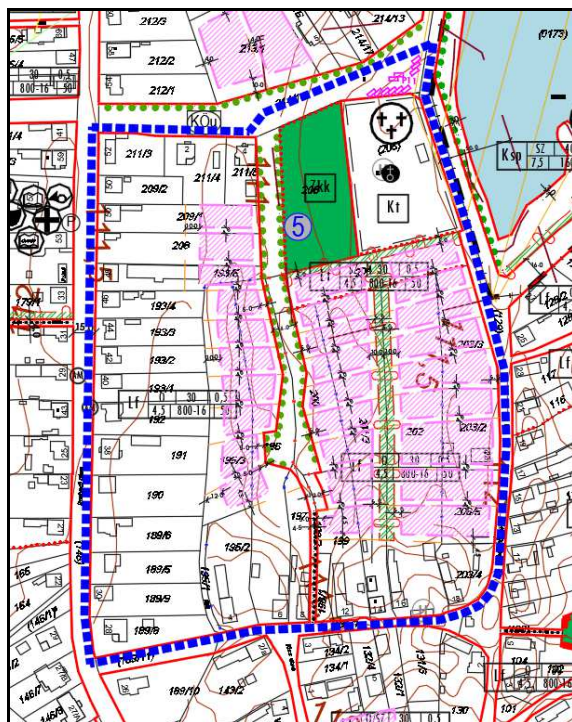
A módosítás célja:

A terület (211/5, 209/1, 208, 193/5, 195/3, 196, 195/2, 195/1, 197, 198/2, 198/1, 199, 200, 204, 206, 214/14 hrsz.) tömbfeltáró útjának nyomvonala módosult a feltárható telkekhez idomulva. A déli irányú gyalogút kikötés áttervezésre került. Továbbá a területtől keletre fekvő falusias lakóterület (201/3, 202, 203/2, 203/4, 203/5, 203/2, 203/3) további tömbfeltárása lekerült a tervlapokról, mivel a tulajdonosok nem kívánnak élni a lehetőséggel.

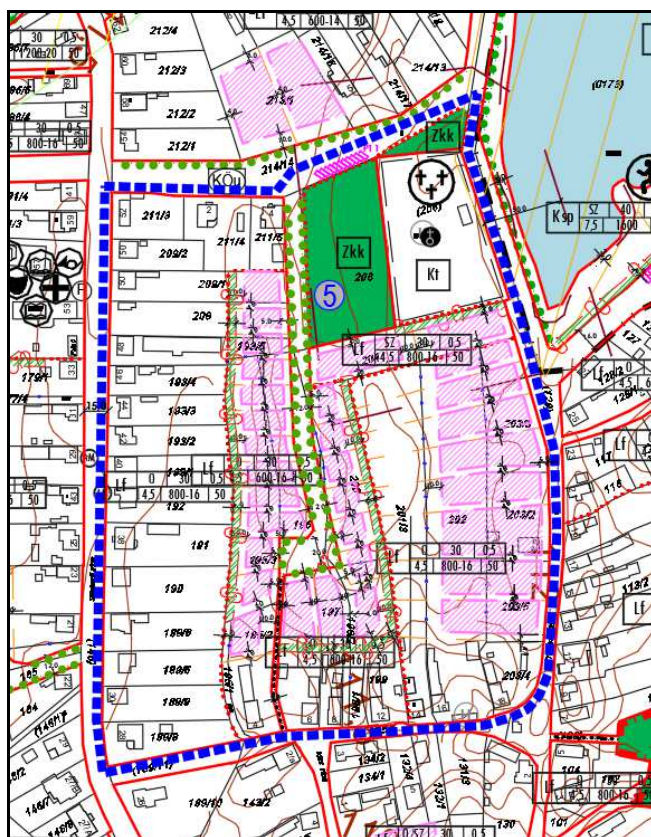
A módosítás hatásai:

A tömbbelső feltárás és az új telkek kiosztása lehetővé válik.

Hatályos szabályozási tervlap részlet:



Tervezett szabályozási tervlap részlet:



6. MÓDOSÍTÁS

A módosítás oka:

A templom melletti park, mely jelenleg a templommal együtt településközponti vegyes területbe tartozik, (99 hrsz.) leválasztásra kerül a templom telkéről és zöldterületbe (Zkp) sorolódik, a valós állapotok tükrözése miatt. Továbbá egy területcsere miatti szabályozási módosítás, mely során az üzlet által nem használt falusias lakóterület (98/1 hrsz.) kerül közlekedési és közműterületbe. Ezzel a templom parkoló számát kívánja az Önkormányzat növelni. Itt egyidejűleg az üzlet megkapná az általa amúgy is használt terasz részt. Ez a közlekedési és közműterületből településközponti vegyes területbe sorolódna át. Az üzlet telke a méretcsökkenés miatt a falusias lakóterületből településközponti vegyes terület-felhasználásúvá módosul.

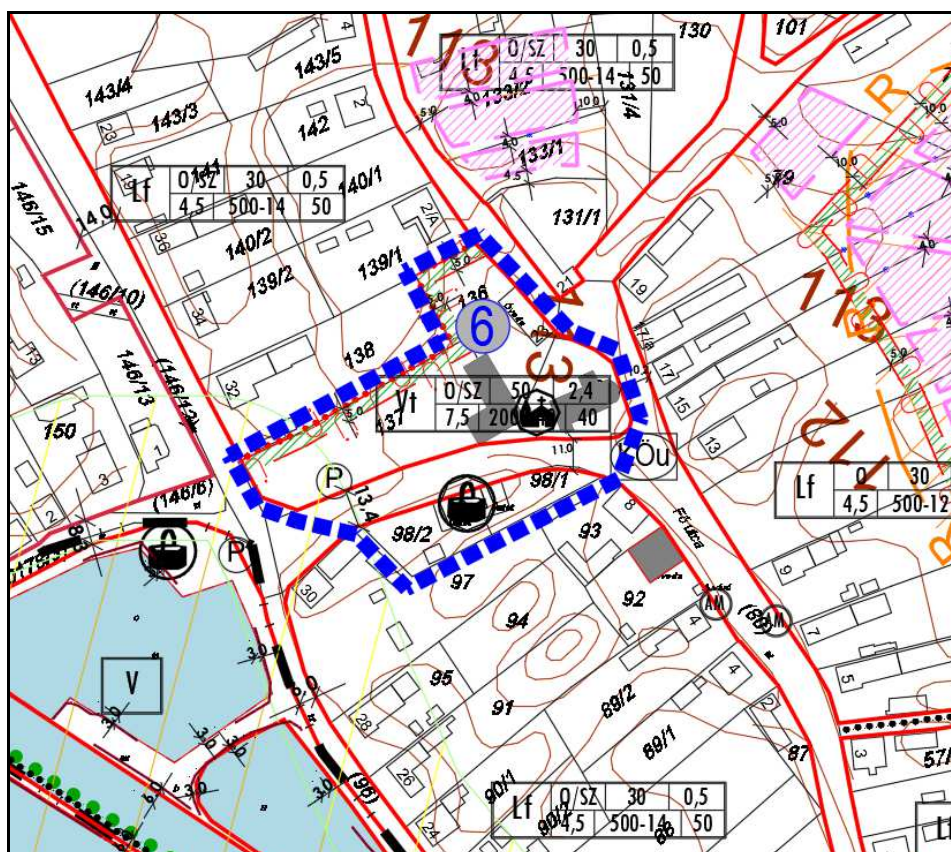
A módosítás célja:

A közkert területének valós állapothoz igazítása, és a területcsere lebonyolítása.

