

1. számú előterjesztés

Halászi Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2019. augusztus 22.-i nyilvános ülésére

Tárgy: Halászi Község Településrendezési terv
módosítása (Rp.I.170-12)

Az Állami Főépítész záró véleményének ismertetése és a
településrendezési eszközök módosításának jóváhagyása



GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL
GYŐRI JÁRÁSI HIVATALA

Iktatószám: GY-02B/ÉP/2109-2/2019.
Ügyintéző: Tunyogi Csaba
Telefon: (96) 795-937
E-mail: tunyogi.csaba@gyor.gov.hu

Tárgy: Halászi község rendezési terv módosítása,
egyszerűsített eljárásban tervdokumentáció
véleményezése
Munkaszám: Rp.I.170-12
Hivatkozási szám: -

Halászi Község Önkormányzata
9228 Halászi, Kossuth Lajos utca 38.
Majthényi Tamás polgármester részére

Tisztelt Polgármester Úr!

A Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Győri Járási Hivatalához (továbbiakban: Hivatal) véleményezésre érkezett Halászi község tárgyi tervdokumentációja. A Hivatal az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (2) bekezdés h) pontja és a *kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 91. §-a alapján az alábbi örökségvédelmi véleményt adja:

A tervezett módosítás műemléket, történeti telekszerkezetet, régészeti lelőhelyet nem érint.


Tervezett módosítás: a Dunasor utcában lévő telekalakítás biztosítása a 979 hrsz.-ú telek megosztásával és 1053/9 hrsz.-ú telekhez csatolásával a későbbiekben építendő lakóépület számára.

A Hivatal a tervezett módosítást -településképi szempontból is - elfogadhatónak tartja.

A Hivatal a terv további egyeztetésében részt kíván venni!

Győr, 2019. július 19.

dr. Németh Andrea járási hivatalvezető nevében és megbízásából:


dr. Veöreös András
műemléki szakügyintéző



Kiadmány hitelélül:

Kiadó:

A GY-02B/ÉP/2109-2/2019. iktatószámú iratról értesül:

Hivatali kapun keresztül:

Kérelmező:

1. Halászi Község Önkormányzata

HALASZIONK (KRID: 248084718)

Egyéb:

Iráttár



GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

GYŐRI JÁRÁSI HIVATALA

Hitelesítési záradék

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.

A másolatot készítette: Fazekasné Valics Éva





GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

KORMÁNMEGBÍZOTTI KABINET

Iktatószám: GYD-02/526-2/2019.

Ügyintéző: Gyimóthy Ákos
Telefon: (96) 795-670

Tárgy: Halászi Község településrende-
zési eszközeinek Rp.I.170-12 tervszámú
módosítása, **végső szakmai vélemény**
Mellékletek: -
Hiv. szám: -

Majthényi Tamás Úr
polgármester

Halászi Község Önkormányzata

Tisztelt Polgármester Úr!

Halászi Község településrendezési eszközeinek **Rp.I.170-12** tervszámú módosításával kapcsolatos szíves megkeresésére – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban: Étv.) 8. § (2) bekezdése, továbbá a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40. § alapján kialakított – **végső szakmai véleményem a következő:**

A tervmódosítás eljárási lépései során keletkezett előzmény iratokat áttekintve megállapítottam, hogy a terv egyeztetése a fent hivatkozott jogszabályban foglaltaknak megfelelően történt, továbbá véleményező partnerek véleményét a végső szakmai véleményezésre elkészített dokumentációban figyelembe vették. Véleményeltérés, illetve tisztázandó kérdés a tárgyi településrendezési terv módosítása kapcsán nem maradt fenn.

