



S A R R Ó D

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (41. §)



Munkaszám: Rp.I.266-2

SARRÓD

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Felelős tervezők:

Kalmár Ágnes

településtervező
városépítési és városgazdálkodási
szakmérnök

Településrendezés

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

Szeredi Gábor

településmérnök
közgazdász regionális fejlesztő

Településrendezés

.....

Pekkerné Szabó Piroska

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

Településrendezés

Tájrendezés, környezetalakítás

.....
Tervezői névjegyzék szám.: TK 08-0073
Tervezői névjegyzék szám.: TT1 08-0073

Ferenczi Huba

okl. gépészmérnök

Közműrendszer

.....
Tervezői névjegyzék szám: TE-T-08-0253
TV-T-08-0253
TH-T-08-0253

Réder Tibor

okl. építőmérnök
okl. közlekedésépítő
szakmérnök

Közlekedési szakág

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

Ügyvezető igazgató

Kalmár Ágnes, Szeredi Gábor

Munkatárs

Szabó Lilla

GYŐR, 2019. október hó

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

Munkaszám: Rp.I.266-2

SARRÓD

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

TARTALOMJEGYZÉK

Jóváhagyandó munkarészek:

Szabályozási terv

Rendelet a helyi építési szabályzat módosításáról

Szabályozási és övezeti terv (Nyárliget)

SZA-4/1M M 1: 2 000



Munkaszám: Rp.I.266-2

SARRÓD

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

Rendelet a helyi építési szabályzat módosításáról

**Sarród Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2019. (...) önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról szóló 20/2004. (XII. 31.) rendelet módosításáról**

Sarród Község Önkormányzat 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 következőket rendeli el:

1. § Sarród Község Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 20/2004. (XII.31.) rendelet (továbbiakban: R) 1. § kiegészül a következő (3) bekezdéssel, egyidejűleg a (3) bekezdés számozása (4)-re változik:

(3) A rendelet

a) 1. számú melléklet: Sza-1/M jelű, Külterület szabályozási terv (továbbiakban szabályozási terv)

b) 2. számú melléklet: Sza-2/M jelű, Belterület szabályozási terv

c) 3. számú melléklet: Sza-3/M jelű, Belterület szabályozási terv

d) 4. számú melléklet: Sza-4/M jelű, Belterület szabályozási terv e) pontban szereplő tervlapon módosítással érintett területének kivételével

e) 5. számú melléklet: Sza-4/1M jelű, Szabályozási és övezeti terv (Nyárliget)

[című tervlapokkal, mint mellékletekkel együtt alkalmazandó.]

2. § Hatályát veszti a R. 1. § (3) bekezdés d) pontjában meghatározott 4. számú mellékletén az e) pontban meghatározott 5. számú mellékleten módosítással érintett területre vonatkozó rendelkezés.

3. § Ez a rendelet 2019. napján lép hatályba.

Papp Gyula
polgármester

Vezér Beáta
jegyző

Záradék:

A rendelet kihirdetése 2019.-én megtörtént.

Vezér Beáta
jegyző

A/2019. (.....) önkormányzati rendelet 5. számú melléklete



SARRÓD

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

Véleményezési dokumentáció

Műszaki leírás

1. Előzmények	8
1.1. Megbízási előzmények	8
1.2. Adatszolgáltatás	8
1.3. Tervi előzmények	9
2. Rendezési leírás.....	10
2.1. A módosítás célja.....	10
2.2. A terület bemutatása, hatályos tervi elhatározások.....	10
2.3. A településrendezési terv módosítása és annak hatása	11
3. Terviratok	13

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. Megbízási előzmények

A tervezési terület lehatárolása

Sarród Község Önkormányzat Képviselő-testülete még 2016. évben döntött arról, hogy több pontot érintően módosíttatja településrendezési tervét. Az Rp.I.266-1 munkaszámon folyó eljárás előzetes tájékoztatási eljárása lezajlott, jelenleg a véleményezési dokumentáció összeállítása van folyamatban.

Az önkormányzat 2019. október hónapban egy korábbi lakossági kérelemmel kapcsolatban kérte a kérelem külön, jelen eljárásban történő rendezését. A módosítás a nyárligeti településrészt, annak is a Rákóczi F. és Béke utca által határolt, 585-604 hrsz.-ú telkeket magába foglaló telektömböt érinti.

A tervezési feladat elvégzésére a Regioplan Kft. kapott megbízást.

A módosítás célja, hogy a tervezés alá vont területen, elsődlegesen az 585 hrsz.-ú telken a lakossági kérelem alapján a hatályos tervben előírt 1200 m²-nél kisebb méretű telek kialakítására legyen lehetőség.

