

Mosonudvar

Településrendezési eszközök módosítása



Egyszerűsített eljárás
Véleményezési szakasz

Msz.: TT-21327
2022. április 25.



Mosonudvar
Településrendezési eszközök
módosítása
Msz: TT-21327

Aláíró lap - Jogosultsági számok:

Tervezők:

Településrendezési:
szakterület

Németh Eszter
okl. településmérnök
TT 08-0597

.....*Németh Eszter*.....

Társtervezők:

Településrendezési:
szakterület:

Otoltics Anita
okl. településmérnök

.....*Otoltics Anita*.....

Tartalomjegyzék

1. ELŐZMÉNYEK, A TERVEZÉS FOLYAMATA

2. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

../2022. (.....) önkormányzati rendelet a helyi építési szabályzat módosításáról

3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

4. TERVIRATOK

1. Előzmények, a tervezés folyamata

Mosonudvar érvényben lévő településrendezési eszközei:

- 27/2015.(III.09.) önkormányzati határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv,
- 5/2015.(III.13.) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat (továbbiakban HÉSZ)

Mosonudvar Község Önkormányzatához kérelmet nyújtott be a 079/25 hrsz-ú telek tulajdonosa, hogy a telkén álló irodaépületet a dolgozói számára szállássá kívánja átalakítani.

Az önkormányzat a kérelmet megvizsgálata és azt támogatta.

A módosítás a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32.§ (4) bekezdése szerint egyszerűsített eljárás lefolytatásával történhet, mivel

- a) a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,
- b) nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése
- c) nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

Mosonudvar

Településrendezési eszközök módosítása



JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

../2022. (.....) önkormányzati rendelet a helyi építési szabályzat módosításáról

**Mosonudvar Község Önkormányzat Képviselő-testületének
/2020. (.....) önkormányzati rendelete
 a Helyi Építési Szabályzatról szóló 5/2015. (III. 13.) önkormányzati rendelet
 módosításáról**

Mosonudvar Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdése 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8 § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el

1. § Mosonudvar Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 5/2015. (III. 13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: R.) 1.§ (1) bekezdés a) pontja helyére a következő lép:

a) 1. melléklet: Szabályozási és övezeti terv: jele: SZ-J1, munkaszám: TT-21327

2. § A R. 22.§ (1) bekezdése kiegészül a következő sossal:

ae) munkásszállás a Gip2 övezetben helyezhető el, a (4) bekezdésben rögzített részletes övezeti szabályok szerint.

3. § A R. 22.§ (4) bekezdése kiegészül a következőkkel:

Építési övezet jele		Gip-2 SZ 50/30 12,5 - / - / 5000
Építési hely	beépítési mód	szabadon álló
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség	50%
	legkisebb kötelező zöldfelület	30%
Épület	megengedett legnagyobb építménymagasság	12,5 m
Telekalakítás	kialakítható legkisebb építési: <i>telekszélesség</i> <i>telekmélység</i> <i>telekterület</i>	- - 5000 m ²
Építési hely határai	előkert	10 m
	oldalkert	10 m
	hátsókert	10 m
Egyéb		Az övezetben a szabályozási terven „A” jellel jelölt épületben maximum 20 fő elszállásolására szolgáló munkásszállás alakítható ki.

		Az övezet többi meglévő vagy új épületben munkásszállás nem helyezhető el.
--	--	----------------------------------------------------------------------------

3. § Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba, és a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

Mosonudvar, 2022.

Rinczki Lajos András
polgármester

Gálné dr. Takács Eszter
jegyző

A rendelet kihirdetve: 2022.hó.....napján.

Gálné dr. Takács Eszter
jegyző

Mosonudvar

Településrendezési eszközök módosítása



MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

Megalapozó vizsgálatok és alátámasztó javaslatok

A rendezési terv módosítással érintett területek meghatározása:

A módosítással érintett terület Mosonudvaron az 86-os főút mentén fekvő, 079/25 hrsz-ú telek.



Tervezési program, a módosítás indoklása:

A hatályos szabályozási terv az területet ipari gazdasági területbe sorolja. A területen a tulajdonos saját és kapcsolt vállalkozások dolgozói elszállásolását kívánja megvalósítani a már meglévő irodaház átalakításával. A meglévő irodaházban max. 20 fő elszállásolására alkalmas átalakítás tervezett.