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

A településrendezési eszköz jóváhagyásával kapcsolatban a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43.§-a az alábbiak szerint rendelkezik:

„(1) A településrendezési eszköz legkorábban:

b) az **egyszerűsített eljárás** esetén a településrendezési eszköz (2) bekezdés szerinti közlését követő 5. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon,

(2) A polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról, továbbá az elfogadott településrendezési eszközt vagy módosítását az elfogadást követő 15 napon belül

a) rövid, közérthető összefoglaló kíséretében közzéteszi

aa) az önkormányzati honlapon hirdetményben és

ab) az önkormányzati hivatalban nyomtatásban, és

b) megküldi hitelesített pdf és a ba) és bb) alpont szerinti szervnek szerkeszthető - jogszabályban meghatározottak szerinti nyilvántartásra alkalmas - digitális formátumban az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt

ba) a Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság részére (a továbbiakban: Lechner Tudásközpont),

bb) az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak,

bc) az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek **vagy**

c) a megküldés helyett digitális formátumban a jegyzőkönyvvel együtt mint elektronikus úton hitelesített dokumentumot elérhetővé teszi a b) pont ba)-bc) alpontja szerinti szerveknek.

(3) Amennyiben az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a fővárosi és megyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett - a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.”

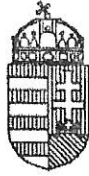
Emlékeztetem, hogy a településrendezési eszköz elfogadásakor a jogszabályi követelmények érvényesülését biztosító záró szakmai véleményemet figyelembe kell venni.

Győr, 2019. augusztus 8.

Tisztelettel

Széles Sándor kormány megbízott nevében és megbízásából





GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

KORMÁNYPEGBÍZOTTI KABINET

Hitelesítési záradék

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.

A másolatot készítette: Árus- Kovács Zsuzsanna

RENDELET-TERVEZET

HALÁSZI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

.../2019. (....) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatról szóló 10/2001. (VII.15.) rendelet módosításáról

Halászi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdésének 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, 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. §-ban biztosított, az állami főépítész véleményezési jogkörében eljáró megyei kormányhivatal véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Halászi Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 10/2001. (VII.15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„1. § A jelen szabályozási előírások az alábbi tervlapokkal, mint mellékletekkel együtt érvényesek:

- a) az SZ-J1/1 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. (belterület) című, (továbbiakban SZ-J1 terv), Rp.I.170-12,
- b) az SZ-J1/2 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. (Arak) című, (továbbiakban SZ-J1 terv) Rp.I.170-8,
- c) az SZ-J2 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. (külterület) című, (továbbiakban SZ-J2 terv) Rp.I.170-6,

munkaszámú tervlapokkal, mint *mellékletekkel* együtt alkalmazandó.”

2. §

A Rendelet 15. § (3) bekezdés h) pontjának első mondata helyébe a következő rendelkezés lép:

„h) Az építési hely előkert határvonala – az Lf₁ jelű övezetet kivéve – egyben építési vonal is.”

3. §

A Rendelet 17. § (1) bekezdés b) pontjának $G_{ksz} \frac{SZ|50|30}{6,0|-|-|1500}$ jelű övezetre vonatkozó előírásai helyébe a következő rendelkezés lép:

övezeti besorolás	$G_{ksz} \frac{SZ 40 40}{5,0 - - 1000}$
beépítési mód	szabadon álló
építési hely határa:	a közterülettel határos telekhatárok mentén: 5,0 m, egyéb esetben 10,0 m.
megengedett legnagyobb beépítettség:	40%
kialakítandó legkisebb zöldfelület:	40%

megengedett legnagyobb építménymagasság:	5,0 m
kialakítható legkisebb telekszélesség:	-
kialakítható legkisebb telekmélység:	-
kialakítható legkisebb telekterület:	1000 m ²

4. §

E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg a Rendeletnek az SZ-J1/1 jelű, Rp.170-13 munkaszámú, Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. (belterület) című mellékletén a jelen rendelet mellékletét képező SZ-J1/1M jelű, Rp.I.170-12 munkaszámú, Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. (belterület) című terven módosítással érintett területként lehatárolt területre vonatkozó szabályozást át kell vezetni, egyúttal ezen melléklet munkaszáma Rp.I.170-12-re változik.

5. §

Ez a rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba.

