

Nagybajcs



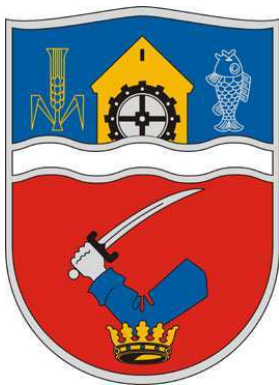
Településrendezési eszközök módosítása

**Nagybjcs Község Önkormányzata Képviselő-testülete
3/2019. (III. 27.) önkormányzati rendeletével elfogadott
Helyi Építési Szabályzat módosítás**

Msz.: 18134

T.P

T A L E N T – P L A N Tervező, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
9023 Győr, Richter János u. 11. Tel: 96/418- 373; Fax: 96/418- 699; E-mail: talent_plan@arrabonet.hu



Nagybajcs
Településrendezési eszközök
módosítása
Msz: 18134

Aláíró lap - Jogosultsági számok:

Felelős vezetőtervező:

Németh Gyula
TT1 08-0066

.....

Közlekedés:

Miklósi Attila
TKö 08-0513

.....

Tartalomjegyzék

1. ELŐZMÉNYEK, A TERVEZÉS FOLYAMATA

2. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

3/2019. (III. 27.) önkormányzati rendelet a helyi építési szabályzat módosításáról
É-3/M1 Szabályozási Terv Módosítás M 1: 2500

3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

4. TERVIRATOK

1. Előzmények, a tervezés folyamata

Nagybajcs érvényben lévő településrendezési eszközei:

- többszörösen módosított 12/2006. (XI.20.) sz. önkormányzati rendelet a helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről (továbbiakban HÉSZ)
- 98/2012. (VII.17.) sz. kt. határozat a település szerkezeti tervről

Nagybajcs Község önkormányzata a közeljövőben tervezi felülvizsgálni a hatályos településszerkezeti tervét és helyi építési szabályzatát. Mivel a felülvizsgálat indításának időpontja még nem meghatározott, ezért azt megelőzve állami főépítési eljárás lefolytatásával egy kialakult új szabályozási szélességének pontosítását és egy lakótelken építési hely meghatározását határozta el.

Mindkét módosítás a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32.§ (6a) bekezdése ca) és cc) pontja szerint állami főépítési eljárás lefolytatásával történhet.

A polgármester a záró szakmai vélemény megkérése előtt a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet és a helyi partnerségi rendelet előírásai szerint a tervezetet véleményeztette a partnerekkel. A partnerségi egyeztetés folyamán észrevétel, javaslat, vélemény a partnerek részéről nem érkezett. A partnerségi egyeztetés jegyzőkönyve a terviratok közé becsatolásra került.

Az állami főépítész szakmai véleménye alapján:

- 1., Az 1. számú módosítással kapcsolatban kifogást nem emel
- 2., A 2. számú módosítást az alábbi jogszabályi és szakmai indoklás szerint nem támogatja:

A 2. számú javaslat az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) korm. rendelet 7. § (2) bekezdésébe ütközik, miszerint „Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.”

Törvénybe ütközik a szabályozás módja is, melynek során a szabályozás egy kiválasztott telek magánérdeke szerint nyúl a településrendezési eszközökbe, figyelmen kívül hagyva a közérdeket és a többi, azonos adottságú és besorolású telek jogos magánérdekeit is. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7 § (1) bekezdése szerint: „A településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összehangjának biztosításával, a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, valamint az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.”

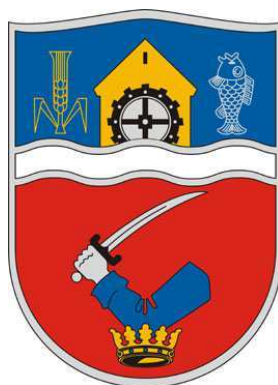
A képviselő-testület elé elfogadásra előterjesztett módosítási anyagból az állam főépítész szakmai véleményét figyelembe véve a 2. módosítás törlésre került.

A HÉSZ módosítást Nagybajcs Község Önkormányzata Képviselő-testülete 3/2019. (III. 27.) önkormányzati rendeletével fogadta el.