1.2. Adatszolgáltatás

Az irodánkhoz 2019. október hónapban eljuttatott telekalakítási vázrajz alapján a település Nyárliget nevű részén az 585 hrsz.-ú, közel 2000 m² nagyságú saroktelek megosztását tervezik.



Forrás: önkormányzati adatszolgáltatás

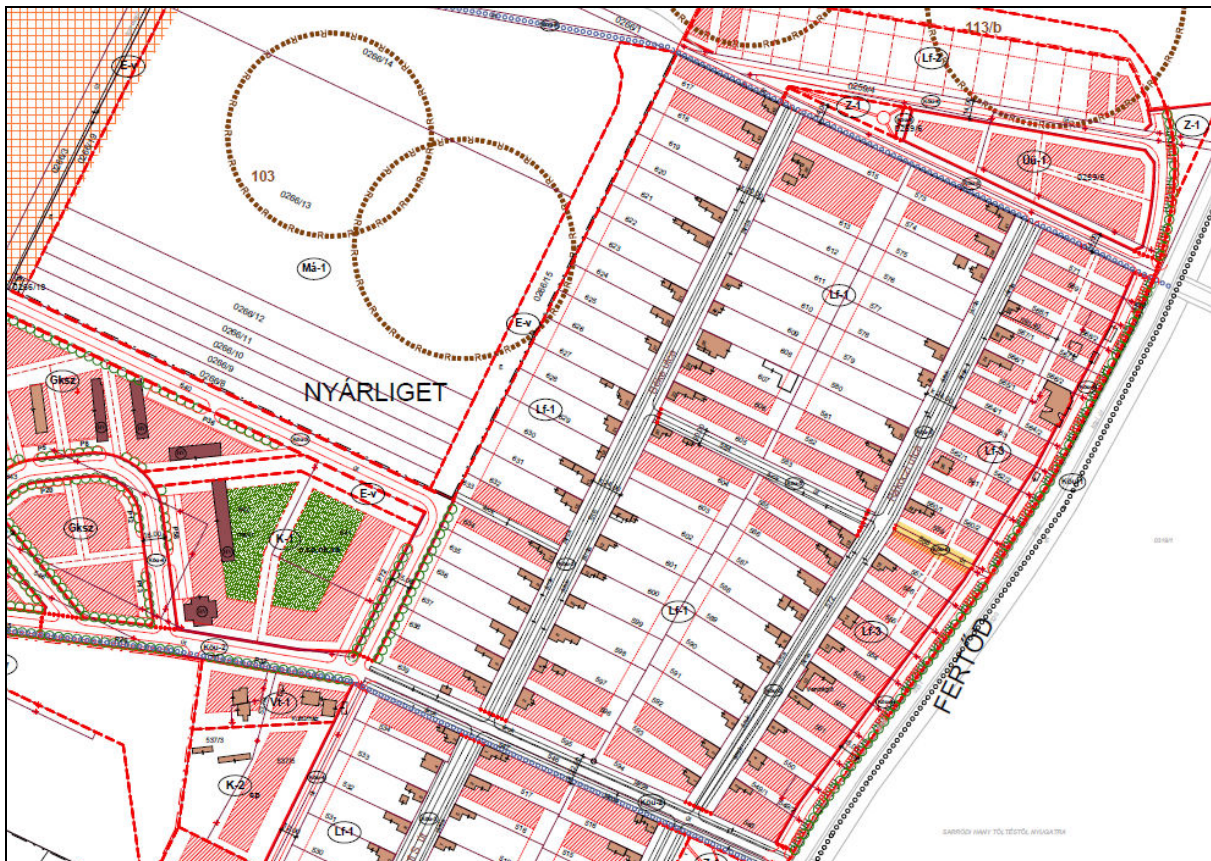
1.3. Tervi előzmények

Településrendezési tervek

A település hatályos településrendezési tervét 2004-ben készítették el, majd 2010-ben módosították azt. A tervet a Koller és Társa Tervező Kft. készítette el.

2019. évben a település számos pontját érintően, Rp.I.266-1 munkaszámon véleményezési dokumentáció összeállítása van folyamatban. Az ott kezelendő kérelmek közé tartozik, hogy a saroktelkek esetében a telekalakítás (és beépítés) akkor is lehetséges legyen, amennyiben azok területe eléri a 600 m²-t. Fontos lesz, hogy az ottani vizsgálat és annak eredményeként az előírás a saroktelkek megosztásával létrejövő telekre is vonatkozzon.