Majthényi Tamás
polgármester

dr. Csanádi Viktória
jegyző

Kihirdetve: Halászi, 2019.

dr. Csanádi Viktória
jegyző



Msz.: Rp.I.170-12

**HALÁSZI KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV
MÓDOSÍTÁSA**

VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

MŰSZAKI LEÍRÁS

1.	ELŐZMÉNYEK.....	8
2.	TERVEZÉSI FOLYAMAT	8
3.	RENDEZÉSI LEÍRÁS.....	8
4.	TERVIRATOK	13

1. ELŐZMÉNYEK

Halászi Község Önkormányzat Képviselő-testülete tulajdonosi kérésre településrendezési tervének módosítását határozta el. A módosítás célja, hogy a 979 és az 1053/9 (a hatályos terveken 1035/9) hrsz.-ú, természetben a Dunasor utcában elhelyezkedő telkeken telekalakítás legyen végezhető úgy, hogy a 979 hrsz.-ú telek megosztásával létrejövő telekrészt az 1035/9 hrsz.-ú telekhez lehessen csatolni. A létrejövő telken családi ház elhelyezése tervezett úgy, hogy annak része a mai 1053/9 hrsz.-ú telekre esne.

Halászi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete hatályos településszerkezeti tervét a többször módosított 63/2000.(XII.17.) határozattal, helyi építési szabályzatát a 8/2002. (VIII. 12.), a 12/2003. (XII. 16.), a 9/2008. (X. 14.), a 16/2012. (XI. 14.), a 9/2014. (VII. 7.), és a 7/2017.(VIII.29.) rendelettel módosított, 10/2001. (VII. 15.) rendeletével állapította meg.

Jelen eljárással párhuzamosan, Rp.I.170-13 munkaszámon állami főépítési eljárásban egy többre vonatkozó előírás módosítása volt folyamatban.

2. TERVEZÉSI FOLYAMAT

A településrendezési terv módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet előírása szerint egyszerűsített eljárásban kerül rendezésre. Az eljárás első lépéseként véleményezési dokumentáció került összeállításra.

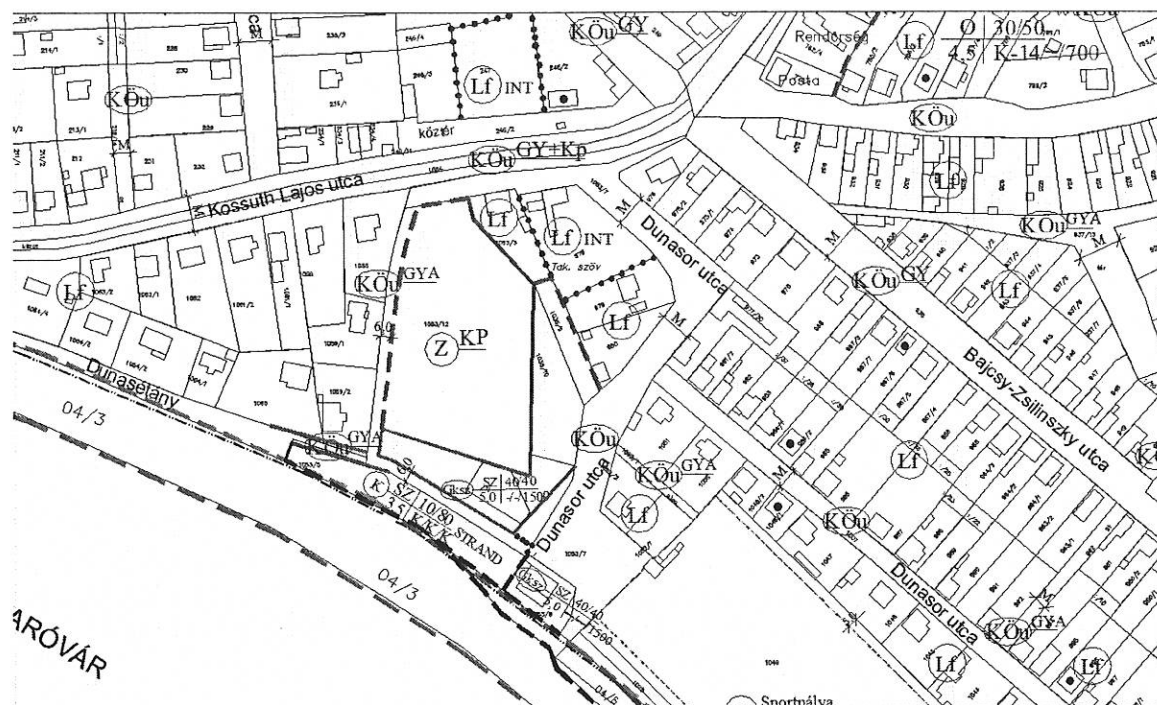
A véleményezési eljárás alatt az érintettek részéről eltérő vélemény, kifogás nem érkezett. Az eljárás iratait a terviratok fejezet tartalmazza.