T·P

T A L E N T - P L A N Tervező, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
9023 Győr, Richter János u. 11. ; Tel: 96/418-373 Fax: 96/418-699,
E-mail: talent_plan@arrabonet.hu www.talent-plan.hu

NAGYBAJCS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA



JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

3/2019. (III. 27.) önkormányzati rendelet a helyi építési szabályzat módosításáról
É-3/M1 Szabályozási Terv Módosítás

M 1: 2000

**Nagybajcs Község Önkormányzata Képviselő-testületének
3/2019. (III.27.) önkormányzati rendelete
a Helyi Építési Szabályzatról szóló
12/2006. (XI.20.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Nagybajcs Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdése 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 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.) Kormány rendelet előírásai szerint az Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet, Állami Főépítész véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § Nagybajcs Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 12/2006. (XI.20.) önkormányzati rendeletének 1.§ (3) bekezdése kiegészül a következő mondattal:

„Jelen rendeletet az 1: 2 000 ma-ú É-3/M1 (Msz.: 18134) tervlappal együtt kell alkalmazni.”

2. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és az azt követő napon hatályát veszti.

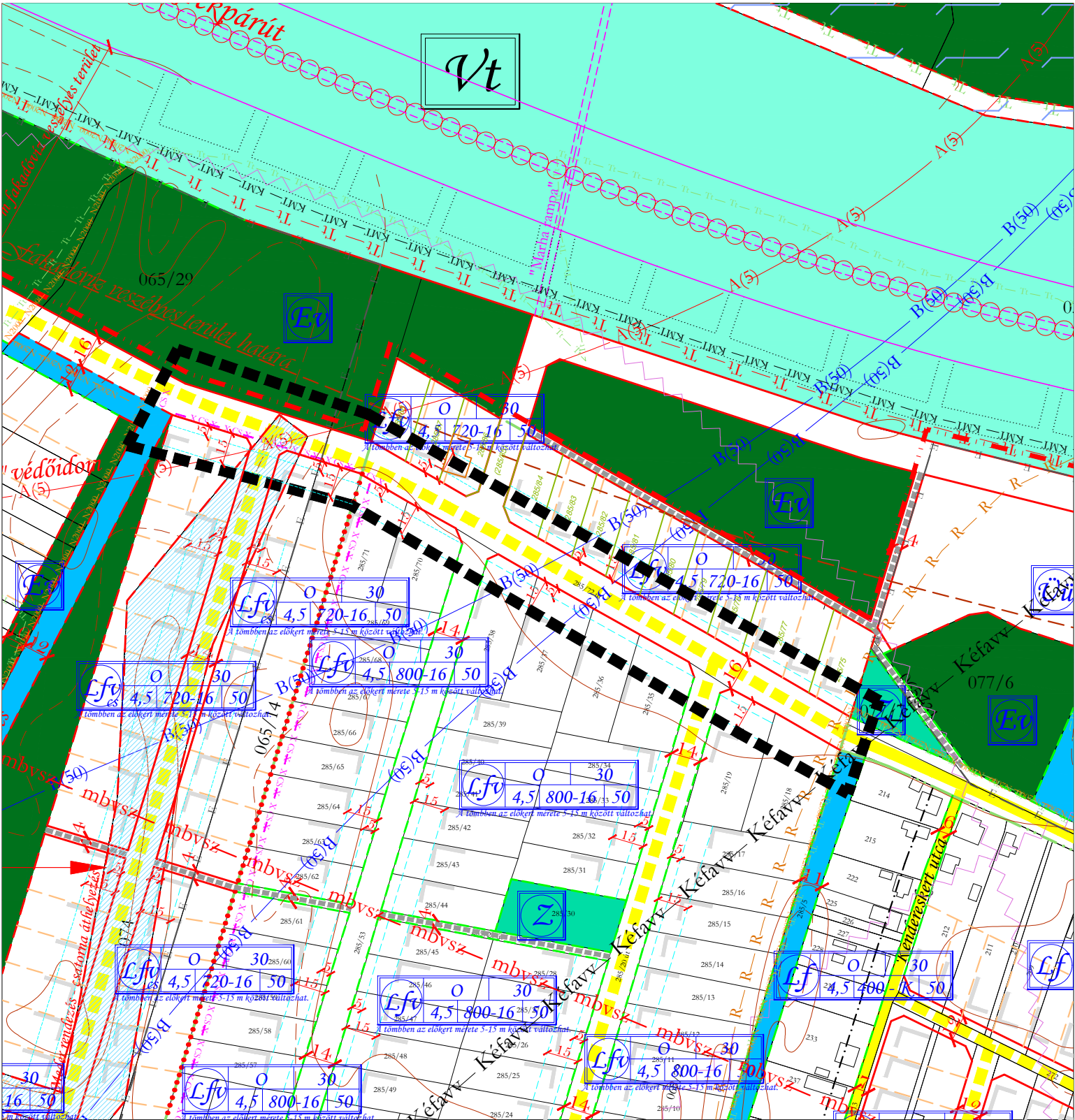
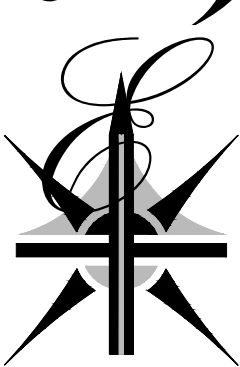