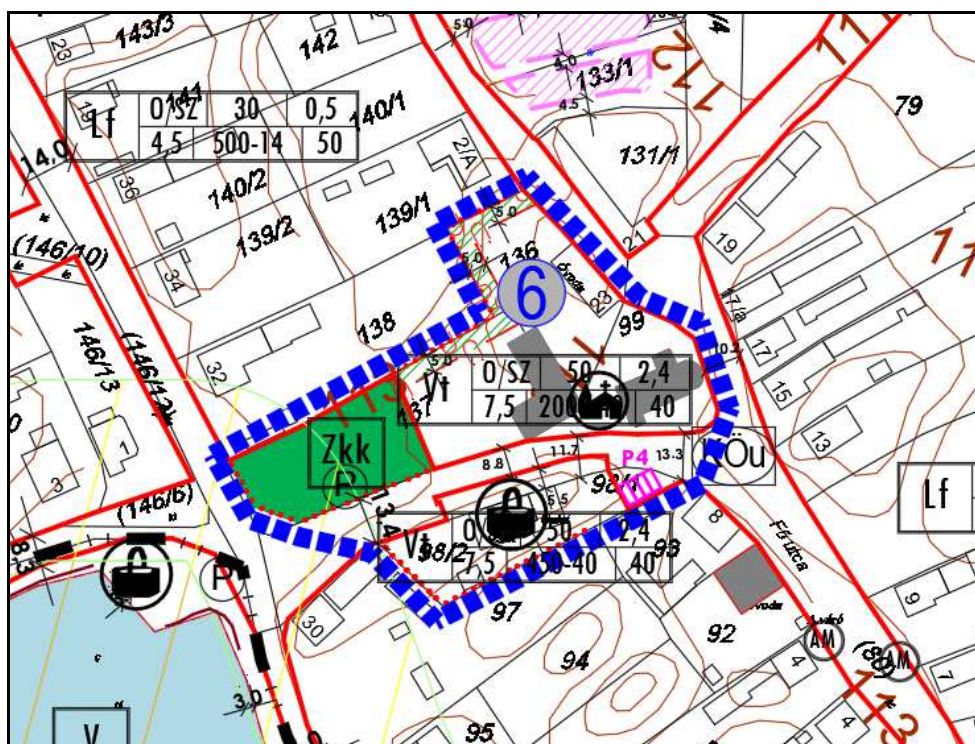
A módosítás hatásai:

A területcsere miatti telekméret csökkenés vélhetően nem lesz hátrányos az üzlet területére, mivel ennek telkére településközponti vegyes terület-felhasználás lett feljelölve. Így a beépíthetősége a kellő mértékben növekszik.

Hatályos szabályozási tervlap részlet:



Tervezett szabályozási tervlap részlet:



7. MÓDOSÍTÁS

A módosítás oka:

A falusias lakóterületbe (Lf) (52/1, 52/2, 57/2, 59, 60, 61, 62, 64, 65, 66, 67/1, 70, 79, 76, 75, 74, 73, 72, 71, 63 hrsz.) kiszabályozott tömbfeltárás a tulajdonosok passzivitása miatt lekerül a tervlapokról. A terület-felhasználások, és azok határai megmaradtak, csak a közlekedési és közmű területek (KÖu) módosultak falusias lakóterületté vissza. A területen nem történik tömbfeltárás, a már meglévő telkek beépültek. Ezért az Önkormányzat nem tartja szükségét a területen az építési helyek feltüntetésének.

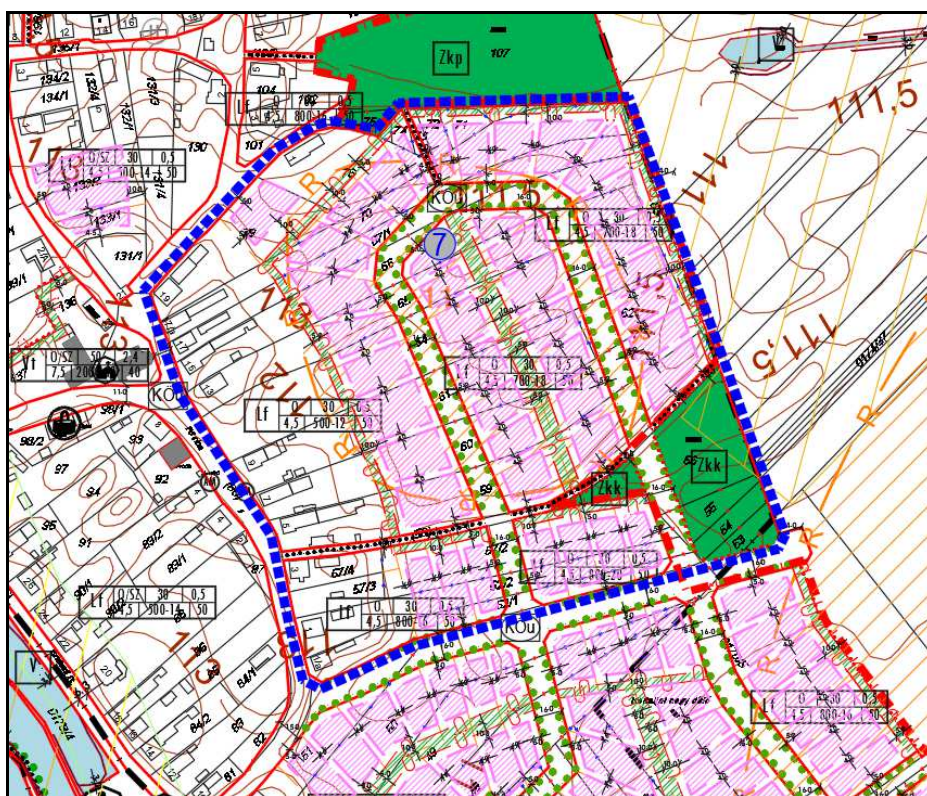
A módosítás célja:

A településen máshol jelentkeztek telekmegosztási igényekkel a tulajdonosok, így az Önkormányzat a megvalósítható területekre tervezeti át a lakóterületi fejlesztéseit.

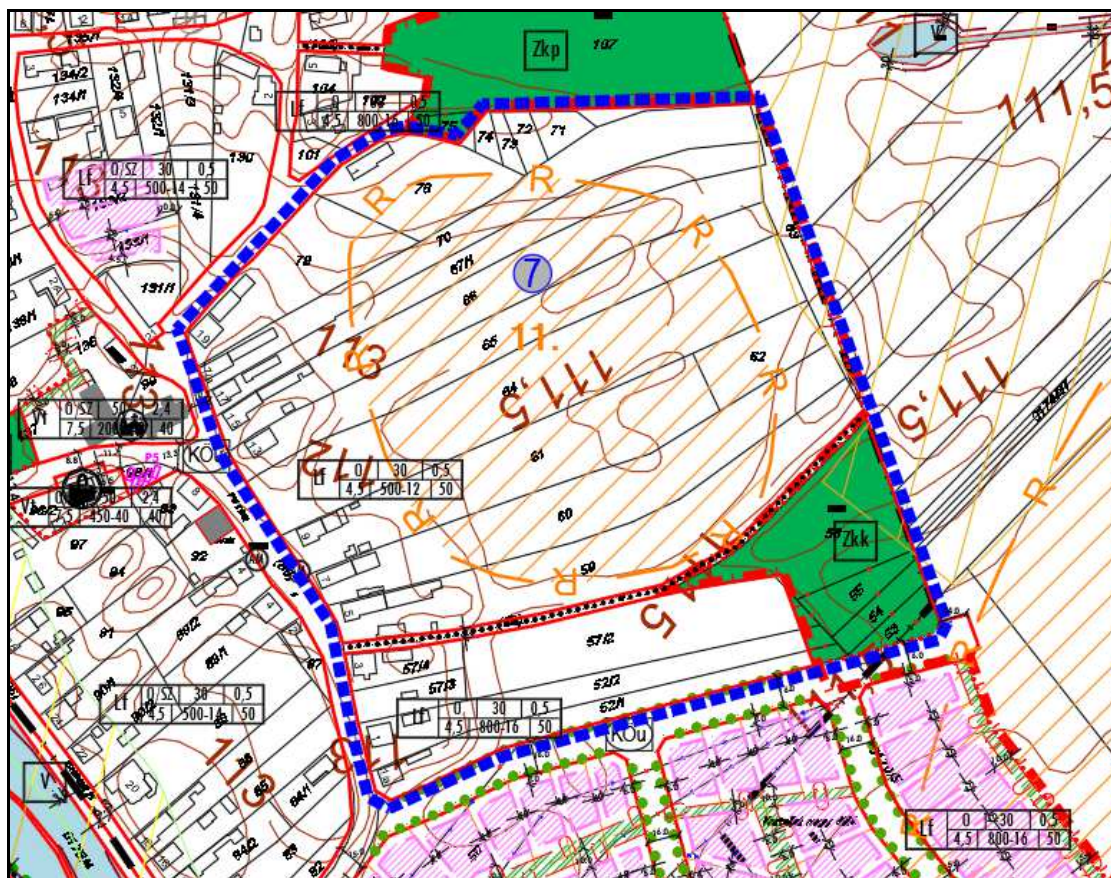
A módosítás hatásai:

A tömbfeltárás a gyalogút kiszabályozása (58 hrsz.) kivételével lekerült a tervlapokról, így a belső tömb feltárása nem valósítható meg.