3. RENDEZÉSI LEÍRÁS

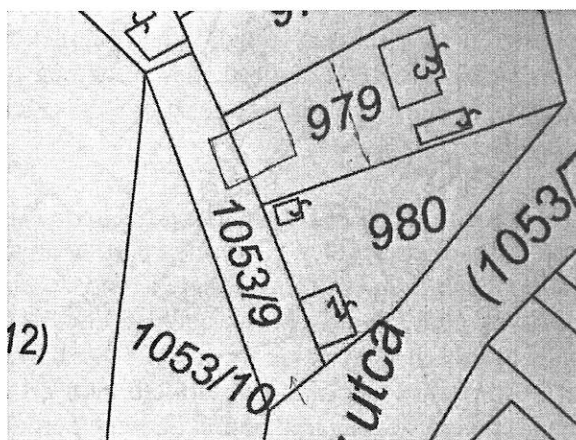
A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv a 979, 1053/9 hrsz.-ú telkek területét lakóterületként határozza meg.

A helyi építési szabályzat előírása szerint: *„A területfelhasználási egységek közötti határvonal és az övezeti határvonal – amennyiben nem meglévő telekhatárra illeszkedik –, az övezetekre meghatározott, a telekméretekre vonatkozó előírásoknak megfelelően az SZ-J1 terven jelölthöz képest elmozdítható.”*

A 979 hrsz.-ú beépített telek mintegy 1220, az 1035/9 hrsz.-ú telek mintegy 730 m² nagyságú, utóbbi 12,0 m-es utcafronti szélességű. A tervezett telekalakítást követően a 979 hrsz.-ú telekből alakuló telek területe mintegy 870, az 1053/9 hrsz.-ú telek területe mintegy 1080 m² lenne, vagyis megfelel a hatályos terv azon előírásának, mely szerint falusias lakóterületen *„A telekalakítás eredményeként létrejövő és visszamaradó telek területe érje el a 500 m² területnagyságot akár csak a saroktelek, vagy a vele szomszédos telek telekalakításba való bevonásával is.”*



Kivonat a hatályos szabályozási tervből



Beruházói adatszolgáltatás

A tervezett épület a 979-es hrsz.-ú telken meglévő épület vonalában kerülne elhelyezésre. A helyi építési szabályzat szerint: „Az építési helyen belül az előkert építési hely határvonalon, vagy ahhoz legközelebb csak főépületek építhetők.

Egyéb épület, építmény – kivéve a gépkocsi tárolót és a közművek műtárgyait – az építési helyen belül az előkert határvonalától mérten 13,0 m-en túl építhető, az OTÉK 31.§ (4) bekezdésében foglaltakat is figyelembe véve.”

A telekalakítással létrejövő telken elhelyezendő építményekkel kapcsolatban a helyi építési szabályzat a következők szerint rendelkezik:

„Az építési helyen belül az előkert építési hely határvonalon, vagy ahhoz legközelebb csak főépületek építhetők.

Egyéb épület, építmény – kivéve a gépkocsi tárolót és a közművek műtárgyait – az építési helyen belül az előkert határvonaltól mérten 13,0 m-en túl építhető, az OTÉK 31.§ (4) bekezdésében foglaltakat is figyelembe véve.

