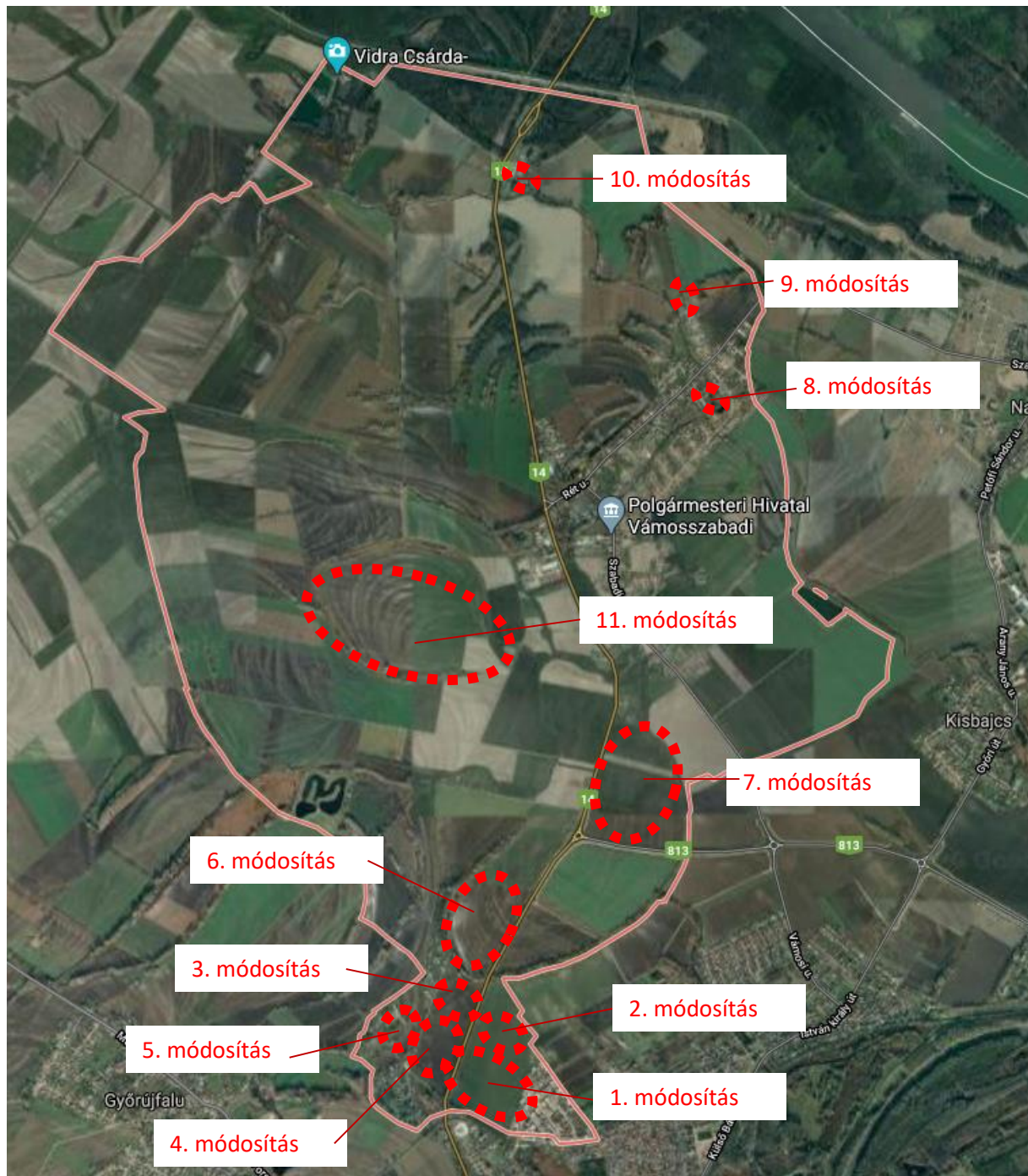


Vámosszabadi településrendezési eszközök módosítása /msz.: 21092/ - Partnerségi egyeztetés

A partnerségi egyeztetés szabályairól szóló Vámosszabadi Község Önkormányzata Képviselő-testülete 4/2017. (III. 10.) önkormányzati rendeletében meghatározottak szerint, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42/A.§ (1) bekezdésében előírtak szerint a község önkormányzata partnerségi egyeztetést kezdeményez.

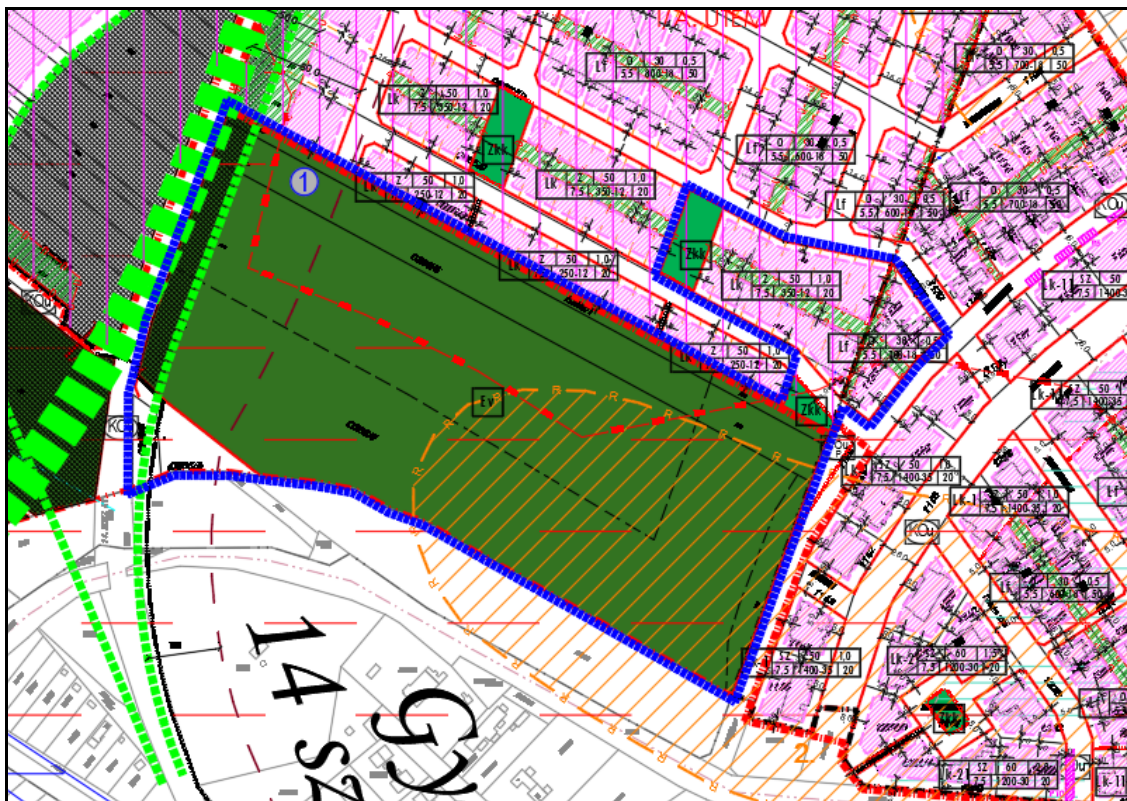
A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletről eltérően a helyi önkormányzat a partnerségi egyeztetés személyes megjelenést előíró szabályaitól eltérően a tájékoztatást, a véleménynyilvánítást és az egyeztetést elektronikus úton is lefolytathatja.

Átnézeti térkép

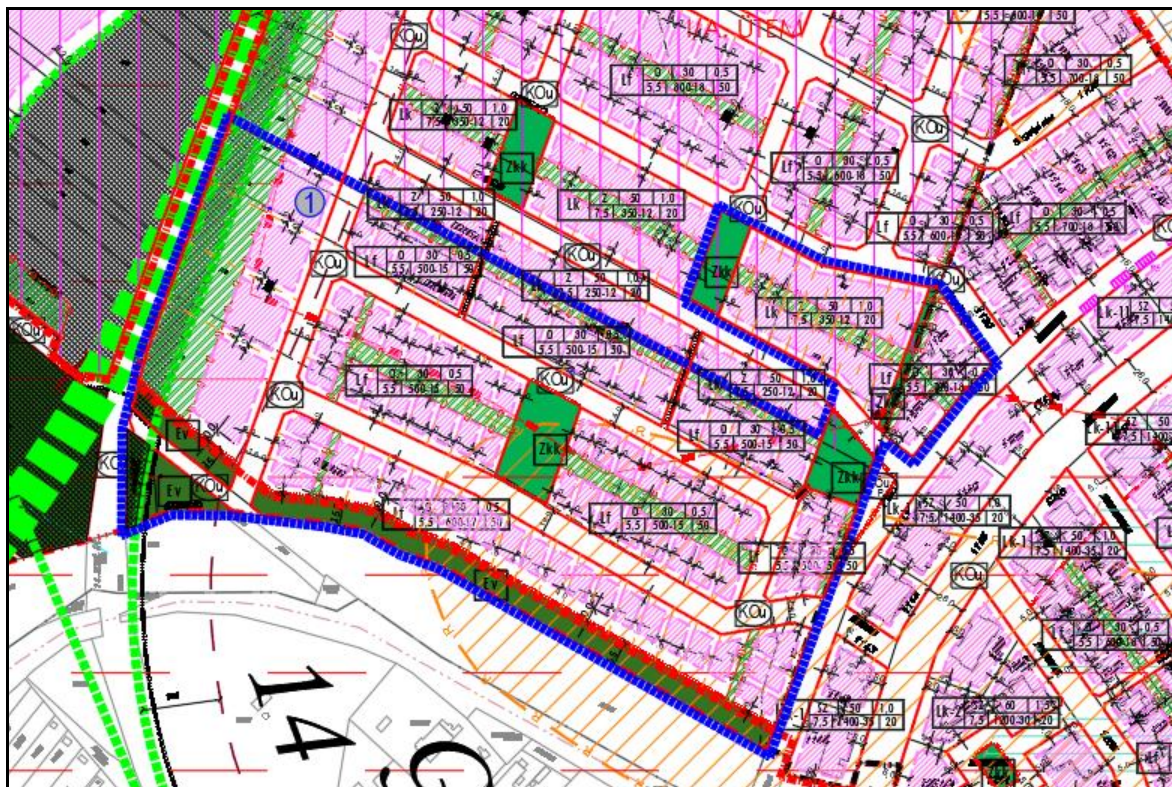


1. módosítás:

Hatályos szabályozási terv részlet:



Javasolt szabályozási terv részlet:



A módosítás oka:

Vámosszabadi Község Önkormányzata módosítani kívánja a szabályozási és szerkezeti tervét a fent bemutatott területen. A 0285/7, 0285/6, 0285/5 hrsz-ú véderdő területen (Ev) kíván lakóterületi fejlesztést végrehajtani a tulajdonos, így át kell sorolni egy részét falusias lakóterületbe (Lf), egy kis részét kisvárosias lakóterületbe (Lk), egy részét közlekedési és közmű területbe (KÖu) és egy részét zöld közkertbe (Zkk). A terület déli részén a 0293/5 és a 0285/4 hrsz egy része közlekedési és közmű területből átmódosul véderdő területté. A módosítás északi oldalánál az 1207 hrsz-ú zöld közkert egy kis része kisvárosias lakóterület lesz melyről a zöldterület azonos m²-tel az 1269/20 és 1269/1 hrsz-ú kisvárosias lakóterület keleti oldalára helyeződik át 5 m-es sávban, a falusias lakóterületről való elválasztás miatt.

A lakóterületi fejlesztés egy jelentős része a hidrogeológiai A védőövezetbe esik, mely nem zárja ki a megvalósíthatóságát. A területen zárt szennyvíz és csapadékvíz elvezető rendszer kerül megvalósításra. Ennek gépészetét a védőidomon kívül eső zöld közkertben kívánják elhelyezni.
123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 11. § (2) a) b)

A módosítás célja:

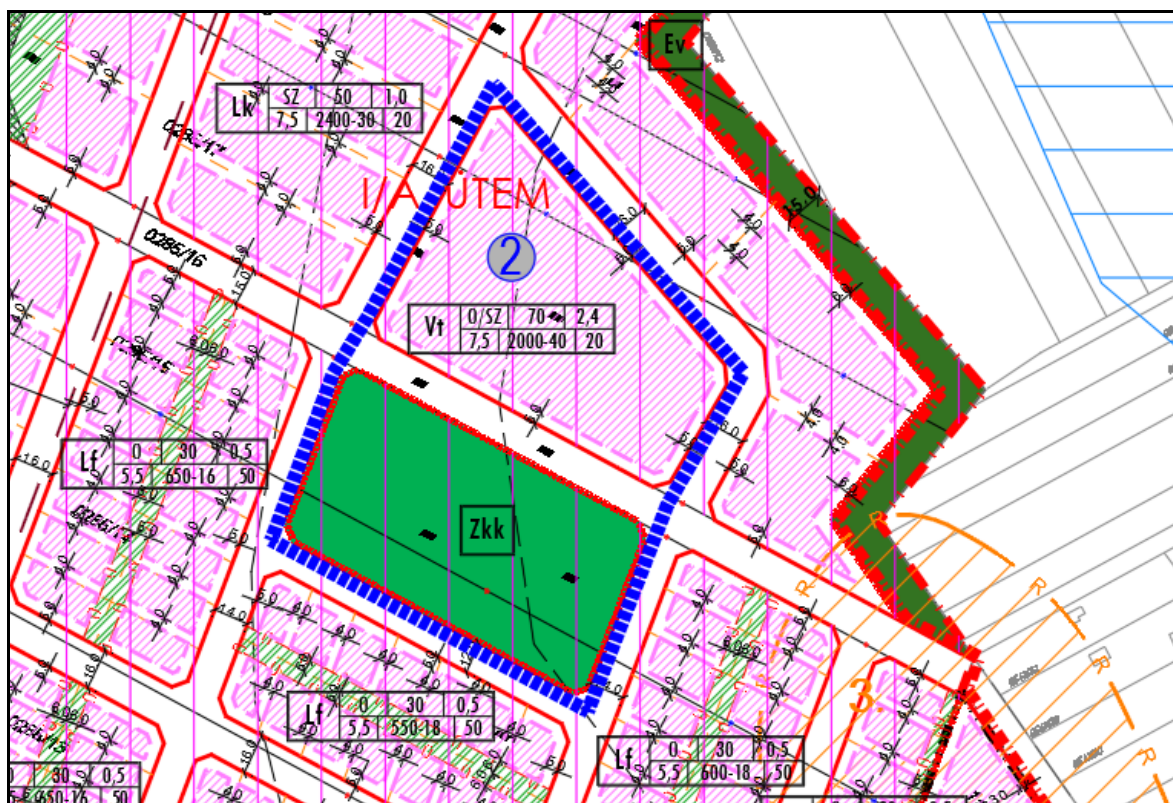
A településen helyhez kötött fejlesztési igények megvalósíthatóságának elősegítése.

A módosítás hatása:

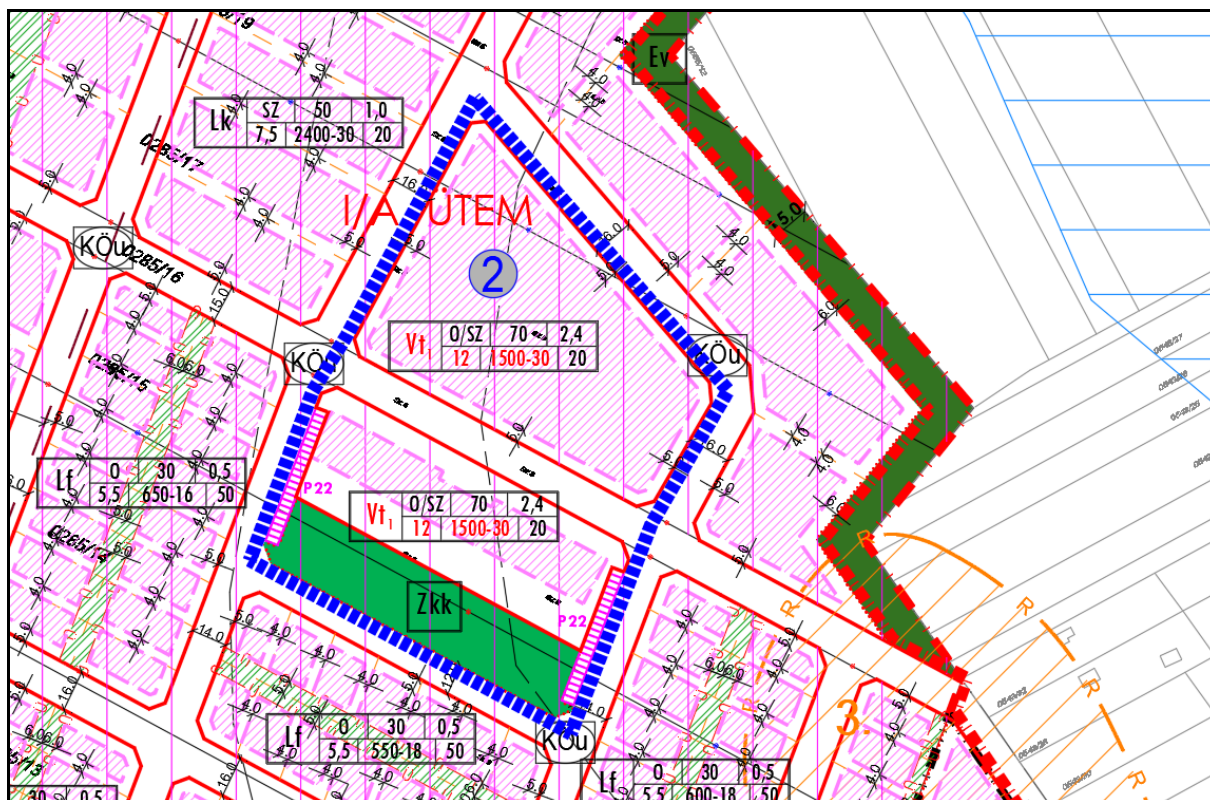
A helyi aktuális lakóterületi fejlesztési igények megvalósíthatóvá válnak.

2. módosítás:

Hatályos szabályozási terv részlet:



Javasolt szabályozási terv részlet:



A módosítás oka:

A Pacsirta lakópark bővítéseként a hatályos tervlapokon szereplő 1260/7, 1260/8 hrsz-ú településközponti vegyes (Vt₁) terület épületmagasságának 7,5 m-ről 12 m-re emelése, a minimális teleknagyság 1500 m²-re, és a minimális telekszélesség 30 m-re csökkentése a jobb kihasználhatóság érdekében. A területtel szemközti zöld közkert (Zkk) északi része településközponti vegyes területté módosul óvoda- és bölcsődeépület elhelyezés céljából. A zöld közkert két oldalán 44 db parkoló kerül kialakításra, az intézmény parkoló szükségletének kielégítése érdekében.

A módosítás célja:

A kiszolgáló funkciók épületeinek könnyebb elhelyezését elősegíteni.

A módosítás hatásai:

A terület beépítése, a közintézmények könnyebb tervezhetősége, elhelyezése megoldottá válik.

