



TÖLTÉSTAVA KÖZSÉG

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Dokumentálás dátuma:
Győr, 2020.03. hó

Rp.I.173-16



TÖLTÉSTAVA KÖZSÉG

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Felelős tervezők:

Kalmár Ágnes

településtervező
városépítési és városgazdálkodási
szakmérnök

Településrendezés

.....
Tervezői névjegyzék szám.: TT 08-0479

Pekterné Szabó Piroska

okl. táj- és kertépítész
okl. táj- és környezetrendezési szakmérnök
táj- és kertépítész vezető tervező

Tájrendezés, környezetalakítás

.....
Tervezői névjegyzék szám.: TK-08-0073

Szabó Lilla

okl. településmérnök

Településrendezés

.....
Közműrendszer

Ferenczi Huba

okl. gépészmérnök

.....
Tervezői névjegyzék szám: TE-T08-0253

TV-T08-0253

TH-T08-0253

Réder Tibor

okl. építőmérnök
okl. közlekedésepítőmérnök
szakmérnök

Közlekedési szakág

.....
Tervezői névjegyzék szám: Tkö-08-0133

Ügyvezető igazgató

Kalmár Ágnes, Szeredi Gábor

GYŐR, 2020.03.

Felelős tervezőink a Győr-Moson-Sopron Megyei Építész ill. Mérnök Kamarának tagjai.



Msz.: Rp.I.173-14

TÖLTÉSTAVA KÖZSÉG

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

TARTALOMJEGYZÉK

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Szabályozási terv

Rendelet a helyi építési szabályzat módosításáról

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Műszaki leírás

Terviratok



REGIOPLAN

KÖRNYEZET- ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ KFT.
9022 GYŐR, ÚJKAPU U. 13.
TEL.: 96/529-751, 311-304
e-mail: regioplan@regioplan.hu

Msz.: Rp.I.173-16

TÖLTÉSTAVA KÖZSÉG

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

RENDELET A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Töltéstava Község Önkormányzata Képviselő-testületének
..... önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról szóló
8/2001. (IV. 14.) önkormányzati rendelet módosításáról

Töltéstava Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az Étv. 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 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, annak 9. mellékletében meghatározott államigazgatási szervek véleményének kikérésével, a következő rendeletet alkotja:

1. §

Jelen rendeletével módosítja a helyi építési szabályzatról szóló 8/2001. (IV.14.) rendeletét (továbbiakban: Rendelet).

2. §

(1) A Rendelet 25.§ 1) b) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„b., Kertgazdálkodás övezete: Mk

A kertgazdálkodási övezetben a 720 m²-t eltérő, vagy azt meghaladó területű földrészleten a területre jellemző növény (szőlő, gyümölcs) termesztésével kapcsolatos, az érintett telek műveléséhez szükséges mértékű géptároló és a rajta termelt termék számára terméktároló építhető, az épületek alatt pince építhető.

A beépítettség legnagyobb mértéke 8%, a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m. Az épületeket a telek határaitól legalább 3,0 m távolságra kell elhelyezni.

Az alakítható legkisebb telek szélessége 10,0 m, területe 720 m².

A 720 m²-t el nem érő, zártkerti művelés alól kivett területekre a kertgazdálkodás övezetére vonatkozó előírások érvényesek.”

3. §

(2) A Rendelet 25.§ 1) c) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„c., Farmgazdálkodás övezet /tanya terület/ Mt

Az övezetben a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló gazdasági épületek mellett, ha a gazdálkodás indokolttá teszi, egy darab legfeljebb két lakást tartalmazó épület építhető. A farmgazdálkodás övezetében a beépítettség legmagasabb mértéke 8%, az alakítható legkisebb telek mérete 5000 m².

A lakhatást szolgáló lakóépület épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet. A lakhatási célú épület, a telek területének legfeljebb 4%-án helyezhető el.

Az övezetben elhelyezhető gazdasági épületek megengedett legnagyobb épületmagassága 7,5 m lehet.

Az épületeket a földrészlet határaitól legalább 5,0 m távolságra kell építeni. „

Záró rendelkezések

1. §

- (1) Ez a rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba.

Sándor Károly
polgármester

dr. Vanyus Gábor
jegyző

Kihirdetési záradék:

Ezt a rendeletet Töltéstava Község Önkormányzatának Képviselő-testülete napján megtartott ülésén fogadta el.

A kihirdetés napja:

dr. Vanyus Gábor
jegyző



Msz.: Rp.I.173-16

TÖLTÉSTAVA KÖZSÉG

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

MŰSZAKI LEÍRÁS

1. ELŐZMÉNYEK
2. TERVEZÉSI FOLYAMAT
3. TERÜLETRENDEZÉSI ÖSSZEFÜGGÉSEK
4. TERVEZETT MÓDOSÍTÁS
5. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER
6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM
7. KÖZLEKEDÉS
8. KÖZMŰELLÁTÁS
9. TERVIRATOK

1. ELŐZMÉNYEK

Töltéstava Község Önkormányzatának Képviselő-testülete hatályos településszerkezeti tervét a módosított 99/2000. (VIII. 03.) határozattal, a helyi építési szabályzatot a többször módosított 8/2001. (IV. 14.) sz. ÖKT rendeletével állapította meg.

A helyi építési szabályzat módosítás oka:

Töltéstava Község Önkormányzat Képviselő-testülete helyi építési szabályzatának módosítását határozta el. A Képviselő-testület tulajdonosi kezdeményezésre módosítja a helyi építési szabályzatát.