Ha a gépkocsi tárolót az építési helyen belül az előkert határvonaltól mérten 10 m-en belül építik, akkor azt a főépülettel megegyező utcai homlokzatvonalra kell építeni, homlokzatukat formailag össze kell kapcsolni. Ez esetben a gépkocsi tároló csak magastetős lehet, falazatának, héjalásának külső megjelenése a főépületéhez hasonló legyen.”

„Az építési hely előkert határvonala egyben építési vonal is. Három egymás melletti lakótelek beépítésénél az előkert határvonaltól az építési vonal legfeljebb 3,0 m-re a telek belseje felé egységesen elmozdítható.”

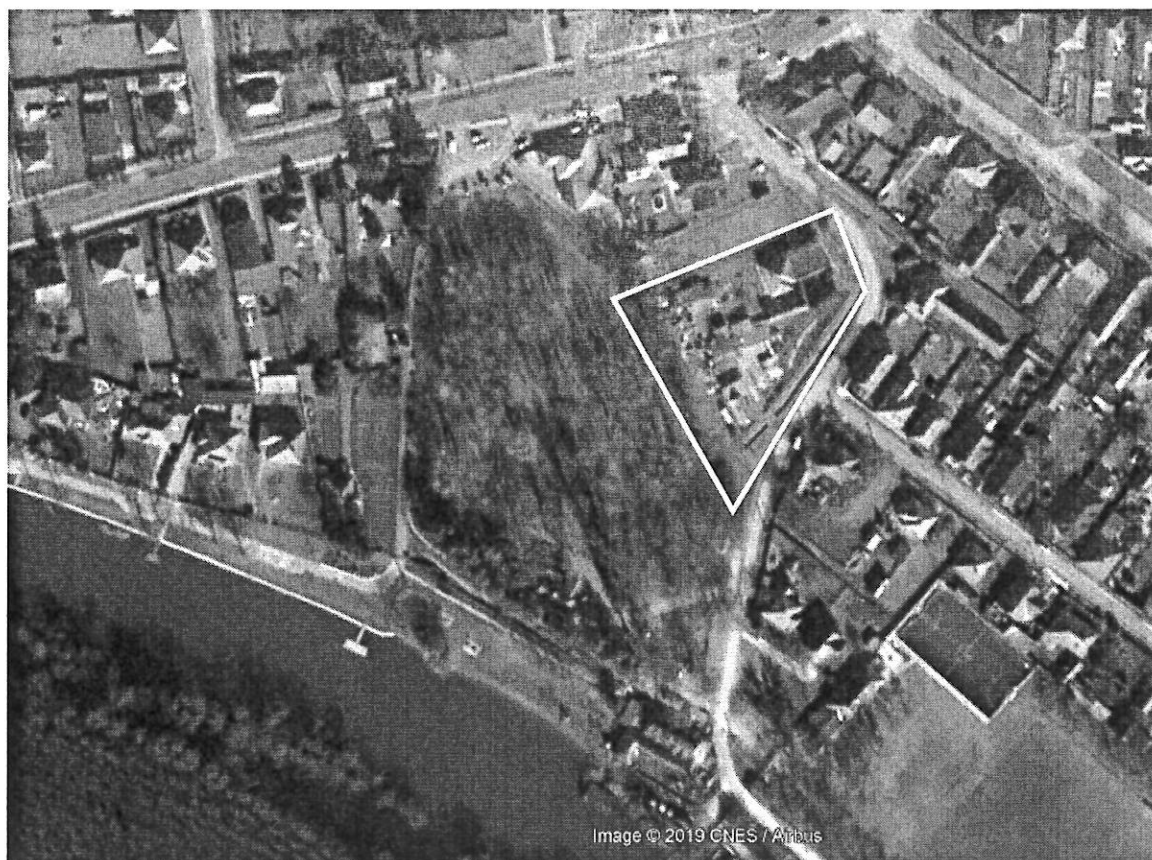
A módosítás oka

A módosítást kezdeményező, valamint családjának tulajdonában áll az 1053/9 és a 979 hrsz.-ú telek. A tervezett épület elhelyezését úgy tudnák megvalósítani, hogy annak egy része az 1053/9 hrsz.-ú telek területére esne. Mivel az a szabályozási terv szerint az érintett telek már más övezetbe, nevezetesen gazdasági területbe sorolt, a hatályos terv módosítására volt szükség. A módosítási szándékot az önkormányzat befogadta.