A hatályos tervek a módosítással érintett telektömb területét falusias lakóterületként tartalmazzák, a szabályozási terven az érintett terület Lf-1 jelű övezetbe sorolt. A terv a nagyméretű telkek ellenére nem számolt a telektömb feltárásával, amit az építési helyek megállapítása mutat.



Kivonat a hatályos szabályozási tervből

A helyi építési szabályzat az Lf-1 jelű övezetre vonatkozóan a telekalakítást többek között ahhoz rögzítette, hogy az alakuló telek területe érje el az 1200 m²-t.

Területrendezési tervek

Az Országos Területrendezési Terv

Az Országgyűlés 2018. december 12-én fogadta el Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Törvényt (továbbiakban:

OTrT, vagy törvény). A 2019. március 15-étől hatályos törvény az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. tv. helyébe lépett.

Az országos tervben elhatározottak (tervezett főút) nem akadályozzák a belterületi tömb módosítását.

Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve

A Győr-Moson-Sopron megyei területrendezési tervet (MTrT) az önkormányzat közgyűlése a 10/2005.(VI.24.) számú rendeletével és a 85/2005.(VI.10.) számú határozatával hagyta jóvá, majd 12/2010. (IX.17.) számú rendeletével, valamint 190/2010. (IX.17.) határozatával módosította azt. A terv felülvizsgálata folyamatban van. A várható jóváhagyás 2020. év első harmada.

A megyei tervben elhatározottak (tervezett főút) nem akadályozzák a belterületi tömb módosítását.

2. RENDEZÉSI LEÍRÁS

2.1. A módosítás célja

A **módosítás célja**, hogy a tervezés alá vont területen, a saroktelkeket és a vele szomszédos telkeket, így különösen az 585 hrsz.-ú telket érintően a hatályos tervben előírt 1200 m²-nél kisebb méretű telkek kialakítására legyen lehetőség, figyelemmel az érintettek által benyújtott telekalakítási kérelemre.

2.2. A terület bemutatása, hatályos tervi elhatározások

A módosítással érintett terület Sarród község északnyugati részén, a 8531 jelű országos mellékút mellett fekvő Nyárliget településrészen helyezkedik el.



Forrás: Google Earth Pro

A telektömb egyik beépített saroktelkének megosztása tervezett. A megosztással egy 1170 (maradó) és egy 814 m² nagyságú (új) telek alakulna ki, ezt azonban az övezeti előírások nem teszik lehetővé. A hatályos, Lf-1 jelű övezetre vonatkozó előírások szerint az övezetben 1200 m²-nél kisebb telek nem alakítható.

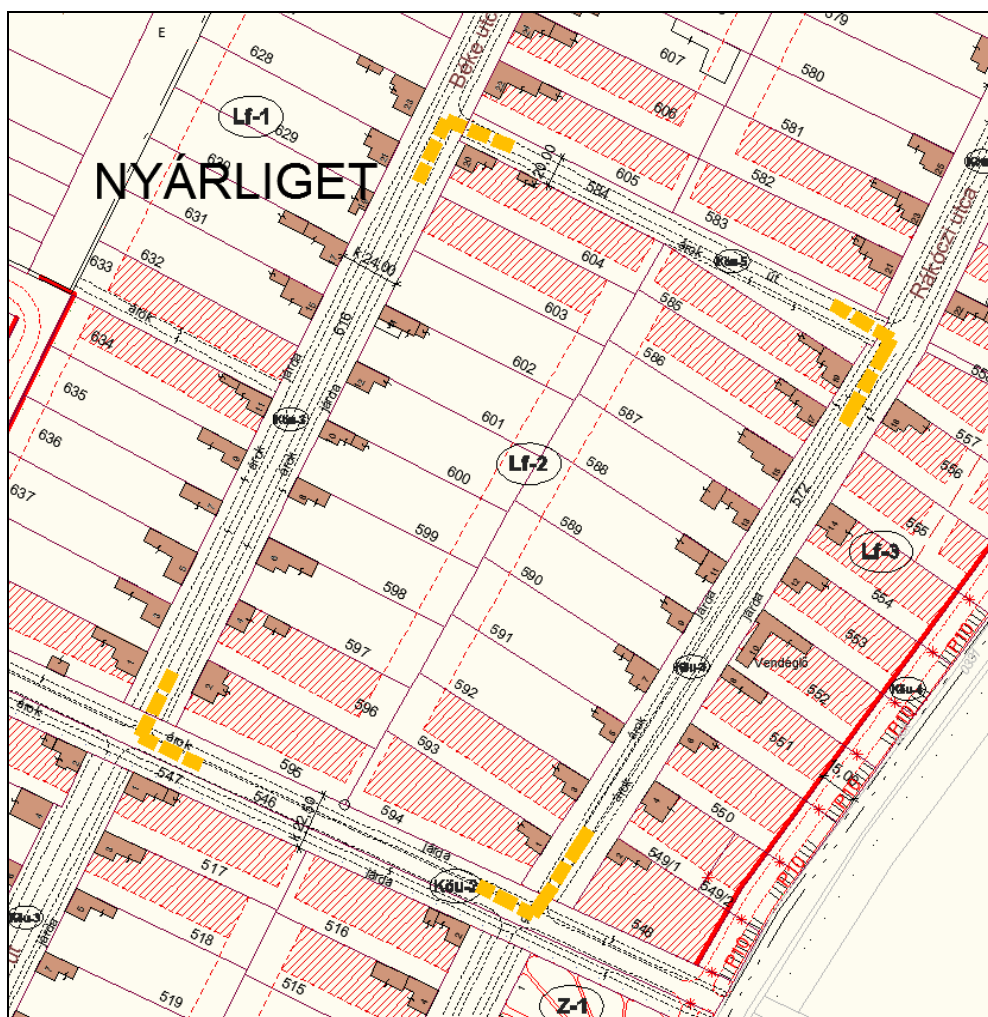
A hatályos terv Nyárliget területére is alkalmazta az Lf-2 jelű övezeti besorolást, mely övezetben az alakítható legkisebb telekterület nagysága 800 m².