A tervezési feladat:

A mezőgazdasági terület kertgazdálkodás övezetében illetve a mezőgazdasági terület farmgazdálkodás övezetében /tanya terület/ a beépítési % növelésére kerül sor.

2. TERVEZÉSI FOLYAMAT

Tekintettel arra, hogy a tervezett módosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32.§ (4) bekezdésében foglaltaknak megfelel,

(A településrendezési eszköz egyeztetése történhet az egyszerűsített eljárás szerint, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása során az alábbi feltételek egyaránt teljesülnek:

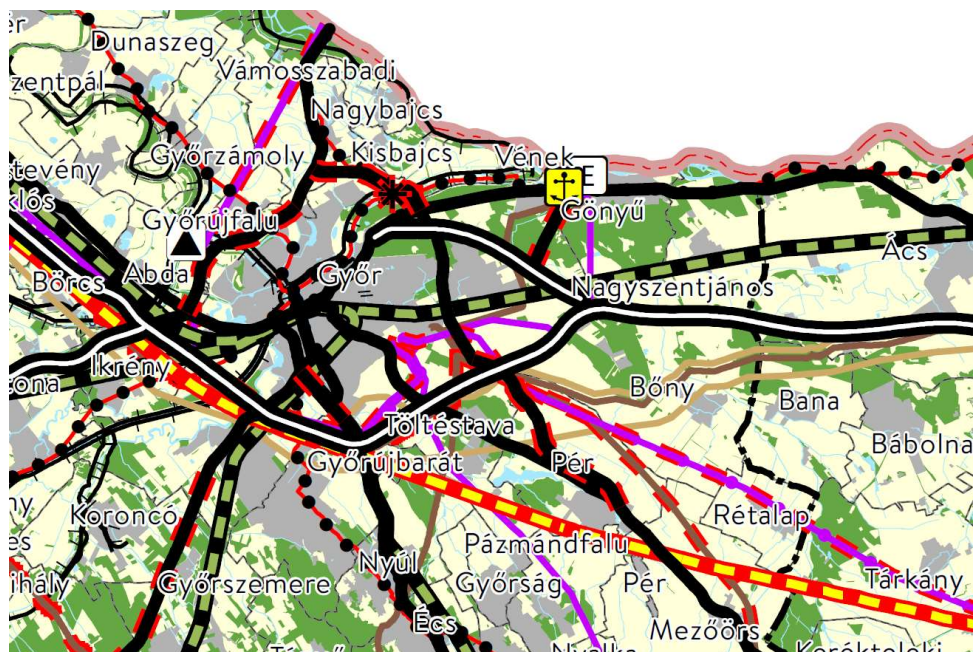
- a) a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,*
- b) nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, kivéve, ha a képviselő-testület döntésében a módosítást gazdaságfejlesztő beruházás megvalósulása érdekében támogatja és az legalább 15 új munkahely megteremtését biztosítja,*
- c) nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.)*

az egyeztetési folyamat az **egyszerűsített eljárás szabályai szerint**, a véleményezési szakasszal indul.

3. TERÜLETRENDEZÉSI ÖSSZEFÜGGÉSEK






A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

Az Országgyűlés 2018. december 12-én elfogadta Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt, amelynek területrendezési tervekkel érintő fejezetei 2019. március 15-től hatályosak. A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló törvény 19/A. §-a kimondja, hogy az alacsonyabb szintű tervnek meg kell felelniük a magasabb szintű terv célrendszerének. A 19 §/B (4) bekezdése azt is kimondja, hogy a települési szintű terveknek meg kell felelnie a megyei szintű területfejlesztési koncepciónak és a területrendezési tervnek.






Országos Területrendezési Terv
Kivonat Az Ország Szerkezeti Tervéből

Az Országos területrendezési tervben Töltéstava térségét érintő vonalas elemek:

-  Gyorsforgalmi út (meglévő)
-  Főút (meglévő)
-  Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
-  400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
-  Termékvezeték (meglévő)

Töltéstava község közigazgatási területét érintő országos területfelhasználási kategóriák

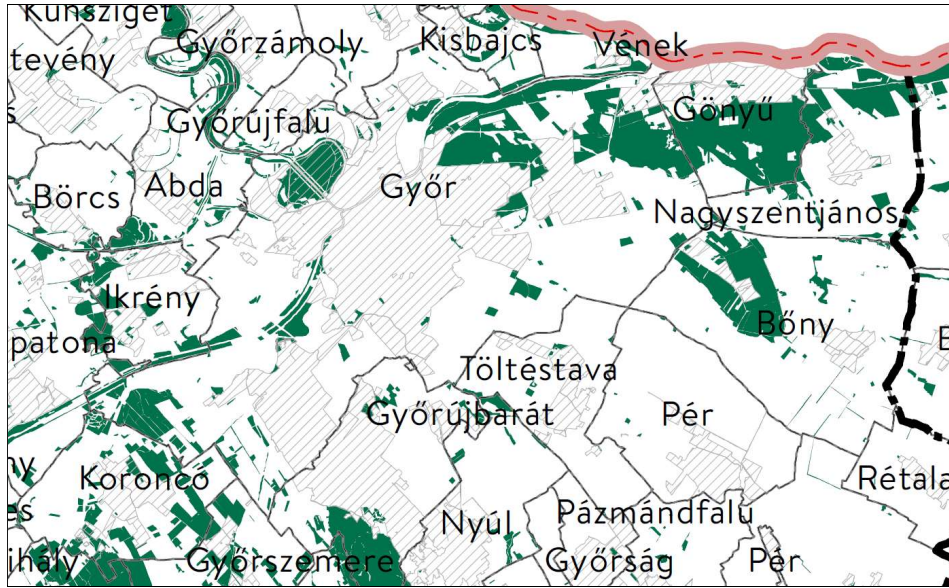
-  Települési térség
-  Erdőgazdálkodási térség
-  Mezőgazdasági térség