Hatályos övezeti jel:

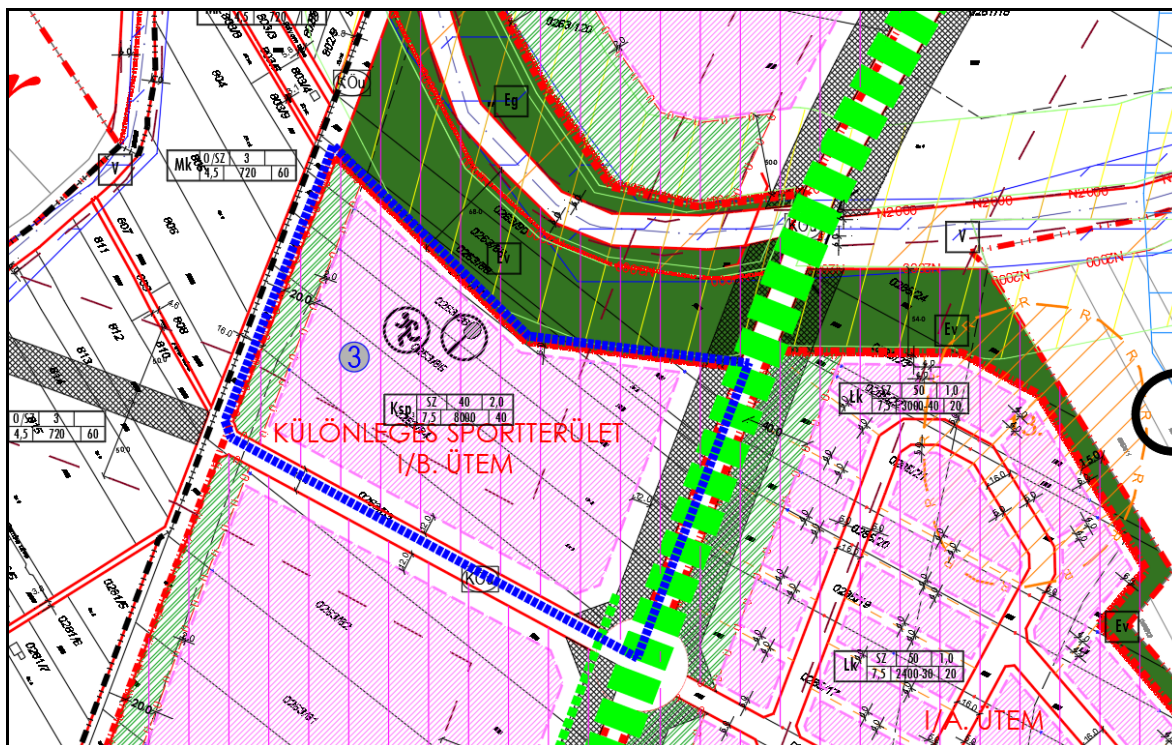
Vt	0/SZ	70	2,4
	7,5	2000-40	20

Tervezett övezeti jel:

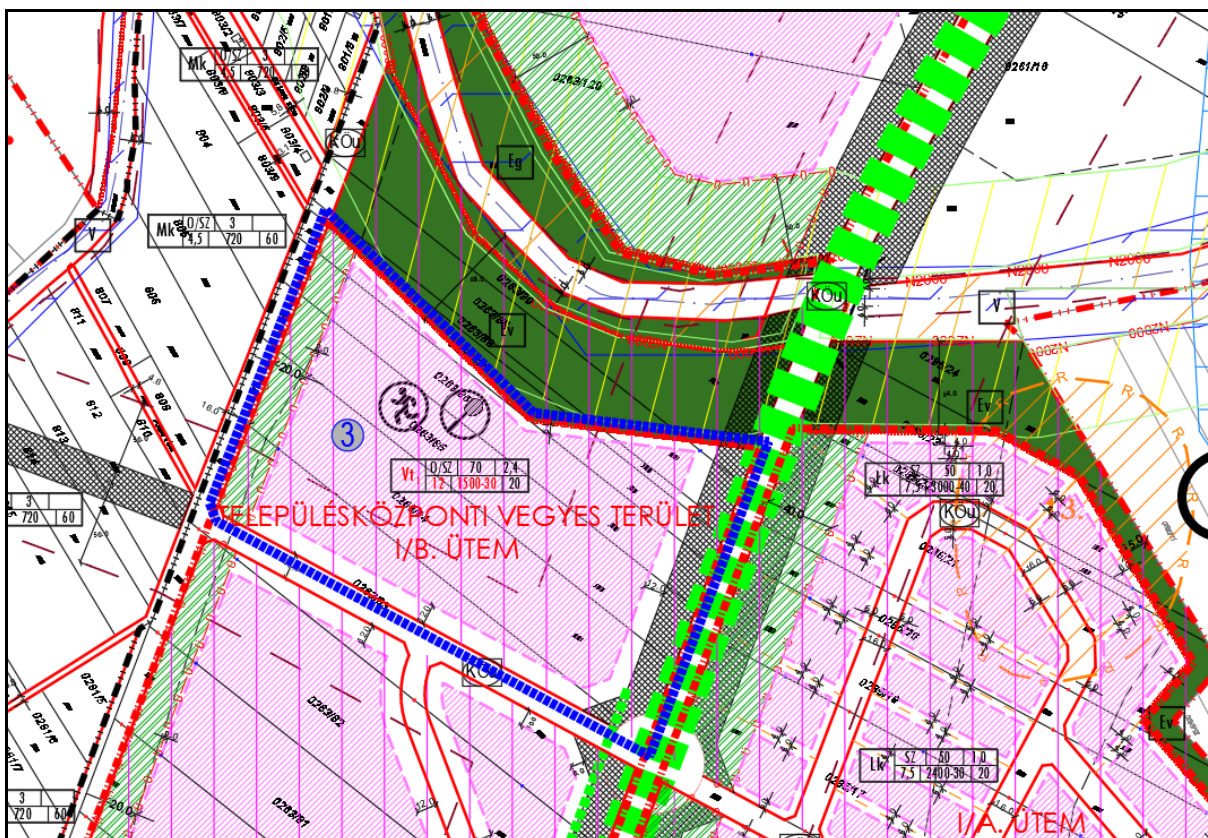
Vt ₁	0/SZ	70	2,4
	12	1500-30	20

3. módosítás:

Hatályos szabályozási terv részlet:



Javasolt szabályozási terv részlet:



A módosítás oka:

A területen befektetői szándék mutatkozik sportlétesítmény és iskola komplexum elhelyezésére. Ennek érdekében a 0263/90, 0263/89, 0263/88, 0263/87, 0263/86, 0263/85, 0263/84, 0263/83 hrsz-on feljelölt különleges sportterület (Ksp) településközponti vegyes területté (Vt) módosul az itt elhelyezendő funkciók kialakíthatósága érdekében.

A módosítás célja:

A településen helyhez kötött fejlesztési igények megvalósíthatóságának elősegítése.

A módosítás hatása:

A helyi aktuális településközponti fejlesztési igények megvalósíthatóvá válnak.

4. módosítás:

Hatályos szabályozási terv részlet:



Javasolt szabályozási terv részlet:



A módosítás oka:

Vámosszabadi 0263/83, 0263/82, 0263/81, 0263/80, 0263/79, 0263/78, 0263/77, 0263/76, 0263/75, 0263/74, 0263/73, 0263/72, 0263/71, 0263/70, 0263/69, 0263/68, 0263/91, 0263/91, 0263/92, 0263/93, 0263/94 hrsz-on feltüntetett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz) területen befektetői szándék jelentkezett a fejlesztésre, A területre ezért egy feltáró út került kiszabályozásra.

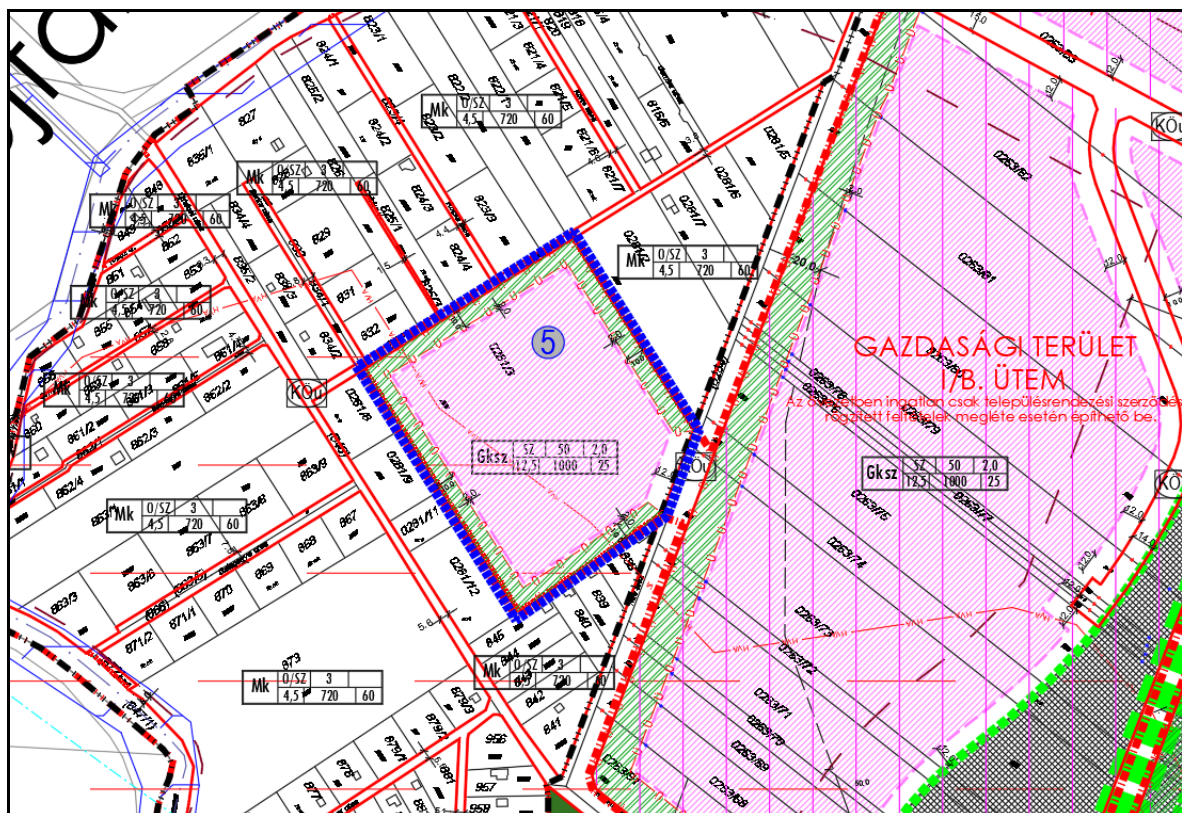
A módosítás célja:

A településen helyhez kötött fejlesztési igények megvalósíthatóságának elősegítése.