Kulacs Zoltán
polgármester


Horváthné dr. Nagy Szilvia (1)
jegyző

A rendelet kihirdetve: 2019. március 27.


Horváthné dr. Nagy Szilvia (1)
jegyző

Nagybajcs Szabályozási terv



Jelmagyarázat:

Területfelhasználási módok:

Lakóterületek:

Lf Családiházias lakóterület

Vegyes terület:

Vt Településközponti vegyes terület

Gazdasági terület

GkSz Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek

Üdülő terület:

Üü Üdülő terület

Különleges terület:

Kt Temető terület

Ks Sportcélú különleges terület

Közelkedési terület:

KÖu Közelkedési és közmu terület

Zöld terület:

Z Zöldterület

Erdő terület:

Ev Védőerdő

Eg Gazdasági erdő

Mezőgazdasági terület:

Má Mezőgazdasági általános művelésű terület

Mk Mezőgazdasági kiskert

Ml Mezőgazdasági legelő

Vízgazdálkodási terület:

V Vízgazdálkodási terület

Vt Töltés területek

Hullámter

VE Hullámter erdő

Vmá Hullámter mezőgazdasági terület

Művi értékvédelem:

Országos értékvédelem:

R-R Régészeti érdekű terület

Helyi értékvédelem:

H Helyi védett épület, kompozíció

Intézmények, egyéb jelek:

- Strand
- Sport
- Szabadidő
- Autóbuszmegálló
- Tervezett autóbuszmegálló
- Igazgatási intézmény
- Oktatási intézmény
- Művelődés
- Temető, kegyeleti park
- Egyházi intézmény
- Kereskedelem, szolgáltatás, gazdaság
- Kemping
- Étterem
- Lovarda, lovassport

Módosuló terület határa

Környezetvédelem:

Zaj- és rezgésvédelem:

Z Zajvédelmi védőtáv

Víz- és talajvédelem:

A(5) Vízbázis védőidom A zóna

B(50) Vízbázis védőidom B zóna

mbvsz Talajvízpotenciál görbe

Építési engedély kiadás feltétele min. belvízszint (mBf)

Kéfavv Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete

Táj- és természetvédelem:

N2000 NATURA 2000 HABITAT területek

Tt Természeti terület

Tt Tervezett védett természeti terület

MaB Man and Biosphere terület

KKT Kiemelt jelentőségű különleges természetmegőrzési terület

KMT Különleges madárvédelmi terület

6600 Talajvízfigyelő kút és száma

Közelkedés:

Közüti közlekedés:

1301,1303 sz. út

Tervezett gyűjtőút

Egyéb utak

Tervezett egyéb út

Tervezett kerékpárút

Gyalogutak

Vonalas szabályozási elemek:

Állami alapadatok

Államhatár

Közigazgatási terület határ

Belterület határa

Beépítésre szánt terület határa

Szabályozási vonal (meglévő)

Szabályozási vonal (tervezett)

Hosszútávú szabályozási vonal (tervezett)

Területfelhasználási egység határa (meglévő)