Az országos területfelhasználási kategóriák területén belül a megyei területfelhasználási kategóriák területének kijelölése során

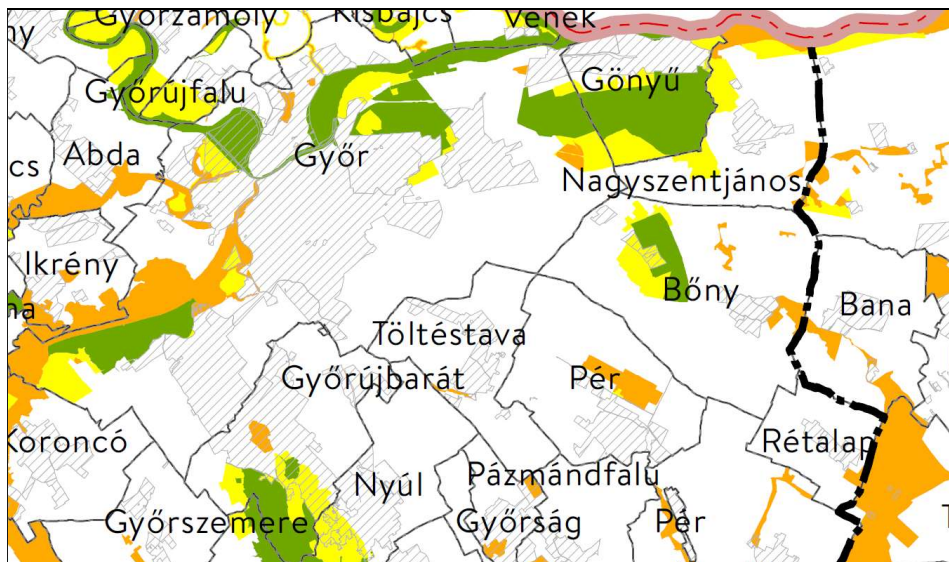
- a) az erdőgazdálkodási térség területének legalább 95%-át erdőgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni;
- b) a mezőgazdasági térség területének legalább 95%-át mezőgazdasági térség kategóriába kell sorolni;
- c) a települési térség területének legalább 90%-át települési térségbe kell sorolni.

A vízgazdálkodási térség területét vízgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani.

Az OTrT Töltéstavát érintő övezetei:



Erdők övezete



Országos hálózat magterületének övezete, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, ökológiai hálózat pufferterület övezete

Győr-Moson-Sopron megye területrendezési tervét 2005-ben a közgyűlés a területrendezési szabályzatról szóló 10/2005. (VI. 24.) sz. rendeletével, valamint 85/2005. (VI. 10.) sz. határozatával hagyta jóvá. 2010-ben a rendelet a 12/2010. (IX. 17.) számú rendelettel módosításra került, valamint 85/2005. (VI. 10.) sz. határozat helyébe a 190/2010. (IX. 17.) KH határozat lépett. A megyei területrendezési terv tartalmazza az országos területrendezési terv megyére vonatkozó térszerkezeti és övezeti besorolásait.

Győr-Moson-Sopron megye területrendezési tervének térszerkezeti tervlapja Töltéstava közigazgatási területét a település területét az alábbi fő terület-felhasználási kategóriákba sorolja:

- hagyományosan vidéki települési térség (■)

- külterjes hasznosítású mezőgazdasági térség (■)

- vízgazdálkodási térség (■)

(Alaptérképi jelek: országh. (■); közigazgatási h. (■); egyéb burkolt út (—))



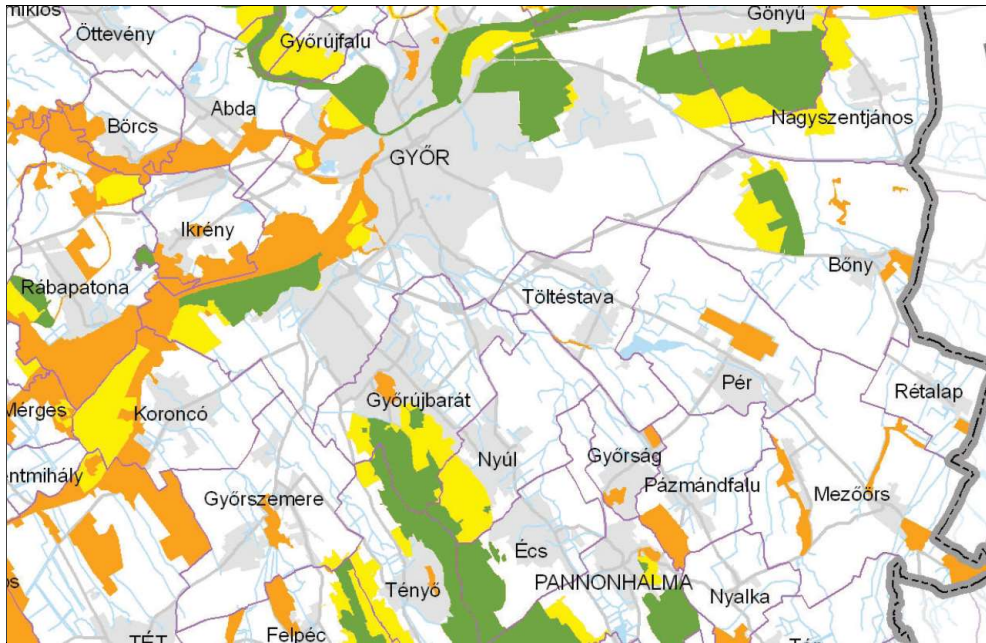
Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve
Kivonat a Győr-Moson-Sopron megyei térségi szerkezeti tervből