Településképi arculati kézikönyvvel és településképi rendelettel való összhang vizsgálata

A tervezési területet gazdasági, ipari karakterű területekbe sorolja a településképi arculati kézikönyv.

A terület gazdasági, ipari karakterű területekben tartása javasolt a területen. Ez összhangban van az önkormányzat által támogatott beépítési koncepcióval. Meglévő épületen belüli rendeltetésváltás a településképi megjelenésben jelentős változást nem okoz.

A tervezett koncepció összhangban van a településképi arculati kézikönyvvel és annak elhatározásait, megállapításait alapul vevő településképi rendelettel. A településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet módosítása nem szükséges.

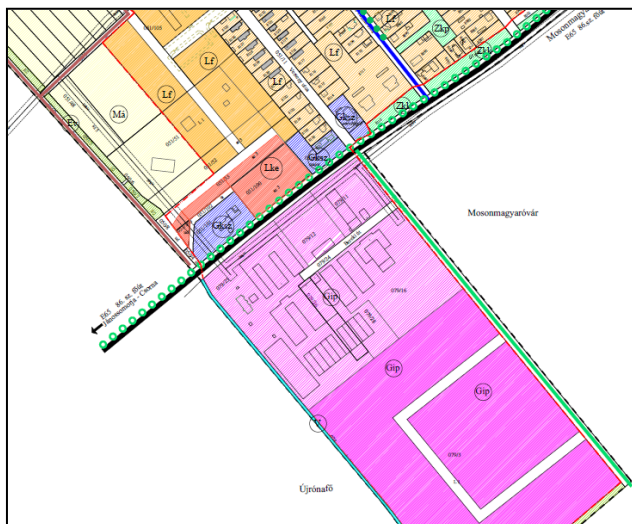


Gazdasági, ipari karakter, meglévő és tervezett
(forrás: Mosonudvar TAK)

Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang igazolása

A hatályos településszerkezeti terv a terv a tervezéssel érintett 079/25 hrsz-ú területeket ipari gazdasági területbe sorolja. A területen csupán övezet módosítás történik.

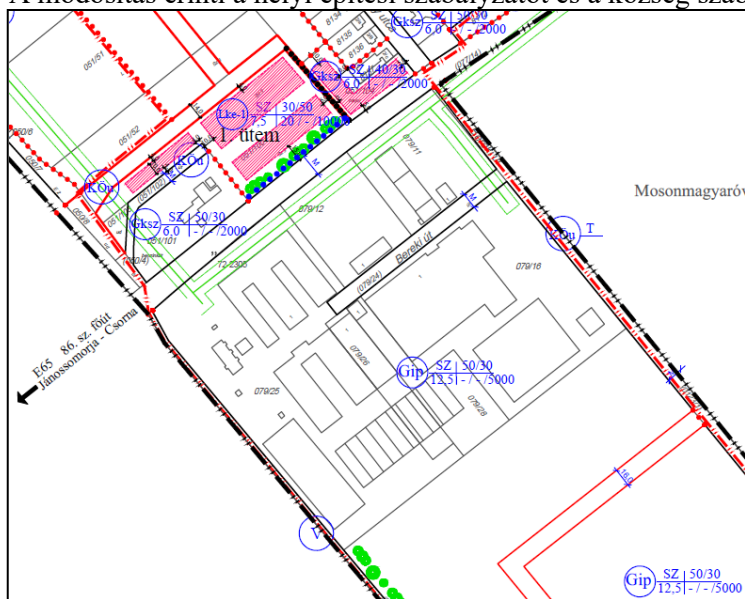
A településszerkezeti terv összhangban van a tervezett beépítési koncepcióval. A szerkezeti terv módosítása nem szükséges.