Vizsgálati megállapítások

A 979 hrsz.-ú telek beépített, a telek hátsó részén melléképület áll. Az 1053/9 hrsz.-ú beépítetlen, előző telekre merőleges elhelyezkedésű. Természetben nagyobb kiterjedésű fás terület határolja, mely nagyrészt zöldterületbe, kisebb részt gazdasági területbe sorolt a Dunasor utca mentén.

A hatályos terv területre vonatkozó részét 2005. évben hagyták jóvá. A jóváhagyás óta elvégzett telekalakítások érintették a Dunasor utca telkét, valamint a park és a gazdasági terület telkét is. Ugyan jelen megbízás tárgyát nem képezi ezen területek rendezése, de mint vizsgált tömb területén belül – a jogszabályok által a legkisebb vizsgálható egység egy telektömb területe - javasoljuk a szabályozási és övezeti határvonalak meglévő telekhatárra igazítását. Az 1053/11 hrsz.-ú, gazdasági terület besorolású telek alakított területe nem éri el az előírt 1500 m²-es nagyságot. A meglévő gazdasági egység zavartalan működésének érdekében javasolt 1000 m²-es alakítható terület előírásának alkalmazása.

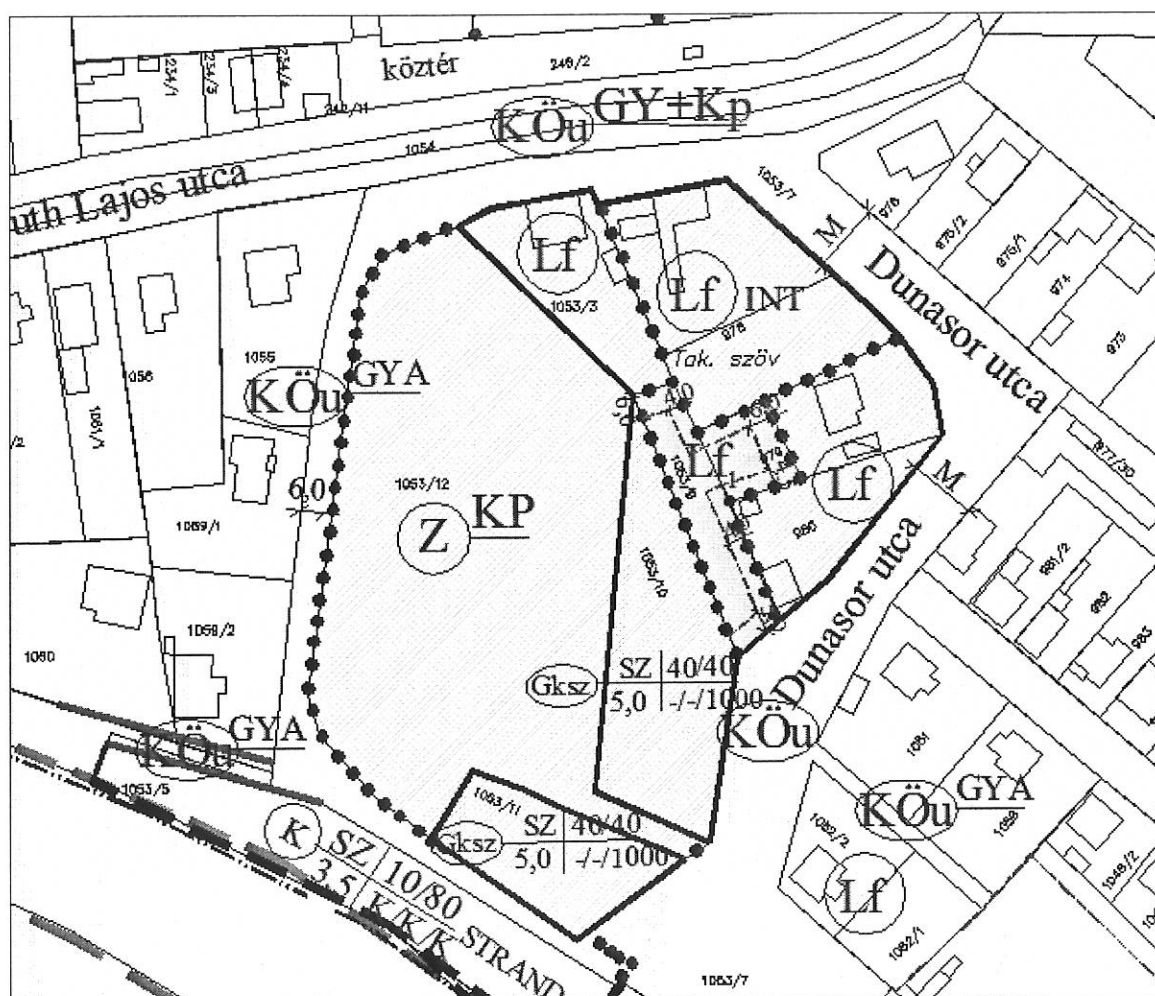


Forrás: google earth

Értékelés és javaslat