A megyei területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályok:

- a mezőgazdasági térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület terület-felhasználási egységbe kell sorolni,
- a hagyományosan vidéki települési térség a nagyvárosias lakóterület kivételével bármelyik terület-felhasználási egységbe sorolható;

Győr-Moson-Sopron megye Területrendezési Terve térségi övezetei közül Töltéstava területét az alábbiak érintik, ezeket a településrendezési tervezés során figyelembe kell venni.

Magterület övezete, Ökológiai folyosó övezet, Pufferterület övezete

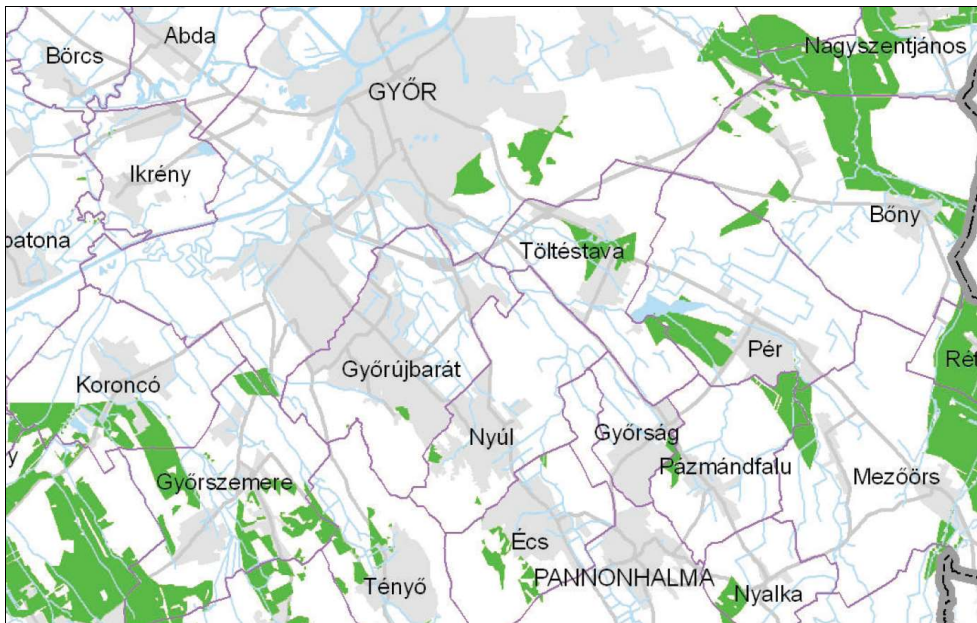


Kivonat a Győr-Moson-Sopron megyei TRT-ből
Magterület övezete, Ökológiai folyosó övezet, Pufferterület övezete

JELMAGYARÁZAT

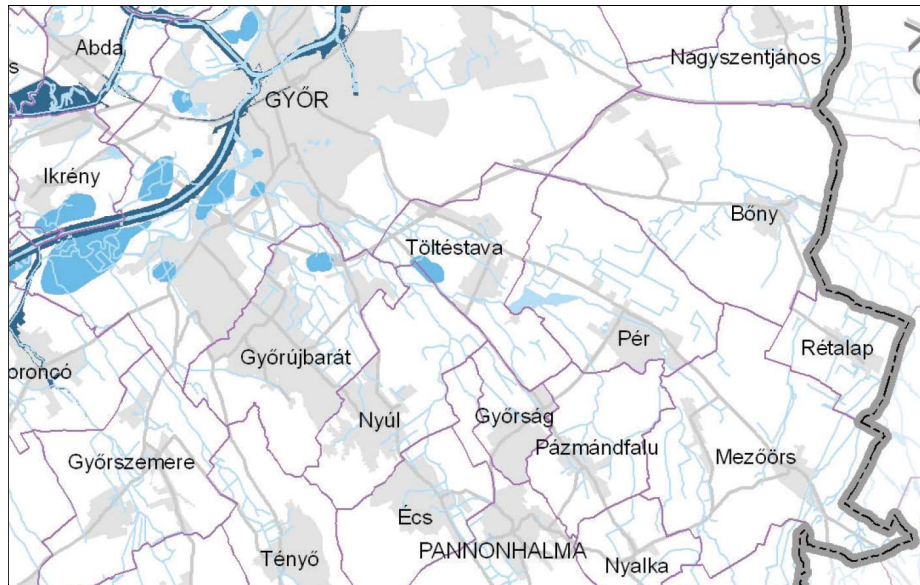
- Magterület övezete
- Ökológiai folyosó övezete
- Pufferterület övezete

Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete



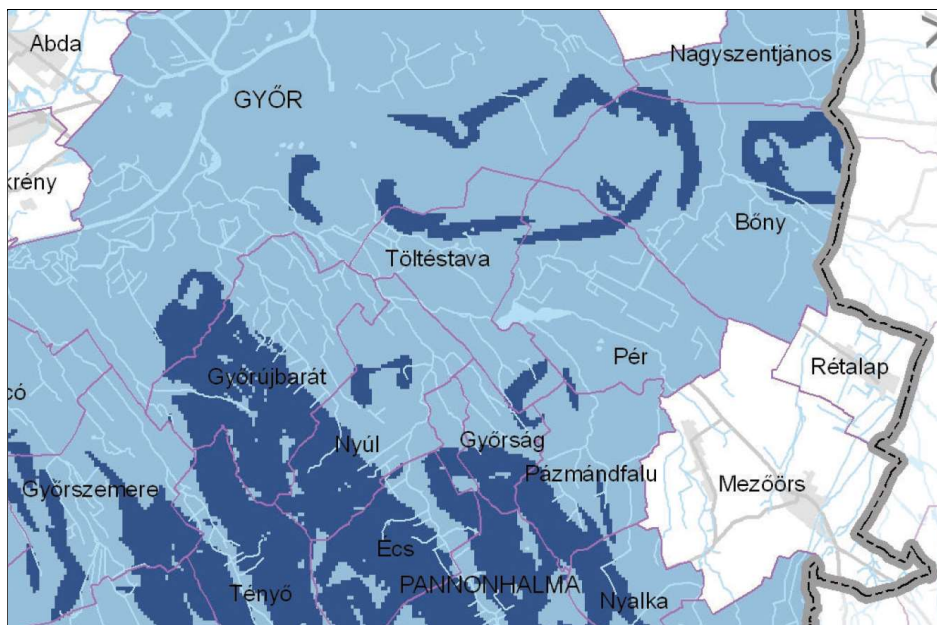
Kivonat a Győr-Moson-Sopron megyei TRT-ből
Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete

Rendszeresen belvízjárta terület övezete:



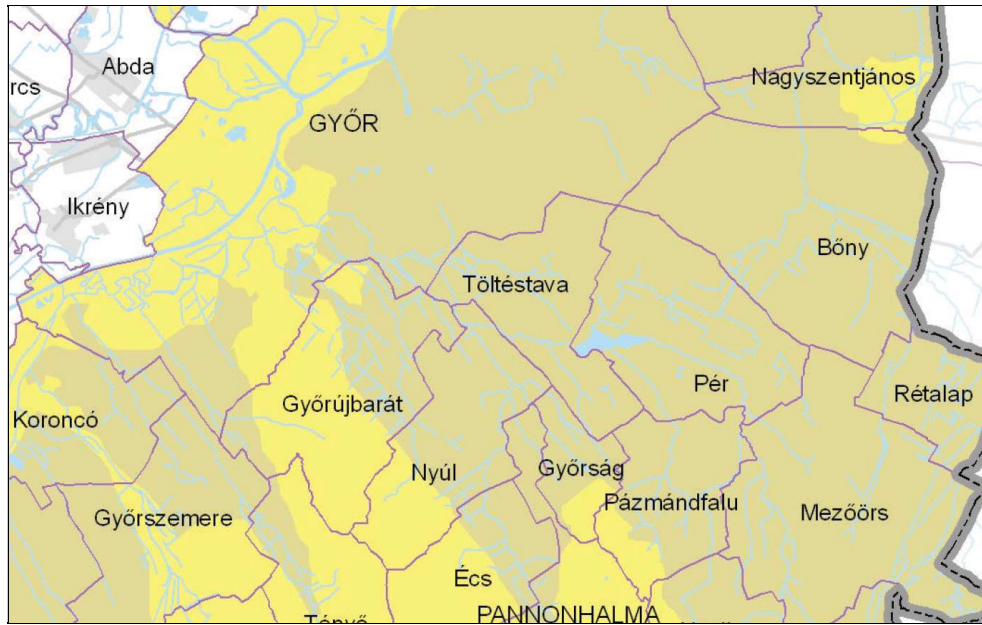
Kivonat a Győr-Moson-Sopron megyei TRT-ből
Rendszeresen belvízjárta terület övezete

Vízérőziónak kitett terület övezete:



Kivonat a Győr-Moson-Sopron megyei TRT-ből
Vízérőziónak kitett terület övezete

Szélerózióknak kitett terület övezete:



Kivonat a Győr-Moson-Sopron megyei TRT-ből
Szélerózióknak kitett terület övezete

A helyi építési szabályzat nem térszerkezeti jelentőségű, a területrendezési tervekkel irreleváns.

4. TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

A tervezett módosítás a helyi építési szabályzatot érinti. Töltéstava Község Önkormányzata tulajdonosi igényre módosítja a beépítési % mértékét a mezőgazdasági terület kertgazdálkodás övezetében, illetve a mezőgazdasági terület farmgazdálkodás övezetében.

Kivonat Töltéstava Község Önkormányzata képviselő-testületének 2020. február 19. napján tartott nyílt testületi üléséről

Jegyzőkönyv sorszám: 4/2020
Iktatási szám: 191-4/2020

(...)