A módosítás hatása:

A helyi aktuális kereskedelmi, szolgáltató gazdasági fejlesztési igények megvalósíthatóvá válnak.

Hatályos szabályozási terv részlet:



A módosítás oka:

Az Önkormányzat a tulajdonában lévő 0281/3 hrsz-ú kertes mezőgazdasági (Mk) területen gazdasági fejlesztést kíván végrehajtani. Ennek érdekében a telek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz) területté módosul, mely a mellette fekvő gazdasági területhez tud kapcsolódni a kiszolgáló funkciójával.

A módosítás célja:

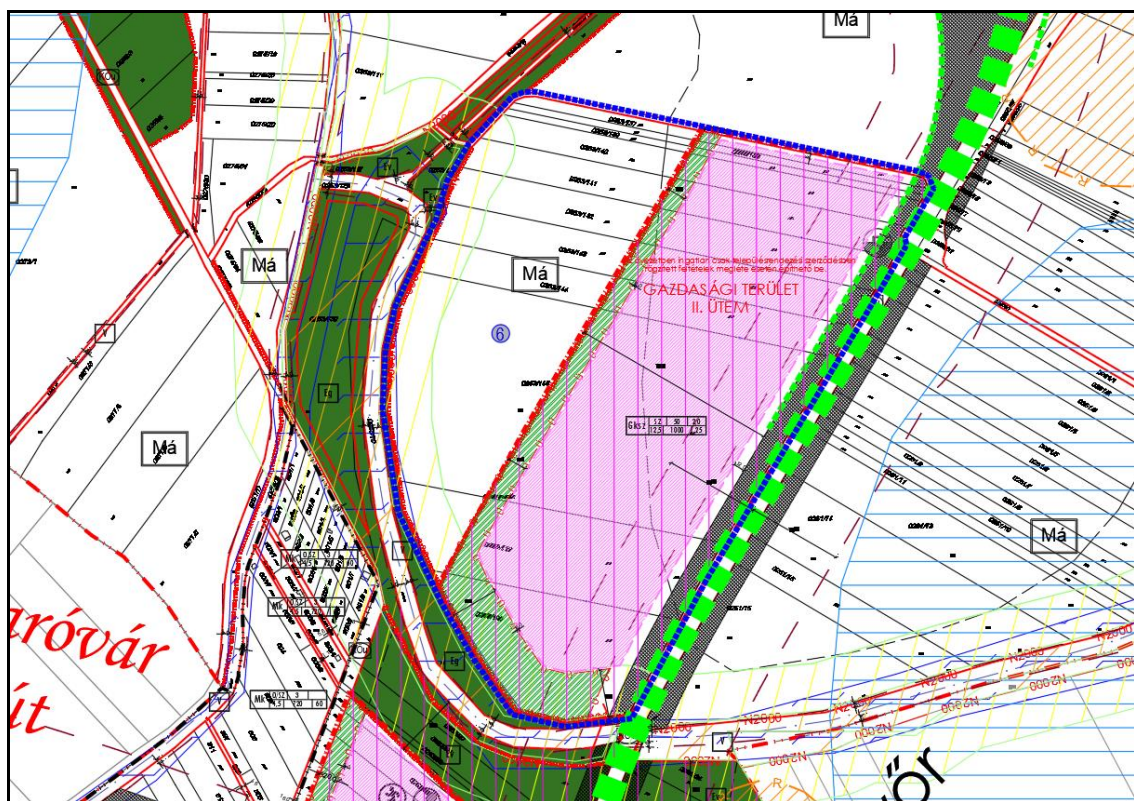
A településen helyhez kötött fejlesztési igények megvalósíthatóságának elősegítése.

A módosítás hatása:

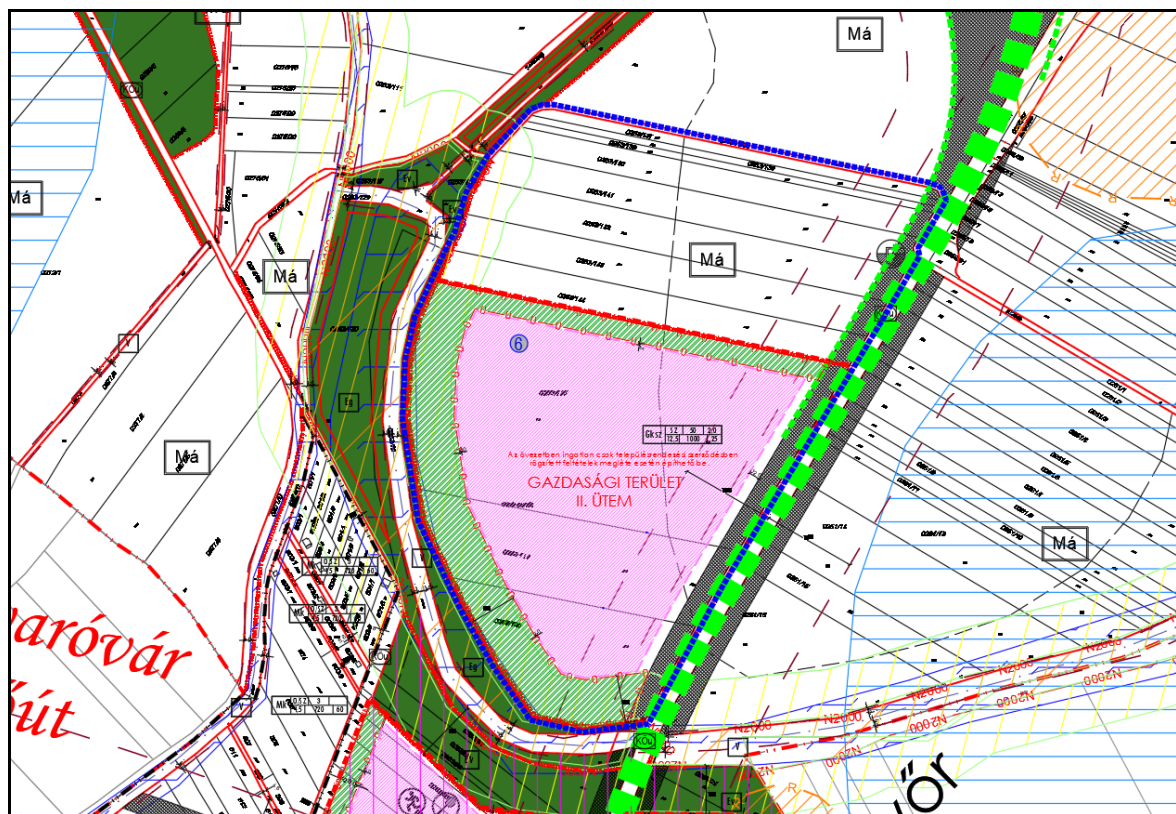
A helyi aktuális kereskedelmi, szolgáltató gazdasági fejlesztési igények megvalósíthatóvá válnak.

6. módosítás:

Hatályos szabályozási terv részlet:



Javasolt szabályozási terv részlet:



A módosítás oka:

A fent látható módon feljelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a tulajdonosi háttér miatt jelenleg megvalósíthatatlan. Ezért az itt található mezőgazdasági általános terület (Má) és a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) átrendezésre kerül. A módosítás során a 0263/127, 0263/138, 0263/139, 0263/140, 0263/141, 0263/142, 0263/143, 0263/144 hrsz-ú telkek mezőgazdasági általános felsorolásba, míg a 0263/145, 0263/119, 0263/120 hrsz-ú területek teljes egészben kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területté módosulnak. A gazdasági területen az ökológiai folyosó irányában telken belüli védőfásítás kerül feljelölésre.