Területfelhasználási egység határa (tervezett)

Építési övezet határa

Építési övezet jele

Területfelhasználási egység határa

Beépítési mód

Beépítési mód

Beépítési mód

Beépítési mód

Beépítési mód

Beépítési mód

Beépítési mód

Beépítési mód

Beépítési mód

Beépítési mód

Beépítési mód

Beépítési mód

Beépítési mód

Beépítési mód

Beépítési mód

Beépítési mód

Beépítési mód

Beépítési mód

Beépítési mód

Beépítési mód

Beépítési mód

Beépítési mód

Beépítési mód

Beépítési mód

Beépítési mód

Beépítési mód

Beépítési mód

Beépítési mód

Beépítési mód

Beépítési mód

Beépítési mód

Beépítési mód

Beépítési mód

Beépítési mód

Beépítési mód

Beépítési mód

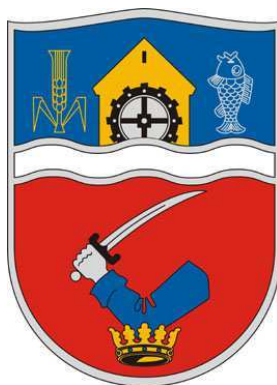
Beépítési mód

Beépítési mód

T.P

T A L E N T - P L A N Tervező, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
9023 Győr, Richter János u. 11. ; Tel: 96/418-373 Fax: 96/418-699,
E-mail: talent_plan@arrabonet.hu www.talent-plan.hu

NAGYBAJCS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA



ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

3. Alátámasztó munkarészek

A rendezési terv módosítással érintett területek:

Az 1. módosítással érintett terület Nagybajcon a Sport utca szélességének szabályozása.



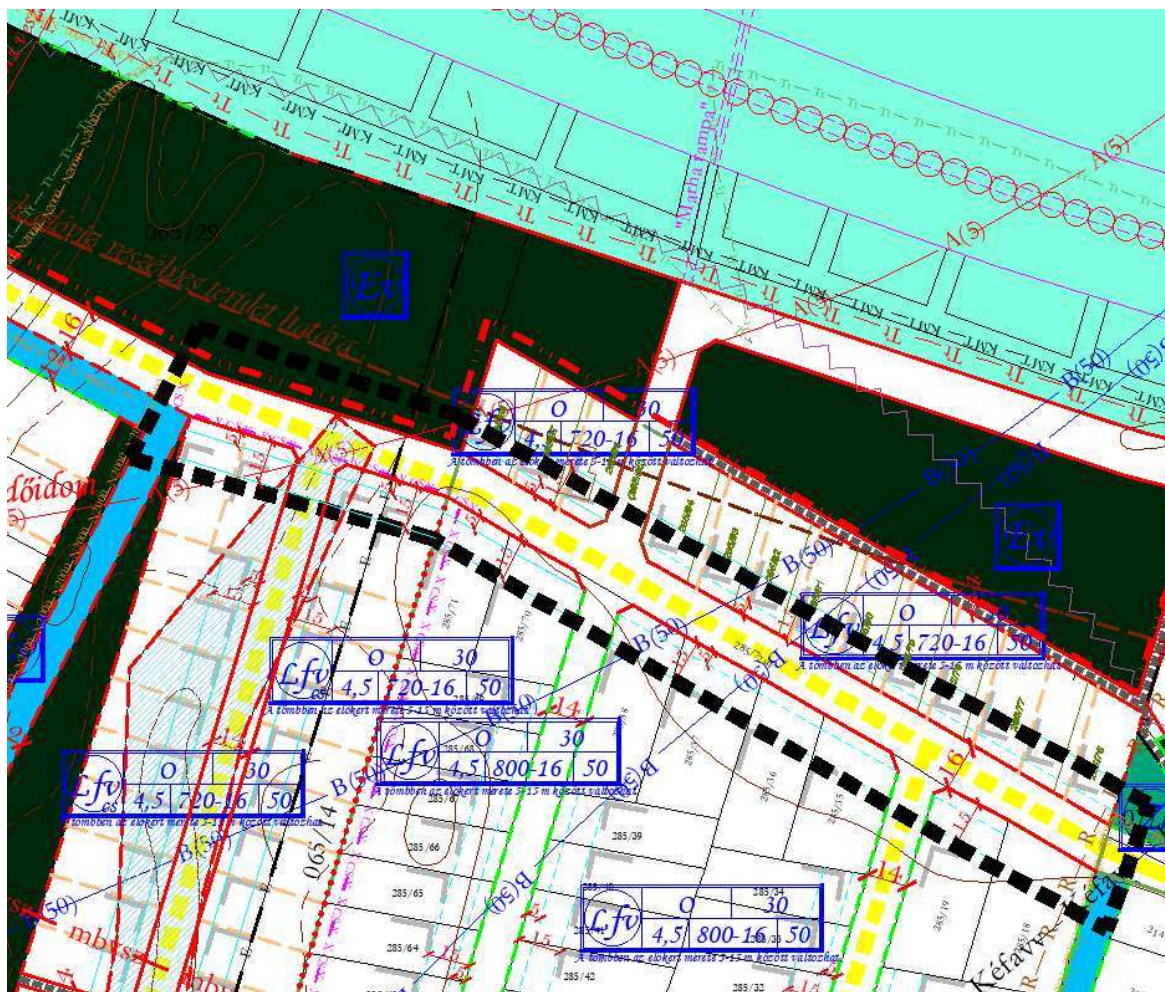
A módosítás ismertetése:

Módosítás leírása és indoklása:

Az Öreg Duna lakópark utcáit a befektető kialakította több évvel ezelőtt. A teljesen (járdával, árokkal) kialakított lakóutcák közül a Sport utca déli teleksorába a 2006-os szabályozási terv szabályozási vonala belemetsz. Ez vélhetően abból adódott, hogy pont a 2006-os szabályozási terv készítésekor kerültek a telkek telekalakításra. A Sport utca déli oldalán lévő telkek beépítése most indulna be. Ekkor jött elő a kérdés, hogy a szabályozás vonalat vissza kell tenni a kialakult telekhatárra.



hatályos szabályozási terv részlet



módosuló szabályozási terv részlet

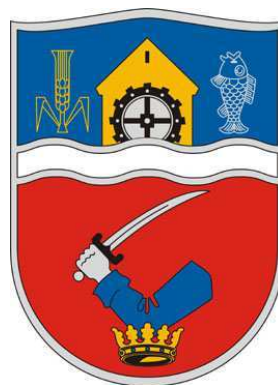


Kialakult utca képe



T A L E N T - P L A N Tervező, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
9023 Győr, Richter János u. 11. ; Tel: 96/418-373 Fax: 96/418-699,
E-mail: talent_plan@arrabonet.hu www.talent-plan.hu

NAGYBAJCS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA



TERVIRATOK

- Önkormányzati főépítész alátámasztó tartalmat meghatározó feljegyzése
- Partnerségi egyeztetés jegyzőkönyve
- Állami főépítész végső szakmai véleménye

Nagybajcs településrendezési eszközök módosítása
(msz: 18134)
Alátámasztó javaslat tartalmi követelményeinek meghatározása

Nagybajcs településrendezési eszközeinek módosításához (msz: 18134) kapcsolódóan – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló – 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 3/A.§ valamint 9.§ és 11.§-ában előírtaknak megfelelően a tartalmi elemek tekintetében az alábbi javaslatot teszem:

Módosítás összefoglalása:

1. A Sport utca szabályozási szélessége a tervezett 20 méterről a valós megvalósítás szerint, a telkek vonalával megegyezőre módosul, így az utca szélessége 16 méter lesz.

2. A Sport utcában lévő 285/18 hrsz-ú telken az építési hely kerül kijelölésre.

AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMA

- A változások bemutatása
 - a módosuló terület a hatályos szabályozási terven.
 - a javasolt módosítás és indoklása.

Győr, 2018. december 5.



.....
Németh Eszter
önkormányzati főépítész

Emlékeztető

Partnerségi hirdetmény

Nagybajcs településrendezési eszközök módosítása

(Munkaszám: 18134)

Nagybajcs Község Polgármestere - a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm. rendelet) 32.§ (6a) bekezdése előírása alapján, és Nagybjacs Község Önkormányzata képviselő-testületének a településfejlesztéssel és településrendezéssel, az arculati kézikönyvvel és a településképi rendelettel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól 3/2017.(III.6.) rendeletében foglaltak szerint - a 18134 munkaszámú „Nagybajcs Helyi építési szabályzat módosítása” dokumentációt állami főépítési eljárás indítását megelőzően partnerségi véleményezésre bocsátotta.