Hatályos szabályozási tervlap részlet:



Tervezett szabályozási tervlap részlet:



8. MÓDOSÍTÁS

A módosítás oka:

A mezőgazdasági általános (Má) felhasználású területen (0160/54, 0160/55, 0160/56, 0160/19, 0168/3, 0168/4, 0168/10, 0168/11, 0168/12, 0168/15, 0168/16, 0168/17 hrsz.) jelenleg lakossági és önkormányzati igény mutatkozik a falusias lakóterületi (Lf) fejlesztés feljelölésére. Az Önkormányzat továbbra is szükségét érzi a módosítási pontnak. Vámosszabadi igyekszik minél több alternatívát kiszabályozni, így elősegítve a „versenyképességét”.

A módosítás célja:

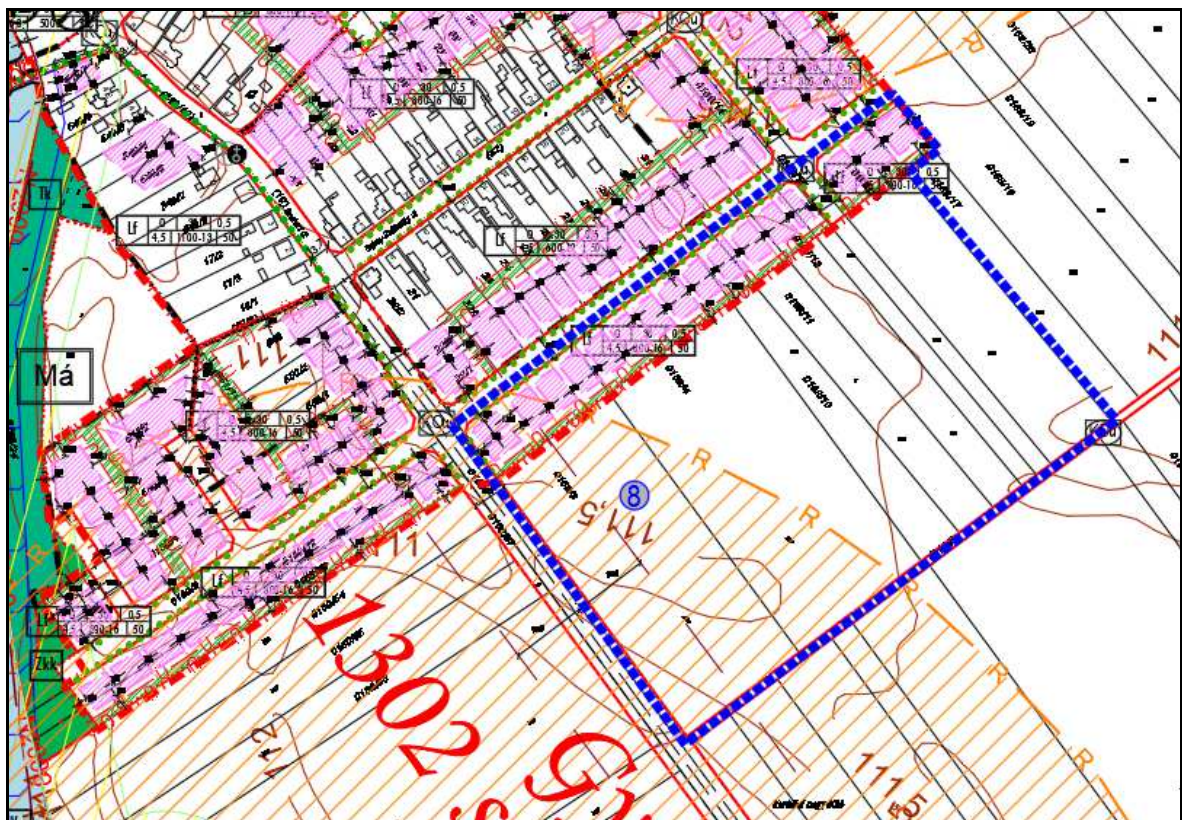
A lakóterületi fejlesztés feljelölésével az Önkormányzat terület fejlődését kívánja támogatni.

A módosítás hatásai:

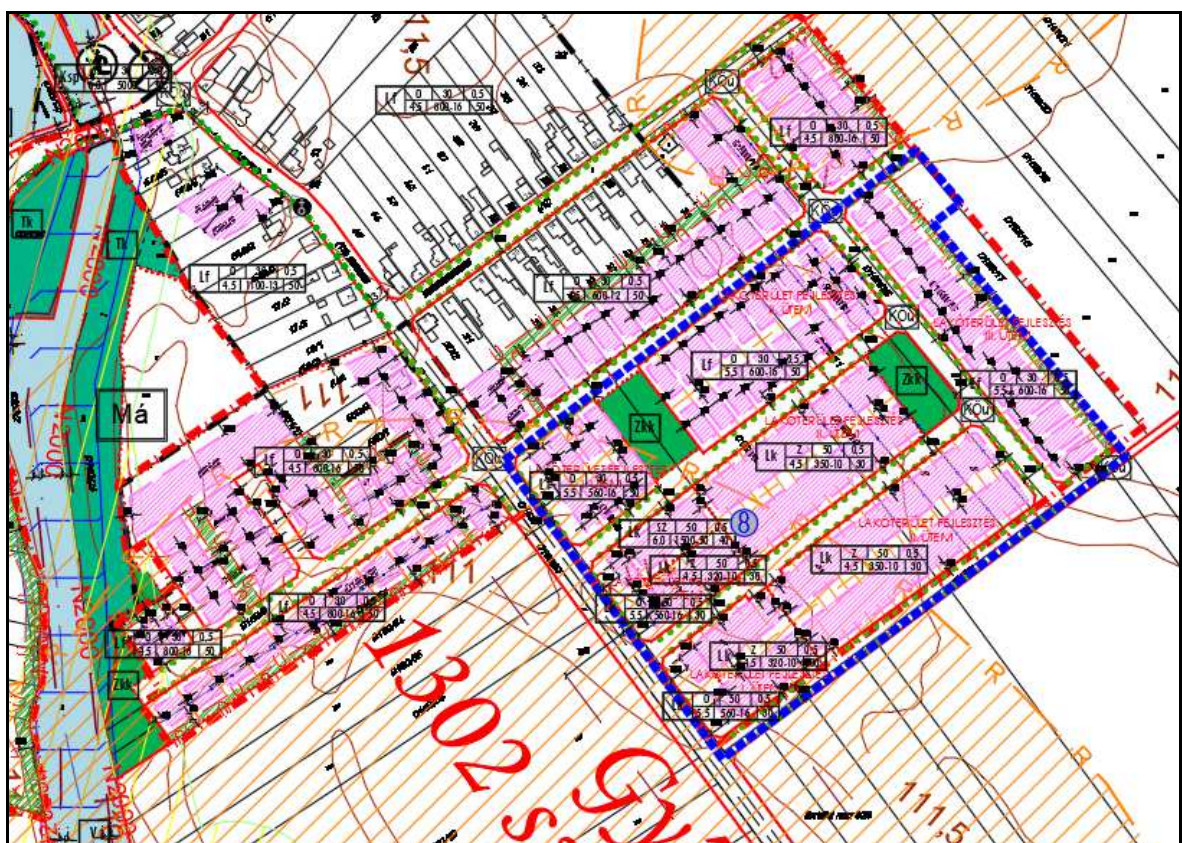
A terület fejlesztése egy élehető falusias lakóterület kiszabályozása a hozzá tartozó zöldterülettel együtt.