A módosítás célja:

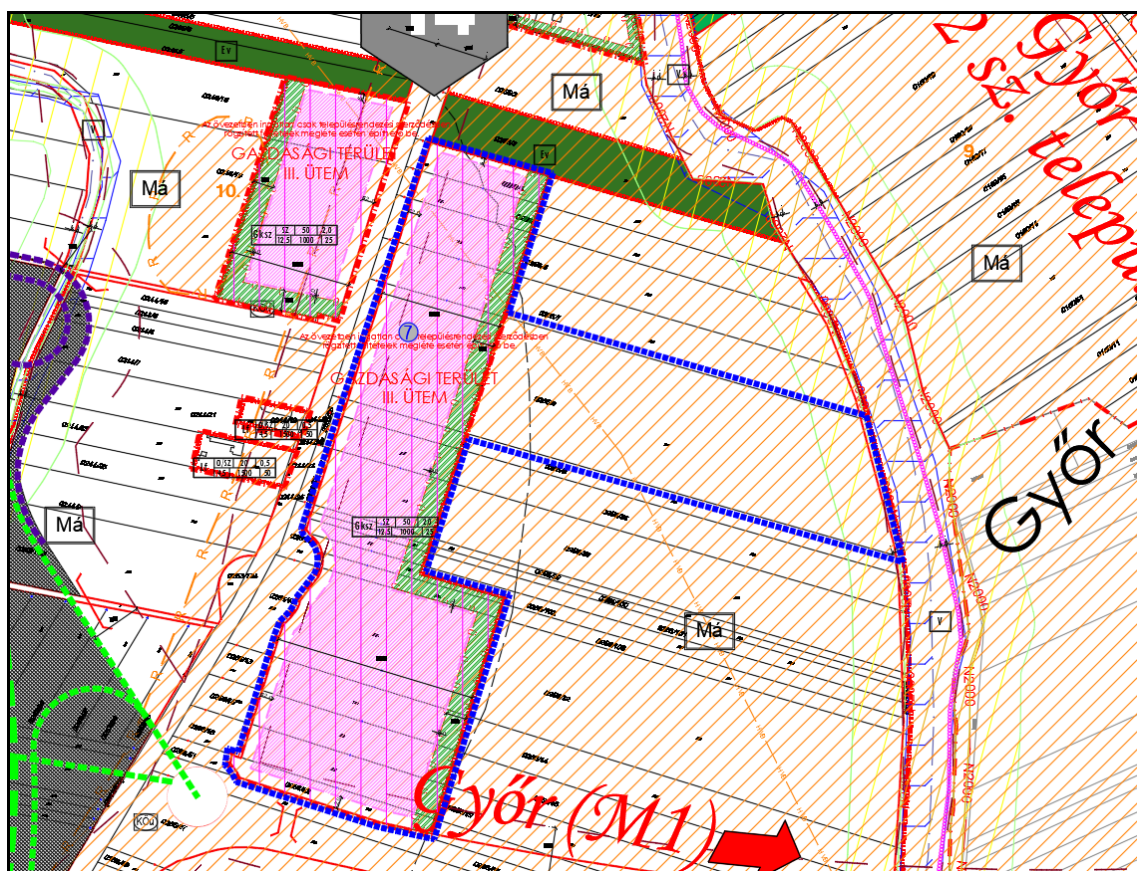
A településen helyhez kötött fejlesztési igények megvalósíthatóságának elősegítése.

A módosítás hatása:

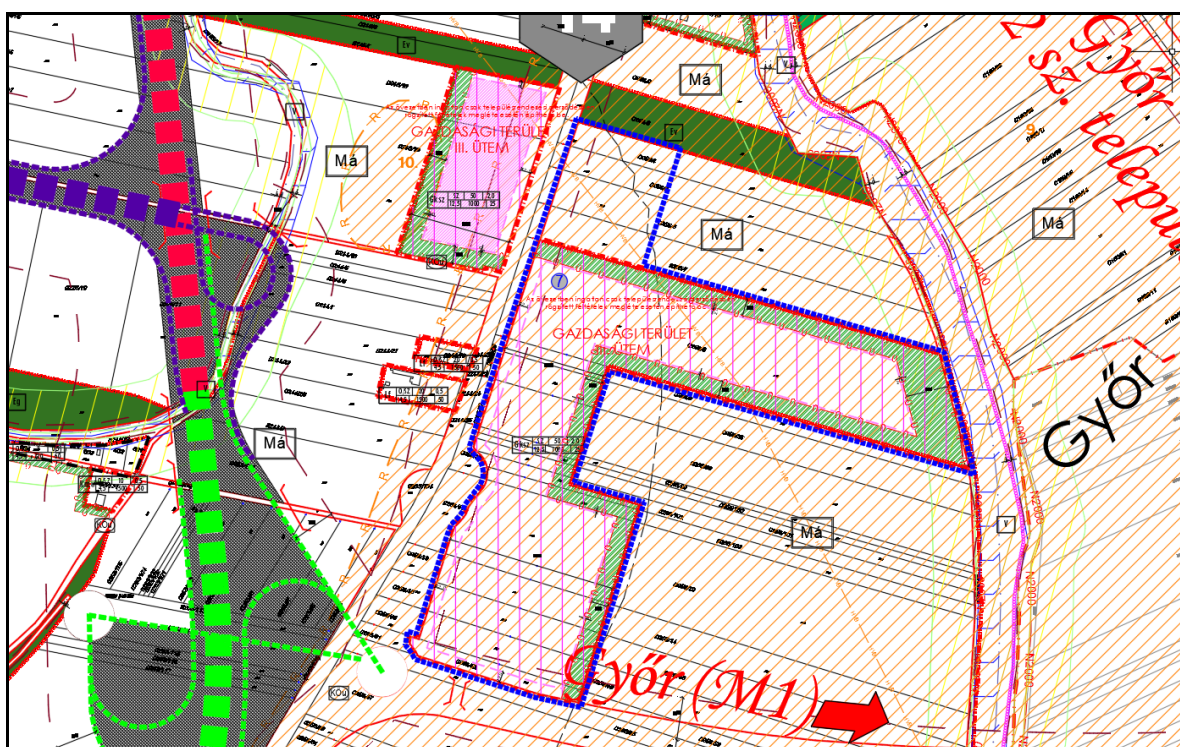
A helyi aktuális kereskedelmi, szolgáltató gazdasági fejlesztési igények megvalósíthatóvá válnak.

7. módosítás:

Hatályos szabályozási terv részlet:



Javasolt szabályozási terv részlet:



A módosítás oka:

A 0256/8 hrsz-ú területen jelenleg konkrét beruházói igény mutatkozik. A terület fejlesztése érdekében a teljes területen kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz) felhasználás kerül feljelölésre. Itt 4,8 ha mezőgazdasági általános terület (Má) módosul gazdasági területté. Ezzel egy időben az ez felett lévő 0256/4, 0256/5, 0256/6, 0256/7 hrsz-ú területen feljelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület visszamódosul mezőgazdasági általános területté.

A módosítás célja:

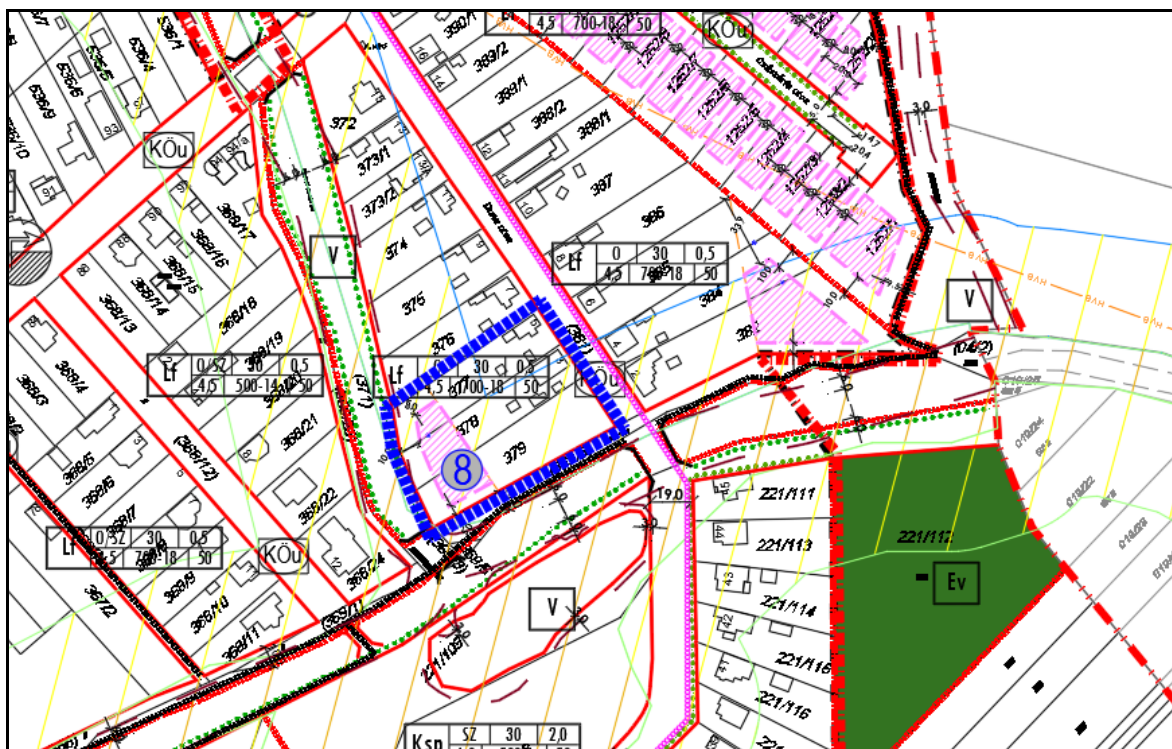
A településen helyhez kötött fejlesztési igények megvalósíthatóságának elősegítése.