A két övezetre vonatkozó előírások között különbség van többek között az építési hely határában és a beépítési százalékban is.

Előírások a hatályos tervben

	Lf-1	Lf-2
építési hely előkert	kialakult állapot tartható, 0,0 m is lehet saroktelek esetén, új utcasoron 10,0 m	6,0 m
legkisebb zöldfelület	50%	60%

2.3. A településrendezési terv módosítása és annak hatása



Kivonat a módosuló Szabályozási és övezeti tervből

Annak érdekében, hogy az érintett telek megosztható legyen, az érintett telektömbre a terv az Lf-2 jelű övezet előírásait alkalmazza. A változtatás eredményeként a sarktelkek és a vele szomszédos telkek megosztására lesz lehetőség.

Ezt a kérdést, vagyis a saroktelkek (és a vele szomszédos telkek) beépíthetőségét általánosan a jelen eljárással párhuzamosan futó, Rp.I.266-1 eljárás fogja vizsgálni.

Hatások:**Közlekedés**

A módosítás a település tervezett közlekedési hálózatát nem érinti.

Tájrendezés és környezetalakítás

A módosítás védett területet nem érint, védett értéket nem veszélyeztet.

Közműellátás

A módosítás a meglévő közműhálózatot nem érinti. A tervezett új épület infrastrukturális ellátását a meglévő hálózatról kell biztosítani.

Örökségvédelem

A módosítás művi értéket nem érint.

3. TERVIRATOK

1. A partnerségi egyeztetés szabályairól szóló rendelet
2. Tartalom meghatározás a rendezési terv módosításához

1. A partnerségi egyeztetés szabályairól szóló rendelet

**Sarród Község Önkormányzata képviselő-testületének 9/2017. (XI. 23.)
önkormányzati rendelete
a településfejlesztéssel és településrendezéssel, a települési arculati kézikönyvről és a
településképi rendelettel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól**

Sarród Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. Általános rendelkezések

1. §

(1) E rendelet hatálya Sarród község (a továbbiakban: település) egész közigazgatási területére vonatkozó településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, településképi arculati kézikönyv, településképi rendelet és a településrendezési eszközök készítésének vagy módosításának eljárására terjed ki.

(2) Az egyeztetésben résztvevők (a továbbiakban: partnerek) köre:

- a) a településen bejelentett lakóhellyel, vagy tartózkodási hellyel rendelkező természetes személy;
- b) a településen székhellyel, telephellyel vagy fiókteleppel rendelkező vállalkozás;
- c) nyilvántartott érdekképviseleti szervezet, amelynek a település a működési hatókörébe tartozik;
- d) bejegyzett civil szervezet, amelynek a település a működési hatókörébe tartozik;
- e) a településen működő, jogszabályban elismert egyház.

II. A partnerek tájékoztatásának módja és eszközei

2. §

(1) Sarród Község Önkormányzata (a továbbiakban: önkormányzat) a partnerek tájékoztatásának elősegítésére az önkormányzati honlapon külön tárhelyet biztosít a partnerségi egyeztetés során keletkező dokumentációk egységes megjeleníthetősége érdekében.

(2) A széleskörű tájékoztatás érdekében a polgármester a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendeletben meghatározott módon tájékoztatja a partnereket.