A módosítás az eljárás folyamán a befektetővel és a gázszolgáltatóval való egyeztetés után módosult a kívágoton látható módon.

Hatályos szabályozási tervlap részlet:

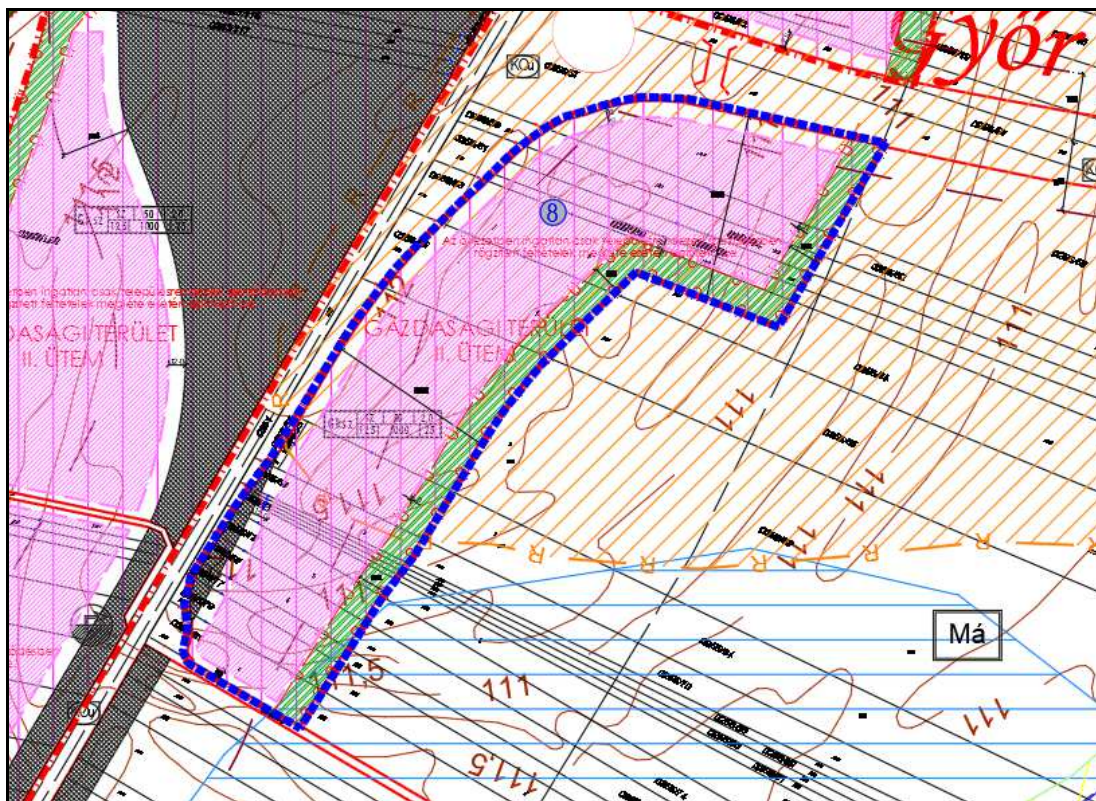


Tervezett szabályozási tervlap részlet:

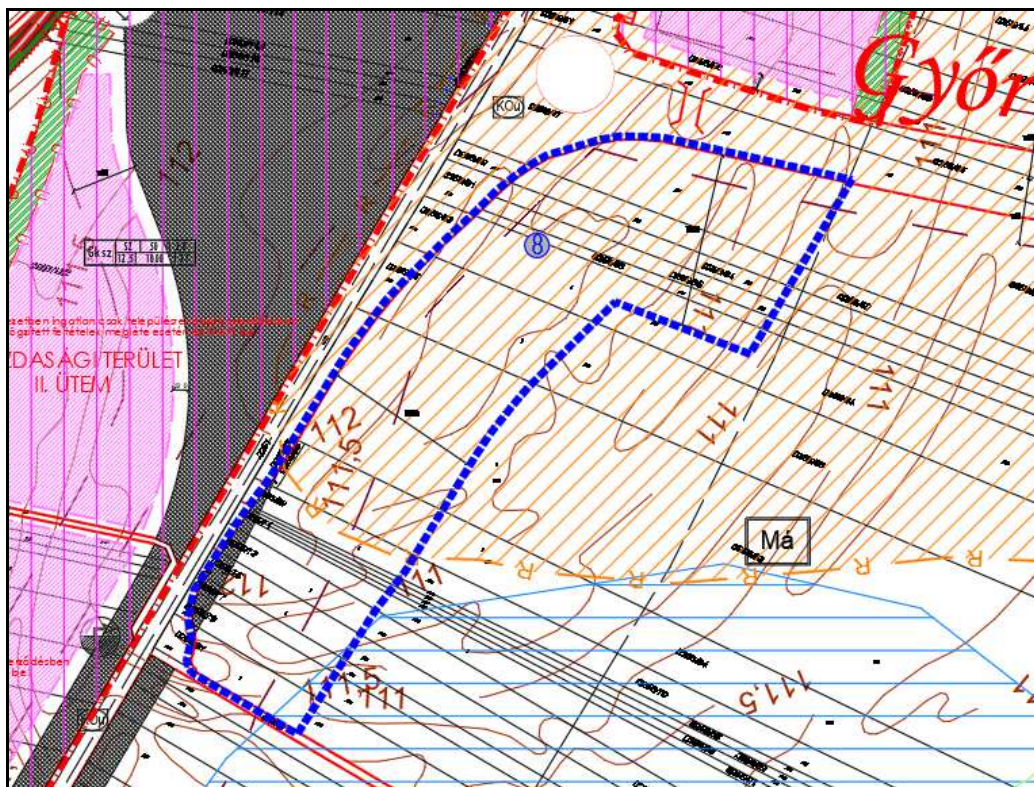


A Földhivatallal történt egyeztetés alapján az alábbi csereterületek lettek kereskedelmi szolgáltató gazdasági területből általános mezőgazdasági területté lesznek visszamódosítva:

Hatályos szabályozási tervlap részlet:



Tervezett szabályozási tervlap részlet:



Csereterületek		
	Ma-ból Lf	Gksz-ből Ma
Terület (ha)	7,03	7,5

9. MÓDOSÍTÁS

A módosítás oka:

A belterület nyugati részén található véderdő (Ev) terület (024/3 hrsz.) falusias lakóterületté (Lf) módosul a hasznosíthatóság érdekében. A területre javasolt telekhatár és építési hely is feljelölésre került.