A módosítás hatása:

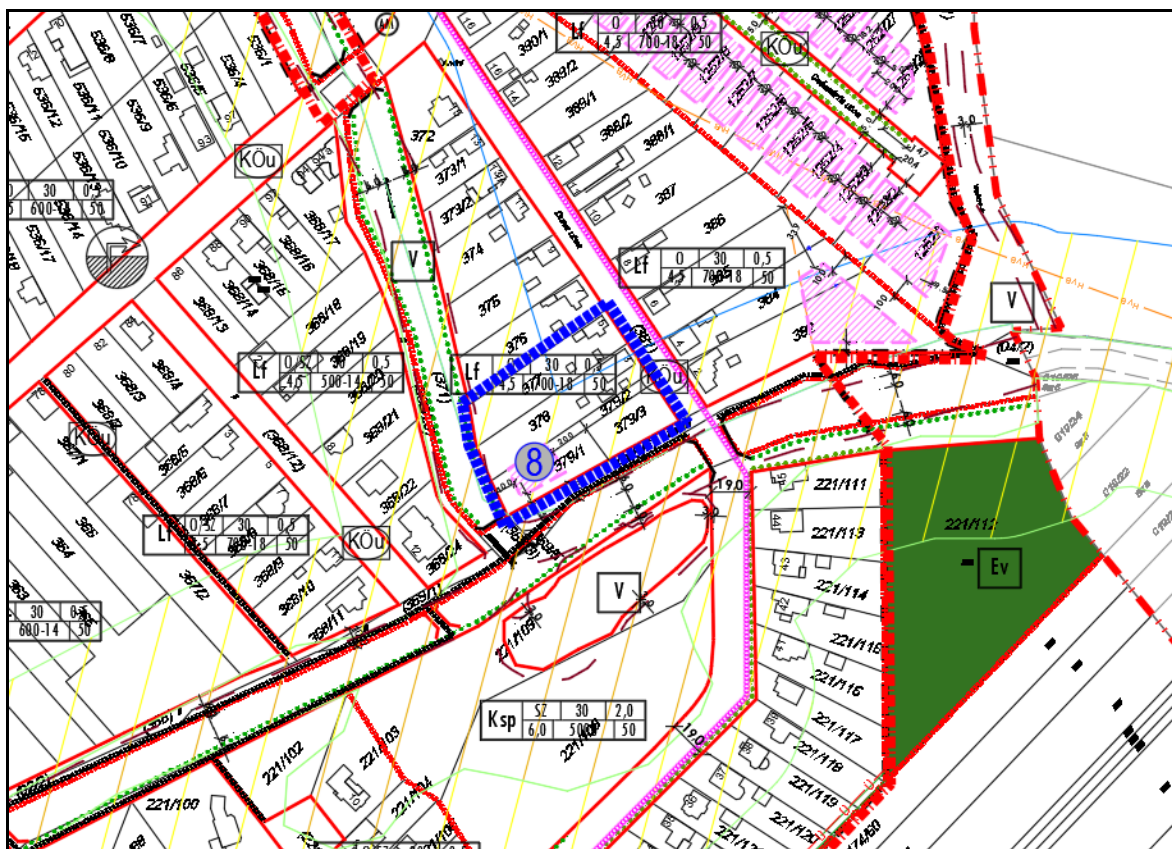
A helyi aktuális kereskedelmi, szolgáltató gazdasági fejlesztési igények megvalósíthatóvá válnak.

8. módosítás:

Hatályos szabályozási terv részlet:



Javasolt szabályozási terv részlet:



A módosítás oka:

A 397 hrsz-ú telek megosztása a nemrégiben történt friss felmérés alapján megigazításra került. Az építési hely ez alapján módosult a területen.

A módosítás célja:

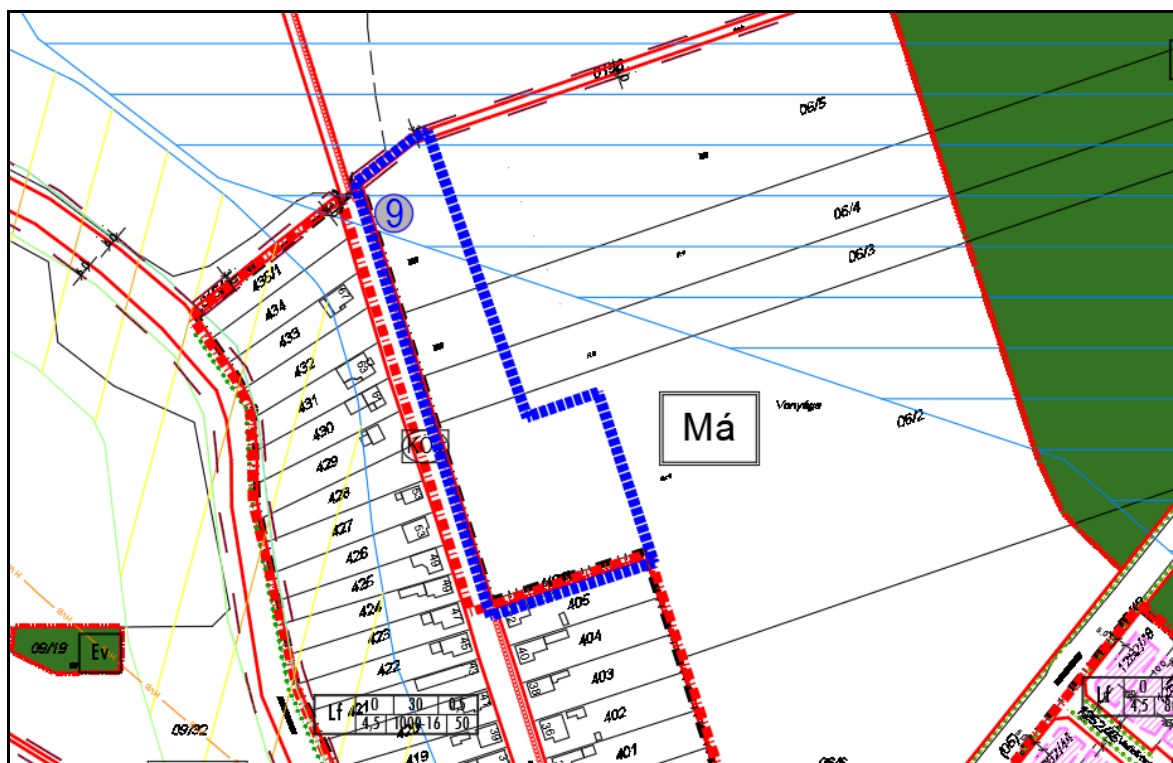
A valós állapothoz igazítani a tervlapot.

A módosítás hatásai:

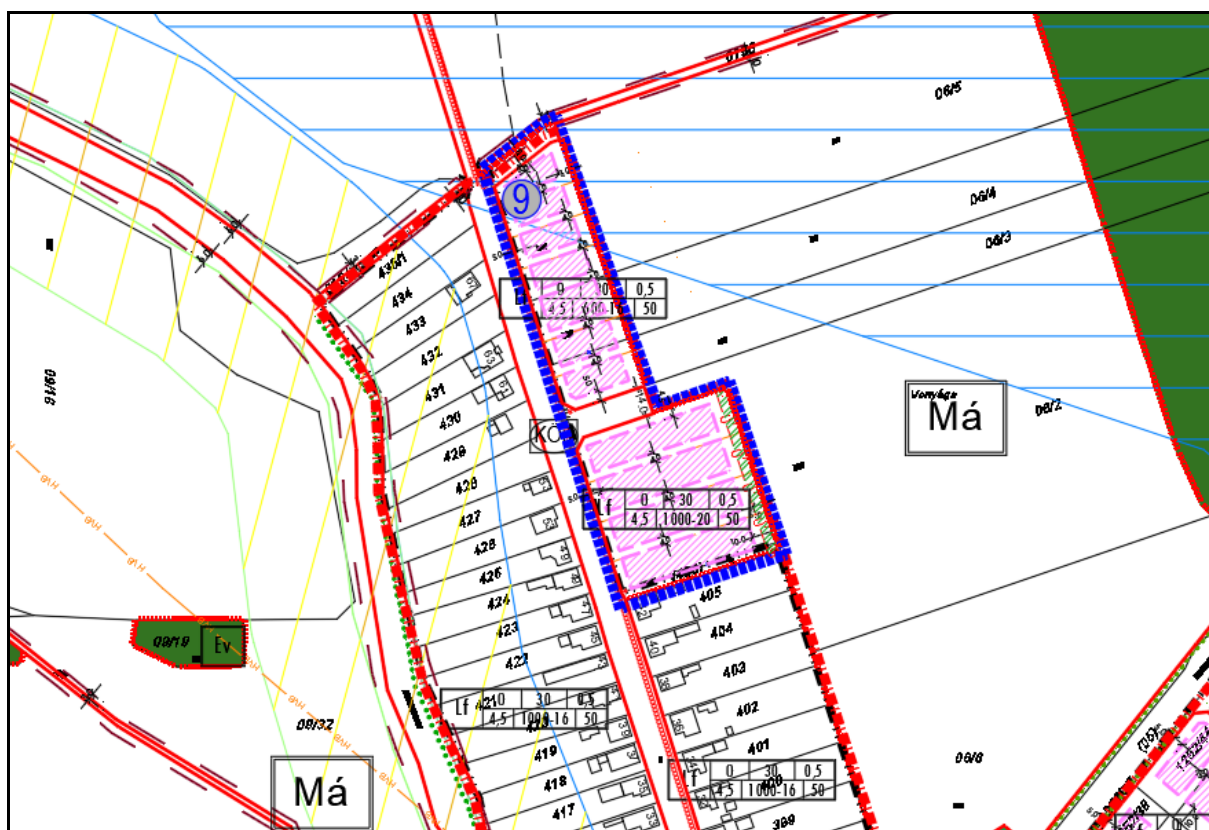
A telek rendezetté válik.

9. módosítás:

Hatályos szabályozási terv részlet:



Javasolt szabályozási terv részlet:



A módosítás oka:

A 06/5 hrsz-ú területen fejlesztési igény mutatkozik. Ezért ennek, valamint a 06/4, 06/3 és a 06/2 telkek nyugati oldalára lakóterületi fejlesztés került feljelölésre. Itt mezőgazdasági általános terület (Má) módosul falusias lakóterületre (Lf). A telkekkel határos többi terület a tulajdonosi hozzáállás miatt nem került fejlesztés alá.