Jelen terv az 1053/9 hrsz.-ú telket is lakóterületbe sorolja. Új övezetet hoz létre annak érdekében, hogy egyedi építési hely legyen meghatározható. Az építési hely határának megállapításakor a helyi építési szabályzat előírásai kerültek figyelembe vételre aszerint, hogy főépület a telekbelsőben elhelyezhető legyen. A Dunasor utcára 12 méteres szélességgel csatlakozó telken az építési hely előkerti határához közelebb elhelyezhető a gépjármű tároló.

Az 1053/11 hrsz.-ú telekre vonatkozó részletes övezeti előírások a helyi építési szabályzatban rögzítésre kerülnek, figyelemmel az alakított, 1500 m²-t el nem érő telekméretre.



Kivonat a módosított szabályozási tervből

A módosítás hatásai

Közlekedés

A módosítás a közlekedéshálózatban kiemelt szerepkörű utat nem érint.

Tájrendezés és környezetalakítás

A módosítás a település védett táji és környezeti elemét nem érinti, nem befolyásolja, a településképet nem befolyásolja.

Közműellátás

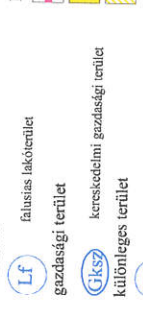
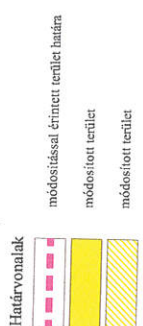
A fejlesztési terület közműellátása a meglévő rendszerről történhet.

Örökségvédelem

A módosítás a település örökségi értékeit nem érinti.

HALÁSZI KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS M 1:2 000

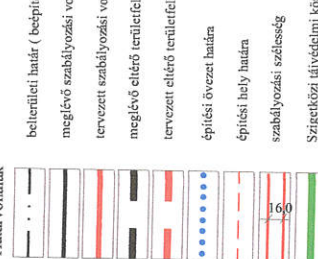
Hatályos terv jelmagyarázata
TERÜLETFELHASZNÁLÁS
Bépipítés és bépipítésre szánt terület
lakóterület