A közzétett hirdetmény alapján a témával kapcsolatban a partnerek a 2018. december 10-től 2019. január 15-ig észrevételeket, javaslatokat tehettek az alábbi módon:

- Írásos észrevétel Polgármesteri Hivatal címére (9063 Nagybjacs, Kossuth Lajos utca 67.) történő megküldésével,
- elektronikus levélben történő megküldéssel a hivatal@nagybjacs.hu e-mail címre.

A fenti módosítással kapcsolatban észrevétel, javaslat nem érkezett.

Nagybjacs, 2019. január 18.

Tisztelettel:




.....
Kulacs Zoltán
polgármester

1. módosítás

A Sport utca szabályozási szélessége a tervezett 20 méterről a valós megvalósítás szerint, a telkek vonalával megegyezőre módosul, így az utca szélessége 16 méter lesz.

Indoklás: A Sport utca szabályozási szélességét a 2006-ban elfogadott szabályozási terv 20 m szélességben határozta meg. A kialakítás 16,0 m szabályozási szélességgel valósult meg és átadásra került az önkormányzat részére. A szabályozási vonal jogilag így a déli oldalon a kialakult telkek határvonalától 4 m-re esik. A 4 m-es teleksáv út céljára való lejegyzése nem indokolt, mivel a 16,0 m-es szélességben a járda, árok, útburkolat egyaránt megvalósult.

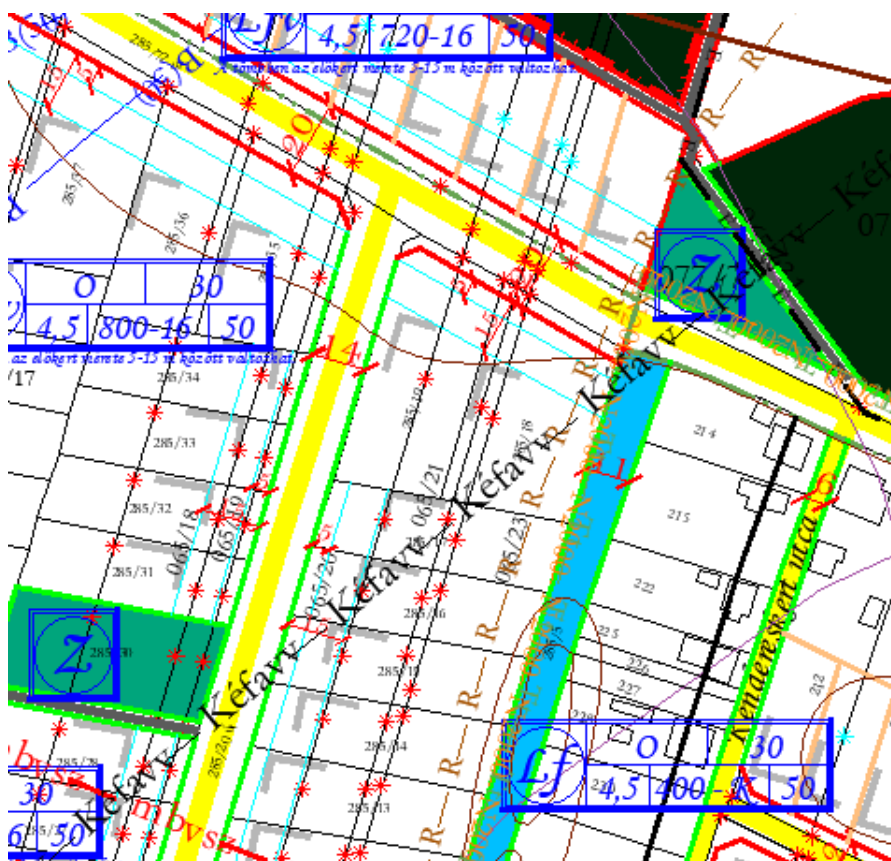


hatályos szabályozási terv részlet

2. módosítás

A Sport utcában lévő 285/18 hrsz-ú telken az építési hely kerül kijelölésre.