(3) A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról, a településrendezési eszközökről, a települési arculati kézikönyvről és a településképi rendeletről az egyeztetési eljárás módjától és az egyeztetés szakaszától függően a helyben szokásos módon (helyi hirdető tábla/táblák, települési honlap) a polgármester az értelmezéshez szükséges részletezettségű és szükség esetén alátámasztó munkarészeket tartalmazó tájékoztatást közöl, melynek megjelenéséről felhívást tesz közzé a helyben szokásos módon, illetve az önkormányzati honlap főoldalán.

(4) A lakossági fórum meghívóját annak időpontját megelőzően, legalább 4 nappal a helyben szokásos módon közzé kell tenni.

III. A partnerségi észrevételek, javaslatok közzétételének és nyilvántartásának rendje

3. §

(1) A közzétett tájékoztató alapján a partnerek a tájékoztatás megjelenését követő 8 napon belül észrevételeket, javaslatokat tehetnek az alábbi módokon:

- a) papír alapon az önkormányzat hivatalában, nyitvatartási időben történő személyes leadással,
- b) levélben az önkormányzat címére történő megküldéssel,
- c) elektronikus levélben a tájékoztatóban közzétett e-mail címre történő megküldéssel.

(2) A lakossági fórumról jegyzőkönyv készül, továbbá a partnereknek észrevételek, javaslatok megtételére írásban a lakossági fórumot követő 8 napon belül, az (1) bekezdésben meghatározott módokon, illetve a lakossági fórumon szóban van lehetőségük.

(3) Az (1) bekezdés alkalmazásában az észrevétel, javaslat önkormányzathoz történő beérkezésének idejét kell a határidő szempontjából megtartottnak tekinteni.

(4) A beérkezett észrevételeket, javaslatokat az önkormányzat által megbízott főépítész (a továbbiakban: Főépítész) összegzi, amelyet az ügy aktájában lefűzve meg kell őrizni.

IV. A partnerségi észrevételek, javaslatok dokumentálásának rendje

4. §

(1) A határidőben beérkezett észrevételeket és javaslatokat a Főépítész megvizsgálja, valamint véleményezésre megküldi a településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, a településrendezési eszköz, települési arculati kézikönyv vagy településképi rendelet készítésével megbízott tervezőnek, aki szakmai álláspontjáról a Főépítészt az egyeztetett időn belül írásban tájékoztatja.

(2) A Főépítész a tervezői szakmai vélemény figyelembe vételével valamennyi érdemi észrevételre, javaslatra választ állít össze. Az elfogadásra nem kerülő észrevételekre, javaslatokra adott választ érdemi indokolással kell ellátni.

(3) Az el nem fogadott észrevételek, javaslatok indokolását a Főépítész összegzi, amelyet a képviselő-testület döntése után a polgármester közzé tesz a 2. § (1) bekezdésben meghatározott tárhelyen és erről hirdetményt jelentet meg az önkormányzati honlapon. Az összegzést tartalmazó táblázatot az ügy aktájában lefűzve meg kell őrizni.

V. A nyilvánosságot biztosító intézkedések

5. §

(1) Valamennyi elfogadott koncepció, stratégia, településrendezési eszköz, települési arculati kézikönyv és településképi rendelet jóváhagyását, kihirdetését követő 15 napon

belül a polgármester az elfogadott dokumentumot teljes terjedelmében feltölti 2. § (1) bekezdésében meghatározott tárhelyre.

(2) A feltöltésről a polgármester a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 43.§ (2) és a 43/B.§ (1) bekezdései szerint jár el.

VI. Záró rendelkezések

6. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Papp Gyula
polgármester

Vezér Beáta
jegyző

Kihirdetési záradék:

*Ezt a rendeletet Sarród Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 2017. november 22. napján megtartott ülésén fogadta el.
A kihirdetés napja: 2017. november 23.*

*Vezér Beáta
jegyző*

2. Tartalom meghatározás a rendezési terv módosításához

**Tartalom meghatározás Sarród község településrendezési tervének módosításához
Rp.I.266-1 munkaszámú eljárás**

Vizsgálati tartalom

Tervezési program

a módosítás céljának ismertetése

Vizsgálat és javaslat

település és területrendezési tervi összefüggések ismertetése

terület és területhasználat bemutatása

szabályozási változások bemutatása

A módosítások hatásai

közlekedési, közművi rendszerekre gyakorolt hatás,

táji-, környezeti elemekre gyakorolt hatás bemutatása

örökségvédelmi elemekre gyakorolt hatás,



megbízott önkormányzati főépítész