Településszerkezeti terv részlet

Szabályozási koncepció

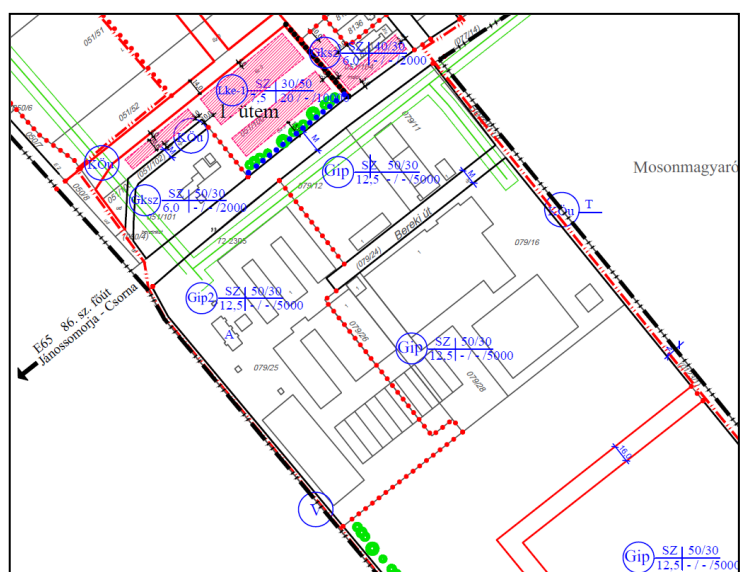
A módosítás érinti a helyi építési szabályzatot és a község szabályozási tervét is.



hatályos szabályozási terv részlet

A terület jelenlegi szabályozási előírásai:

- Ipari gazdasági terület
- szabadonálló beépítési mód
- max. 50%-os beépíthetőség
- min. 30%-os kötelező zöldfelület
- max. 12,5 m-es építménymagasság
- kialakult telekszélesség
- kialakult telekmélység
- min. 5000 m²-es kialakítható telekterület



javasolt szabályozási koncepció

A területen az önkormányzat által támogatott beépítési javaslat figyelembevételével, a településképi arculati kézikönyv előírásaival összhangban a következő szabályozási koncepció javasolt:

Ipari gazdasági terület

- szabadonálló beépítési mód
- max. 50%-os beépíthetőség
- min. 30%-os kötelező zöldfelület
- max. 12,5 m-es építménymagasság
- kialakult telekszélesség
- kialakult telekmélység
- min. 5000 m²-es kialakítható telekterület
- az övezetben „A”-val jelölt meglévő épületben munkásszállás rendeltetés kialakítható max. 20 férőhelyig.

Közművesítési vizsgálat



A terület közmű ellátottsága
(forrás: e-közmű adatszolgáltatás)

A tervezési területen rendelkezésre áll a vízvezeték, gázvezeték, elektromos energia ellátórendszer. A szennyvízkezelés helyi közműpótló eszközzel megoldott.

Közműfejlesztésre nincs szükség. A Helyi építési szabályzatban előírt közművesítettség mértéke teljesül.

Mosonudvar

Településrendezési eszközök módosítása



TERVIRATOK

- Önkormányzati főépítész alátámasztó tartalmat meghatározó feljegyzése

Főépítési feljegyzés

Mosonudvar településrendezési eszközök módosítása

Megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi követelményeinek meghatározása

(msz: TT-21327)

Mosonudvar 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 (továbbiakban: Korm. rend.) 3/A.§ (2) bekezdésében, a 9.§ (6) bekezdésében, valamint a 11.§ (6) bekezdésében előírtaknak megfelelően a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi elemek tekintetében az alábbi javaslatot teszem:

Módosítások összefoglalása:

A 079/25 hrsz-ú ingatlanon meglévő irodaépület munkásszállás rendeltetéssé átalakítása jogi feltételeinek megteremtése a helyi építési szabályzatban.

A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI ÉS AZ ELHAGYHATÓ ELEMELK INDOKLÁSA

Elkészítendő megalapozó vizsgálat

1. A hatályban lévő településrendezési eszközök ismertetése

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. mellékletében felsorolt egyéb megalapozó vizsgálat elkészítése nem szükséges, a terv léptékében irreleváns elemek. A rendezési terv 2015-ben készült. A megalapozó munkarészekben változtatás a módosítás miatt nem szükséges.