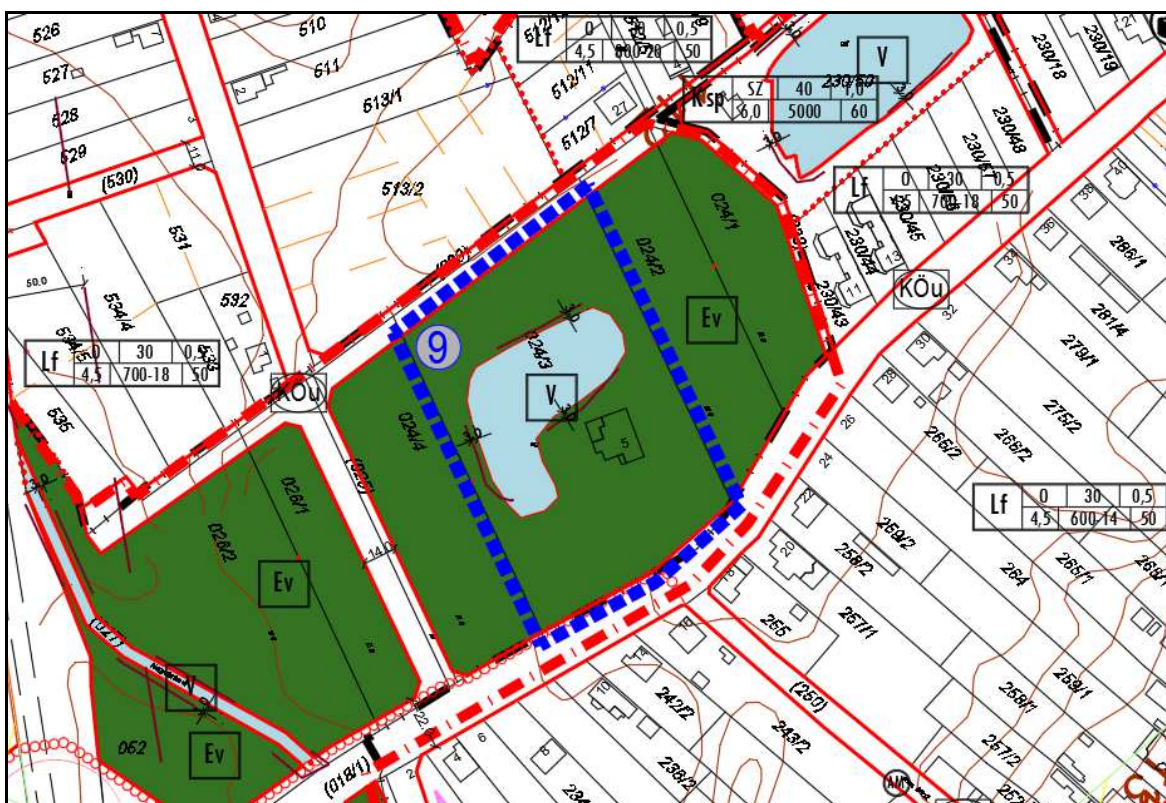
A módosítás célja:

A terület belterületbe vonása után a felhasználásának megfelelő kategóriába lesz sorolva.

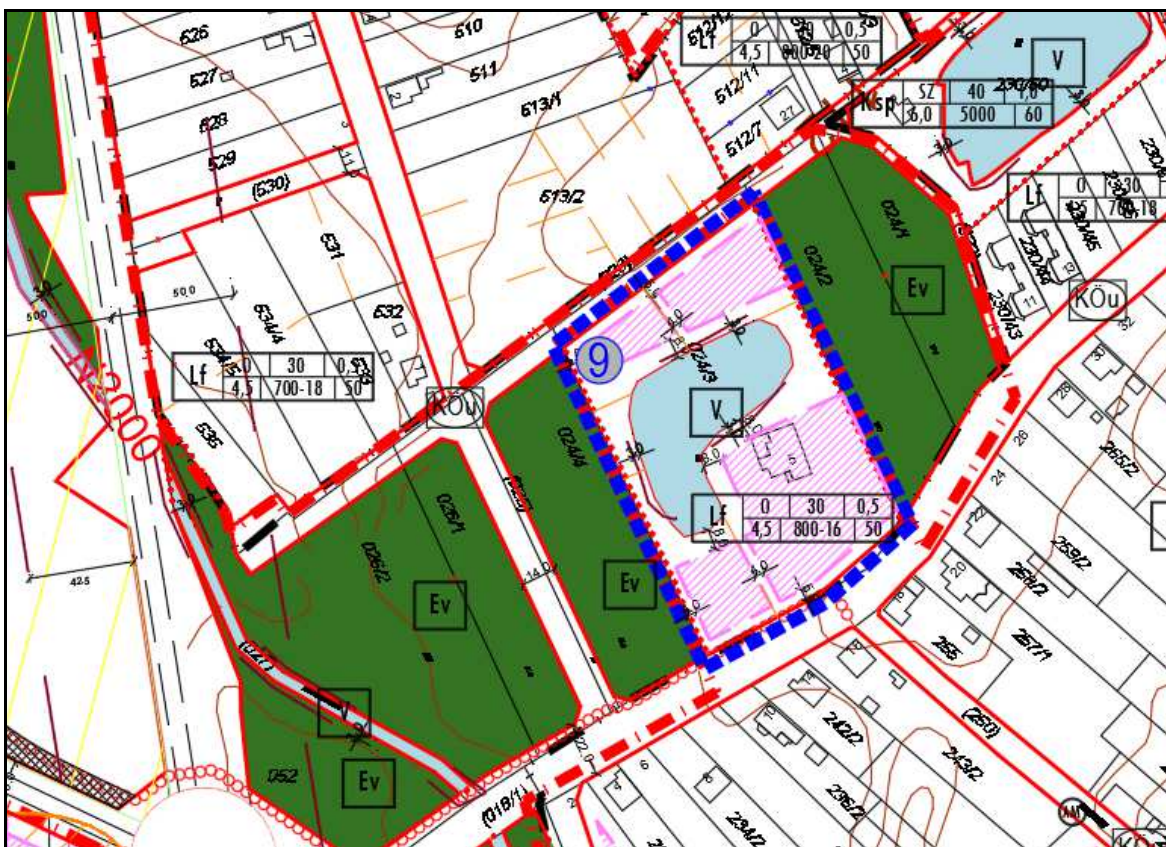
A módosítás hatásai:

A tulajdonosi és önkormányzati elképzelések megvalósíthatóak lesznek. A területen jelenleg is egy családi ház áll, mely a módosítással megfelelő övezetbe kerül.

Hatályos szabályozási tervlap részlet:



Tervezett szabályozási tervlap részlet:



10. MÓDOSÍTÁS – KIKERÜLT A MÓDOSÍTÁSOK KÖZÜL.

11. MÓDOSÍTÁS

A módosítás oka:

A belterület nyugati oldalánál található M14-es út gazdasági területi csomópontjánál található kereskedelmi gazdasági területek (059/95, 059/96, 059/3, 059/4, 059/5, 059/6, 059/7 hrsz.) a tőlük délre található árokig kibővülnek. Itt mezőgazdasági általános (Má) területből lesz kereskedelmi gazdasági (Gksz) terület.

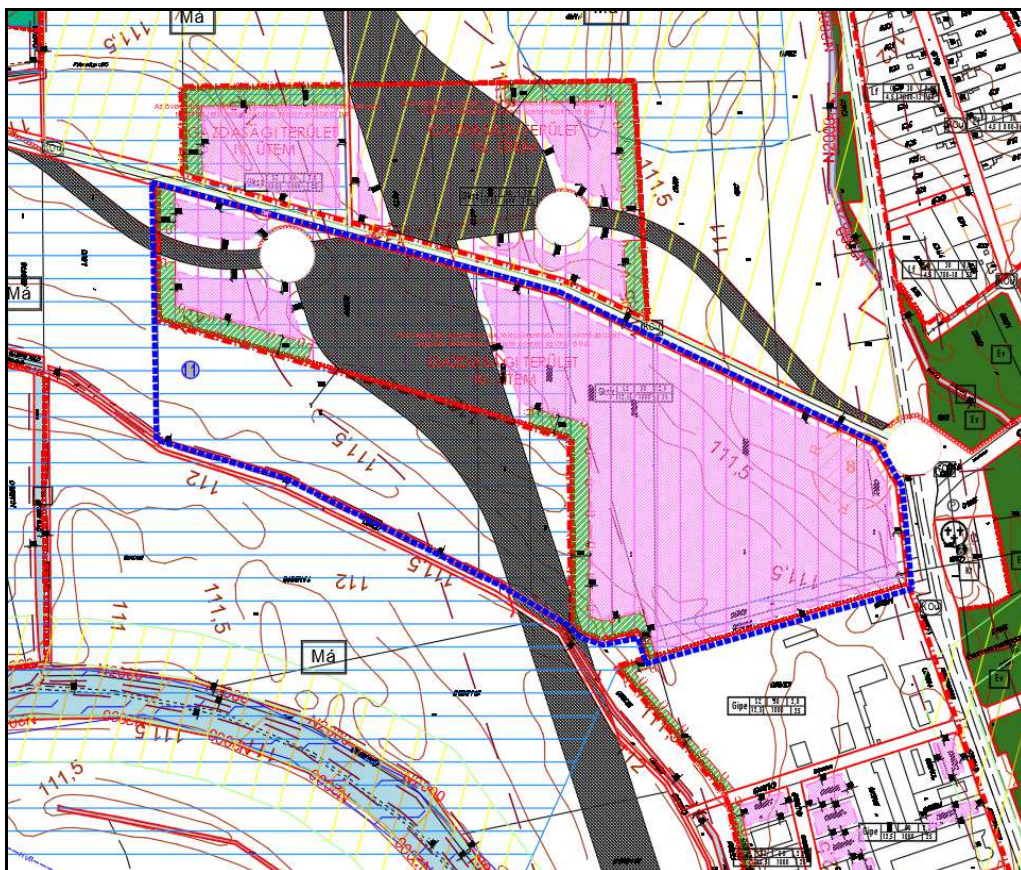
A módosítás célja:

A terület jelenleg megosztás nélkül csak így fejleszthető.