A képviselő-testület 7 igen szavazat mellett elfogadta a **20/2020. (II.19.) Képviselő-testületi határozatot**, mely szerint Töltéstava Község Önkormányzat Képviselő-testülete Mózer Tibor (9086 Töltéstava, Petőfi S. u. 99.) indítványára támogatja, hogy

- Töltéstava község helyi építési szabályzatának 25.§ (1) bekezdés b) pontjában a kertgazdálkodás övezetében a beépítettség legmagasabb mértéke 8%-ra emelkedjen, a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 méterre emelkedjen és az 149/1997. évi Korm. rendelet OTÉK 29.§ (2) bekezdése alapján épületek alatt pince legyen elhelyezhető, egyúttal a 720 m²-t el nem érő, zártkerti művelés alól kivett területekre ugyanezek a szabályok vonatkozzanak.
- Töltéstava község helyi építési szabályzatának 25.§ (1) bekezdés c) pontjában a farmgazdálkodás övezetében a beépítettség legmagasabb mértéke 8%-ra emelkedjen, a beépített részből a lakhatás célját szolgáló épület legmagasabb mértéke 4% legyen.

azzal a feltétellel, hogy a község, településszerkezeti tervének, szabályozási tervének és helyi építési szabályzat módosításának vállalási díját indítványozó Töltéstava Község Önkormányzatának megtéríti.

Felelős: Sándor Károly polgármester
Határidő: azonnal

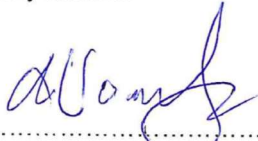
(...)

Kelt. Töltéstava, 2020. február 19.

Sándor Károly sk
polgármester

dr. Vanyus Gábor sk
jegyző

A kiadmány hitelül:



dr. Vanyus Gábor
jegyző



Kelt. Töltéstava, 2020. február 24.

5. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK BEMUTATÁSA

Településszerkezeti terv

A hatályos településszerkezeti terv nem módosul.

Szabályozási terv

A hatályos szabályozási terv nem módosul.

Helyi építési szabályzat

Módosul a hatályos helyi építési szabályzat 25.§ 1) bekezdés b., pontja és a 25 § 1) bekezdés c.,pontja.

A mezőgazdasági terület kertgazdálkodási övezetben a beépítettség legnagyobb mértéke 3 %-ról 8%-ra emelkedik, az elhelyezhető épületek magassága 3,5 méterről 4,5 méterre emelkedik.

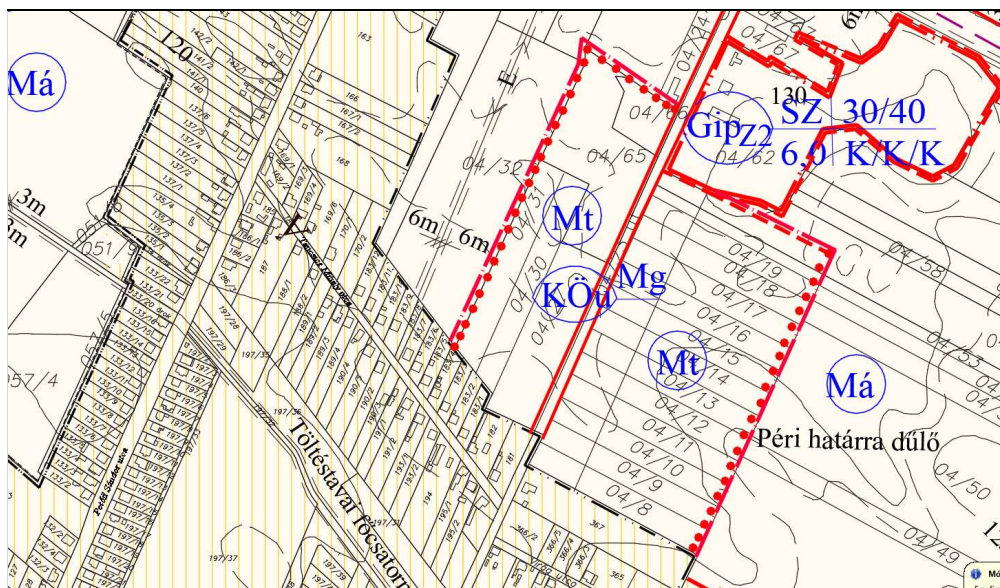
A mezőgazdasági terület farmgazdálkodás övezetében a megengedett legnagyobb beépítettség 3 %-ról 8%-ra emelkedik, azzal a kikötéssel, hogy lakás célú épület csak a telek területének legfeljebb 4% -ig építhető.

5.1 Vizsgálati megállapítások

A 253/1997 (XII.20.) Kormányrendelet (OTÉK) 29.§-a mezőgazdasági területen a 720-1500 m² közötti területnagyságú telken lehetővé tesz legfeljebb 10 %-os beépíthetőséget. Továbbá a Mezőgazdasági területen lévő, zártkerti művelés alól kivett telken is megengedi épület elhelyezését legfeljebb 10%-os beépítettséggel.

A jelen helyi építési szabályzat módosítás megfelel a magasabb rendű jogszabálynak.

Az Mt jelű farmgazdálkodási /tanya terület/ övezete a település beépített területének keleti határában a Tácsics Mihály utcától észak-keleti irányban található