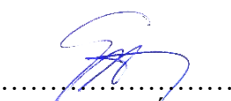
**AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMA ÉS AZ ELHAGYHATÓ
ELEMÉK INDOKLÁSA**

Alátámasztó javaslat tartalmi elemei a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3. melléklete alapján	Elkészítendő vagy elhagyható-e a tartalmi elem?
<i>1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE</i>	
<i>1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK</i>	
1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer	<i>Elhagyható, a terv szerkezeti terv módosítást nem igényel</i>
1.1.1.1. Beépítésre szánt területek	<i>Elhagyható, a terv szerkezeti terv módosítást nem igényel</i>
1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek	<i>Elhagyható, a terv szerkezeti terv módosítást nem igényel</i>
1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek	<i>Elhagyható, a terv szerkezeti terv módosítást nem igényel</i>
1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek	<i>Elhagyható, a terv szerkezeti terv módosítást nem igényel</i>
<i>1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI</i>	
1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása) - a terület a hatályos településszerkezeti tervben. - a javasolt módosítás és indoklása	<i>Elhagyható, a terv szerkezeti terv módosítást nem igényel</i>
1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	<i>Elhagyható, a terv szerkezeti terv módosítást nem igényel</i>
1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)	<i>Elhagyható, a módosítás településfejlesztési koncepciót nem érinti</i>
<i>2. SZAKÁGI JAVASLATOK</i>	
<i>2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT</i>	
2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	<i>Elhagyható, tervezett módosítás a javaslati pontot nem érinti</i>

2.1.2. Természetvédelmi javaslatok	<i>Elhagyható, tervezett módosítás a javaslati pontot nem érinti</i>
2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	<i>Elhagyható, tervezett módosítás a javaslati pontot nem érinti</i>
2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása	<i>Elhagyható, mivel nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.</i>
2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE	
2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatok	<i>Elhagyható, tervezett módosítás a javaslati pontot nem érinti</i>
2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása	<i>Elhagyható, tervezett módosítás a javaslati pontot nem érinti</i>
2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	<i>Elhagyható, tervezett módosítás a javaslati pontot nem érinti</i>
3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	
3.1. Közúti hálózati kapcsolatok	<i>Elhagyható, a közlekedési kapcsolatokban változás nem történik.</i>
3.2. Főbb közlekedési csomópontok	<i>Elhagyható, tervezett módosítás a javaslati pontot nem érinti</i>
3.3. Belső úthálózat (keresztmetszeti szelvények, közterületi parkolás)	<i>Elhagyható, tervezett módosítás a javaslati pontot nem érinti</i>
3.4. Közösségi közlekedés (közúti és kötőtpályás tömegközlekedés)	<i>Elhagyható, tervezett módosítás a javaslati pontot nem érinti</i>
3.5. Kerékpáros közlekedés	<i>Elhagyható, tervezett módosítás a javaslati pontot nem érinti</i>
3.6. Főbb gyalogos közlekedés	<i>Elhagyható, tervezett módosítás a javaslati pontot nem érinti</i>
3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás	<i>Elhagyható, tervezett módosítás a javaslati pontot nem érinti</i>
4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK	
4.1. Viziközművek	<i>Elhagyható, tervezett módosítás a javaslati pontot nem érinti</i>

4.2. Energiaellátás	<i>Elhagyható, tervezett módosítás a javaslati pontot nem érinti</i>
4.3. Hírközlés	<i>Elhagyható, tervezett módosítás a javaslati pontot nem érinti</i>
4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók	<i>Elhagyható, tervezett módosítás a javaslati pontot nem érinti</i>
5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	<i>Elhagyható, tervezett módosítás a javaslati pontot nem érinti</i>
6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA	<i>Elhagyható, a módosítás csak a helyi építési szabályzatot érinti.</i>
7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	<i>Szöveges alátámasztás szükséges</i>
8. BEÉPÍTÉSI TERV	<i>Elhagyható, csak a tervezett telekalakítási terv bemutatása szükséges.</i>
9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS	<i>Elhagyható, tervezett módosítás a javaslati pontot nem érinti</i>

Mosonudvar, 2022. április 4.



 Gyimóthy Ákos
 önkormányzati tanácsadó,
 főépítész