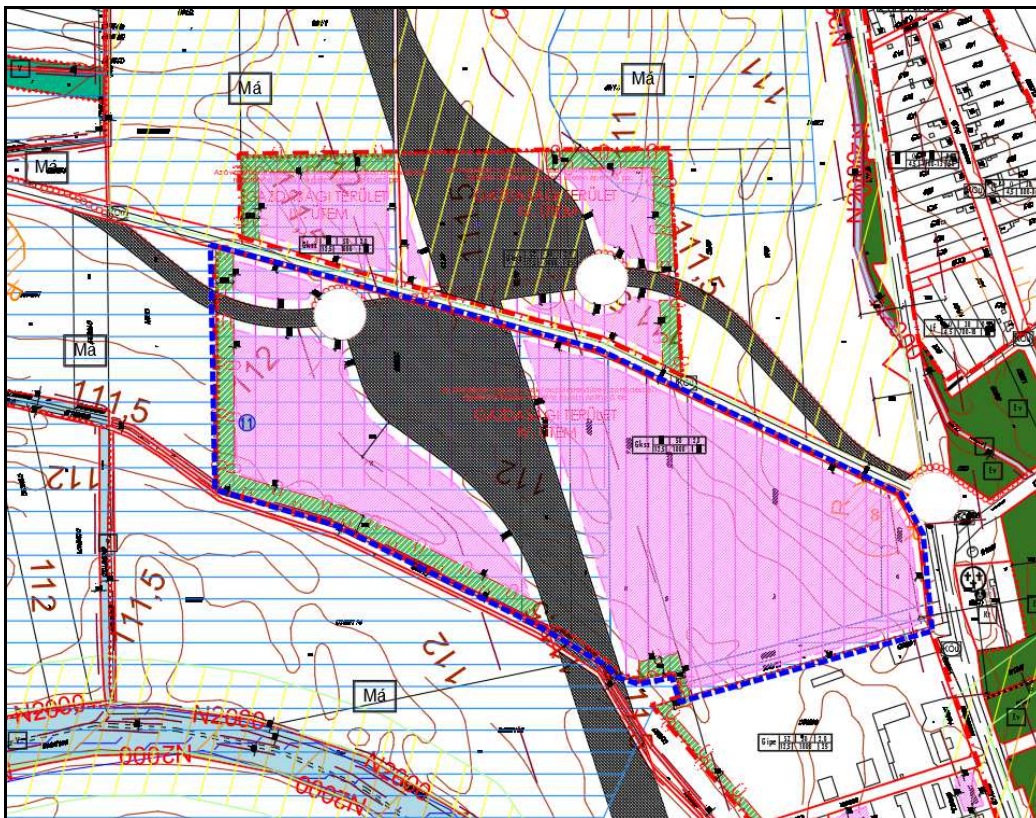
A módosítás hatásai:

Megosztás nélkül megvalósítható a település gazdasági fejlesztése.

Hatályos szabályozási tervlap részlet:



Tervezett szabályozási tervlap részlet:



~~12. MÓDOSÍTÁS – KIKERÜLT A MÓDOSÍTÁSOK KÖZÜL.~~

13. MÓDOSÍTÁS

A módosítás oka:

A külterület észak-keleti oldalánál található természet közeli (Tk) terület (0331/17 hrsz.) turisztikai fejlesztése miatt közjóléti erdővé módosul.

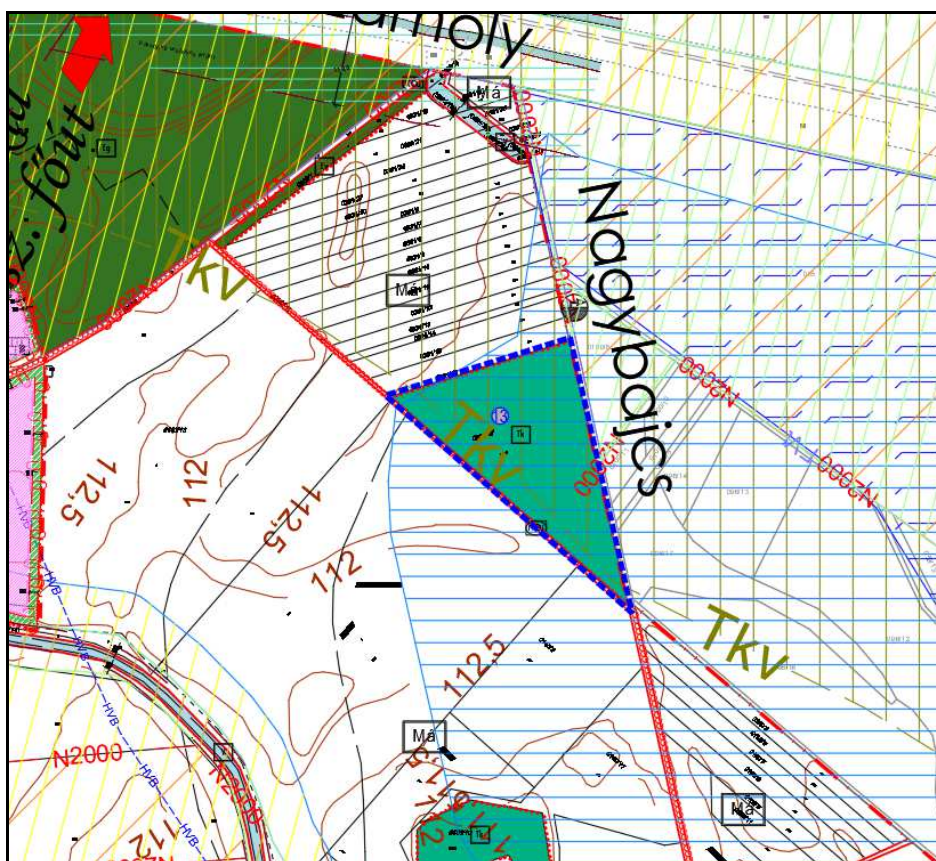
A módosítás célja:

A terület természet közeli jellegét megtartva a túrázás igényeit kielégítő mértékű beépíthetőség növelése.