A módosítás célja:

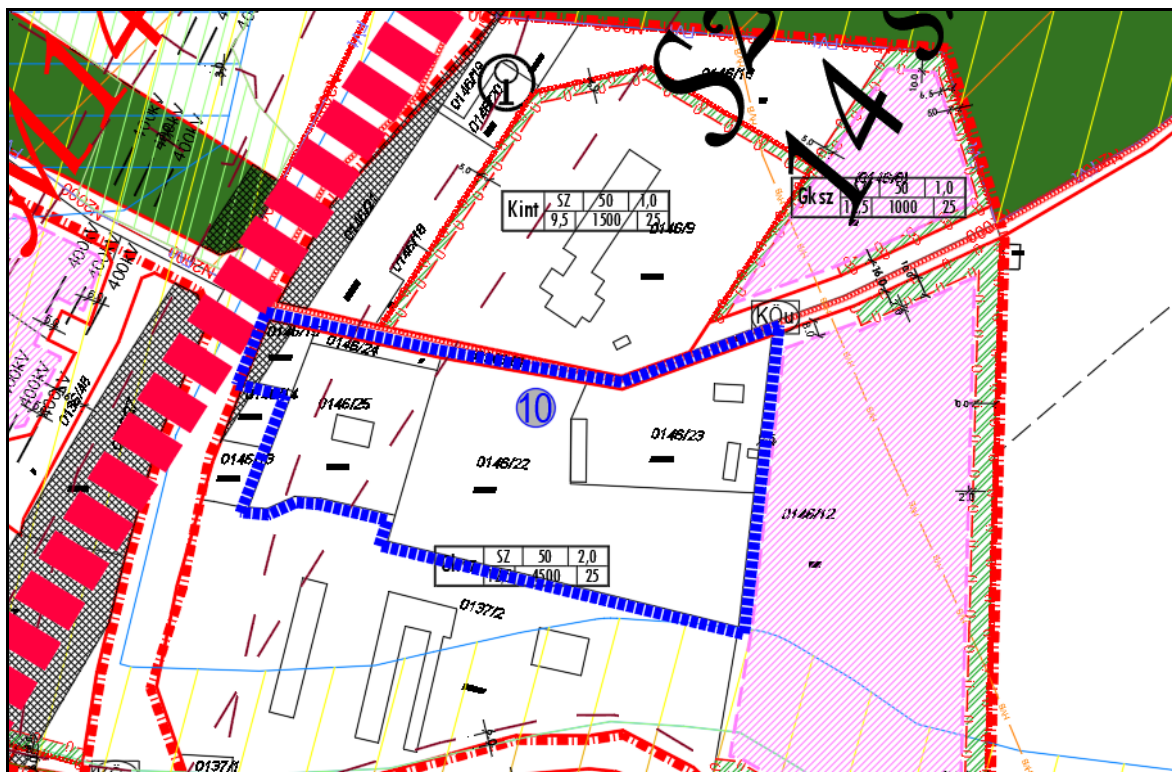
A településen helyhez kötött fejlesztési igények megvalósíthatóságának elősegítése.

A módosítás hatása:

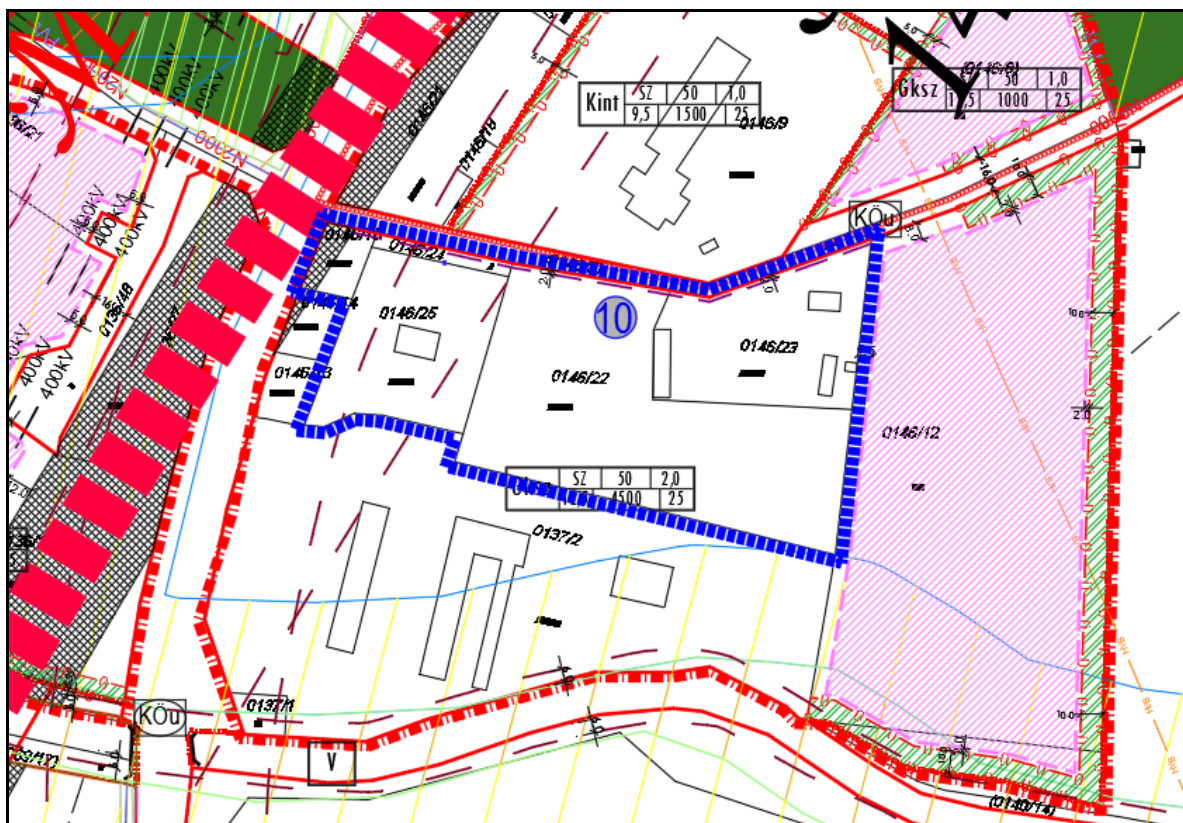
A helyi lakóterületi fejlesztési igények megvalósíthatóvá válnak.

10. módosítás:

Hatályos szabályozási terv részlet:



Javasolt szabályozási terv részlet:



A módosítás oka:

Az Önkormányzat kérésére a 0146/15, 0146/24, 0146/22, 0146/23 hrsz-ú kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz) területeken előkertí vonal kerül feljelölésre a helyszínen található beruházások fejlesztését megelőzve.

A módosítás célja:

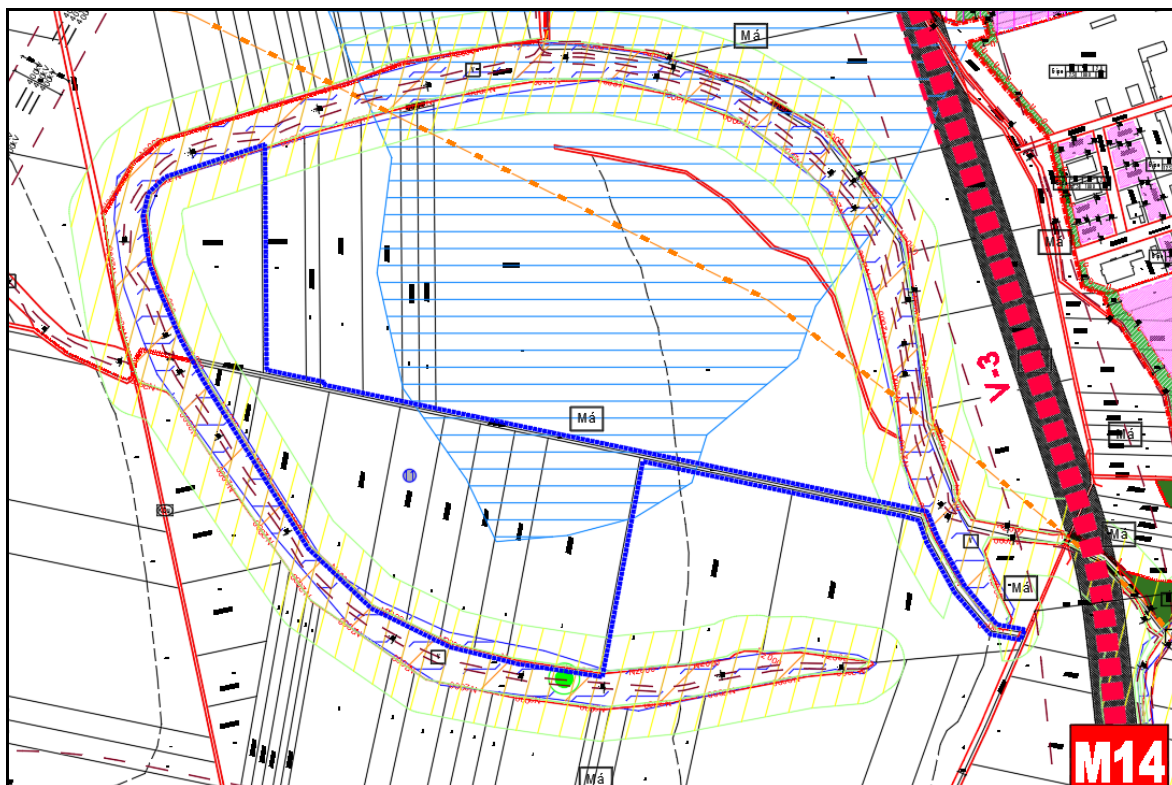
A fejlesztési szándékok a felrajzolt szabályozás alapján valósulnak meg.