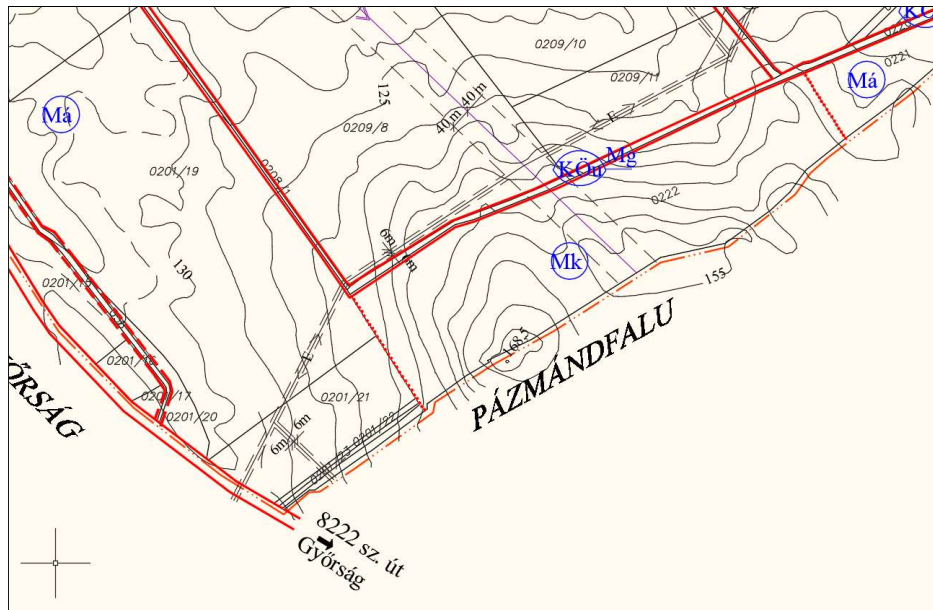


Kivonat a hatályos külterületi szabályozási tervből



Forrás: e közmű

Az Mk jelű kertgazdálkodás övezete a település közigazgatási területének déli határában található



Kivonat a hatályos külterületi szabályozási tervből

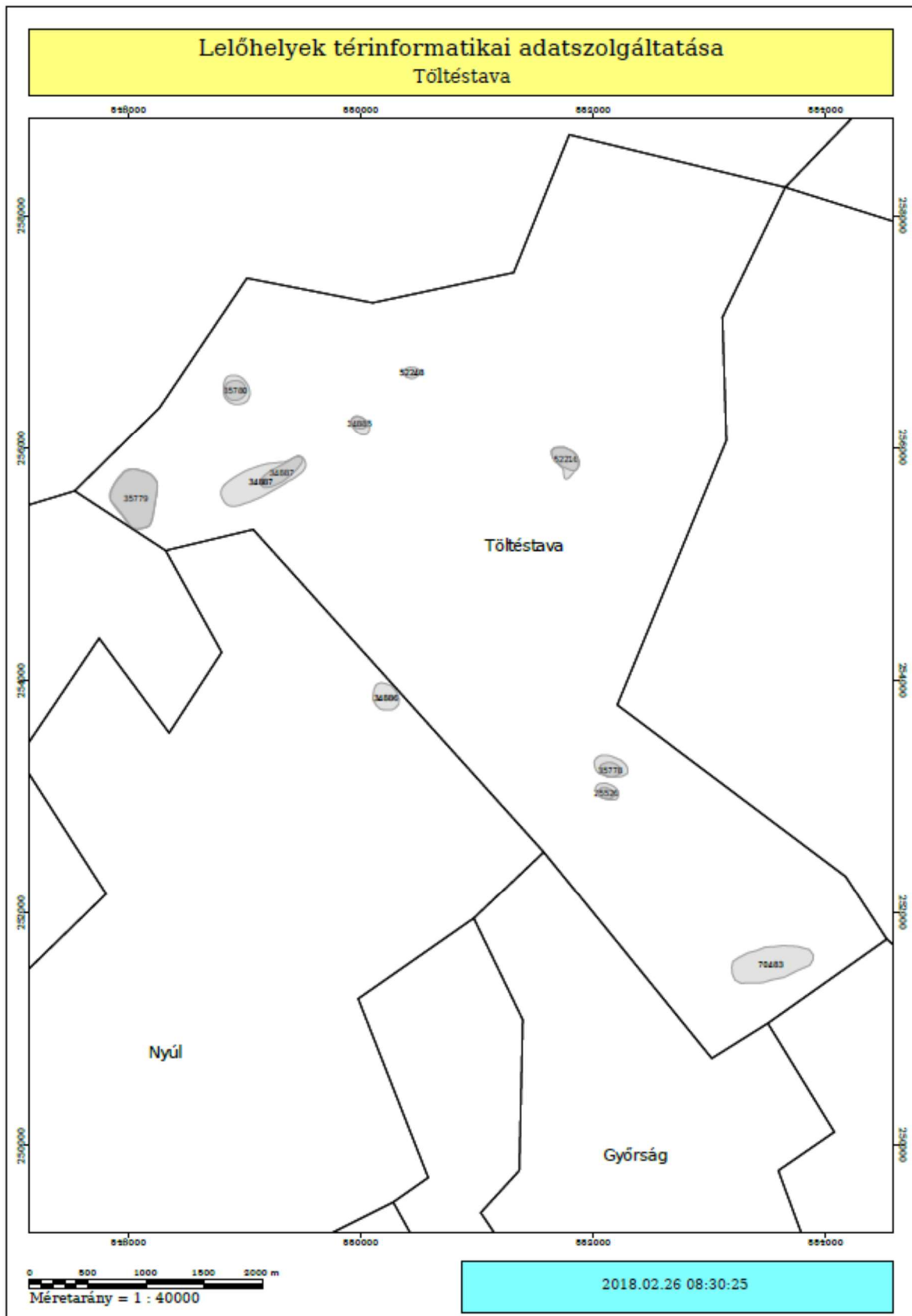


Forrás: e közmű

6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Töltéstava régészeti lelőhelyek:

azonosító	név	védelem	HRSZ
34886	Győrújbarát, Palotai út mente	szakmai	0160/9, 0166, 0173/3, 0171/7, 0191, 0179, 0190/6
34887	077 dűlőút mente	szakmai	077, 0101/2, 0101/3, 0101/4, 0101/5, 0101/1, 092/31, 092/32, 092/33, 092/18, 092/19, 092/27, 092/22, 092/23, 092/26, 092/6, 092/7, 092/10, 092/11, 092/14, 092/15, 092/3
34885	"Robinson" mögött	szakmai	064/1, 066/2, 063, 0103/6, 077, 083/9, 083/10
25526	Söptér-pusztá	szakmai	0171/21, 0182, 0171/22, 0184/5
35778	Söptér-pusztá II.	szakmai	0171/21, 0171/24, 0184/3, 0171/2, 0171/20
35779	Alsótáplány II.	szakmai	0121, 0120, 0119/8, 0126, 0131/10, 0131/4, 0131/1, 0131/6, 0131/5, 0131/9
35780	Alsótáplány	szakmai	093/7, 049/2, 093/6, 090/2, 093/8
52216	81-es főút mellett, a kereszttől É-ra.	szakmai	153, 012/20, 012/19, 011, 154, 050/1, 050/2, 152/10, 157, 155
52248	"Robinzonnal" szemben	szakmai	2607/33, 2607/32
70483	Sághalom felé	szakmai	0209/11, 0209/8, 0209/10



7. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

A helyi építési szabályzat tervezett módosításának zöldfelület-rendezési vonzata nincs.

8. KÖZLEKEDÉS

A helyi építési szabályzat tervezett módosítása nem érinti a település közlekedésszerkezeti elemeit.

9. KÖZMŰELLÁTÁS

A helyi építési szabályzat tervezett módosítása nem érinti a település közművi fő ellátó hálózatait.

10. TERVIRATOK

Képviselő testületi határozat a helyi építési szabályzat módosításáról:

**Kivonat Töltéstava Község Önkormányzata képviselő-testületének 2020.
február 19. napján tartott nyílt testületi üléséről**

Jegyzőkönyv sorszám: 4/2020
Iktatási szám: 191-4/2020

(...)

A képviselő-testület 7 igen szavazat mellett elfogadta a **20/2020. (II.19.) Képviselő-testületi határozatot**, mely szerint Töltéstava Község Önkormányzat Képviselő-testülete Mózer Tibor (9086 Töltéstava, Petőfi S. u. 99.) indítványára támogatja, hogy

- Töltéstava község helyi építési szabályzatának 25.§ (1) bekezdés b) pontjában a kertgazdálkodás övezetében a beépítettség legmagasabb mértéke 8%-ra emelkedjen, a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 méterre emelkedjen és az 149/1997. évi Korm. rendelet OTÉK 29.§ (2) bekezdése alapján épületek alatt pince legyen elhelyezhető, egyúttal a 720 m²-t el nem érő, zártkerti művelés alól kivett területekre ugyanezek a szabályok vonatkozzanak.
- Töltéstava község helyi építési szabályzatának 25.§ (1) bekezdés c) pontjában a farmgazdálkodás övezetében a beépítettség legmagasabb mértéke 8%-ra emelkedjen, a beépített részből a lakhatás célját szolgáló épület legmagasabb mértéke 4% legyen.

azzal a feltétellel, hogy a község, településszerkezeti tervének, szabályozási tervének és helyi építési szabályzat módosításának vállalási díját indítványozó Töltéstava Község Önkormányzatának megtéríti.

Felelős: Sándor Károly polgármester
Határidő: azonnal


(...)

Kelt. Töltéstava, 2020. február 19.

Sándor Károly sk
polgármester

dr. Vanyus Gábor sk
jegyző

A kiadmány hitelül:


.....
dr. Vanyus Gábor
jegyző



Kelt. Töltéstava, 2020. február 24.

Főépítési tartalom meghatározás:

**Tartalom meghatározás Töltéstava község helyi építési szabályzat módosításához
Rp.I.173-16 munkaszámú eljárás**

A megalapozó vizsgálat tartalmi elemeinek meghatározása

Töltéstava község településrendezési eszközeinek módosításához 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 5. §, 9.§ és 11.§-ában előírtaknak megfelelően a tartalmi elemek tekintetében az alábbi javaslatot teszem:

A módosítás tárgya:

A hatályos helyi építési szabályzat 25.§ 1) bekezdés b., pontja és a 25 § 1) bekezdés c.,pontja módosul.

A helyi építési szabályzat módosítási dokumentáció tartalmi elemei:

Helyzetfeltáró munkarész a tervezéssel érintett területre

Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

- a helyi építési szabályzat módosítás oka
- a tervezési feladat ismertetése
- a tervezési folyamat ismertetése,

Helyzetelemző- s értékelő munkarész

- a hatályos területrendezési tervi előzmények ismertetése
- a hatályos településrendezési tervek megállapításai

A tervezett módosítások bemutatása

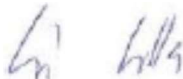
- a szerkezeti és szabályozási terv módosítása

A módosítás hatásai

- örökségvédelem
- zöldfelületi rendszerre gyakorolt hatás,
- közlekedési és közmű infrastruktúra rendszerre gyakorolt hatás

A vonatkozó kormányrendeletben rögzített, előzőekben nem szereplő tartalmi elemek vizsgálata elhagyható, mivel azok a módosítás szempontjából nem minősülnek relevánsnak.

Töltéstava, 2020. március 6.



Szabó Lilla

megbízott önkormányzati főépítész