Bépipítésre nem szánt terület
közlekedési és közmű terület



Határvonalak

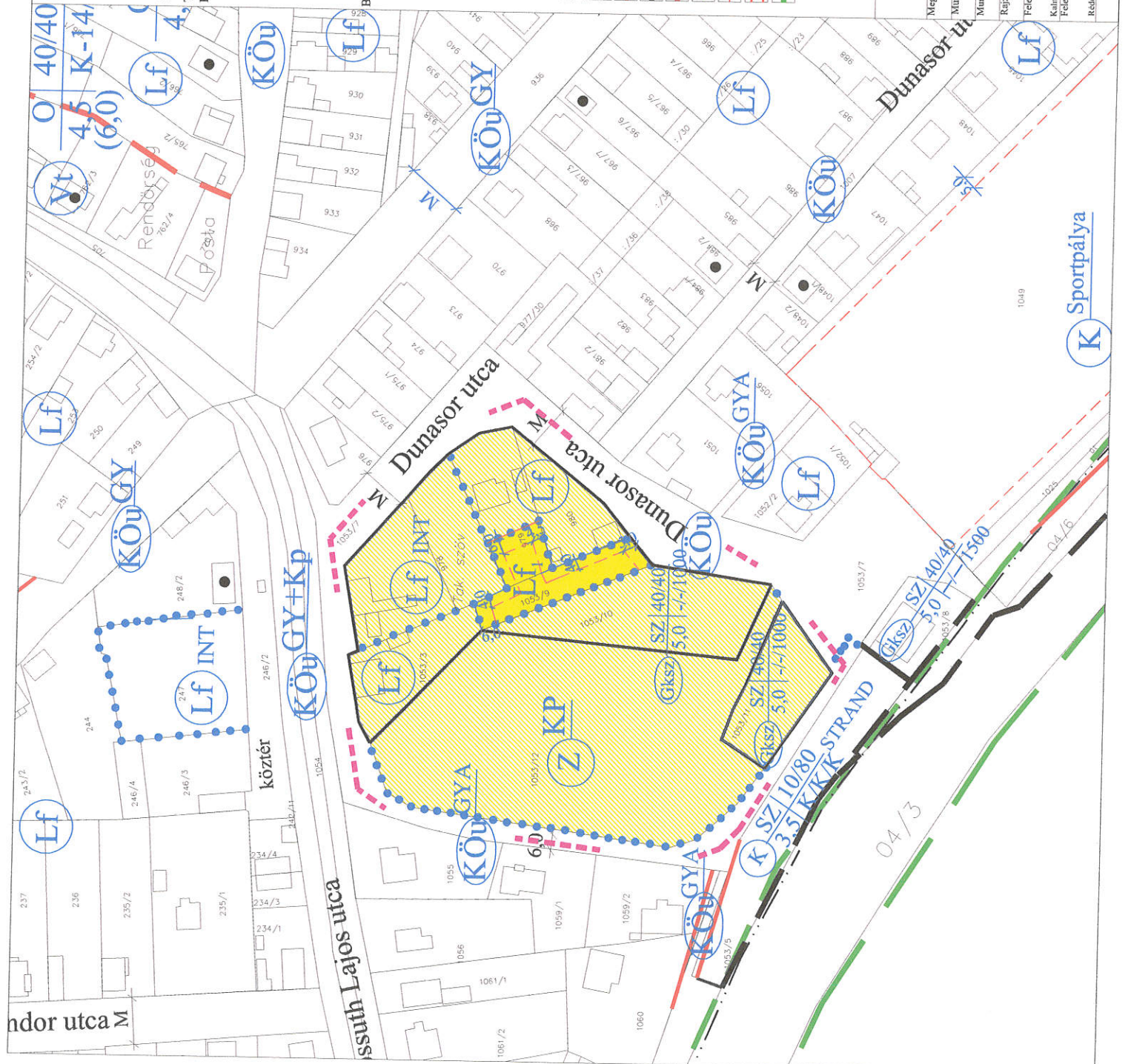


VÉGŐ SZAKMAI VELEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ
Halászi Község Önkormányzat Képviselő-testülete
...Ök. rendeletének melléklete

REGIOPLAN

Környezet- és Településtervező KFT.
9022 Győr, Újgát u. 13.
Tel.: 96/529-751, 311-304
e-mail: regioplan@regioplan.hu

Munkaszám:	Rp.1.170-12
Méretarány:	1 : 2000
Rajzszám:	SZ-J1/M
Dokumentálás dátuma:	2019.07.
Felelős településtervező:	Szeredi Gábor településtervező
Felelős közlekedéstervező:	Ferenczi Huba
Felelős táj- és kertépítész tervező:	TE-T.08-0253, IV-T.08-0253, TH-T.08-0253
Felelős közlekedéstervező:	Fekete Szabó Proskár TK. 08-0073



A tervezési alaprajz az állami alapadatok felhasználásával készült