A módosítás hatása:

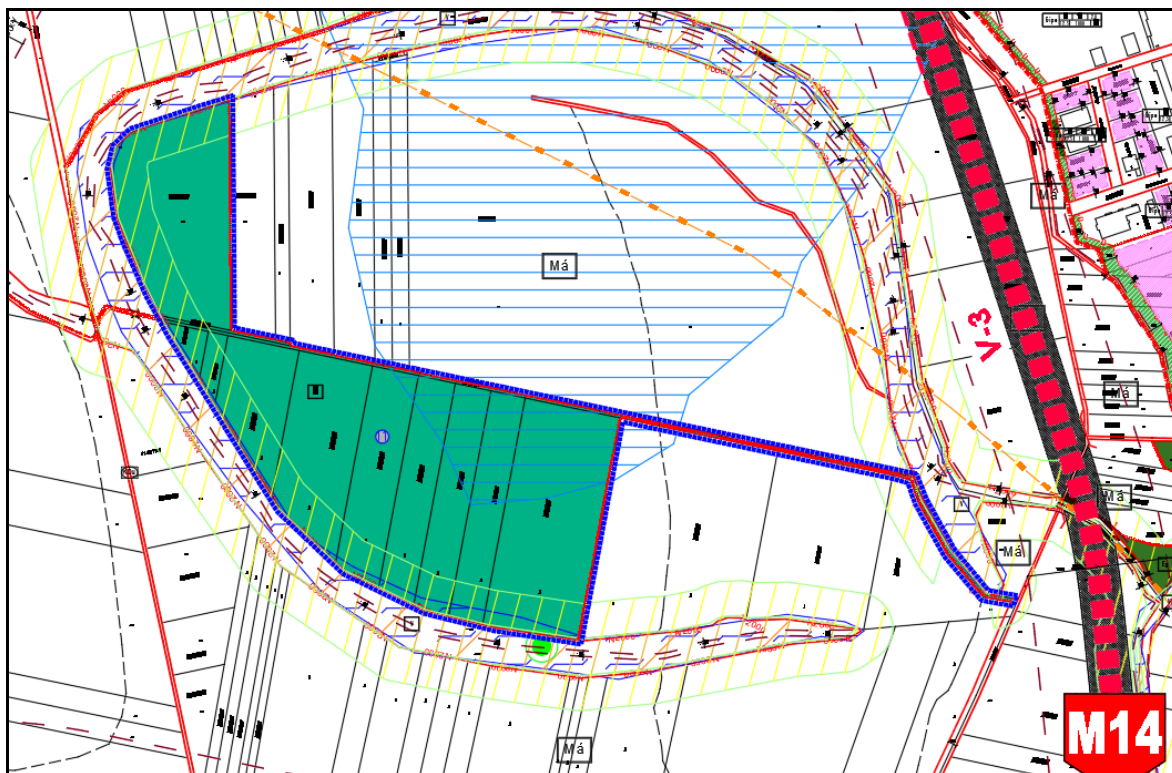
A telkek előkertje nem kerül elépítésre.

11. módosítás:

Hatályos szabályozási terv részlet:



Javasolt szabályozási terv részlet:



A módosítás oka:

A biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében a 0186/41, 0186/42, 0186/43, 0186/44, 0186/45, 0186/46, 0186/47, 0186/48, 0186/49, 0186/50, 0186/110, 0186/113 hrsz-ú mezőgazdasági általános (Má) terület természetközeli területté (Tk) módosul.

A módosítás célja:

A település aktivitásértékének megtartása.

A módosítás hatása:

A feljelölt terület jelenleg is a természetközeli felhasználáshoz áll a legközelebb. Így a feljelölt felhasználás fedi a valós állapotot.

12. módosítás (HÉSZ):

- A HÉSZ 2. §-a helyébe a következő rész lép:

- (2) „Kötelező szabályozási elemek:
 - a) szabályozási vonal,
 - b) szabályozási szélesség,
 - c) építési övezet határa,
 - d) az övezeti jel,
 - e) védőtávolságok,
 - f) megszűnő telekhatár,
 - g) építési hely,
 - h) **előkert vonala,**
 - i) hosszú távú területbiztosítás: a területsáv a jövőbeni fejlesztésekhez szükséges terület elépítése ellen kerül jelölésre, építési tilalmat jelent az adott sávban,
 - j) építési vonal,
- (3) Sajátos jogintézmények:
 - a) beültetési kötelezettség.
- (4) A kötelező szabályozási elemek módosítására a szabályozási terv módosítása vagy felülvizsgálata keretében kerülhet sor.
- (5) Javasolt szabályozási elemek:
 - b) javasolt telekhatár,
 - c) javasolt megszüntetendő telekhatár.
- (6) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:
 - a) műemlék,
 - b) műemléki környezet határa,
 - c) műemlék telke,
 - d) régészeti lelőhely,
 - e) fokozottan védett terület,
 - f) Natura 2000 terület,
 - g) védelemre javasolt helyi természeti értékek,
 - h) nemzeti ökológiai hálózat – magterület,
 - i) nemzeti ökológiai hálózat - ökológiai folyosó,
 - j) nemzeti ökológiai hálózat – puffertérület,
 - k) tájképvédelmi terület,
 - l) védőterület, védősáv.
- (7) Tájékoztató egyéb elemek:
 - a) közigazgatási határ,
 - b) beépítésre szánt terület határa,
 - c) területi helyi védelem alatt álló érték,
 - d) egyedi helyi védelem alatt álló érték,
 - e) villamosenergia térségi elosztó távvezeték (400 kV feszültség szinttel),
 - f) térségi szénhidrogén vezeték,
 - g) kerékpárút (meglévő/tervezett),
 - h) tervezett gyalogos-, kerékpáros sétány,
 - i) vasút nyomvonal,
 - j) meglévő/tervezett híd,
 - k) szintbeni vasúti kereszteződés.
- (8) A javasolt szabályozási elemek részletes szabályozási tervek alapján, illetve az utak keresztmetszeti elemeinek méretezésével pontosíthatók, illetve módosíthatók.
- (9) A Szabályozási Terven szereplő övezeti jelek jelkulcsa:

	beépítés módja	legnagyobb beépítettség %	szintterület sűrűség
terület rendeltetése	legnagyobb épületmagasság (m)	legkisebb kialakítható telekterület (m ²) legkisebb telekszélesség (m)	legkisebb zöldfelület (%)
„			

A módosítás oka:

A HÉSZ szabályozási elemeinek felsorolása és a tervlapok jelmagyarázata közti összhang megteremtése.

A módosítás célja:

Az új szabályozási elemmel (előkert vonal) a jelmagyarázat kibővítése.

A módosítás hatása:

A szabályozási elemek kibővülnek.

- A HÉSZ 11. § (7) b) pontja hatályát veszti.

~~„11. § (7) b) ha a szabályozási terven építési hely került meghatározásra, akkor az építményt az építési helyen belül bárhol el lehet helyezni.”~~

A módosítás oka:

Az Önkormányzat ellentmondásosnak érzi a HÉSZ és a szabályozási tervlapok építési helyre vonatkozó szabályozását.

A módosítás célja:

Ellentmondásokról mentes szabályozás kialakítása.

A módosítás hatása:

Egyértelmű, határozott szabályok meghatározása.

- A HÉSZ 11. § (24) bekezdése helyébe a következő rész lép:

„(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 kétlakásos lakóépület is elhelyezhető. Ezekben az esetekben az egyik rendeltetési egység alapterülete elérheti a másik rendeltetési egység 100 %-át. Más területeken a kétlakásos épület elhelyezése nem megengedett.”

A módosítás oka:

A telkek jobb kihasználhatósága érdekében azokon a területeken, ahol erre igény mutatkozik, az Önkormányzat nagyobb mozgásteret kíván nyújtani a beépítésre.

A módosítás célja:

A tömbfeltárások végén, a fordulóval határos telkeknél nagyobb beépíthetőség megengedése.

A módosítás hatása:

Az érintett telkek kihasználhatósága javul.

- A HÉSZ 11. § (25) bekezdése helyébe a következő rész lép:

„(25) A település közigazgatási területén minden egy lakó- és üdülőegység után 1 db gépjármű elhelyezését biztosítani kell saját telken belül. A gépjármű épületen kívüli elhelyezése esetén a gépjármű elhelyezésére szolgáló terület és annak megközelítését szolgáló közlekedési út nem számítható bele a zöldfelületbe. A gépjármű elhelyezésére szolgáló terület megközelítését úgy kell kialakítani, hogy minden egyes ilyen terület más, elhelyezett gépjárművektől nem akadályoztatva megközelíthető legyen. A gépjármű épületen kívüli elhelyezésére szolgáló terület minimális nagysága 1 gépjármű esetén 5 méterszer 5 méter. A közlekedési út szélessége minimum 2,5 méter. Ha az épületen belül kerül elhelyezésre a gépjármű, úgy annak megközelítésére szolgáló közlekedési út nem számítható bele a zöldfelületbe.”

A módosítás oka:

A településen a telkenkénti parkolók méretének szabályozása.

A módosítás célja:

A kialakítandó parkolók méretének pontos meghatározása.

A módosítás hatása:

Az elhelyezhető parkolók egységes szabályozásával a településen egységes, rendezett telken belüli parkolást tesz lehetővé.

- A HÉSZ 14. §-a kibővül a (11) bekezdéssel:

„(11) A Vt1 övezetben a maximális lakásszám meghatározásánál minden lakásra legalább 180 m² telekterület jusson.”

A módosítás oka:

Az övezet szabályozásának pontosítása a beruházás igényeihez igazítva.

A módosítás célja:

A telkek beépítésének korlátozása.

A módosítás hatása:

Az elhelyezhető rendeltetési egységek szabályozásával a terület hasznosítása ésszerű keretek közé lesz szorítva.

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

Új beépítésre szánt terület lett kijelölve, így szükséges a biológiai aktivitásérték számítás.

A 314/2012 (XI.8) Kormányrendelet 32.§ (6) bekezdése c) pontja szerint a településrendezési eszközök módosítása tárgyalásos eljárás szerint történhet.

A partnerségi egyeztetés időtartama: 2021. 09.30.– 2021. 10.08.

Kérem, ha észrevétele, javaslata van a témával kapcsolatban, azt a lenti elérhetőségek egyikén jelezze a partnerségi egyeztetés időtartama alatt.

Posta cím: Vámosszabadi Község Önkormányzata
9061 Vámosszabadi, Szabadi u. 57.

Tel.: 96/560-200

E-mail: vamosph@vamosszabadi.hu

Vámosszabadi, 2021. szeptember 30.

Köszönettel:

Ambrus Gellért
polgármester