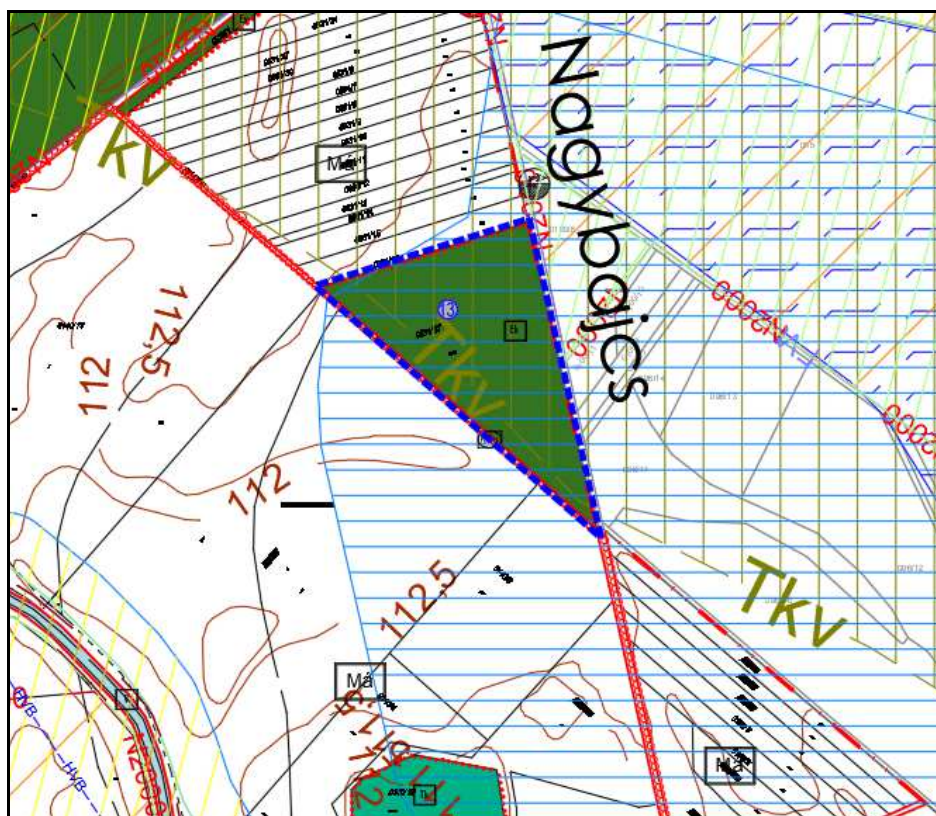
A módosítás hatásai:

A terület a kerékpáros és gyalogos túrázók kedvelt célpontjává válik.

Hatályos szabályozási tervlap részlet:



Tervezett szabályozási tervlap részlet:



A módosítások így jobban illeszkednek a jelen önkormányzati elképzelésekhez, viszont szükséges a magasabb rendű tervekkel való összevetését, és a biológiai aktivitásérték számítás is.

14. MÓDOSÍTÁS (HÉSZ)

A módosítás oka:

Az Önkormányzat 11 pontban kívánja módosítani a Helyi Építési Szabályzatát.

A HÉSZ 4. § (3) bekezdése helyébe a következő rész lép:

„(3) Beépítésre nem szánt terület lehet:

- a) közlekedési és közműterület (KÖu)
- b) közlekedési és közműterületen belüli parkoló terület (KÖu p)
- b) zöldterület
 - közpark (Zkp)
 - közkert (Zkk)
 - közlekedési és közmű területen belüli zöldterület
- c) erdőterület:
 - védelmi erdő (Ev)
 - gazdasági erdő (Eg)
 - közművelődési erdő (Ek)
- d) mezőgazdasági terület:
 - általános (Má)
 - kertes (Mk)
- e) vízgazdálkodási terület (V)
- f) különleges terület: sportterületek (Kbsp)”

A HÉSZ 11. § (15) bekezdése helyébe a következő rész lép:

„(15) Az övezeten belül szabályozott telken belüli védőfásítás területén épület nem építhető. Az építési telkeken a kötelező telken belüli védőfásítás a telkek gyalogosan és gépjárművel történő megközelítése céljából megszakítható. Telken belüli védőfásításban parkoló kialakítható. A telken belüli védőfásítást háromszintű (gyep és minimum 40 db cserje/150 m² és minimum 1 db nagy lombkoronájú, kétszer iskolázott fa/150 m²) növényzettel kell megoldani. Az épületek, építmények környezetének rendezése során, ahol fásítani kell, az kizárólag tájba illő, nem inváziós, őshonos növényekkel történhet. A telepítésre javasolt fafajok listáját a TKR 8. számú melléklete tartalmazza.”

A HÉSZ 11. § (20) bekezdése helyébe a következő rész lép:

„(20) A közforgalom számára megnyitott magánút minimum 12,0 m. A közforgalom elől elzárt magánút szélessége lehet kevesebb, de minimum 5 m, amennyiben csak 2 ingatlan megközelítésére szolgál. Magánút maximum 8 építési telek kiszolgálásáig alakítható ki, az utak végére forduló kialakítása kötelező.”

A HÉSZ 13. §-a kibővül a (26)-os bekezdéssel:

„(26) Az Lk-1 és Lk-2 építési övezetében maximum 15 lakóegység alakítható ki.”

A HÉSZ 22. § (10) bekezdése helyébe a következő rész lép:

„(10) Új kialakítású utcák esetén minimum egyoldali (kétszer iskolázott) fasor telepítendő az út kialakításával egyidejűleg.”

A HÉSZ 26. § (2) bekezdése helyébe a következő rész lép:

„(2) Az erdőterület a területfelhasználási célja szerint lehet:
védelmi erdő (Ev)
gazdasági erdő (Eg)
közjóléti erdő (Ek)

A HÉSZ **erdőterület övezeti előírásai** kibővül az alábbi paragrafussal:

„28. § (A) A közjóléti erdő területe oktatási, turisztikai, gyógy és sporttevékenységek célját szolgálja. Csak a terület funkciójához szorosan kapcsolódó épületek, építmények helyezhetők el, maximum 5 %-os beépítés mellett.”

A HÉSZ 27. § helyébe a következő rész lép:

„Védelmi erdő területe elsődlegesen környezetvédelmi, tájvédelmi célokat szolgál, rajta épület nem létesíthető kivéve, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarják.”

A HÉSZ 29. § (4) bekezdése helyébe a következő rész lép:

„(4) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és –tárolás építményei, valamint a működéshez szükséges karbantartó és segédüzemi létesítmények valamint lakóépületek helyezhetők el.”

A HÉSZ 29. § (7) bekezdése helyébe a következő rész lép:

„(7) A mezőgazdasági területeken meglévő a deflációs hatást csökkentő (kétszer iskolázott) fasorokat, erdősávokat fenn kell tartani, és a fák szakszerű pótlását el kell végezni.”

A HÉSZ 29. § (14) bekezdése helyébe a következő rész lép:

„(14) Birtokközpont beépített területrészeinek határán zöldsáv, legalább kétsoros (kétszer iskolázott) fasor telepítendő. A birtokközpont építési engedélyezési tervének a birtokközpont kialakítására vonatkozó kertépítészeti tervet is kell tartalmaznia.”

A HÉSZ 11. §-a kibővül a (24)-es bekezdéssel:

„(24) A lakóterület fejlesztésre szánt 1200 m² feletti telkeken, illetve a lakóterület fejlesztési területeken a tömbfeltárások végén, a fordulóval határos telkeken, 1200 m² alatti telken is lehet ikerházas beépítés. Más területeken az ikerházas beépítés nem megengedett.”

A HÉSZ 11. §-a kibővül a (25)-ös bekezdéssel:

„(25) A kialakított személygépkocsi parkolók minimális mérete:

- Merőleges beállású parkolók esetén: 2,50 x 5,00 m
- Párhuzamos beállású parkolók esetén: 2,50 x 5,50 m.”

A módosítás célja:

A HÉSZ szabályozásának a jelen körülményekhez való igazítása.

A módosítás hatásai:

A Helyi Építési Szabályzatban a felmerült szabályozási hiányosságok megszűnnek.

15. MÓDOSÍTÁS – AZ ÚJ MÓDOSÍTÁSI PONT A VÉLEMÉNYEZÉSI KÖRBE CSATLAKOZOTT AZ ELJÁRÁSHOZ.

A módosítás oka:

Az Önkormányzat a településközponti vegyes területek beépíthetőségét szeretné felemelni 50 %-ról 70 %-ra, a minimum zöldterület pedig 40 %-ról 20 %-ra csökkenteni.

A módosítás célja:

A település az intézményei elhelyezésére szolgáló területeit jobban ki tudja használni.

A módosítás hatásai:

Az intézményi épületek könnyebb elhelyezése és a terület jobb kihasználhatósága. A módosítással a település intézményi fejlesztései könnyebben megvalósíthatóak lesznek.