Indoklás: A 285/18 hrsz-ú telek tulajdonosa kérelmezte az önkormányzatnál a telkén építési hely kijelölését. A telken lakóház, garázs és műhely megvalósítását tervezi a tulajdonos. Az épületeket a Sport utca irányába 5 m-es előkerttel kívánja kialakítani. A 285/18 hrsz-ú telek szomszédja keletről nem lakótelek, hanem a 285/5 hrsz-ú árok. Mivel az árok fenntartására szolgáló területsáv, az árok telkén rendelkezésre áll, ezért a telektulajdonos építési koncepciójának megfelelően az árok irányából 1,0 m-re az építési hely határvonal kijelölését az önkormányzat támogatja.



hatályos szabályozási terv részlet



módosuló szabályozási terv részlet



2019. MÁJ. 08.

GYŐR-MENFŐCSANAK MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

KORMÁNYMEGBÍZOTTI KABINET

Iktatószám: GYD-02/102-2/2019.

Ügyintéző: Gyimóthy Ákos
Telefon: (96) 795-677

Tárgy: Nagybajcs Község településrendezési eszközeinek msz.:18134 tervszámú módosítása, állami főépítési eljárásban, **végső szakmai vélemény**

Mellékletek: -

Hiv. szám: Nb/11-5/2019.

Kulacs Zoltán
polgármester

Nagybajcs Község Önkormányzata

NAGYBAJCS

Kossuth u. 67.
9063

Tisztelt Polgármester Úr!

Nagybajcs Község településrendezési eszközeinek **msz.:18134 tervszámú** módosítására elkészített tervdokumentációval 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 42/A. § alapján kialakított – **végső szakmai véleményem a következő:**

A tervezett beavatkozás megfelel a Korm. rendelet 32. § (6a) bekezdése szerinti feltételeknek, ezért a településrendezési eszköz módosítása az állami főépítési eljárás keretei között folytatható le.

A tervmódosítás eljárási lépései során keletkezett előzmény iratokat áttekintve megállapítottam, hogy a terv egyeztetése a fent hivatkozott jogszabályban foglaltaknak megfelelően történt.

A településrendezési eszköz módosítása két pontban történik.

- 1) Az **1. számú** módosítással kapcsolatban kifogást nem emelek.
- 2) A **2. számú** módosítást az alábbi jogszabályi és szakmai indoklás szerint nem támogatom:

Indoklás:

A 2. számú javaslat az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 7. § (2) bekezdésébe ütközik, miszerint „Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.”

Törvénybe ütközik a szabályozás módja is, melynek során a szabályozás egy kiválasztott telek magánérdeke szerint nyúl a településrendezési eszközökbe, figyelmen kívül hagyva a közérdeket és a többi, azonos adottságú és besorolású telek jogos magánérdekeit is. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (1) bekezdése szerint: „A településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, valamint az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.”

Szakmai oldalról a kialakuló utcaképben történő változás a lehetséges beépítések tekintetében nem lett vizsgálva, így a módosítás megalapozatlan.

A településrendezési eszközök tárgyi módosításának képviselőtestület elé terjesztését nem támogatom.

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

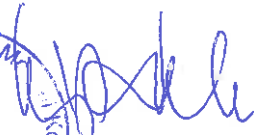
„(3) Amennyiben az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a fővárosi és megyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett - a településrendezési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

Felhívom a figyelmet, hogy a partnerségi egyeztetés általános szabályai 2018.12.05-től megváltoztak, a hatálybalépése után indult eljárásokban a partnerségi egyeztetés új szabályait kell alkalmazni. A végső szakmai vélemény megadásához szükséges a partnerségi egyeztetés szabályai szerint lefolytatott eljárások (lakossági fórum, honlap, közterületi hirdetőfelület, helyi lap, ha van) dokumentumait és az egyeztetés lezárásáról szóló önkormányzati döntést csatolni.

Győr, 2019. február 26.

Tisztelettel

Széles Sándor kormány megbízott nevében és megbízásából


Végh Csaba
állami főépítész