Hatályos szabályozási tervlap részlet:

Vt	0/SZ	50	2,4
	7,5	2000-40	40

Tervezett szabályozási tervlap részlet:

Vt	0/SZ	70	2,4
	7,5	2000-40	20

16. MÓDOSÍTÁS –ÚJ MÓDOSÍTÁSI PONT A VÉLEMÉNYEZÉSI KÖRBE CSATLAKOZOTT AZ ELJÁRÁSHOZ.

A módosítás oka:

Lakossági kérelem miatt az Önkormányzat a déli lakóterületi fejlesztése egy részét áttevettette, hogy a tulajdonosoknak is megfelelő irányban fejlődjön a település. Az 548, (551/1) és az 551/2 területek (Lf) megközelítése más irányból lett betervezve a tervlapokon.

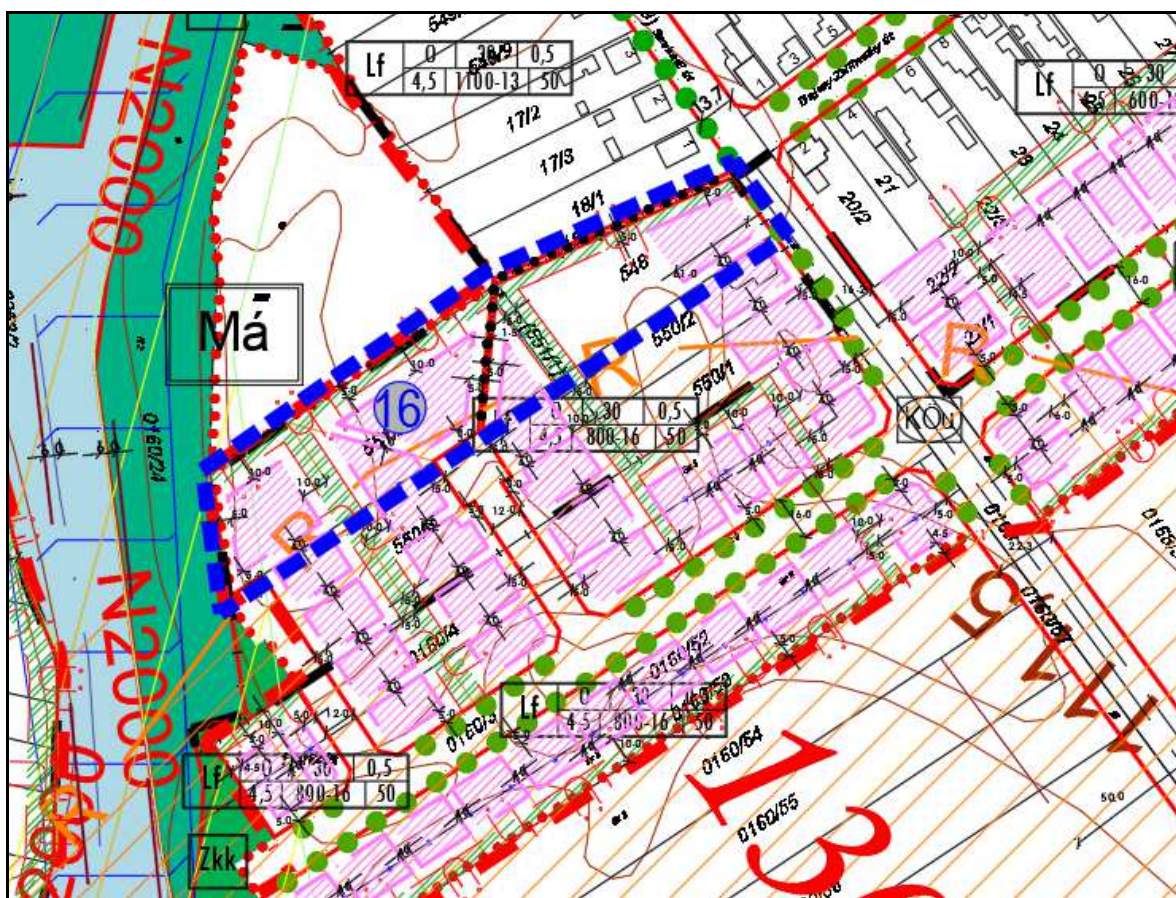
A módosítás célja:

A település aktuális fejlesztési területeinek minél előbb szerephez juttatása.

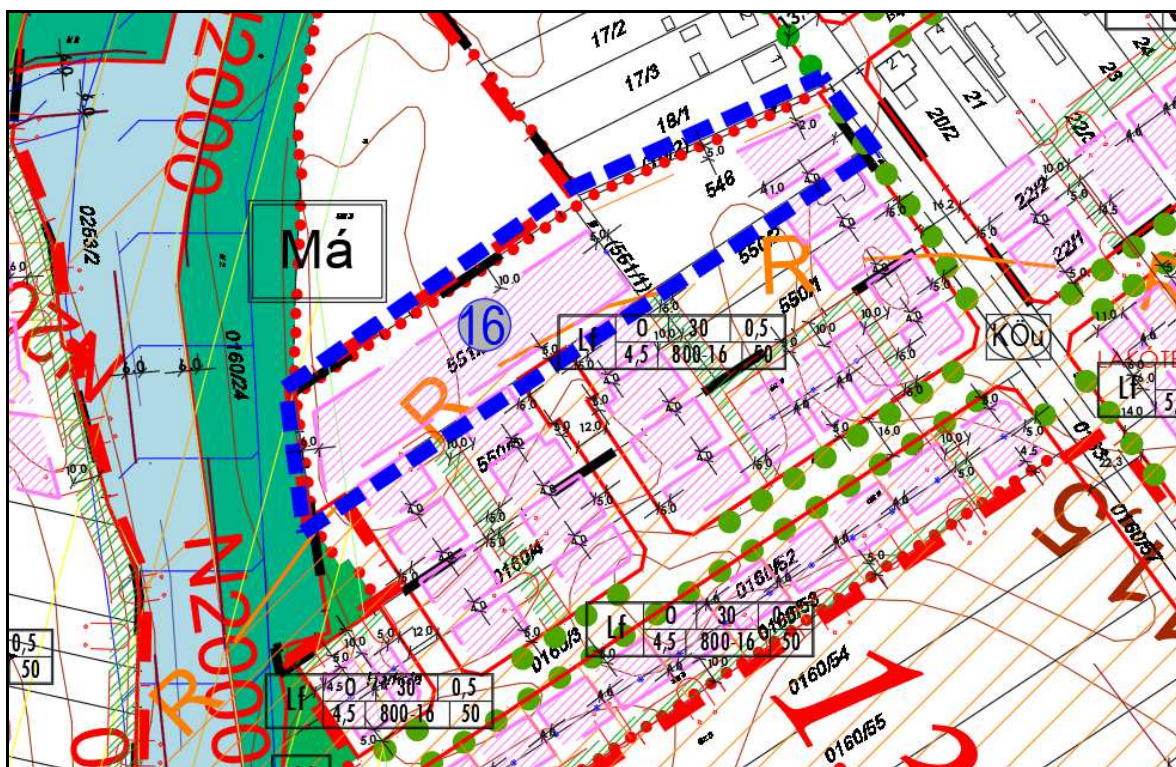
A módosítás hatásai:

A kijelölt fejlesztési terület a település belterületének szerves részévé válik.

Hatályos szabályozási tervlap részlet:



Tervezett szabályozási tervlap részlet:



17. MÓDOSÍTÁS – ÚJ MÓDOSÍTÁSI PONT A VÉLEMÉNYEZÉSI KÖRBEN CSATLAKOZOTT AZ ELJÁRÁSHOZ.

A módosítás oka:

Az Önkormányzat a déli lakóterületi fejlesztése egy részét kiveszi a jelenleg hatályos rendezési tervből, melyet már a településrendezési eszközök felülvizsgálata során is tartalmazott a hatályos szabályozási és szerkezeti terv. A befektetői érdektelenség miatt az Önkormányzat nem kívánja ennek lehetőségét tovább fenntartani.

A módosítás célja:

A település új fejlesztési területeinek minél előbb szerephez juttatása.

A módosítás hatásai:

A jelenleg reálisabban megvalósítható fejlesztési területek helyzetbe hozása lehetővé válik.